

UPRAWNIENIA Z TYTUŁU RĘKOJMI za wady fizyczne budynków wygasają po upływie trzech lat, natomiast dla pozostałych obiektów termin ten wynosi zaledwie rok

Tylko stosowne zapisy w umowie mogą zagwarantować odpowiednie

Sformułowanie przepisu, przy uwzględnieniu definicji zawartych w prawie budowlanym, prowadzi do wniosku, że trzyletni okres rękojmi obowiązuje tylko w stosunku do budynków (obiekty, które mają dach, fundamenty i są trwale związane z gruntem oraz wydzielone z przestrzeni), ale już nie budowli (np. boisk, mostów, itp.).

Tym bardziej trzyletni termin nie może być stosowany do robót budowlanych realizowanych w systemie wykonawstwa częściowego lub przez podwykonawców, których przedmiotem jest np. budowa dachu czy wykonanie instalacji. Takie

rozwiązanie w sposób oczywisty kłóci się z zasadami obrotu gospodarczego, np. może prowadzić do absurdalnych sytuacji, w których okres obowiązywania rękojmi dla dużych i skomplikowanych obiektów budowlanych wynosić będzie tylko rok.

Budynek a obiekt budowlany

Taka właśnie sytuacja legła u podstaw wydania przez Sąd Najwyższy orzeczenia wskazującego, że terminu „budynek” nie można interpretować ściśle z zakresem nadanym temu pojęciu przez prawo budowlane (sygn. akt I CK 247/05) i obejmuje on także

pozostałe obiekty budowlane o poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym (w rozpatrywanej przez SN sprawie był to stadion sportowy).

Niewątpliwie powyższe orzeczenie pozwoliło na odejście od restrykcyjnego interpretowania pojęcia „budynek”. Nadal jednak nie został rozwiązany problem okresu rękojmi dla prac budowlanych, których rezultatem nie jest obiekt budowlany jako całość, ale jedynie jego część.

Wykonawstwo częściowe

Wobec niezwykle częstej praktyki realizacji inwestycji w systemie wykonaw-

stwa częściowego lub podwykonawstwa rozstrzygnięcie powyższej kwestii wydaje się kluczowe.

Roczny termin rękojmi dla nieraz niezwykle skomplikowanych inwestycji budowlanych stosowany tylko dlatego, że inwestor nie zdecydował się na realizację inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa, jest z pewnością rozwiązaniem niesłusznym, prowadzącym do pokrzywdzenia wielu uczestników obrotu, w tym w szczególności tych nieprofesjonalnych.

Stosowanie rocznego terminu prowadzi też do sytuacji niekorzystnej dla generalnego wykonawcy. Może

się bowiem zdarzyć, że przysługujące mu uprawnienia z rękojmi dla prac wykonanych przez podwykonawcę wygasną jeszcze przed zakończeniem inwestycji.

Oczywiste jest zaś, że wady niektórych obiektów nie będą zauważalne przed realizacją powiązanych z nią elementów.

Trzyletni termin

Pragnąc rozwiązać tę kwestię, można posłużyć się konstrukcją prawną, stosownie do której z momentem realizacji świadczenia w postaci części obiektu budowlanego staje się on jego częścią składową

i w związku z tym jego wykonawcę obowiązuje trzyletni termin związania rękojmią. Rozwiązanie to jednak nie zostało do tej pory poruszone ani przez doktrynę prawa, ani przez orzecznictwo sądowe.

Co więcej, wiążą się z nim poważne wątpliwości, czy w związku z połączeniem wykonawca części obiektu budowlanego ponosiłby odpowiedzialność także za wady prac wykonanych przez innego wykonawcę.

Instytucja rękojmi z tytułu wad obiektu powstałego w wyniku robót budowlanych została ustanowiona w kodeksie cywilnym w przepisach dotyczących

wydłużenie okresu rękojmi

umowy o roboty budowlane (art. 656 k.c.), w związku z zawartym tam odesłaniem regulują ją przepisy dotyczące rękojmi w umowie o dzieło i w umowie sprzedaży.

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie sądowym można już uznać za ugruntowany pogląd, że obiektem w rozumieniu kodeksu cywilnego jest każdy rezultat prac budowlanych dający się wyodrębnić pod względem technologicznym i technicznym.

W art. 568 k.c. mowa jest jednak o „budynku”, a zakres znaczeniowy tego słowa wyraźnie wskazuje na pewną całość – na obiekt

budowlany, a nie jego część. Interpretowanie pojęcia „budynek” podobnie do „obektu” z art. 647 k.c. stanowiłoby wykładnię contra legem. Wobec kategorię brzmienia art. 568 k.c. wydaje się, że rozwiązanie problemu okresu rękojmi dla wszystkich umów o roboty budowlane może nastąpić tylko przez jego odpowiednią nowelizację.

Rękojmia w umowie

W obecnym stanie prawnym jedynym środkiem zapobieżenia niekorzystnym skutkom zbyt krótkiego okresu związania rękojmią pozostaje więc zadbanie

przez inwestora o odpowiednie wydłużenie okresu rękojmi w umowie.

Sąd Najwyższy potwierdził w swoim orzecznictwie, że uprawnienie do rozszerzenia uprawnień z rękojmi pozwala także na wydłużenie czasu jej obowiązywania (sygn. akt II CK 28/05).

KAMILA BUKOWSKA

junior associate

JANUSZ MAZUREK

partner, radca prawny

SSW Spaczyński,

Szczepaniak i Wspólnicy

PODSTAWA PRAWNA Kodeks cywilny

– Art. 656 kc. w zw. z art. 638 k.c. w zw.

z art. 568 k.c. (Dz.U. 1964 r. nr 16,

poz. 93 z późn. zm.)