

## Odbiór inwestycji budowlanej

Odbiór robót budowlanych a następnie całej inwestycji budowlanej, jest elementem przełomowym w stosunkach pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane, gdyż z jednej strony potwierdza wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia a z drugiej strony wyznacza początek biegu terminów rękojmi za wady. W trakcie odbioru może się także okazać że zobowiązanie nie zostało należycie wykonane w całości lub części wobec istnienia wad i rodzi się odpowiedzialność za wady.

Odbiór inwestycji budowlanej – to skwitowanie przez inwestora spełnienia świadczenia wykonawcy z datą dokonania odbioru. W świetle Prawa budowlanego (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118) do obowiązków inwestora – art. 18 ust. 1 pkt 4 - należy między innymi zorganizowanie procesu budowy, zapewnienie opracowania projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę oraz zapewnienie wykonania i dokonanie odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych i uprawnieniach budowlanych.

Odbiór robót budowlanych a następnie całej inwestycji budowlanej, jest elementem przełomowym w stosunkach pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane, gdyż z jednej strony potwierdza wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia a z drugiej strony wyznacza początek biegu terminów rękojmi za wady. W trakcie odbioru może się także okazać że zobowiązanie nie zostało należycie wykonane w całości lub części wobec istnienia wad i rodzi się odpowiedzialność za wady.

Z czynności odbioru sporządza się protokół. Według art. 3 pkt 13 Prawa budowlanego, protokół - zarówno częściowy jak i końcowy, stanowi część dokumentacji budowy i jest pokwitowaniem spełnienia świadczenia i podstawą dokonania rozliczeń stron.

Zawierając umowę o roboty budowlane, należy ustalić jakie osoby powinny brać udział w odbiorach dokonywanych podczas inwestycji i w jakich terminach po wystosowaniu przez wykonawcę pisemnych zawiadomień, inwestor jest zobowiązany przystąpić do procedury odbioru. Prawo budowlane nie przewiduje formuły „komisyjnego odbioru”, wobec czego protokolarny odbiór inwestycji jest dokonywany jednoosobowo przez przedstawiciela inwestora, przy uczestnictwie kierownika budowy, kierowników robót i inspektora nadzoru inwestorskiego. Przedstawiciel inwestora może korzystać z pomocy specjalistów mających odpowiednie uprawnienia budowlane, zwłaszcza przy badaniu obszarów, z których on sam nie ma uprawnień ani dostatecznej wiedzy specjalistycznej.

Prawo budowlane nie reguluje bezpośrednio zasad i trybu dokonywania odbiorów inwestycji budowlanych, szczegółowe warunki i tryb dokonywania odbioru gotowych obiektów muszą być określone w umowach o roboty budowlane zawieranych przez strony.

### Kilka orzeczeń

Praktyk prawa budowlanego, radca prawny Michał Serewa z Kancelarii Radców Prawnych S. Forenc & M. Serewa Sp.p., zwraca uwagę na szereg orzeczeń Sądu Najwyższego i innych sądów, które precyzują znaczenie odbiorów inwestycji budowlanej.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 marca 1997 r. (II CKN 28/97), jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru. Należy dodać, iż w protokole z czynności odbioru - stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawą dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń poczynionych m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.

Przepis art. 18 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego stanowi, że do obowiązków inwestora należy zapewnienie - obok wykonania - także odbioru robót budowlanych. Inwestor nie musi jednak dokonywać odbiorów osobiście, ma on jednak zapewnić, że odbiór zostanie przeprowadzony przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Należy zaznaczyć, że gdy zamawiający z przyczyn leżących po jego stronie nie dopełni obowiązku odbioru robót,

pozostaje w zwłóce, co jest bez wpływu na roszczenie wykonawcy, który uprawniony jest do żądania wynagrodzenia. Roszczenie wykonawcy staje się wymagalne z chwilą, w której po spełnieniu obowiązków określonych w umowie, odbiór ma nastąpić.

W wyroku z dnia 4 lipca 1998 r. (II CKN 673/97) Sąd Najwyższy podaje, iż sporządzenie jednostronnego protokołu odbioru przez wykonawcę robót budowlanych jest dopuszczalne, kiedy od jego sporządzenia uzależniona jest zapłata wynagrodzenia. Blokują się w ten sposób potencjalną możliwością szantażu ze strony inwestora wobec wykonawcy.

Przydatny może być także wyrok Sądu Najwyższego z 12 maja 1981 r. (II CR 136/81), zgodnie z którym jeżeli w umowie o dzieło, której przedmiotem są roboty budowlane, strony nie odesłały do szczególnych postanowień co do odbioru robót, to następuje oddanie robót (dzieła) w rozumieniu art. 646 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z orzeczeniem, przepis ten ma na względzie oddanie dzieła, tzn. rzeczywiste, faktyczne wydanie dzieła przez przyjmującego zamówienie, niezależnie od odebrania tego dzieła, stwierdzonego protokolarnie. Od dnia oddania dzieła w przedstawionym znaczeniu rozpoczyna bieg dwuletni termin przedawnienia.

Kiedy kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna się odpowiedzialność właściciela (inwestora)?

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 lutego 2000 r. (I ACa 1027/99), z chwilą dokonania odbioru końcowego robót budowlanych (protokół odbioru końcowego), kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna się odpowiedzialność właściciela. Także w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 stycznia 1991 r. (I ACr 118/90) wyrażono, że termin wymagalności roszczeń wykonawcy za wykonanie przez niego na rzecz inwestora roboty, powstaje z chwilą ich odebrania i przekazania do użytku, która określona jest w protokole odbioru i przekazania do użytku budynku.

## Rodzaje odbiorów

W normalnym toku inwestycji budowlanej kolejne odbiory następują po sobie płynnie. Rozróżnia się trzy rodzaje odbiorów:

1. odbiór częściowy,
2. odbiór końcowy,
3. odbiór ostateczny.

### 1. odbiór częściowy

Zgodnie z art. 654 Kodeksu cywilnego (Zobacz: Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny <http://www.lex.com.pl/kodeksy/?akt=64.16.93.htm>), w braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Przyjmowanie robót następuje poprzez obióry częściowe, podlegają im w szczególności roboty zanikające lub ulegające zakryciu. Z reguły w imieniu inwestora, odbioru częściowego dokonuje inspektor nadzoru inwestorskiego. Warto określić w umowie, czy od daty odbioru częściowego rozpoczyna się także okres rękojmi i gwarancji. Należy pamiętać, że jeżeli odebrane częściowo przez inwestora prace, pozostają nadal pod kontrolą wykonawcy, na inwestora nie przechodzi ryzyko i odpowiedzialność, bo to wykonawca jest nadal odpowiedzialny za powierzony mu teren budowy.

### 2. odbiór końcowy

Poprzez odbiór końcowy następuje przekazanie przez wykonawcę wybudowanego obiektu inwestorowi. Odbierającym gotowy budynek powinna być osoba mająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjnej, przedstawiciel inwestora do pomocy może zaangażować przy odbiorze osoby mające uprawnienia budowlane w specjalnościach na przykład instalacyjnych (kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych). Odbiorowi końcowemu towarzyszy skompletowanie dokumentacji wykonawczej i powykonawczej, pozwoleń na użytkowanie obiektu, gwarancji dla poszczególnych maszyn i urządzeń, zaświadczeń od organów kontroli technicznej a także uporządkowanie terenu inwestycji.

Przy odbiorze końcowym strony muszą dokonać prób pozwalających stwierdzić czy maszyny i urządzenia tam zamontowane działają poprawnie, czy obiekt funkcjonuje zgodnie z założeniami, konieczne jest także szkolenie osób

związanych z użytkowaniem obiektu. Pamiętać należy że czynniki ekonomiczne sprawiają, że bardziej opłacalne staje się korzystanie z usług wielu wyspecjalizowanych podwykonawców, niż tworzenie w obrębie własnego przedsiębiorstwa wielu rozdrobnionych działów – powoduje to, iż odbiór końcowy jest przedsięwzięciem w którym konieczne jest koordynowanie dokumentacji i znajomość zadań wielu różnych podwykonawców. (Więcej [www.abc.com.pl/problem/822/4](http://www.abc.com.pl/problem/822/4))

Inaczej niż w przypadku odbioru częściowego, odbiór końcowy rozpoczyna bieg rękojmi i gwarancji dla całej inwestycji a także zamontowanych tam urządzeń – w umowach z podwykonawcami i dostawcami urządzeń winny znaleźć się postanowienia ujednociające bieg początku rękojmi i gwarancji.

Odbiór końcowy jest dokonywany na piśmie w formie protokołu, wymienia się w nim ewentualne wady i usterki oraz wskazuje czas w jakim wykonawca powinien je usunąć. Radca prawny Michał Serewa dodaje, iż odbiór końcowy nie musi łączyć się z wykonaniem całej umowy – na wykonawcę może być kontraktowo nałożony obowiązek otrzymania od właściwego organu administracji, w imieniu inwestora, pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu.

### 3. odbiór ostateczny

Odbiór ten jest dokonywany po upływie okresu rękojmi lub gwarancji. Strony protokolarnie wskazują usterki, a w razie ich usunięcia lub braku usterek, wykonawca otrzymuje od inwestora dokument poświadczający odbiór ostateczny wolnego od wad obiektu budowlanego. Jak wskazała Joanna Zastawny, Dyrektor Działu przygotowania produkcji w spółce POR-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wraz z odbiorem ostatecznym winno nastąpić pełne rozliczenie stron umowy. Dokonywany jest zwrot zatrzymanych kwot kaucji lub gwarancji zapłaty, zatrzymanych na zabezpieczenie terminowego usunięcia wad.

Podsumowując, Prawo budowlane nie reguluje bezpośrednio zasad i trybu dokonywania odbiorów inwestycji budowlanych, szczegółowe warunki i tryb dokonywania odbioru gotowych obiektów muszą być określone w umowach o roboty budowlane zawieranych przez strony. Ustawa jedynie zalicza odbiór do obowiązków inwestora - jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru (wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1997 r. (II CKN 28/97)). Odbiór inwestycji budowlanej – to jak wynika z powyższych rozważań, stanowi skwitowanie przez inwestora spełnienia świadczenia wykonawcy – z datą dokonania odbioru.