

Kiedy zamawiający inwestor może odstąpić od umowy o roboty budowlane**Jarosław Kamiński, [adwokat Warszawa](#), Rödl & Partner**

Zamawiający inwestor może odstąpić od umowy o roboty budowlane. Musi jednak zostać stwierdzone, że opóźnienie wykonawcy w stosunku do zaawansowania robót czyni niemożliwym ich ukończenie w czasie wynikającym z umowy albo w czasie, który strony oznaczyły w postaci harmonogramu postępu prac. W drugim przypadku chodzi o sytuację, w której od przestrzegania przez wykonawcę wynikającego z kontraktu planu strony uzależniły prawo do odstąpienia od umowy, bez względu na końcowy termin wykonania robót.

Tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku IV CSK 603/16 z 13 września 2017 r.

Pozwana spółka akcyjna zawarła umowę o roboty budowlane z inwestorem. Za przekroczenie przez nią terminów powodowi – spółce z o.o. – przysługiwać miały kary umowne. Nie przewidziano ich jednak w umowie, w razie odstąpienia od kontraktu. Następnie pozwana spółka zawarła z powodem identyczną umowę. Prace napotykały na trudności, w następstwie których ten przedkładał pozwanej nowe harmonogramy prac. Z uwagi na nieterminowość prac inwestor, z którym został zawarty pierwotny kontrakt, odstąpił od umowy z pozwaną spółką ze skutkiem natychmiastowym, powołując się, m.in. na zwłokę w jej wykonaniu. Inwestor wskazał, że opóźnienie jest tak duże, iż nie jest możliwe wykonanie robót w umówionym terminie, obciążył więc stronę pozwaną karami umownymi. Jednocześnie, ta również skorzystała z prawa do odstąpienia od kontraktu.

Sąd I instancji ustalił, że spór sprowadzał się, m.in. do ustalenia podstaw do odstąpienia od umowy przez powoda i pozwaną. Z uwagi na skuteczne odstąpienie przez pozwaną spółkę, sąd uznał, że powodowi nie przysługiwało analogiczne uprawnienie. Sąd II instancji oddalił apelację pozwanej spółki w tym zakresie przyjmując, że o ile istniała wynikająca z umowy stron podstawa do odstąpienia od umowy przez pozwaną, o tyle brak jest argumentów dla przypisania wykonawcy odpowiedzialności za stan opóźnienia i powstania uprawnienia po stronie pozwanej do obciążenia powoda karą umowną.

Skargę kasacyjną wniosła strona pozwana. Sąd Najwyższy (stwierdził, że sądy niższych instancji nie wyjaśniły, dlaczego wina strony pozwanej (wykonawcy) za opóźnienie robót powinna być badana nie ze względu na wskazaną w harmonogramie datę, tylko na hipotetycznie określoną jako tę, w której powód mógłby wykonać roboty budowlane. Sąd nie doprecyzował, dlaczego odpowiedzialność wykonawcy powinna być oceniona z uwzględnieniem terminu końcowego, a nie terminów wynikających z harmonogramu. Wyjaśnienie tej kwestii ma znaczenie dla zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego o odstąpieniu, gdy termin ukończenia dzieła według umowy jest obiektywnie nierealny. Zdaniem SN, sąd odwoławczy częściowo odniósł się do ocen dokonanych w I instancji wadliwie lub nieprecyzyjnie, co uniemożliwiło dokonanie kontroli kasacyjnej. W związku z tym uchylono częściowo wyrok i skierowano sprawę do ponownego rozpoznania.

KOMENTARZ EKSPERTA**Jarosław Kamiński, adwokat, Associate Partner w warszawskim biurze Rödl & Partner**

Zgodnie z przepisem art. 635 k.c., zamawiający ma prawo odstąpić od umowy, gdy możliwa jest racjonalna ocena, że termin ukończenia dzieła według kontraktu jest nierealny. Przepis ten zatem pozwala zamawiającemu (inwestorowi) ocenić, czy wykonawca opóźnia się tak dalece ze swoimi pracami, że ich ukończenie staje się nieprawdopodobne. Spośród możliwych interpretacji na uwagę zasługuje ta, która wynika z ogólnych przepisów o odpowiedzialności kontraktowej. Nakazuje ona badać konsekwencje zdarzenia polegającego na niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania na moment odstąpienia od umowy. Hipotetyczna, przyszła data, w której mogłaby być wykonana umowa, o ile zastosowano by się do kontraktu, nie jest przy tej interpretacji brana pod uwagę. Przeciw pierwszej opcji opowiedział się SN w wyroku z 12 stycznia 2012 r. wskazując, że odstąpienie „jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła” jednoznacznie przemawia za dopuszczeniem odstąpienia od umowy (o dzieło) w terminie oznaczonym na wykonanie umowy oraz po jego upływie. Sugerowało to wzięcie za punkt odniesienia daty wynikającej z zastosowania się do umowy.

Kolejne orzeczenia wykazały jednak kierunek odwrotny. W wyroku z 15 listopada 2016 r. SN doszedł do wniosku, że „norma art. 635 k.c. przyznaje zamawiającemu uprawnienie do natychmiastowego odstąpienia od umowy po spełnieniu przesłanki tak znacznego opóźnienia w wykonaniu dzieła przez przyjmującego zlecenie, że nie jest prawdopodobne, by zdołał je ukończyć w czasie umówionym” (III CSK 397/15). W kolejnym rozstrzygnięciu wskazano że inaczej, niż na podstawie art. 395 k.c., dopuszczalne jest odstąpienie w zakresie niewykonanej części umowy ze skutkiem na przyszłość z zachowaną, wykonaną na moment odstąpienia częścią dzieła, a więc przed umówionym terminem całościowego jego wykonania (V CSK 260/16). Wprost ten pogląd wsparł SN w wyroku z 16 listopada 2017 r. podkreślając, że „zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła” (V CSK 28/17).

Termin odstąpienia może zbiegać się z harmonogramem wykonania poszczególnych fragmentów prac, który w praktyce obrotu przyjmowany jest po to, aby stanowił element oceny do zastosowania art. 492 czy przepisu art. 635 k.c. W stanie faktycznym omawianej sprawy z umowy stron wynikało, że termin ten został zawarty w harmonogramie. Odstąpienie od umowy w sprawie miało charakter umowny, nie wynikało z ustawy (art. 635 k.c.).

Inwestor (zamawiający) może odstąpić od umowy o roboty budowlane, jeżeli zostanie stwierdzone, że opóźnienie wykonawcy robót w stosunku do ich zaawansowania czyni niemożliwym ich ukończenie w czasie wynikającym z kontraktu (art. 635 w związku z art. 656 § 1 k.c.). Odstąpienie jest również dopuszczalne, jeśli sfinalizowanie prac nie nastąpi w czasie, który strony oznaczyły w umowie w postaci harmonogramu postępu prac i od jego przestrzegania (nieprzestrzegania) przez wykonawcę uzależniły prawo do odstąpienia od umowy, bez względu na końcowy termin wykonania robót (art. 492 zdanie pierwsze k.c.). Przy zastosowaniu uprawnienia odstąpienia od umowy należy jednak uwzględnić przesłanki podmiotowe, czego nie uczyniono w rozpoznawanej sprawie. Mają one oczywiste znaczenie dla możliwości ukończenia dzieła w terminie. W komentowanej sprawie, wbrew potrzebie wynikającej z jej okoliczności (art. 635 w związku z art. 646 § 1 k.c.), sądy obu instancji nie zbadały tych przesłanek.

Źródło: <https://www.rp.pl/Firma/304269988-Kiedy-zamawiajacy-inwestor-moze-odstapic-od-umowy-o-roboty-budowlane.html>