

# Komentarz prawny

## Charakter prawny świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane.

Jednym z najbardziej kontrowersyjnych zagadnień prawa budowlanego, jakie wykryły się w nauce prawa i orzecznictwie sądowym, jest charakter prawny świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane. Istota sporu w tym obszarze sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy przedmiotowe świadczenie, nazwane w art. 647 in principio kodeksu cywilnego<sup>1</sup> oddaniem inwestorowi przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, posiada cechę podzielności, tj. może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości (art. 379 § 2 k.c.).

Do dziś nie przesądzono, czy świadczenie wykonawcy jest podzielne. W już ponad dwudziestoletnim dorobku judykacyjnym odnoszącym się do tego problemu można wyróżnić równie wiele głosów wspierających tezę o podzielności, co wobec niej krytycznych<sup>2</sup>. Ze względu na doniosłą rolę, jaką umowa o roboty budowlane odgrywa w obrocie profesjonalnym, takie okoliczności należy ocenić jako wysoce niepożądane, a dogłębną analizę tej materii uznać za usprawiedliwioną.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740); dalej jako: „k.c.”

<sup>2</sup> Por. ostatnie przeciwstawne judykaty: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 lutego 2015 r., I ACa 1628/14, LEX nr 1679931 oraz Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 lipca 2018 r., I AGa 118/18, LEX nr 2582659. Spór najlepiej ilustrują dwa wyroki SN wydane w tej samej sprawie, jednak z wykluczającymi się tezami dot. komentowanej problematyki: z dnia 14 marca 2002 r., IV KKN 821/00, LEX nr 54375 oraz z dnia 19 marca 2004 r., IV CK 172/03, LEX nr 112927.

## Konsekwencje uznania podzielności świadczenia wykonawcy dla stosunku zobowiązaniowego.

Aby wyjaśnić fundamentalne znaczenie problemowej klasyfikacji w kształtowaniu sytuacji prawnej kontrahentów, należy przytoczyć normy, które: ze względu na specyfikę obrotu mają dla stron umowy o roboty budowlane wymiar szczególny; są właściwe jedynie dla świadczeń podzielnych albo niepodzielnych.

Taką regulacją jest przede wszystkim art. 491 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku zwłoki kontrahenta w wykonaniu świadczenia podzielnego, druga strona ma możliwość odstąpienia od umowy ze skutkiem *ex nunc* (od momentu odstąpienia). Podzielność świadczenia wykonawcy umożliwia stronom dokonanie rozliczenia już wykonanych prac na podstawie umowy, a następnie inwestorowi kontynuację współpracy z innym wykonawcą. Jeśli świadczenie jest natomiast niepodzielne, a dłużnik popadł w zwłokę, wierzyciel może odstąpić od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. Takie odstąpienie - jak wynika z art. 494 k.c. - odnosi skutek *ex tunc*<sup>3</sup>. Oznacza to, że strony są zobowiązane zwrócić sobie wszystko, co świadczyły, a więc niejako wrócić do stanu sprzed umowy, tak jakby jej w ogóle nie było. Jest to w branży budowlanej sankcja bardzo dotkliwa, gdyż wówczas wykonawca prac musi na własny koszt rozebrać nieukończony w wyznaczonym terminie obiekt (choćby ten był w końcowej fazie realizacji), oraz często także z perspektywy inwestora zupełnie nieracjonalna ekonomicznie.

Z drugiej strony, stwierdzenie podzielności świadczenia wykonawcy powoduje negatywne implikacje w sytuacji wielości podmiotów stosunku zobowiązaniowego.

<sup>3</sup> Ograniczony zakres niniejszego opracowania nie pozwala na podjęcie problematyki zastosowania art. 635 k.c. do odstąpienia od umowy o roboty budowlane. Autor pragnie zatem jedynie zasygnalizować to zagadnienie, odsyłając czytelnika do A. Więcek, Odstąpienie od umowy o dzieło na podstawie art. 631, 635 i 644 kodeksu cywilnego na tle ogólnych przepisów o zobowiązaniach umownych, IPP UJ, 2016, nr 6.

Wtedy bowiem zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli (art. 379 § 1 k.c.). W konsekwencji, jeśli umowę o roboty budowlane zawarł z jednej strony wykonawca, z drugiej czterech inwestorów i nie zastrzeżono solidarności, wykonawca jest zmuszony domagać się zapłaty od każdego inwestora z osobna. Taki stan rzeczy nie koresponduje zadowalająco z zasadą równomiernej ochrony interesów stron stosunku prawnego.

### Definicja świadczenia podzielnego.

Jak stanowi art. 379 § 2 k.c., świadczenie podzielne to takie, które może zostać spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości. Właściwe zrozumienie tej definicji jest warunkiem poprawnej klasyfikacji świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane.

W wypowiedziach judykatury i nauki prawa ukierunkowanych na uzasadnienie podzielnego charakteru tego świadczenia bardzo powszechny jest argument, zgodnie z którym możliwość spełniania świadczenia w określonych częściach w różnych odstępach czasowych, często także przez kilku wykonawców (co jest zjawiskiem powszechnym w obrocie - kto inny tworzy konstrukcję, a kto inny instalację elektryczną), świadczy o podzielności. Odróżnia się samo świadczenie, które da się podzielić, gdyż polega na wykonywaniu pewnych czynności po kolei, od przedmiotu tego świadczenia - oznaczonego co do tożsamości, a więc niepodzielnego, obiektu budowlanego<sup>4</sup>. Taka argumentacja jest dodatkowo wspierana powołaniem art. 654 k.c., który *expressis verbis* ustanawia wyjątek od zasady jednoczesnego spełniania świadczeń wzajemnych (art. 488 § 1 k.c.)<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 marca 2014 r., V ACa 791/13, LEX nr 1448540; wyrok SN z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08, LEX nr 584753

<sup>5</sup> P. Jochemczyk, Podzielność świadczenia wykonawcy z umowy o roboty budowlane, MOP, 2020, nr 16, s. 875

Niemniej jednak, jest to wnioskowanie ze wszech stron mylne, gdyż zaciera granice znaczeniowe pomiędzy świadczeniami podzielnymi, a także wyróżnioną w prawie zobowiązań kategorią świadczeń częściowych<sup>6</sup>. To te drugie ze swej natury mogą być spełniane w częściach, rozumianych jako etapy prac czy okresy, niezależnie czy dotyczą przedmiotów oznaczonych co do gatunku czy co do tożsamości (np. zapłata ceny w kilku ratach lub napisanie książki). Jednak sam fakt sukcesywnej realizacji świadczenia nie dowodzi jego podzielności.

Podzielność jest cechą, która pełni w prawie zobowiązań zupełnie inną rolę niż częściowość. Odnosi się bowiem głównie do sytuacji wielości dłużników lub wierzycieli, a nie - jak ta druga - do sposobu wykonania zobowiązania. Spojrzenie na podzielność przez pryzmat jej funkcji determinuje poprawną interpretację definicji z art. 379 § 2 k.c. - podzielne jest takie świadczenie, którego poszczególne części posiadają cechy całego świadczenia. Tylko w ten sposób możliwe jest wyodrębnienie równych świadczeń, które przypadają poszczególnym wierzycielom (art. 379 § 1 k.c.)<sup>7</sup>. Zatem świadczeniom polegającym na działaniu (*facere*) można przypisać podzielność jedynie wówczas, gdy to działanie jest jednorodne oraz trwa w czasie lub powtarza się (np. cotygodniowe sprzątanie klatki schodowej).

W przeciwnym razie, przy próbie podzielenia pomiędzy kilku wierzycieli świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane, które choć jest trwałe w czasie, to stanowi szereg złożonych czynności, dochodzi się do rozwiązania zupełnie sztucznego. Wykonawca wobec każdego z inwestorów z osobna miałby inne zobowiązanie, które łącznie składałoby się na oddanie obiektu budowlanego, np. pierwszy inwestor mógłby domagać się jedynie wykonania szkieletu budynku, drugi schodów, a trzeci oświetlenia. Taka sieć powiązań jest nie tylko niepraktyczna, ale stanowi zupełne zaprzeczenie idei podzielności, która wyraża się w zagwarantowaniu niezależności podmiotom występującym po tej samej stronie stosunku prawnego.

<sup>6</sup> Por. art. 450, 456, 465 § 1 zd. drugie, 484 § 2, 493 § 2 k.c.

<sup>7</sup> Wyrok SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 821/00, OSG 2004, nr 8, poz. 103

## **Możliwość częściowego odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 § 2 k.c. Podsumowanie.**

Poczynione uwagi zmuszają do zajęcia jednoznacznego stanowiska o niepodzielności świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane. Niemniej jednak, nie sposób zbagatelizować rażąco szkodliwych dla branży budowlanej konsekwencji tego poglądu w postaci uniemożliwienia odstąpienia od umowy o roboty budowlane w przypadku zwłoki kontrahenta jedynie ze skutkiem *ex nunc*.

Wydaje się, że najwłaściwsze rozwiązanie tego problemu zaproponował M. Lemkowski<sup>8</sup>. Poprzez sięgnięcie do wykładni systemowej i funkcjonalnej trafnie wskazał on, że zastrzeżenie podzielności świadczenia wyrażone w art. 491 § 2 k.c. można interpretować rozszerzająco, włączając w nie także świadczenia częściowe. Takie rozumienie wspomnianego przepisu należy ocenić jako efektywny kompromis pomiędzy ekonomicznym pragmatyzmem a nauką prawa.

Ostatecznie, optymizmem napawa zauważalna tendencja sądów do podejmowania rozstrzygnięć zbieżnych z postulatami niniejszego artykułu. Jak ostatnio stwierdził Sąd Apelacyjny w Krakowie: „świadczenie w postaci obiektu budowlanego jest w umowie o roboty budowlane co do zasady niepodzielne, jednak (...) może być podzielne w tym sensie, że częściami może być realizowane i rozliczane (...) co oznacza, że zamawiający może zatrzymać wykonaną część dzieła za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia”<sup>9</sup>.

Jakub Jasiński  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

<sup>8</sup> M. Lemkowski, Glosa do wyroku SN - Izba Cywilna z dnia 19 III 2004 r. IV CK 172/03, Rejent, 2016, nr 1

<sup>9</sup> Wyrok z dnia 9 stycznia 2019 r., I ACa 320/18, LEX nr 2740704. Por. także postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2015 r., V CSK 705/14, LEX nr 1797078