

Umowa o rozbiórkę, czyli o roboty budowlane - wyrok Sądu Najwyższego Barbara Kaczała, [prawnik Wrocław](#), Rödl & Partner

Przepisy o umowie o roboty budowlane mają zastosowanie także do robót polegających na rozbiórce obiektu budowlanego.

„Przewidzianym w umowie obiektem” w rozumieniu art. 647 Kodeksu cywilnego, do którego wykonania zobowiązuje się wykonawca na podstawie umowy o roboty budowlane, może być zatem także osiągnięcie na nieruchomości inwestora takiego stanu, że zostaną z niego usunięte postawione na nim obiekty budowlane, jeśli w tej postaci teren będzie zdalny do zaspokajania potrzeb inwestora, do zrealizowania których, dążył zabiegając o stosowne zezwolenia na wykonanie robót rozbiórkowych.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 18 stycznia 2018 r., sygn. akt V CSK 283/17.

Powód Przedsiębiorstwo Handlowe „A” Spółka jawna wniósł o zasądzenie od „B” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i Grupy „C” Spółki Akcyjnej solidarnie kwoty 202.509,20 zł z ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za roboty rozbiórkowe, które wykonał na podstawie umowy podwykonawczej zawartej z „B” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością za zgodą Grupy „C” S.A. jako inwestora. Podstawą roszczenia powoda był art. 6471 k.c.

W stanie faktycznym sprawy prace rozbiórkowe odbywały się na podstawie pozwolenia na budowę. Prowadzono dziennik budowy, a zatrudniony kierownik budowy dokonywał wpisów do dziennika. Roboty nadzorował inspektor nadzoru budowlanego, powołany przez inwestora. Sporządzono plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w związku z wykonywanymi robotami. Prace zostały odebrane bez zastrzeżeń.

Sąd I instancji uwzględnił żądanie powoda nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana Grupa „C” S.A. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując m.in. na to, że umowy o rozbiórkę budynku nie można kwalifikować jako umowy o roboty budowlane. Nakaz zapłaty w stosunku do „B” sp. z o.o. uprawomocnił się.

Po wniesionym sprzeciwie sąd okręgowy oddalił powództwo.

Sąd II instancji zmienił wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 202.509,20 zł z ustawowymi odsetkami zastrzegając, że odpowiedzialność pozwanego jest w tym zakresie solidarna z „B” sp. z o.o., wobec której orzeczono prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym sądu okręgowego oraz stosownie orzekł o kosztach postępowania.

Sąd apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne sądu okręgowego i stwierdził, że sąd ten błędnie odmówił umowie o rozbiórkę budynku cech umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 k.c.. Skoro rozbiórka obiektu stanowi roboty budowlane, to w sprawie znajduje zastosowanie art. 6471 § 2 i 5 k.c., wedle którego inwestor ponosi solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, jeśli wyraził zgodę na wykonanie robót przez podwykonawcę.

Pozwany zaskarżył ten wyrok w całości i w skardze kasacyjnej zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 647 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że prace polegające wyłącznie na rozbiórce istniejącego obiektu mogą być uznane za roboty budowlane w rozumieniu tego przepisu.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, tj. oddalenie apelacji powoda.

Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania kasacyjnego.

KOMENTARZ EKSPERTA

Barbara Kaczała, prawnik we wrocławskim biurze Rödl & Partner

Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy przedmiotem świadczenia umowy o roboty budowlane mogą być prace polegające na rozbiórce obiektu. Dyspozycja art. 647 k.c. jest niestety nieprecyzyjna w określeniu właściwości rezultatu, jaki ma być osiągnięty w wyniku prowadzonych robót budowlanych. Może to prowadzić do sporów, jak należy de facto charakteryzować świadczenie wykonawcy. Czy polega ono wyłącznie na „oddaniu przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej”, czy też należy przy rozstrzyganiu tej problematyki uwzględnić również samą nazwę omawianego typu umowy, w której akcentu na „oddanie obiektu” się nie stawia?

Sąd Najwyższy przychyliając się do tego, aby do prac rozbiórkowych stosować przepisy o umowie o roboty budowlane wyszedł niejako poza definicję legalną z art. 647 k.c. podkreślając, że pojęcie „robót budowlanych” zostało zdefiniowane również w prawie budowlanym. W świetle art. 3 pkt 7 tejże ustawy w pojęciu „roboty budowlane” mieści się nie tylko sama budowa, ale także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, którym jest budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, względnie obiekt małej architektury, albo także urządzenia składające się na obiekt liniowy.

Biorąc pod uwagę całokształt regulacji dotyczących robót budowlanych, należy dojść do wniosku, że przedmiotem umowy o roboty budowlane jest takie świadczenie, które polega na wykonaniu robót w odniesieniu do budynku. W tym szerszym kontekście będą to zatem również prace rozbiórkowe. Rozumowanie takie uzasadnia w szczególności obowiązek kierowania się zasadą zachowania spójności i jednolitości pojęć używanych w systemie prawnym. Wynika to również z faktu, że proces inwestycyjny w dużej mierze podlega przepisom prawa publicznego i przepisy te muszą być uwzględnione przy analizie tego, jakiego rodzaju inwestycje budowlane mogą być realizowane na określonym terenie.

Trafnie przesądził zatem Sąd Najwyższy orzekając w sprawie, że umowa z art. 647 k.c. nie jest umową o wykonanie obiektu, lecz umową o roboty budowlane, które rozumiane są jako prace prowadzone w procesie inwestycyjnym na terenie, do którego inwestor ma tytuł pozwalający mu dysponować nim na cele budowlane i na którym wykonawca zamierza osiągnąć określony rezultat podlegający ocenie na podstawie przepisów prawa budowlanego. Tym samym istotna jest funkcja prowadzonych prac. Jeżeli przedmiotem umowy jest świadczenie, które polega na wykonaniu robót budowlanych odnoszących się do obiektu, to należy przychylić się do zaprezentowanego stanowiska i stosować w takim wypadku przepisy umowy o roboty budowlane.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/305119992-Umowa-o-rozbiorke-czyli-o-roboty-budowlane---wyrok-Sadu-Najwyzszego.html>