

## ODBIÓR BEZUSTERKOWY

Zauważyć również trzeba, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego uzależnienie wypłaty wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych od braku jakichkolwiek, choćby najmniejszych usterek, nie jest dopuszczalne, Sąd Najwyższy wypowiedział się w powyższej kwestii parokrotnie, min w wyroku z 22 czerwca 2007, V CSK 99/07 (Orzecznictwo Sądów Polskich rok 2009, Nr 1, poz 7, str 38], w którym wskazał, że: „Strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek.” Uzasadniając powyższą opinię Sąd Najwyższy wskazał min, że warunkiem przedmiotowo istotnym umowy o roboty budowlane jest wykonanie obiektu zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, dopuszczającymi pewien margines odstępstw, Wypowiadając się o postanowieniu umowy sformułowanym bar dzo posobnie jak w Projekcie umowy Sąd Najwyższy podkreślił, że zgodnie z nim „ (...) każde odstępstwo od stanu idealnego (co do którego nie wiadomo, na podstawie jakich kryteriów byłby ustalany) dawałoby prawo inwestorowi odmowy odbioru obiektu Takie postanowienia byłyby sprzeczne z naturą zobowiązania do wybudowania domu jednorodzinnego fart. 353<sup>1</sup> KC] i wskutek tego nieważne, Projekt i zasady wiedzy technicznej stanowią kompromis między tym, co możliwe i konieczne w budownictwie, uwzględniają interes publiczny i prywatny użytkownika, dlatego stanowią kryterium dopuszczalności modyfikacji wymagań odnośnie do jakości takiego obiektu jak dom jednorodzinny Budynek wzniesiony zgodnie z tymi wymaganiami, jeżeli projekt nie miał istotnych wad, nadaje się do użytkowania, natomiast ogólnikowe wykluczenie istnienia jakiejkolwiek wady w chwili oddania budynku zwykłego użytku naruszałoby równowagę między inwestorem a wykonawcą, pozostawiając tego ostatniego w niepewności odnośnie do wynagrodzenia oraz zwrotu poniesionych wydatków. Wykryte wady podlegają usunięciu stosownie do art. 637 i art 638 KC, ale to uprawnienie inwestora nie wpływa na obowiązek odbioru i zapłaty wynagrodzenia za budynek wzniesiony zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej.”

Do analogicznych wniosków Sąd Najwyższy doszedł również w wyroku z 05 marca 1997 r, II CKN 28/97 (OSNC 1997, nr 6-7, poz, 90], w którym podkreślono, że inwestor jest zobowiązany do odbioru robót budowlanych, jeżeli wykonawca zgłosił ich zakończenie, Takie same stanowisko Sąd Najwyższy zajął ponadto w wyr oku z dnia 08 stycznia 2004 r ., I CK 24/03 (nie publ]

Generalnie w orzeczeniach SN przeważa pogląd, że przepis art 647 KC statuuje obowiązek inwestora w zakresie odbioru obiektu, w oderwaniu od jakości wykonanego obiektu, która to kwestia podczas rozstrzygania sporów jest następcza, Oprócz orzeczeń powołanych powyżej wskazać w tym zakresie można jeszcze na wyrok z 7 listopada 1997 r., II CKN 446/97 (OSNC Nr 4/1998, poz 67] oraz wyrok z 7 kwietnia 1998 r, (II CKN 673/97, niepubl], Warty uwagi jest zwłaszcza wyrok II CKN 446/97, bowiem Sąd Najwyższy podkreślił w nim, że nie można byłoby zaakceptować korzystania przez inwestora z wybudowanego obiektu bez zapłaty wynagrodzenia, co w ocenie Sądu stanowi istotny argument za tym, iż dokonanie odbioru obiektu winno być przestrzegane w kategorii obowiązku inwestora

Stanowisko zbieżne ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zajmują też sądy powszechne Przykładowo, Sąd Okręgowy w Katowicach w wyroku z dnia 30 marca 2006, 1 ACa 1900/05, stwierdził, iż jedynie wady istotne uzasadniają odmowę odbioru robót, odstąpienie od umowy, a co za tym idzie - rzutują na kwestie wymagalności roszczenia o wynagrodzenie za wykonane roboty, wady zaś nieistotne oznaczają wykonanie zobowiązania, ale w sposób nienależyty, co do jakości, rzutując na uprawnienia inwestora, który może domagać się ich usunięcia w oznaczonym terminie bądź obniżenia wynagrodzenia Z kolei Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 21 kwietnia 2009 r ., V ACa 88/09, wskazał, że: „z niewykonaniem zobowiązania z umowy o roboty budowlane mamy do czynienia wówczas, gdy roboty budowlane nie zostały wykonane w ogóle bądź gdy wada jest tego rodzaju, że uniemożliwia normalne wykorzystanie rezultatu robót lub odbiera im cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając ich wartość, Ujawnienie wad robót budowlanych nie wpływa na obowiązek inwestora dokonania odbioru robót zgodnie z ort. 647 KC. a z tą chwilą inwestor nabywa uprawnienia z tytułu rękojmi przewidziane w art. 637 i ort. 638 KC.”

Również w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej podkreśla się, że jedynie wady istotne uzasadniają odmowę odbioru robót, a co za tym idzie - rzutują na kwestie wymagalności roszczenia o wynagrodzenie za wykonane roboty, wady zaś nieistotne oznaczają wykonanie zobowiązania, ale w sposób nienależyty co do jakości, tworząc dla inwestora określone uprawnienia, w ramach których może domagać się usunięcia wad w oznaczonym terminie bądź obniżenia wynagrodzenia Przykładem w tym zakresie może być wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 12 marca 2009 r ., sygn, akt KIO/UZP 233/09, w którym Izba zaaprobowała postanowienia wzoru umowy zastrzegające wypłatę ostatniej transzy wynagrodzenia od bezusterkowego odbioru końcowego, przy czym odbiór bezusterkowy uzależniony został od braku wystąpienia wad istotnych, szczegółowo wskazanych i opisanych we worze umowy, Wykonawca pragnie podkreślić, że w Projekcie umowy sporządzonym na potrzeby niniejszego postępowania takich postanowień niewątpliwie brak, Z kolei w wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z 27 lipca 2011 r, sygn, akt KIO 1507/11, Izba stwierdziła min , że: „ujawnienie wad robót budowlanych nie wpływa na obowiązek inwestora dokonania odbioru robót zgodnie z art, 647 KC, a z tą chwilą inwestor nabywa uprawnienia z tytułu rękojmi przewidziane wart, 637 i art, 638 KC ”

