

## WAŻNE DLA PRAKTYKI ORZECZENIA SĄDOWE W SPRAWACH BUDOWLANYCH

### I. Wstęp

- Kancelarii JARA DRAPAŁA & PARTNERS jest **niezależną polską kancelarią** utworzoną w 2005 r. przez adwokatów i radców prawnych działających uprzednio jako partnerzy i *senior associates* w renomowanych międzynarodowych firmach prawniczych. Nasz Dział Infrastruktury/Sporów Sądowych i Arbitrażowych, kierowany przez partnera **prof. dra hab. Przemysława Drapałę**, składa się z prawników posiadających kilku- lub kilkunastoletnie doświadczenie w kompleksowym doradztwie prawnym dla generalnych wykonawców, podwykonawców oraz inwestorów prywatnych. Doradzamy przy realizacji złożonych projektów drogowych, mostowych, kubaturowych, modernizacjach linii kolejowych, modernizacji infrastruktury energetycznej oraz budowie i modernizacji obiektów użyteczności publicznej (obiekty sportowe, oczyszczalnie ścieków).
- W naszej praktyce zauważyliśmy jak istotnego znaczenia, zarówno w zakresie doradztwa w toku realizacji kontraktów, jak i w sporach sądowych z największymi zamawiającymi, nabrała **znajomość bieżącego orzecznictwa dotyczącego inwestycji budowlanych**. Prawnicy naszego Działu Infrastruktury/Sporów Sądowych i Arbitrażowych rozwijając swoje *know-how* prowadzą bieżącą analizę orzecznictwa i wynikające stąd wnioski przekładają na praktykę.
- Celem nadrzędnym naszego Alertu jest przybliżenie **Państwu wypowiedzi judykatury w sprawach, które mogą mieć znaczenie zarówno w fazie realizacji inwestycji budowlanych (w szczególności przygotowania lub obrony przed roszczeniami), jak w toku sporów sądowych lub arbitrażowych**. Alert będzie miał formę wyboru najistotniejszych - naszym zdaniem - fragmentów z przywoływanych orzeczeń. Postaramy się także o krótkie wprowadzenie do sprawy.

## II. Problematyka zmian w dokumentacji projektowej – wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30.9.2015 r., sygn. I ACa 946/14

W toku realizacji inwestycji okazało się, że dokumentacja projektowa będzie musiała zostać zmodyfikowana w celu dostosowania jej do obowiązujących przepisów. Inwestor zlecił przygotowanie modyfikacji i przekazał ją wykonawcy do realizacji, czego rezultatem była konieczność zrealizowania przez wykonawcę robót dodatkowych. Główną osią sporu była dopuszczalność zrealizowania przez wykonawcę robót objętych zmianami i żądania za nie dodatkowego wynagrodzenia, w sytuacji gdy strony formalnie nie zawarły aneksu na piśmie. Ponadto, wykonawca domagał się zwrotu kosztów zamówionej stolarki, która nie została wbudowana albowiem już po jej zamówieniu inwestor przyjął odmienny sposób realizacji tego zakresu robót.

### Wybrane fragmenty orzeczenia:

- **[Zmiana przedmiotu umowy poprzez przekazanie zmodyfikowanej dokumentacji]** *Nie ulega również wątpliwości, że w toku wykonywania robót doszło do zmiany dokumentacji projektowej. W prawdzie inicjatywę w tej mierze podjęła powódka, jednak wynikało to z jej profesjonalizmu - zasygnalizowała ona taką potrzebę inwestorowi na skutek stwierdzenia, że dokumentacja projektowa, wykonana wiele lat wcześniej, nie odpowiada aktualnym wymogom. Po tej sygnalizacji pozwana mogła nakazać powódce wykonanie przedmiotu umowy bez zmian, bądź też dokonać sugerowanej zmiany. Poza sporem pozostaje, że pozwana wybrała tę ostatnią możliwość i zleciła wykonanie zmian w dokumentacji projektowej autorowi projektu. Po wykonaniu zmian pozwana dostarczyła je powódce, co jednoznacznie wskazuje, że w ten sposób wyraziła swoją wolę wykonania przedmiotu umowy z uwzględnieniem zmian projektowych zawartych w zmienionej dokumentacji. Powódka zaś zgodziła się na wykonanie robót według zmienionego projektu.*
- **[Dokonanie przez inwestora zmian w dokumentacji projektowej wymaga zgody wykonawcy]** *Jak trafnie wskazał Sąd I instancji z art. 648 § 2 KC w zw. z art. 647 KC jednoznacznie wynika, że wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja, w tym dokumentacja projektowa, stanowi część składową umowy o roboty budowlane. To zaś oznacza, że dokonanie przez inwestora zmiany projektu w toku wykonywania umowy i przedstawienie zmienionego projektu wykonawcy do wykonania stanowi zmianę umowy, której skuteczność jest w tej sytuacji uzależniona wyłącznie od zgody wykonawcy na wykonanie zmienionego zakresu robót.*
- **[Zmiana dokumentacji projektowej nie narusza wymogu pisemności]** *Poczynione przez strony w pisemnej umowie o roboty budowlane zastrzeżenie pisemnej formy wszelkich zmian umowy pod rygorem nieważności (art. 76 KC) nie stanowi przeszkody dla ważności i skuteczności opisanego wyżej sposobu zmiany umowy, należy bowiem uznać, że poprzez zmianę projektu nie dochodzi do naruszenia wymogu pisemności zmiany umowy*

### III. Odpowiedzialność inwestora a kara umowna naliczana podwykonawcy – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.2.2016 r., sygn. II CSK 215/15

Inwestor wypłacił generalnemu wykonawcy należne wynagrodzenie, ale ten nie rozliczył się z zaakceptowanym podwykonawcą realizującym część prac. Jednym z głównych argumentów inwestora było umorzenie wierzytelności podwykonawcy (o zapłatę wynagrodzenia) poprzez potrącenie z karą umowną za opóźnienie (należną generalnemu wykonawcy), które jednak zostało dokonane wyłącznie przez inwestora (generalny wykonawca sam wcześniej nie potrącił należnej mu kary umownej od podwykonawcy).

#### Wybrane fragmenty orzeczenia:

- **[Jak (nie) może bronić się inwestor przed roszczeniem podwykonawcy]** *Inwestor zatem nie może zwolnić się od przewidzianej w art. 674<sup>1</sup> § 5 k.c. odpowiedzialności wobec podwykonawcy, powołując się na wykonanie swojego zobowiązania wobec wykonawcy wynikającego z innego stosunku zobowiązaniowego. Analogicznie, nie może zwolnić się od zapłaty całego wynagrodzenia należnego wykonawcy, powołując się na to, że zapłacił wynagrodzenie należne podwykonawcom. W świetle takiej regulacji inwestor jest zobowiązany zapłacić podwykonawcom należne im wynagrodzenie także wtedy, gdy już zapłacił całe wynagrodzenie należne wykonawcy, jak również nie jest zwolniony od zapłaty całego wynagrodzenia należnego wykonawcy, tylko dlatego, że zapłacił na podstawie art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. wynagrodzenie należne podwykonawcom. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny, inwestor ma w takiej sytuacji roszczenie do wykonawcy o zwrot kwoty wynagrodzenia wypłaconej podwykonawcom (art. 376 k.c.) i tę swoją wierzytelność może potrącić z wierzytelnością wykonawcy z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane.*
- **[Inwestor odpowiada za spełnienie świadczenia, a nie wykonania zobowiązania]** *Istotną cechą tej solidarności nie jest zobowiązanie inwestora do spełnienia świadczenia, tylko ponoszenie przez niego odpowiedzialności za spełnienie świadczenia (verba legis: za zapłatę wynagrodzenia) przez wykonawcę. Innymi słowy inwestor w istocie nie jest współdłużnikiem w wykonaniu zobowiązania. Wynikają stąd znaczące różnice sytuacji prawnej inwestora i wykonawcy, w szczególności ich obowiązki (powinne zachowania) nie muszą być identyczne, a stosunki wewnętrzne wynikające z umowy inwestor - wykonawca oraz postanowienia wykraczające poza świadczenie ciążące na wykonawcy z umowy wykonawca – podwykonawca pozbawione są znaczenia prawnego dla przedmiotu i zakresu odpowiedzialności inwestora.*
- **[Inwestor nie może bronić się karą umowną za opóźnienie, jeżeli wcześniej potrącenia nie dokonał generalny wykonawca]** *Do tych ostatnich zarzutów można zaliczyć umorzenie zobowiązania na skutek zaspokojenia wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników prowadzącego do umorzenia długu, przy czym zaspokojenie w całości lub części wierzyciela może być wynikiem potrącenia w*

relacji wykonawca (generalny wykonawca) - podwykonawca. (...) Warunkiem skuteczności tego zarzutu jest jednak złożenie przez współdłużnika, stosownie do treści art. 498 § 1 k.c., oświadczenia o potrąceniu jego wierzytelności z wierzytelnością podwykonawcy. Jak wynika z pisemnych motywów omawianego wyroku Sądu Najwyższego takie oświadczenie woli o potrąceniu zostało złożone przez wykonawcę. Jest to uprawnienie osobiste możliwe do zrealizowania jedynie wtedy, gdy generalny wykonawca i podwykonawca są jednocześnie wobec siebie dłużnikami i wierzycielami (...) Pomimo istniejących więzi pomiędzy podmiotami ponoszącymi solidarną odpowiedzialność na podstawie art. 6471 § 5 k.c. nie ma podstaw do ich wzajemnej reprezentacji. Dłużnik solidarny, który składa wierzycielowi oświadczenie o potrąceniu własnej wierzytelności, jaka przysługuje mu przeciwko wierzycielowi realizuje prawo przysługującego mu osobiście. Natomiast dłużnik solidarny, który powołuje się na potrącenie dokonane przez któregośkolwiek ze współdłużników solidarnych jako przyczynę wygaśnięcia zobowiązania podnosi w ten sposób zarzut wspólny.

#### IV. Podwyższenie wynagrodzenia wykonawcy z uwagi na wzrost cen – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.10.2015 r., sygn. I CSK 901/14

W umowie o roboty budowlane przewidziano, iż należne wykonawcy wynagrodzenie będzie miało charakter ryczałtowy, a ponadto że nie będzie ono podlegało waloryzacji. Już w toku realizacji umowy (lata 2005-2008) na rynku nastąpił istotny wzrost cen materiałów budowlanych. Wykonawca zwrócił się do inwestora o podwyższenie wynagrodzenia, ten jednak odmówił. Wykonawca wytoczył więc powództwo o zapłatę dodatkowego wynagrodzenia.

##### Wybrane fragmenty orzeczenia:

- **[Przesłanki z art. 632 są mniej rygorystyczne niż z art. 357<sup>1</sup> kc]** Nie można w pełni podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego o prawnej tożsamości przesłanki „nadzwyczajnej zmiany stosunków” uzasadniającej zastosowanie art. 3571 KC i „zmiany stosunków” w art. 632 § 2 KC, aczkolwiek istotnie opinię taką wyraża się niekiedy w literaturze. Za samym zrównaniem tych pojęć nie może przemawiać założenie, że w obu tych sytuacjach chodzi o pojawienie się po zawarciu umowy zdarzeń, które nie są objęte typowym ryzykiem kontraktowym, wyznaczonym przez określony rodzaj umowy (np. umowy o roboty budowlane). Jeżeli Sąd Apelacyjny trafnie zaznaczył, że obie kategorie nie muszą nawiązywać do zdarzeń o charakterze katastroficznym, to z pewnością zdarzenie w postaci „nadzwyczajnej zmiany stosunków” powinno zawierać w sobie więcej elementów niezwykłości niż „zmiana stosunków” w rozumieniu art. 632 § 2 KC, skoro ustawodawca jednak różnicuje terminologię i jednocześnie inne są funkcje ogólnej (wyrażonej w art. 3571 KC) i szczególnej (ujętej w art. 632 § 2 KC) klauzuli rebus sic stantibus. Jeżeli bowiem w pierwszej sytuacji chodzi o zmianę treści stosunku obligacyjnego także przy uwzględnieniu elementu słuszności (rozważenie interesów stron i zasad współżycia społecznego), to w sytuacji drugiej podstawowe znaczenie ma czynnik

natury ekonomicznej, tj. zachowanie względnej, odpowiedniej równowagi pomiędzy świadczeniem niepieniężnym wykonawcy robót budowlanych i poziomem należnego mu wynagrodzenia ryczałtowego (relacja „rozmiaru lub kosztów prac” i określonego w umowie „ryczałtu”).

- **[Istotna zmiana stosunków to skala, przedmiotowy zasięg i tempo]** Już element skali tej podwyżki (23,87 %, w tym - inflacja w zakresie materiałów budowlanych 7,8 %, wzrost cen ponad poziom inflacji o 16 %), przedmiotowy zasięg wzrostu (zdecydowana większość materiałów budowlanych w związku z odnotowanym boomem na rynku budowlanym) oraz sam okres (tempo) wspomnianego wzrostu, mogłoby - obiektywnie rzecz biorąc - świadczyć o wystąpieniu istotnej zmiany stosunków w rozumieniu art. 632 § 2 KC.
- **[Umowne wyłączenie waloryzacji nie wyłącza zastosowania art. 632 kc]** Wskazany przez Sąd § 13 umowy wykluczający umowną waloryzację należnego powodowi wynagrodzenia ryczałtowego (nieprzesądzający, oczywiście, o niemożności zastosowania obecnie art. 632 § 2 KC) stanowił konsekwencję treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia (§ 14.7, s. 12 i n. akt sprawy).
- **[Nie istnieje powszechny obowiązek uwzględniania ryzyka wzrostu cen]** Nawet starannie kalkulujący przedsiębiorca budowlany nie zawsze jest w stanie przewidzieć nagły wzrost cen materiałów budowlanych o znacznej skali, mimo określonych, wcześniejszych zaszłości na rynku budowlanym. Nie ma bowiem powodu do sugestii, że są to przewidywalne zmiany cykliczne. Przyjmowanie cen kosztorysowych niższych od średnich cen krajowych w toku procedury zamówieniowej może być brane pod uwagę przy określaniu skali „rażącej straty”, jaką ponosi wykonawca zastrzegający wynagrodzenie ryczałtowe w umowie o roboty budowlane. Nie ma natomiast związku z zagadnieniem przewidywalności istotnych zmian stosunków.
- **[Elementy stanu faktycznego istotne dla żądania podwyższenia wynagrodzenia]** Niezbędna byłaby tu m.in. analiza elementów obecnie ustalonego przez powoda wynagrodzenia ryczałtowego i zestawienie jej z analizą takich elementów, przyjętych pierwotnie w umowie, z wyraźnym wyodrębnieniem zysku, dochodu i innych elementów pozwalających określić to, czy strata (nie szkoda) istotnie powstała, czy powstała właśnie w związku ze zmianą stosunku, czy z innych przyczyn, czy miała charakter rażący i jak ewentualnie liczbowo można ją wyrazić. Ciężar dowodu wykonania omawianej przesłanki dopuszczalnej modyfikacji umowy o roboty budowlane spoczywa oczywiście na powodzie (art. 6 KC), ale Sądy meriti mogły przy określeniu rozmiaru „rażącej straty” skorzystać z art. 322 KPC.

**NINIEJSZA OGÓLNA INFORMACJA NIE ZASTĘPUJE INDYWIDUALNEGO DORADZTWA  
UWZGLĘDNIAJĄCEGO KONKRETNY PRZYPADEK**



**Wojciech Bazan**

Associate

[wojciech.bazan@jara-law.pl](mailto:wojciech.bazan@jara-law.pl)



**Prof. dr hab. Przemysław Drapała**

Radca prawny, Partner Zarządzający

[przemyslaw.drapala@jara-law.pl](mailto:przemyslaw.drapala@jara-law.pl)