

REKONJEMIA W BUDOWNICTWIE

eBook

**RADCA PRAWNY
PRZEMYSŁAW OSTRZYŻEK**



Szanowny Czytelniku !

Z tego eBooka dowiesz się jakie są prawa inwestora oraz obowiązki wykonawcy obiektu budowlanego po zakończeniu budowy w razie ujawnienia wad.

Publikacja dotyczy zarówno inwestycji indywidualnych, jak również realizowanych przez większe podmioty działające profesjonalnie na pierwotnym rynku mieszkaniowym.

Życzę przyjemnej lektury.

Przemysław Ostrzyżek

WADY ISTOTNE I NIEISTOTNE

Już podczas odbioru budynku inwestor może wykryć jakieś wady.

Można wtedy podpisać protokół odbioru w którym wyszczególnia się wykryte wady i terminy ich usunięcia.

Jest tak dlatego, że odbiór robót budowlanych nie oznacza odbioru bezusterkowego.

Znaczenie ma podział na wady istotne i nieistotne.

Nie ma definicji wady istotnej. W każdym przypadku jest to ocena.

W praktyce do oceny czy wada jest istotna przyjmuje się następujące kryteria:

RĘKOJMIA W BUDOWNICTWIE

- czy jest możliwe nawet częściowe usunięcie wady i wskutek tego funkcjonalność obiektu będzie zachowana;
- czy pomimo wady obiekt budowlany nadal zachowuje swoją funkcjonalność;
- czy cel inwestora został osiągnięty wskutek wykonania obiektu przez wykonawcę pomimo istnienia wady;
- czy pomimo wady obiekt może być eksploatowany.



Cel inwestora w realizacji inwestycji budowlanej jest określony w umowie o roboty budowlane.

Chodzi o cel w rozumieniu funkcji obiektu.

Znajomość celu powierzenia wykonawcy robót budowlanych wynika :

- z treści umowy o roboty budowlane;
- z dostarczonej wykonawcy przez inwestora dokumentacji projektowo-technicznej;
- z decyzji o pozwoleniu na budowę.

W umowie o roboty budowlane można z góry określić, które wady będą uznane za istotne.

Nie oznacza to, że w umowie należy wymienić szczegółowy wykaz wad, które będą uznane za istotne.

Nie da się bowiem przewidzieć wszystkich wad.

Będzie to zatem wykaz wad istotnych, lecz wymienionych tylko przykładowo.

Aby zrealizować inwestycję może być konieczne korzystanie z wielu podwykonawców o różnych specjalnościach, użycie różnorodnych materiałów budowlanych oraz urządzeń.

Innym stosowanym podziałem wad jest podział na wady usuwalne i nieusuwalne.

Usuwalność wad może polegać na naprawie albo na wymianie jakiegoś elementu lub podzespołu.

Nie ma definicji wady usuwalnej i nieusuwalnej.

Są to w istocie cechy wad.

Jedne wady dadzą się usunąć, a inne - nie.

Nieusuwalność jakiejś wady może być zakwalifikowana jako wada nieistotna, jeśli pomimo wady jest zachowana funkcjonalność obiektu, cel inwestycji jest zrealizowany i jest możliwe użytkowanie obiektu z wadą.

Wada nieusuwalna może bowiem dotyczyć tylko jakiejś części obiektu, która to część pomimo wady nie ma większego wpływu na ocenę funkcjonalności obiektu jako całości.

ODBIÓR ROBOT BUDOWLANYCH

Odbiór robót jest jednym z podstawowych obowiązków inwestora i wykonawcy robót.

Skutkiem odbioru jest powstanie po stronie wykonawcy prawa do żądania wynagrodzenia, a po stronie inwestora rozpoczyna się bieg 5.letniego terminu uprawnień z rękojmi za wady fizyczne.



Są 3 rodzaje odbiorów :

- odbiór częściowy
- odbiór końcowy
- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu.

Odbiór częściowy.

Inwestor i wykonawca mogą ustalić w umowie o roboty budowlane, że będą dokonywane odbiory częściowe.

Jest to częsta praktyka w przypadkach większych inwestycji oraz wtedy, gdy realizacja inwestycji wymaga specjalistycznych podwykonawców.

Odbiory częściowe pozwalają na utrzymanie płynności finansowej wykonawcy i nie oznaczają definitywnego rozliczenia odebranej części robót.

Odbiór częściowy nie oznacza definitywnego rozliczenia jakiegoś fragmentu robót i wobec tego ewentualne wzajemne roszczenia inwestora i wykonawcy nie wygasają.

Jeśli umowa o roboty budowlane nie zawiera odpowiednich postanowień dotyczących odbiorów częściowych, to wykonawca i tak może żądać od inwestora, aby odbierał wykonane częściowo roboty za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.

Odbiór końcowy.

Odbiór końcowy służy weryfikacji prawidłowości wykonanych robót budowlanych.

Nie jest potwierdzeniem wykonania przez wykonawcę zobowiązań z umowy o roboty budowlane.

Chodzi o weryfikację czynności faktycznych, zakresu wykonanych robót i ich jakości.

Odbiór końcowy nie oznacza że wybudowany obiekt nie ma wad.

Skutkiem odbioru końcowego jest zamknięcie dziennika budowy, co z kolei jest warunkiem do złożenia przez inwestora wniosku do organu administracji architektoniczno-budowlanej o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Jest to skutek administracyjno-prawny.

Natomiast w sferze wzajemnych zobowiązań inwestora i wykonawcy na gruncie prawa cywilnego, dokonanie odbioru końcowego wywołuje następujące skutki :

- po stronie wykonawcy powstaje uprawnienie do żądania od inwestora wynagrodzenia;
- po stronie inwestora rozpoczyna się bieg 5.letniego terminu do wykonywania uprawnień z rękojmi za wady fizyczne.

Z protokołu odbioru końcowego może wynikać że są usterki.

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu.

Roboty ulegające zakryciu to takie, których efekt jest zakrywany z uwagi na konieczność prowadzenia dalszych robót.

Ponieważ efekt robót ulegających zakryciu jest dosłownie zakrywany, schowany, na przykład są zakopywane instalacje kanalizacyjne, wodociągowe, elektryczne lub gazowe, to jest konieczne dokonywane odbiorów takich robót zanim dojdzie do zakrycia.

Roboty zanikające to takie, które rzeczywiście „zanikają”. Do tej kategorii robót należą prace rozbiórkowe, zagęszczanie gruntu itp.

CZAS TRWANIA RĘKOJMI

Obliczanie czasu trwania uprawnień inwestora z rękojmi za wady fizyczne obiektu budowlanego powinno uwzględniać :

- obowiązki inwestora w zakresie terminowego stwierdzania wad;
- zawiadamianie o nich wykonawcy;
- formułowanie roszczeń;
- realizacja roszczeń.

Inwestor ma **5 lat** na stwierdzenie wady, zachowując w tym okresie uprawnienia z rękojmi.

To znaczy, że wykonawca robót ponosi odpowiedzialność z rękojmi, jeśli w tym 5.letnim okresie inwestor stwierdzi wadę.



Pierwszym dniem okresu rękojmi jest z reguły dzień następny po dacie podpisania protokołu odbioru końcowego.

Jeśli w okresie 5.letniej rękojmi inwestor nie stwierdzi wad, to uprawnienia z rękojmi wygasają.

W stosunkach obustronnie profesjonalnych inwestor powinien niezwłocznie zawiadomić wykonawcę o stwierdzonych wadach już podczas czynności odbiorowych.

Jeśli wada ujawniła się po odbiorze, to zawiadomienie wykonawcy o ujawnieniu wady także powinno być bezzwłoczne.

Może być sytuacja, że wada ujawniła się dwa lata po odbiorze, a zatem już część 5.letniego okresu rękojmi została „skonsumowana”.

W takiej sytuacji inwestor nie może czekać do końca okresu rękojmi aż ewentualnie ujawnią się inne wady.

Jeśli inne wady ujawnią się później ale jeszcze w okresie 5.letnim, to inwestor nie utraci uprawnień z rękojmi co do tych innych, później ujawnionych wad.

W stosunkach obustronnie profesjonalnych inwestor musi zareagować niezwłocznie i zawiadomić o wadach wykonawcę, formułując od razu swoje żądanie :

- usunięcia wady;
- wymiany wadliwego elementu na nowy;
- obniżenia wynagrodzenia wykonawcy;
- a może woli odstąpić od umowy, jeśli wada jest istotna.

W sytuacji skrajnej, kiedy wada została stwierdzona dopiero pod koniec okresu rękojmi, zawiadomienie o wadzie nie musi dojść do wiadomości wykonawcy w tym 5.letnim okresie rękojmi.

Może dojść później. Istotna jest chwila stwierdzenia wady a nie chwila zawiadomienia.

Chodzi o taki czas reakcji inwestora, aby nie można było zarzucić opieszałości lub niedbałości w prowadzeniu swoich spraw.

Powinien to być czas w normalnym toku czynności technicznych, takich jak czas potrzebny na oględziny, na sporządzenie protokołu opisującego wadę, sporządzenie i wysłanie do wykonawcy pisma zawiadamiającego o wadzie.

Zatem samo zawiadomienie o wadzie w pewnych przypadkach może mieć miejsce już po zakończeniu 5.letniego okresu rękojmi.

UPRAWNIENIA INWESTORA Z RĘKOJMI

Są dwie grupy uprawnień z rękojmi za wady fizyczne.

Pierwsza grupa to roszczenia o :

- usunięcie wady;
- wymianę wadliwego elementu na nowy.

Druga grupa to :

- odstąpienie od umowy;
- obniżenie wynagrodzenia wykonawcy.

Inwestor ma roczny termin na zgłoszenie roszczeń wobec wykonawcy i ewentualne wytoczenie powództwa sądowego.



Roczny termin na zgłoszenie roszczeń to nie to samo co okres 5.letniej rękojmi.

Jest to termin do realizacji konkretnych roszczeń inwestora wobec wykonawcy.

Zatem pierwszym etapem jest okres 5.letniej rękojmi, kiedy można stwierdzić wadę.

Gdy wada zostanie już stwierdzona, to rozpoczyna się drugi, roczny termin na realizację roszczenia z tej konkretnej, stwierdzonej w okresie rękojmi wady.

Wyjątkiem są roszczenia w stosunkach obustronnie profesjonalnych. Wymagana jest wtedy niezwłoczna reakcja inwestora.

Jeśli inwestor nie zdąży ze zgłoszeniem roszczeń, to traci uprawnienia z rękojmi co do tych wad, które zostały już ujawnione.

To znaczy, że inwestor musi zdążyć zarówno z żądaniem usunięcia wady albo wymiany elementu na nowy, jak i z wytoczeniem powództwa sądowego.

Przy czym żądanie usunięcia wady lub wymiany wadliwego elementu obiektu powinno być niezwłoczne po stwierdzeniu wady - dla inwestora profesjonalnego, a do wytoczenia powództwa sądowego powinno dojść nie później niż przed upływem roku od stwierdzenia wady - zarówno dla inwestora profesjonalnego jak również inwestora będącego konsumentem.

Przykładowo, jeśli inwestor stwierdził wadę dwa lata po odbiorze i zażądał wymiany elementu na nowy, to termin do wytoczenia powództwa sądowego jest roczny licząc od daty stwierdzenia wady, a nie od końca 5.letniego okresu uprawnień z rękojmi.

Jest tak dlatego, że roszczenia o usunięcie wady lub o wymianę przedawnia się z upływem roku od daty stwierdzenia wady.

Z chwilą wniesienia sprawy do sądu bieg terminu przedawnienia przerywa się.

Jeśli inwestor wybrał uprawnienie do obniżenia wynagrodzenia wykonawcy albo do odstąpienia od umowy, to terminy przedawnienia tych roszczeń także są roczne, licząc od dnia stwierdzenia wady.

Lecz może być sytuacja, że inwestor najpierw zażądał od wykonawcy usunięcia wady albo wymiany wadliwego elementu na nowy, wolny od wad.

Wtedy roczne terminy do odstąpienia od umowy albo obniżenia wynagrodzenia nie będą.



Ulegają zawieszeniu do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie usunięcia wady albo wymiany elementu na nowy.

Inwestor może nie zdecydować się na drogę sądową wobec wykonawcy i w toku negocjacji ustalić z wykonawcą jakiś termin usunięcia wad albo wymiany.

Wówczas także nie straci terminu do ewentualnego odstąpienia od umowy albo obniżenia wynagrodzenia.

Dopiero gdy wykonawca w terminie nie usunie wad albo nie wymieni wadliwego elementu, to rozpoczyna się kolejny roczny termin do odstąpienia albo obniżenia wynagrodzenia.

Obowiązki z rękojmi wykonawcy robót polegają na zrealizowaniu żądania inwestora.

KONTRUPRAWNIENIA WYKONAWCY

Inwestor może żądać :

- usunięcia wady;
- wymiany wadliwego elementu na nowy;
- obniżenia wynagrodzenia wykonawcy;
- może też wybrać odstąpienie od umowy, jeśli wada jest istotna.

1. Żądanie usunięcia wady.

Z reguły chodzi o naprawę.

Wykonawca może jednak odmówić naprawy jeśli naprawa nie przyniesie efektu.

Zamiast naprawy wykonawca może dokonać wymiany wadliwego elementu, co może polegać na ponownym wykonaniu.

Na przykład inwestor domaga się naprawy schodów lecz wykonawca zamiast naprawy może wymienić cały element schodów na nowy, jeśli przy budowie używał gotowych prefabrykatów.

Usunięcie wady będzie zatem polegało na wymianie elementu, choć inwestor domagał się naprawy.

W praktyce może nie mieć znaczenia sposób realizacji żądania inwestora: naprawa czy wymiana.

Istotny jest skutek, czy wada została usunięta, czy nie.

Z tej przyczyny inwestor nie będzie mógł postawić zarzutu, że wykonawca robót nie wykonał obowiązku naprawy.

Ma to takie znaczenie, że inwestor nie będzie mógł w tej sytuacji skorzystać z uprawnienia dalej idącego, polegającego na żądaniu obniżenia wynagrodzenia albo odstąpienia od umowy powołując się na to, że wykonawca nie zrealizował żądania naprawy, lecz „tylko” dokonał wymiany elementu na nowy, wolny od wad.

Usunięcie wady powinno być dokonane przez inwestora w rozsądnym czasie.

Rozsądny czas to taki, w którym obiektywnie jest możliwe usunięcie wady w normalnym toku czynności technicznych.

2. Żądanie wymiany wadliwego elementu.

Takie żądanie może być formułowane w razie montażu w obiekcie urządzeń.

Na przykład żądanie dotyczy wymiany windy, hydroforni, kotłowni, instalacji do uzdatniania wody itp.

Wykonawca jest w tej sytuacji związany żądaniem inwestora.



Wyjątkiem jest sytuacja, kiedy :

- wymiana jest niemożliwa albo
- dokonanie naprawy zamiast wymiany jest mniej kosztowne, a skutek jest taki sam jak wymiana.

Czas na realizację żądania inwestora ma być „rozsądny”, czyli obiektywie możliwy w normalnym toku czynności technicznych.

Nie znaczy to, że czas realizacji nie może być dłuższy niż tydzień albo miesiąc.

Zależy to od okoliczności konkretnego przypadku, na co się składa stopień skomplikowania czynności naprawczych, czynności wymiany, pracochłonność.

Lecz jeśli inwestorem jest konsument, to brak zajęcia stanowiska co do żądania konsumenta w ciągu 14 dni uważa się za uznanie żądania za uzasadnione.

W stosunkach obustronnie profesjonalnych wykonawca może odmówić żądaniu wymiany elementu na nowy.

Jest tak wtedy, gdy koszt wymiany przekracza wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie dającego się wyodrębnić etapu robót, a jeśli chodzi o wadliwość istotnego elementu konstrukcyjnego, to hipotetycznie wtedy, jeśli wymiana przekracza wartość całego wynagrodzenia wykonawcy.

Lecz w takim wypadku trzeba raczej rozpatrywać wadę pod kątem wady istotnej.

Uprawniałoby to inwestora do odstąpienia od umowy.

Może się bowiem okazać że wada jest nieusuwalna ale nieistotna, co z kolei uprawniałoby inwestora tylko do żądania obniżenia wynagrodzenia.

3. Żądanie obniżenia wynagrodzenia wykonawcy.

Inwestor może też złożyć oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia wykonawcy.

Realizacja takiego żądania może polegać na wykonaniu przez wykonawcę kontruprawnienia polegającego na usunięciu wady albo na wymianie wadliwego elementu na nowy.

To kontruprawnienie powinno być zrealizowane:

- niezwłocznie;
- bez nadmiernych niedogodności dla inwestora.

Wymóg niezwłoczności realizacji kontruprawnienia wykonawcy oznacza czas obiektywnie możliwy do dokonania naprawy albo wymiany w normalnym toku czynności technicznych.

Drugi wymóg polegający na eliminacji nadmiernych niedogodności dla inwestora ma podstawowe znaczenie w sytuacji, kiedy obiekt został dopuszczony do użytkowania i jest faktycznie użytkowany.

Usuwanie wady może spowodować nawet wyłączenie całości albo części obiektu z użytkowania przez określony czas.



Wykonawca nie może skorzystać z tego kontruprawnienia jeśli odnośnie zgłoszonej wady dokonywał już naprawę albo wymieniał wadliwy element.

4. Oświadczenie o odstąpieniu.

Oświadczenie inwestora o odstąpieniu może być zablokowane przez wykonawcę przez realizację kontruprawnienia polegającego na usunięciu wady albo wymianie wadliwego elementu na nowy.

Sytuacja jest zatem identyczna jak w przypadku żądania obniżenia wynagrodzenia.

Jedyna różnica jest taka, że jeśli wada jest nieistotna i usuwalna, to oświadczenie inwestora o odstąpieniu może się okazać nieskuteczne w wyniku procesu sądowego.

Postępowanie dowodowe może bowiem wykazać nieistotność wady, co nie pozwala inwestorowi na odstąpienie od umowy.

Może też wykazać nieistotność wady i jednocześnie jej nieusuwalność, co z kolei uprawniałoby inwestora tylko do żądania obniżenia wynagrodzenia wykonawcy.

MODYFIKACJE RĘKOJMI

Odpowiedzialność wykonawcy robót budowlanych z rękojmi może być umownie modyfikowana.

Mogą być modyfikacje :

- rozszerzające odpowiedzialność z rękojmi;
- ograniczające;
- wyłączające.

W obrocie profesjonalnym stosowane są dwa rodzaje modyfikacji: rozszerzające lub ograniczające.



Do modyfikacji rozszerzających można zaliczyć przykładowo :

- przyznanie inwestorowi prawa do wykonania zastępczego;
- wydłużenie terminu rękojmi;
- wprowadzenie obowiązku wykonawcy usunięcia wady bez względu na koszt;
- zawieszenie biegu terminu rękojmi na okres usuwania wady;
- przerwanie biegu terminu rękojmi w razie ujawnienia wady istotnej;
- ustalenie w umowie, że inwestor może odstąpić od umowy także w razie ujawnienia wad nieistotnych.

Do modyfikacji ograniczających odpowiedzialność można zaliczyć :

- wprowadzenie jako jedynego żądania usunięcia wady, nawet gdy jest to wada istotna. Inwestor w takiej modyfikacji nie może odstąpić od umowy, chyba że naprawa okaże się nieskuteczna, albo że nieskuteczna będzie określona liczba napraw.

- inwestor jest zobowiązany najpierw skorzystać z gwarancji, a dopiero po wyczerpaniu procedury gwarancyjnej może skorzystać z rękojmi.
- rękojmią mogą być objęte tylko określone w umowie wady.
- uzależnienie skorzystania z uprawnień z rękojmi od wykonywania przez inwestora okresowych przeglądów lub konserwacji.
- wprowadzenie takich wymogów formalnych, jak zawiadomienie o wadzie wraz z wyborem uprawnień z rękojmi albo przedstawienie ekspertyzy technicznej uzasadniającej zgłoszenie wady. Mogą być umową wprowadzone jeszcze inne wymogi formalne.
- ograniczenie uprawnień inwestora z rękojmi tylko do wad istotnych.

Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z rękojmi jest bezskuteczne, gdy inwestorem jest

konsument oraz w przypadku, gdy wada została podstępnie zatajona przez wykonawcę.

Lecz bezskuteczność ograniczenia lub wyłączenia uprawnień z rękojmi w przypadku podstępnego zatajenia wady dotyczy tylko tej wady, która została zatajona.

W razie ujawnienia innych wad, niezatajonych celowo przez wykonawcę, umowne ograniczenie albo wyłączenie będzie skuteczne.

Innym rodzajem modyfikacji odpowiedzialności z rękojmi może być :

- wprowadzenie do umowy definicji wad istotnych albo wad usuwalnych lub nieusuwalnych;
- wprowadzenie do umowy postanowienia, że każdą ujawnioną w okresie rękojmi wadę przyjmuje się za wadę istniejącą już w chwili odbioru.

Przepisy o rękojmi mają charakter dyspozytywny, co znaczy, że strony umowy o roboty budowlane mogą odpowiedzialność z rękojmi dowolnie kształtować.

Zatem umowne przyjęcie przez wykonawcę dodatkowej odpowiedzialności z rękojmi jest dopuszczalne i nie ma możliwości domagania się na drodze sądowej uznania za nieważne postanowienia umowy rozszerzające odpowiedzialność wykonawcy.

Dziękuję za uwagę.

Przemysław Ostrzyżek

Jeśli Czytelnik chciałby pogłębić wiedzę o nieruchomościach, to zapraszam na blog prawniczy.

Jest tam garść informacji traktujących o nieruchomościach, systematycznie aktualizowanych i uzupełnianych.

Kliknij [TUTAJ](#) aby przejść do bloga.

Zapraszam !

Radca Prawny
Przemysław Ostrzyżek
ostrzyzek.pl
Tel. 794 421 100

