

Odbiór robót budowlanych

Odbiór robót budowlanych ma istotne znaczenie zarówno z punktu widzenia wykonawcy jak i inwestora. Stanowi kluczowy moment dla rozliczenia wykonanych robót budowlanych. Z chwilą odbioru wykonawca może skutecznie żądać od inwestora należnego wynagrodzenia, niewypłaconego na wcześniejszych etapach inwestycji, natomiast na inwestora przechodzi ryzyko związane z wybudowanym obiektem. Bardzo ważne jest zatem prawidłowe dokonanie czynności odbiorowych.

Kiedy powstaje obowiązek odbioru robót?

Na podstawie umowy o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót. W szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Powstaje pytanie, czy inwestor w każdym przypadku, gdy wykonawca zgłosi gotowość oddania wykonanych robót, ma obowiązek dokonać odbioru. Na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 marca 1997 roku (II CKN 28/97), w którym stwierdził, że jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru niezależnie od tego czy wady obiektu są istotne czy też nieistotne, uniezależniając tym samym obowiązek inwestora od charakteru ujawnionych wad. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego w protokole odbioru, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia, niezbędne jest zawarcie ustaleń poczynionych m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia. W protokole może też znaleźć się oświadczenie inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Stanowisko to nie uwzględnia interesu inwestora, który musi odebrać roboty budowlane pomimo wiedzy o istniejących wadach. W takim wypadku wyłączona jest bowiem możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi. Zgodnie z przepisami o rękojmi przy umowie sprzedaży (które mają odpowiednie zastosowanie do robót budowlanych), gdy przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku albo rzeczy mające powstać w przyszłości (w powyższym przypadku obiekt budowlany), sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy.

Istnieje również pogląd, w którym podkreśla się, że samo oddanie obiektu budowlanego przez wykonawcę nie może być utożsamiane z obiosem przez inwestora. Wskazuje się, że odbiór robót budowlanych ma charakter nie tylko faktyczny (objęcie w posiadanie wykonanych robót przez inwestora), ale także kierunkowy, aprobujący. Odbiór powinien oznaczać, że inwestor akceptuje sposób wykonania zleconych robót budowlanych, zwalniając jednocześnie wykonawcę z wykonanego świadczenia. Pogląd powyższy opiera się na odpowiednim stosowaniu do robót budowlanych przepisów regulujących umowę o dzieło. Zgodnie z tymi przepisami zamawiający obowiązany jest odebrać dzieło, które przyjmujący zamówienie wydaje mu zgodnie ze swym zobowiązaniem. Do powstania obowiązku odbioru robót budowlanych dochodziłoby zatem tylko w wypadku gdy są one zgodne z umową, czyli wolne od wad.

Wydaje się, że właściwe rozwiązanie tej kontrowersyjnej kwestii leży po środku. Z jednej strony obciążenie inwestora absolutnym obowiązkiem odbioru robót budowlanych bez względu na poprawność ich wykonania nie było by właściwym rozwiązaniem. Z drugiej strony oddanie inwestorowi pełnej dowolności w odbiorze robót co do oceny ich niewadliwości narażało by wykonawcę na

nieuzasadnioną zwłokę inwestora z dokonaniem odbioru. W zakresie odbiorów należy wziąć pod uwagę istotność wad występujących w chwili odbioru. Jeżeli wady te są na tyle nieistotne, że obiekt można normalnie użytkować, inwestor nie może odmówić odbioru. Odwrotnie, jeżeli wady byłyby na tyle istotne, że normalne użytkowanie obiektu budowlanego byłoby wyłączone, inwestor zachowuje prawo do powstrzymania się z dokonaniem odbioru. Odbiór obiektu budowlanego z usterkami nie musi wyłączać uprawnień inwestora z tytułu rękojmi. Nic nie stoi bowiem na przeszkodzie uregulowaniu tej kwestii w umowie o roboty budowlane. Strony umowy mogą umówić się, że w przypadku występowania w chwili odbioru nieistotnych wad inwestor nie traci uprawnień z tytułu rękojmi. Zgodnie bowiem z przepisami o rękojmi strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć.

Takie stanowisko znalazło odbicie w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 roku (II CKN 476/12) w sytuacji, gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych wykonanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej inwestor jest zobowiązany do ich odbioru. W protokole odbioru niezbędne jest zawarcie ustaleń co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy na podstawie rękojmi. Inwestor może odmówić odbioru jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia został wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie nadaje się do użytkowania. Jako wady istotne uznaje się przy tym zarówno usterki nie dające się usunąć, jak i usterki dające się usunąć (tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 1999 roku, I CKN 957/97). Powyższe stanowisko znalazło potwierdzenie w orzecznictwie sądów powszechnych.

Odbiory częściowe

Wyróżnia się trzy rodzaje odbiorów: częściowy, końcowy i ostateczny.

-

Odbiór końcowy ma miejsce po zakończeniu wszystkich robót budowlanych objętych umową, natomiast odbiór ostateczny następuje po upływie umówionego między stronami okresu rękojmi lub gwarancji (jeżeli strony umówią się na taki odbiór). Odbiór ostateczny ma znaczenie dla rozliczenia pozostawionych przez wykonawcę kaucji gwarancyjnych. Kaucja gwarancyjna w części lub w całości może być bowiem wykorzystana przez inwestora na pokrycie jego roszczeń z tytułu rękojmi albo gwarancji.

-

Na żądanie wykonawcy, w braku innego postanowienia umowy, inwestor obowiązany jest na przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Prawdłowo należy zatem mówić nie tyle o częściowym odbiorze co o częściowym przyjmowaniu robót przez inwestora. Chodzi przede wszystkim o roboty budowlane podlegające zakryciu (np. fundamenty, instalacje), których poprawności wykonania nie będzie można sprawdzić w całości lub w pewnym zakresie na końcu inwestycji. Strony umowy o roboty budowlane mogą określić w jej treści sposób oraz skutki dokonywania odbiorów częściowych w inny sposób niż przepisy kodeksu cywilnego. Strony mogą w ogóle wyłączyć możliwość częściowego przyjmowania robót budowlanych i umówić się jedynie na odbiór końcowy. O częściowym przyjmowaniu robót przez inwestora mowa również w prawie budowlanym, zgodnie z którym jednym z podstawowych obowiązków kierownika budowy jest zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających. Obowiązki cywilnoprawne inwestora mogą zatem być rozbieżne z

obowiązkami kierownika budowy, dla którego obowiązek odbioru robót zanikających ma charakter bezwzględny. Wykonane roboty budowlane zgłaszane systematycznie do odbioru inwestorowi przez kierownika budowy nie muszą rodzić po stronie inwestora obowiązku zapłaty odpowiedniej części wynagrodzenia wykonawcy.

Częściowe przyjmowanie robót przez inwestora ma znaczenie dla bieżącego finansowania wykonawcy. Wielu wykonawców uzależnia przystąpienie do inwestycji właśnie od możliwości częściowego przyjmowania prac przez zamawiającego. Częściowe rozliczanie inwestycji jest również dla wykonawcy bezpieczniejsze ekonomicznie. Częściowy odbiór robót budowlanych nie zwalnia wykonawcy w tej części z jego zobowiązania umownego. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 września 2014 roku (II CSK 645/13) nie można częściowego rozliczenia robót dokonywanego po oddaniu części robót traktować jako wygaśnięcia zobowiązania w tej części. Sąd Najwyższy wskazuje, że przyjmowanie kolejnych części obiektu budowlanego nie ma charakteru ostatecznego, z tego względu, że zawsze konieczna jest późniejsza ocena całego, gotowego już rezultatu robót budowlanych. Zdaniem Sądu Najwyższego, nie można zatem uznać, że wobec zapłacenia przez inwestora faktur częściowych, tę część robót należy uznać za rozliczoną. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego ma sens, jeżeli spojrzymy na zakontraktowane roboty budowlane jako na jedną całość. Użyteczność wykonanego obiektu budowlanego może być najczęściej oceniona sposobem prawidłowy dopiero po odbiorze końcowym, w którym zestawione zostają ze sobą wszystkie elementy oddanego obiektu.

Odbiór w praktyce

Praktyka pokazuje, że prawidłowy odbiór robót budowlanych może rodzić problemy. W szczególności chodzi o odbiór robót o bardzo złożonym charakterze. Podstawowym błędem jest brak odpowiedniego dokumentowania odbiorów częściowych i odbioru końcowego.

-

Inwestor i wykonawca, o czym była mowa powyżej, mogą w umowie określić sposób dokonywania odbiorów częściowych, na przykład uzależniając skuteczność odbioru od podpisu na protokole przedstawiciela wykonawcy, kierownika robót oraz inspektora nadzoru inwestorskiego (bądź innego przedstawiciela inwestora). Na inspektora nadzoru, zgodnie z prawem budowlanym, spoczywa wręcz obowiązek odbioru robót ulegających zakryciu i zanikających oraz potwierdzanie faktycznie wykonanych robót. W przypadku, gdy protokół podpisany zostanie jedynie przez przedstawicieli wykonawcy (tzw. odbiór jednostronny) najczęściej trudno będzie wykazać jego prawidłowość, szczególnie na drodze sądowej w przypadku sporu co do zapłaty wynagrodzenia. Bardzo ważny jest dobór odpowiedzialnego i sumiennego kierownika budowy, którego obowiązkiem jest właściwe dokumentowanie procesu inwestycyjnego, w szczególności w zakresie odbiorów. Szczególne znaczenie ma odbiór końcowy, który powinien być stwierdzony na piśmie w formie protokołu podpisanego przez obie strony. W protokole odbioru końcowego powinny znaleźć się adnotacje dotyczące występujących usterek. Dokładny spis usterek ma znaczenie głównie dla inwestora, daje mu bowiem pełny obraz możliwości w zakresie skorzystania z uprawnień z tytułu rękojmi.

Odbiór robót budowlanych wykonywanych w ramach zamówień publicznych

Prawo zamówień publicznych w pewien sposób wpływa kwestie odbiorów robót budowlanych wykonywanych zgodnie z reżimem tej ustawy. Nowelizacja z 8 listopada 2013 roku wprowadziła do prawa zamówień publicznych przepisy, które mają za zadanie chronić podwykonawców. Przepisy te pośrednio dotyczą odbiorów. Zgodnie z wprowadzonym art. 143a ust. 1 pzp w przypadku zamówień

na roboty budowlane, których termin wykonywania jest dłuższy niż 12 miesięcy, jeżeli umowa przewiduje zapłatę:

- wynagrodzenia należnego wykonawcy w częściach - warunkiem zapłaty przez zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych,
- całości wynagrodzenia należnego wykonawcy po wykonaniu całości robót budowlanych - zamawiający jest obowiązany przewidzieć udzielanie zaliczek, przy czym udzielanie kolejnych zaliczek przez zamawiającego wymaga przedstawienia dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, biorącym udział w realizacji części zamówienia, za którą zaliczka została wypłacona.

Regulacja powyższa ma duże znaczenie dla wykonawców posługujących się podwykonawcami przy realizacji zamówienia publicznego. Jeżeli umowa o roboty budowlane przewiduje możliwość częściowego rozliczania robót, protokoły częściowego odbioru nie są jedynym dokumentem wymaganym w celu wypłaty należnej części wynagrodzenia. Wykonawca musi dodatkowo rozliczyć się podwykonawcami w powyższym zakresie i przedstawić dowód rozliczenia inwestorowi. W przypadku gdy umowa przewiduje jedynie rozliczenie końcowe (zapłata całości wynagrodzenia po wykonaniu całości robót) ustawa wprost przewiduje obowiązek zaliczkowania wykonawcy, jednak pod warunkiem dokonania odpowiednich rozliczeń z podwykonawcami.

Sposób dokumentowania odbioru robót budowlanych objętych zakresem stosowania prawa zamówień publicznych reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Znaczenie odbioru dla rozliczeń między stronami umowy

Odbiór robót budowlanych ma zasadnicze znaczenie dla rozliczeń między stronami kontraktu budowlanego. W uwagi na wzajemny charakter umowy o roboty budowlane, z chwilą odbioru aktualizuje się uprawnienie wykonawcy do żądania od inwestora wynagrodzenia, bądź części niewypłaconego jeszcze wynagrodzenia (część wynagrodzenia mogła zostać wypłacona już wcześniej w związku z odbiorami częściowymi). Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 roku (III CRN 500/90) termin przedawnienia roszczeń odszkodowawczych powstałych w wyniku nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane obiektu odebranego przez inwestora rozpoczyna bieg od dnia odbioru, a nie stwierdzenia przez inwestora wady rodzącej obowiązek odszkodowawczy wykonawcy. Stanowisko takie Sąd Najwyższy uzasadnia tym, że początek biegu terminu przedawnienia od stwierdzenia wady przez zamawiającego nie może odbywać się bez jakiegokolwiek ograniczenia w czasie. Przyjęcie innego stanowiska prowadziłoby do sytuacji, w której strony pozostawałyby przez dziesiątki lat w niepewności co do swej sytuacji prawnej. Dlatego też dla inwestora istotne jest jak najdokładniejsze wskazanie usterek w protokole odbioru końcowego.

Odbiór robót budowlanych jest również istotny z uwagi na odpowiedzialność za szkody wynikłe na terenie budowy. Zgodnie bowiem z art. 652 k.c. jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on aż do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie. W przypadku problemów wykonawcy ze oddaniem obiektu budowlanego chwila końcowego odbioru stanowi natomiast graniczny punkt dla możliwości dalszego naliczania przez inwestora kar umownych za zwłokę.

kwiecień 2015