



Umowne modyfikacje odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne w umowach o roboty budowlane w obrocie profesjonalnym

Anna Szady | Uniwersytet Gdański
<https://orcid.org/0000-0002-7954-9068>

Streszczenie

Słowa kluczowe:
rękojmia, umowa o roboty budowlane, rękojmia za wady w umowie o roboty budowlane, uprawnienia inwestora, obowiązki wykonawcy

Artykuł porusza kluczowe kwestie w zakresie możliwości modyfikacji odpowiedzialności z tytułu rękojmi w umowach o roboty budowlane zawieranych pomiędzy przedsiębiorcami w ramach prowadzonej przez nich działalności. Do umów o roboty budowlane zastosowanie mają przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Strony mogą dokonywać zmian w kodeksowych regulacjach z ograniczeniem wynikającym z zasady swobody umów. W artykule przedstawione zostały najczęściej spotykane w obrocie profesjonalnym modyfikacje przepisów o rękojmi. Należą do nich ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności wykonawcy, określenie momentu lub zdarzenia, od którego biegnie termin rękojmi, okresu jej obowiązywania, uprawnień i obowiązków stron, w tym uprawnień inwestora do roszczenia o usunięcie wady, obniżenia wynagrodzenia i do odstąpienia od umowy oraz kontruprawnień wykonawcy. Strony mogą ponadto w umowie zawrzeć dodatkowe obowiązki lub uprawnienia, jak wykonanie zastępcze, zawieszenie biegu terminu rękojmi, terminy na zgłoszenie lub usunięcie wady. W artykule wskazano, jakie regulacje dotyczące rękojmi należałoby zawrzeć w umowie o roboty budowlane oraz jak modyfikacje mogą wpłynąć na zabezpieczenie interesów stron.

Contractual modifications of liability under the warranty for physical defects in construction works contracts in professional trade between entrepreneurs (Summary)

Keywords:
warranty, construction contract, warranty for defects in a construction contract, investor's rights, contractor responsibilities

The article presented here describes the key issues in the possibility of modifying warranty liability in construction contracts between entrepreneurs in the course of their business. Construction contracts are governed by the warranty provisions on sales. The parties can amend the code regulations with the limitation arising from the principle of freedom of contract. The article presents the most common modifications of warranty provisions in professional trade. These include the limitation or exclusion of the contractor's liability, the determination of the moment or event from which the warranty period runs, the duration

of the warranty period, the powers and obligations of the parties, including the investor's rights to claim removal of defects, reduction of remuneration and withdrawal from the contract, as well as the contractor's counter-rights. In addition, the parties may include in the contract additional duties or rights such as substitute performance, suspension of the warranty period, deadlines for notification or removal of defects. The article indicates what warranty regulations should be included in a construction contract and how modifications may affect the safeguarding of the parties' interests.

Wstęp

Umowa o roboty budowlane jest jedną z podstawowych umów w obrocie gospodarczym. Złożoność przedmiotu świadczenia w ujęciu faktycznym tej umowy oraz znaczne wartości wzajemnych świadczeń powodują, że umowa ta jest często obciążona dużym ryzykiem dla stron. Umowy o roboty budowlane zawierane w obrocie profesjonalnym zwykle wiążą się z realizacją inwestycji.

Stronami umowy są inwestor i wykonawca, jednak ze względu na szeroki zakres realizacji inwestycji i tym samym konieczność zaangażowania wielu specjalistycznych branż wykonawca zawiera umowy o roboty budowlane z podwykonawcami, a ci z dalszymi podwykonawcami, w wyniku czego w ramach realizacji jednej inwestycji może powstać kilka stosunków prawnych i może występować wielu uczestników tego procesu. W niniejszym artykule strona zlecająca wykonanie prac określana jest jako inwestor lub zamawiający, a strona przyjmująca prace do wykonania jako wykonawca, choć opisane poniżej kwestie dotyczą relacji zarówno w układzie inwestor – wykonawca, jak i wykonawca – podwykonawca i podwykonawca – dalszy podwykonawca.

Nie tylko złożoność samego procesu inwestycyjnego, lecz także długi okres, w jakim przedmiot świadczenia umowy o roboty budowlane ma spełniać swoją funkcję, wymaga zabezpieczenia. Zabezpieczeniem takim dla inwestora w relacji z wykonawcą jest odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy, czyli rękojmia. Instytucja rękojmi wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm. – dalej: KC) jest szczególnie istotna dla przedmiotu umowy o roboty budowlane, budzi jednak mnóstwo wątpliwości, a wiele kwestii wymaga szczegółowej analizy konkretnych przypadków. Dlatego też strony w celu zabezpieczenia swoich interesów modyfikują kodeksowe rozwiązania w zakresie rękojmi, zmieniając, wyłączając lub dodając pewne uprawnienia i obowiązki, jak również uszczegóławiają wybrane kwestie. Jest to możliwe, gdyż co do zasady przepisy o rękojmi w umowach pomiędzy przedsiębiorcami mają charakter dyspozytywny. Tak więc dopóki nie zostają naruszone ograniczenia zasady swobody umów, strony mogą swobodnie kreować kwestie odpowiedzialności za wady.

Zakres zastosowania przepisów o sprzedaży do umów o roboty budowlane

Umowa o roboty budowlane jest umową nazwaną regulowaną w KC. Jest to umowa konstrukcyjnie i historycznie powiązana z umową o dzieło (Gliniecki 2022). Została jednak wyodrębniona przez ustawodawcę i stanowi samodzielny typ umowy (wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 27.04.2017 r., II CSK 323/16). Stosowanie przepisów dotyczących umowy o dzieło zostało ściśle określone w art. 656 KC. Zgodnie z tym artykułem do umowy o roboty budowlane odpowiednio stosuje się przepisy umowy o dzieło dotyczące opóźnienia z rozpoczęciem lub wykonaniem robót, wad w wykonanych robotach, rękojmi za wady oraz uprawnień inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu. Ponadto dopuszcza się stosowanie przez analogię innych przepisów dotyczących umowy o dzieło, np. dotyczących wynagrodzenia kosztorysowego i ryczałtowego (uchwała Sądu Najwyższego z 29.09.2009 r., III CZP 41/09). Tym samym do umów o roboty budowlane ustawodawca wprost w art. 656 § 1 KC nakazał odpowiednie stosowanie przepisów o rękojmi za wady normujących umowy o dzieło. W wyniku uchylenia w 2014 roku art. 637 KC nie występuje już autonomiczna konstrukcja odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady dzieła (Zagrobelny 2021), a zastosowanie mają zgodnie z art. 638 KC przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Tak więc w wyniku podwójnego odesłania do rękojmi za wady z umów o roboty budowlane stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Zastosowanie zatem znajdują artykuły kodeksu cywilnego od 556 do 576.

Wśród przepisów o rękojmi za rzeczy sprzedane znajduje się przepis art. 558 KC, na podstawie którego strony umowy mogą dokonywać modyfikacji odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Jeżeli strony w umowie nie uregulują w żaden sposób tej materii, nie oznacza to, że wykonawca nie odpowiada z tytułu rękojmi, gdyż odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy KC. Jeżeli strony umowy są przedsiębiorcami, mogą jednak dokonać modyfikacji tej odpowiedzialności zarówno poprzez jej rozszerzenie, jak i ograniczenie, aż po całkowite jej wyłączenie. Pamiętać trzeba natomiast, że skuteczne ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności wykonawcy może mieć miejsce wyłącznie w sytuacji, w której inwestor nie jest konsumentem. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności będzie bezskuteczne również, jeżeli wada została zatajona przez wykonawcę. Wynika to wprost z art. 558 § 2 KC. Aby uznać taką bezskuteczność wyłączenia lub ograniczenia uprawnień inwestora, muszą zostać spełnione następujące przesłanki:

- 1) wykonawca miał wiedzę o istnieniu wady,
- 2) wykonawca wykazał zachowanie zmierzające do utrudnienia inwestorowi wykrycia wady lub wywołania u niego przeświadczenia, że wada nie istnieje,
- 3) zachowanie wykonawcy miało charakter umyślny (Kryła-Cudna 2021).

Mając powyższe na względzie, należy stwierdzić, że art. 558 KC co do zasady nadaje dyspozytywny charakter przepisom o rękojmi za wady. Możliwość niekorzystnego

dla inwestora ograniczenia lub wyłączenia uprawnień ograniczona została poprzez uznanie ich za bezskuteczne, w przypadku gdy wykonawca wykonał przedmiot umowy w sposób wadliwy i mając wiedzę o wadzie nie poinformował o niej inwestora. W praktyce umów o roboty budowlane instytucja ta może mieć doniosłe znaczenie, w sytuacji gdy umowa wyłącza lub ogranicza uprawnienia z rękojmi, a wada ujawni się po dokonaniu odbioru.

W obrocie profesjonalnym znacznie częściej zachodzi jednak sytuacja, w której uprawnienia inwestora z tytułu rękojmi są rozszerzane. Inwestor tworzy wzór umowy, który przekazuje wykonawcy. W umowach realizowanych w rygorze prawa zamówień publicznych taki wzór umowy jest elementem dokumentacji przetargowej i wykonawca nie ma możliwości negocjowania postanowień umownych. W takich przypadkach inwestor dostosowuje warunki rękojmi do swoich potrzeb (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a). Inwestor może rozszerzyć przewidziane w kodeksie uprawnienia poprzez ich modyfikację, wyłączenie niekorzystnych dla siebie postanowień lub dodanie zupełnie nowych uprawnień niewystępujących w przepisach o sprzedaży. Uprawnienia najczęściej rozszerzane to między innymi termin, w jakim wykonawca odpowiada za wady (okres rękojmi), katalog wad objętych odpowiedzialnością wykonawcy oraz termin na zawiadomienie wykonawcy o stwierdzeniu wady. Przepisy, których wyłączenie jest korzystne dla inwestora, to przede wszystkim wyłączenie stosowania art. 563 KC stanowiącego o utracie uprawnień z rękojmi w przypadku niezbadania przez inwestora przedmiotu umowy oraz art. 561 § 3 KC, dający wykonawcy możliwość odmowy zadośćuczynienia żądaniu inwestora, jeżeli doprowadzenie do zgodności z umową rzeczy wadliwej w sposób wybrany przez inwestora jest niemożliwe albo w porównaniu z drugim możliwym sposobem doprowadzenia do zgodności z umową wymagałoby nadmiernych kosztów albo gdy koszty zadośćuczynienia temu obowiązkowi przewyższają cenę wadliwego elementu. Wyłączenie stosowania art. 561 § 3 KC powoduje, że wykonawca jest zobowiązany usunąć wadę bez względu na koszty. Innym niekorzystnym przepisem dla inwestora mogłyby być art. 557 KC zwalniający sprzedawcę od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy, jednak nie znajduje on zastosowania w umowach o roboty budowlane, gdyż w chwili zawarcia umowy sam przedmiot umowy jeszcze nie istnieje, a więc nie może istnieć wiążąca się z nim wada.

Specyfika wad fizycznych przedmiotu umowy o roboty budowlane

Podstawą odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi jest wystąpienie wady w przedmiocie umowy o roboty budowlane (art. 556 KC w zw. z art. 656 § 1 KC oraz art. 638 § 1 KC). W art. 556¹ KC ustawodawca zdefiniował wadę fizyczną jako niezgodność sprzedanej rzeczy z umową. Wadę stanowią w szczególności:

- 1) brak właściwości, które rzecz danego rodzaju powinna mieć,
- 2) brak właściwości, o których sprzedawca zapewnił kupującego,

- 3) rzecz nie nadaje się do celu, o którym kupujący informował sprzedawcę,
- 4) kupującemu została wydana rzecz w stanie niezupełnym,
- 5) rzecz została nieprawidłowo zamontowana i uruchomiona.

Powyższy katalog nie jest wyczerpujący. Konieczne jest również jego odpowiednie stosowanie do umów o roboty budowlane, w którym przedmiotem umowy jest obiekt. Biorąc pod uwagę specyfikę umowy o roboty budowlane i określenie zakresu przedmiotu takiej umowy, należałoby stwierdzić, że wadą fizyczną obiektu mogą być:

- 1) brak właściwości, które obiekt tego rodzaju powinien mieć,
- 2) brak właściwości, które obiekt miał mieć zgodnie z zapewnieniami wykonawcy,
- 3) obiekt nie nadaje się do celu, o którym inwestor informował wykonawcę,
- 4) inwestorowi został wydany obiekt w stanie niezupełnym,
- 5) elementy obiektu zostały nieprawidłowo zamontowane lub uruchomione przez wykonawcę (Lackoroński 2021).

Przedmiot umowy o roboty budowlane określony został w art. 647 KC. Wykonawca zobowiązany jest do oddania obiektu zrealizowanego na podstawie projektu dostarczonego przez inwestora. Tym samym obowiązek inwestora do przekazania projektu i wykonanie przez wykonawcę obiektu na podstawie tego projektu stanowi *essentialia negotii* umowy o roboty budowlane (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020b). Tym samym rodzaj, właściwości, cechy i elementy obiektu są określone w dokumentacji projektowej, na podstawie której obiekt będzie realizowany. Dokumentacja wymagana przepisami prawa stanowi zgodnie z art. 648 § 2 KC element składowy umowy i tym samym wyznacza zakres tej umowy. Jeżeli zatem przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) wymagają, aby inwestor uzyskał pozwolenie na budowę, to realizowany obiekt powinien być użytkowany, zaprojektowany i zgodny pod względem technicznym z warunkami pozwolenia na budowę, a także z zatwierdzonym projektem oraz z przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej (Strzępka 2018). W przypadku niespełniania tych wymagań lub stwierdzenia odstępstw od nich przez organy nadzoru budowlanego inwestor może domagać się od wykonawcy zmiany sposobu wykonania robót i stanowić to będzie jednocześnie podstawę do stwierdzenia wad w przedmiocie umowy (Strzępka 2018). W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 651 KC wykonawca ma ponadto obowiązek zgłaszania błędów w dokumentacji projektowej dostarczonej przez inwestora, jak również innych okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót. Niedopełnienie przez wykonawcę tego obowiązku skutkuje tym, że odpowiedzialność wykonawcy będzie się rozciągać także na wady obiektu, które powstały w wyniku okoliczności wskazanych w art. 651 KC (Pietrzykowski 2021).

Niezależnie od kwestii dokumentacji projektowej, jeżeli inwestor w treści umowy wskazał swoje wymagania, to wyznaczają one zakres przedmiotu umowy, nawet jeżeli są one indywidualne i nie występują powszechnie w umowach tego rodzaju, o ile nie są sprzeczne z dokumentacją projektową. Tym samym wadą będzie niezgodność

z dokumentacją projektową jak i z postanowieniami umowy w zakresie indywidualnych potrzeb inwestora (Zagrobelny 2020).

W doktrynie przyjmuje się, że do powstania odpowiedzialności wykonawcy konieczne jest zaistnienie łącznie dwóch przesłanek:

- 1) obiekt stanowiący przedmiot umowy został wykonany niezgodnie z umową, w tym z projektem budowlanym lub przepisami prawa,
- 2) obiekt stanowiący przedmiot umowy posiada cechy zmniejszające wartość tego obiektu lub jego użyteczność ze względu na cel określony w umowie (Zagrobelny 2020).

Zauważyć jednak należy, że ustawodawca przewidział pewne wyłączenia odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych w obrocie pomiędzy profesjonalistami związane z zachowaniem aktów staranności. Zgodnie z art. 563 § 1 KC inwestor, jeżeli nie doszło do umownego wyłączenia tego przepisu, traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zbadał obiektu w czasie i w sposób przyjęty przy obiektach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie wykonawcy o wadzie. Inwestor traci również uprawnienia, jeżeli wada wyszła na jaw dopiero później – nie zawiadomił wykonawcy niezwłocznie po jej stwierdzeniu (Strzępka 2018).

Początek i koniec okresu rękojmi w umowach o roboty budowlane

W związku ze stosowaniem do umów o roboty budowlane przepisów KC dotyczących sprzedaży, do określenia rozpoczęcia biegu terminu uprawnień z tytułu rękojmi stosujemy art. 568 KC (Gutowski 2022), zgodnie z którym liczony jest on od dnia wydania rzeczy kupującemu. Jeżeli strony umowy o roboty budowlane nie określą w umowie momentu rozpoczęcia biegu terminu rękojmi, rozpocznie on swój bieg wraz z dokonaniem odbioru końcowego robót budowlanych lub zwrotnym przekazaniem terenu budowy (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a).

Ze względu na stosowanie art. 558 KC umożliwiającego modyfikację odpowiedzialności z tytułu rękojmi strony umowy mogą określić, od którego momentu będzie obowiązywała rękojmia. Praktyką jest wskazywanie w umowach zdarzenia, którego zajście wyznacza datę rozpoczęcia biegu terminu. Rzadziej stosowanym rozwiązaniem jest wskazanie określonej daty. Wynika to z faktu, że ze względu na wiele czynników mających wpływ na przebieg realizacji procesu budowlanego trudno jest określić w momencie zawierania umowy konkretną datę, w jakiej nastąpi przekazanie przedmiotu umowy. Z tego względu można spotkać różnego rodzaju zdarzenia, od których wystąpienia biegnie termin rękojmi. Najmniej korzystnym rozwiązaniem dla zamawiającego (tj. inwestora w umowie z wykonawcą lub wykonawcy w umowie z podwykonawcą) jest data zgłoszenia do odbioru końcowego. Może to być również potwierdzenie gotowości do odbioru końcowego dokonane przez inspektora nadzoru, przystąpienie do odbioru końcowego, podpisanie protokołu odbioru końcowego (wraz ze wskazaniem wad do usunięcia). W tych przypadkach rękojmia

rozpocznie swój bieg, mimo że prace wykonawcy nie dobiegły jeszcze końca, gdyż będzie usuwał wskazane przez inwestora usterki. Z punktu widzenia inwestora bardziej korzystnym rozwiązaniem jest wprowadzenie do umowy zapisów, zgodnie z którymi rozpoczęcie biegu rękojmi nastąpi w momencie wystąpienia takich zdarzeń, jak: dokonanie odbioru końcowego bezusterkowego, dokonanie odbioru usunięcia usterek wskazanych w protokole odbioru końcowego czy zwrotne przekazanie przez wykonawcę terenu budowy. Jeszcze innym sposobem na określenie daty rozpoczęcia okresu rękojmi jest uzależnienie jej od dat związanych z pozwoleniem na użytkowanie, np. wydania decyzji, doręczenia takiej decyzji inwestorowi, lub daty, w której decyzja stała się ostateczna (Bieluk, Zadykiewicz-Sokół 2020a).

Do określenia czasu obowiązywania rękojmi w umowach o roboty budowlane również ma zastosowanie art. 568 § 1 KC. Wskazuje on, że w przypadku nieruchomości sprzedawca odpowiada, jeżeli wada zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od wydania kupującemu (Zagrobelny 2020). W doktrynie można spotkać się z niejednoznacznymi poglądami dotyczącymi zastosowania okresu pięcioletniego do wszystkich umów o roboty budowlane. Problematyczne okazało się zastosowanie przez ustawodawcę określenia „nieruchomość”. Z jednej strony można spotkać się z poglądem, że w umowach o roboty budowlane pięcioletni okres rękojmi nie zawsze będzie miał zastosowanie. Ma to związek z pojęciem nieruchomości, które zostało zdefiniowane w art. 46 KC i przedmiotem umowy o roboty budowlane zdefiniowanym w art. 647 KC. Analizując te dwa przepisy, należy dojść do wniosku, że przedmiot umowy o roboty budowlane określony jako „obiekt” nie zawsze będzie pokrywał się z definicją nieruchomości (Strzępka 2015). Z drugiej strony, mając na względzie specyfikę umowy o roboty budowlane, a także odpowiednie (a nie wprost) stosowanie przepisów o rękojmi przy sprzedaży oraz cel zmiany brzmienia tego przepisu (która to miała miejsce 2014 roku i zastąpiła określenie „budynek” słowem „nieruchomość”), słuszny jest wniosek, że na potrzeby rękojmi pod pojęciem „nieruchomość” należy rozumieć wszystkie obiekty w rozumieniu w art. 647 KC i tym samym długość okresu rękojmi przedmiotu świadczenia w umowie o roboty budowlane wynosi zawsze 5 lat (Białończyk 2015).

Długość okresu rękojmi może być modyfikowana, w tym wydłużana, na podstawie art. 558 § 1 KC. Tym samym strony umowy o roboty budowlane będące przedsiębiorcami mogą dowolnie określić czas trwania rękojmi w granicach swobody umów określonej w art. 353¹ KC. W umowach pojawiają się różnorakie określenia czasu trwania odpowiedzialności z tytułu rękojmi, wyrażone na przykład w miesiącach lub latach. Klauzule umowne bywają również skonstruowane w taki sposób, że moment, od którego wykonawca udziela rękojmi, nie jest tożsamy ze zdarzeniem, od wystąpienia którego liczy się okres obowiązywania rękojmi. Przykładem takiego rozwiązania może być zawarcie w umowie, że wykonawca udziela rękojmi od dokonania odbioru końcowego na okres konkretnej liczby lat liczonych od uzyskania przez inwestora pozwolenia na użytkowanie. Tym samym w momencie zawierania umowy strony

nie wiedzą, jak długi czas będzie *de facto* trwała odpowiedzialność z tytułu rękojmi. W większości takich przypadków jest to rozwiązanie mniej korzystne dla wykonawcy, gdyż okres faktycznej odpowiedzialności będzie dłuższy niż wskazana w umowie liczba lat czy miesięcy. Może się jednak zdarzyć sytuacja, w której takie rozwiązanie zadziała na niekorzyść inwestora. Dojdzie do tego w momencie, gdy odbiór końcowy nie zostanie jeszcze dokonany ze względu na wystąpienie wad i jednocześnie wady te nie będą determinować uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Podobna sytuacja może mieć również miejsce w przypadku umowy z podwykonawcą. Zakładając, że strony zawarły w umowie podwykonawczej postanowienie, że podwykonawca udziela rękojmi od dnia odbioru jego zakresu prac na okres określonej liczby lat liczonych od odbioru końcowego całości inwestycji przez inwestora, w takim przypadku również okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi często nie pokryje się z liczbą lat wskazanych w umowie, gdyż okres ten może zarówno ulec wydłużeniu (gdy odbiór prac podwykonawcy będzie miał miejsce wcześniej niż odbiór inwestycji), jak i skróceniu (gdy część prac lub usuwanie wad odbywać się będzie po odbiorze końcowym).

Uprawnienia i obowiązki stron z tytułu rękojmi

Z przepisów o rękojmi wynikają bezpośrednio trzy podstawowe uprawnienia inwestora, tj. roszczenie o usunięcie wady, prawo do obniżenia wynagrodzenia oraz prawo do odstąpienia od umowy. Jednak skorzystanie z tych uprawnień w stosunkach pomiędzy profesjonalistami uwarunkowane jest dokonaniem aktów staranności przez inwestora. Zgodnie z art. 563 § 1 KC, mającym odpowiednie zastosowanie do umowy o roboty budowlane, w obrocie profesjonalnym inwestor traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zbadał obiektu w czasie i w sposób przyjęty przy obiektach tego rodzaju, czyli w przypadku umów o roboty budowlane podczas dokonywania odbioru końcowego (Bieluk, Zadykiewicz-Sokół 2020a) i nie zawiadomił niezwłocznie wykonawcy o wadzie, a jeżeli wada wyszła na jaw dopiero później – nie zawiadomił wykonawcy niezwłocznie po jej stwierdzeniu (Strzępka 2018). W myśl art. 564 KC utrata uprawnień przez inwestora nie nastąpi jednak pomimo niezachowania terminu na zgłoszenie wady, jeżeli wykonawca o wadzie wiedział lub zapewniał inwestora, że wady nie istnieją. Regulacje dotyczące terminów zgłaszania wad mogą zostać zmienione przez strony umowy. Inwestor w celu ochrony swoich interesów może określić inne umowne terminy na zgłoszenie wady lub całkowicie wyłączyć stosowanie art. 563 KC, dając sobie tym samym możliwość zgłaszania wad w całym okresie odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi niezależnie od czasu, jaki upłynie od powzięcia przez inwestora informacji o istnieniu wady do momentu zgłoszenia wady. Z drugiej strony korzystne dla wykonawcy byłoby umowne wyłączenie stosowania art. 563 KC powodujące rozszerzenie rygoru niezwłocznego zgłaszania wad.

Przepisy KC nie wprowadzają kolejności, w jakiej uprawniony z rękojmi powinien korzystać ze swoich uprawnień (Białończyk 2015). W art. 560 KC najpierw zostało

wymienione uprawnienie do obniżenia ceny, a następnie do odstąpienia od umowy, wykonawca może jednak skorzystać z kontruprawnienia wskazanego na końcu zdania pierwszego przywołanego artykułu. Tym kontruprawnieniem jest usunięcie wady niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla inwestora (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a). Jednak podstawowym uprawnieniem inwestora z tytułu rękojmi w umowach o roboty budowlane jest roszczenie o usunięcie wady wskazane w art. 561 KC. Ze względu na charakter przedmiotu umowy o roboty budowlane nie stosuje się przepisu mającego zastosowanie przy rękojmi przy sprzedaży dającego kupującemu możliwość żądania wymiany rzeczy na wolną od wad (Strzępka 2018; Białończyk 2015). Wynika to z odpowiedniego, a nie wprost, stosowania przepisu 561 KC, jednak biorąc pod uwagę złożoność przedmiotu umowy o roboty budowlane, istnieje możliwość wymiany danego elementu na element wolny od wad (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a). Tak więc w przypadku wystąpienia wady inwestor może żądać od wykonawcy usunięcia wady, a wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wady w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla inwestora. Koszty związane z usunięciem wady obciążają wykonawcę. Wynika to z art. 561³ KC. Koszty te obejmują w szczególności demontaż i dostarczenie rzeczy, robociznę, materiały oraz ponowne zamontowanie i uruchomienie. Wyjątek stanowią ewentualne koszty wiążące się z udostępnieniem obiektu, gdyż te koszty powinien ponieść inwestor (Strzępka 2018). W obrocie profesjonalnym wykonawca ma uprawnienie do odmowy usunięcia wady, jeżeli koszty z tym związane przewyższają wysokość wynagrodzenia wykonawcy. Może odmówić również wtedy, gdy usunięcie wady jest niemożliwe lub wymagałoby nadmiernych kosztów. W takiej sytuacji inwestor może żądać obniżenia wynagrodzenia bądź odstąpić od umowy. Wykonawca nie może skorzystać w tych uprawnieniach, jeżeli strony w umowie dokonały wyłączenia w tym zakresie.

Jeżeli inwestor zdecyduje się skorzystać z uprawnienia do obniżenia wynagrodzenia, dokonuje tego poprzez złożenie stosownego oświadczenia. Oświadczenie takie będzie bezskuteczne, jeżeli wykonawca niezwłocznie oraz bez nadmiernych niedogodności wadę usunie (Strzępka 2018). Przepisy o rękojmi regulują sposób, w jaki należy określić obniżoną cenę, czyli obniżone wynagrodzenie wykonawcy. Zgodnie z art. 560 § 3 KC obniżone wynagrodzenie powinno pozostawać w takiej proporcji do wynagrodzenia wynikającego z umowy, w jakiej wartość obiektu z wadą pozostaje do wartości obiektu bez wady. W ten sposób przywrócona zostaje ekwiwalentność wzajemnych świadczeń stron umowy (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a). W praktyce umów o roboty budowlane ze względu na specyfikę przedmiotu umowy może okazać się, że ustalenie wartości obiektu z wadą jest bardzo trudne lub wręcz niemożliwe. Jeżeli wada jest usuwalna, to cena może zostać obniżona o koszt usunięcia tej wady. Zaznaczyć jednak należy, że uprawnienie do obniżenia ceny nie ma charakteru odszkodowawczego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 19.03.2018 r., I AGa 38/18), można więc spotkać się z poglądem, że wartością obniżenia ceny nie powinna być wartość doprowadzenia rzeczy do stanu zgodnego z umową (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a). Kwestią jeszcze bardziej złożoną może być wycena wartości

obiekty dotkniętego wadą nieusuwalną. W celu zabezpieczenia się przed ewentualnym sporem o sposób ustalania wartości obniżonego wynagrodzenia, strony powinny więc zawrzeć w umowie opis sposobu, w jaki będzie liczona wartość przedmiotu umowy objętego wadą. Niekorzystne dla stron byłoby natomiast całkowite wyłączenie uprawnienia do obniżenia ceny w związku z wystąpieniem wady, gdyż jest to najwygodniejsze i najprostsze do zastosowania rozwiązanie. Nie wymaga żadnych działań ze strony wykonawcy i gwarantuje, że ta sama wada ponownie nie zostanie zgłoszona przez zamawiającego.

Trzecim i zarazem najdalej idącym uprawnieniem inwestora jest prawo do odstąpienia od umowy. Zgodnie z przepisem art. 560 § 4 KC, stosowanym odpowiednio do umów o dzieło i umów o roboty budowlane, zamawiający nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna, konieczne jest więc, aby wada będąca przyczyną odstąpienia była wadą istotną. Podobnie jak w przypadku obniżenia ceny wykonawca może uniknąć skutków oświadczenia inwestora o odstąpieniu, poprzez usunięcie wady niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla inwestora. Kwestią kluczową dotyczącą odstąpienia jest jego zakres. Odstąpienie od umowy może nastąpić w całości lub w części. Po pierwsze, należy wziąć pod uwagę art. 565 KC stanowiący, że jeżeli tylko niektóre rzeczy spośród sprzedanych są wadliwe i dają się je bez szkody dla stron odłączyć od wolnych od wad, uprawnienie do odstąpienia od umowy jest ograniczone do rzeczy wadliwych. Przepis ten ma na celu ochronę trwałości stosunku prawnego łączącego strony umowy (Gutowski 2022). W związku z odpowiednim stosowaniem tego przepisu wyklucza on uprawnienie inwestora do odstąpienia od umowy w całości, przez co zostaje zachowana równowaga stron, tj. chronione są słuszne interesy inwestora i jednocześnie wykonawca nie jest obciążony zbyt wygórowaną sankcją (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020b). Kluczową przesłanką stosowania tego przepisu jest brak szkody przez którąkolwiek ze stron, a więc wystąpienie szkody będzie determinowało możliwość odstąpienia od umowy jedynie w części dotkniętej wadą. Zaznaczyć tu należy, że w doktrynie cały czas pojawiają się sprzeczne poglądy dotyczące podzielności świadczenia w umowie o roboty budowlane i tym samym możliwości częściowego odstąpienia od umowy. Możliwość częściowego odstąpienia od umowy wiąże się z podzielnością świadczenia. Z jednej strony występuje pogląd, że choć przedmiot świadczenia, czyli obiekt budowlany, jest niepodzielny, to samo świadczenie może być podzielne jako możliwe do spełnienia częściami (wyrok Sądu Najwyższego z 27.07.2016 r., V CSK 631/15). Tak więc jeżeli strony umowy nie zawrą w jej treści oświadczeń ich woli w zakresie podzielności świadczenia i możliwości odstąpienia ze skutkiem *ex nunc*, należy indywidualnie ocenić rodzaj świadczenia (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020b). Z drugiej strony spotykamy się z poglądem, że świadczenie podzielne nie może być utożsamiane ze świadczeniem częściowym i świadczenie wykonawcy robót budowlanych jest niepodzielne, mimo że spełniane częściami (Zagrobelny 2020). W umowach o roboty budowlane odstąpienie od umowy w ramach uprawnień z rękojmi niesie za sobą daleko idące skutki, zwłaszcza jeżeli dochodzi do odstąpienia

od umowy w całości. Zgodnie z art. 494 KC strona odstępująca od umowy zobowiązana jest do zwrócenia drugiej stronie wszystkiego co na mocy umowy otrzymała od niej, a druga strona zobowiązana jest to przyjąć. W przypadku odstąpienia od umowy w całości pojawia się sytuacja, w której inwestor, korzystając z uprawnienia do odstąpienia w związku z wystąpieniem wady, musiałby zwrócić wykonawcy obiekt (często posadowiony na nieruchomości należącej do inwestora), a wykonawca zobowiązany byłby go przyjąć, co wiązałoby się z koniecznością usunięcia obiektu, gdyż w związku z odstąpieniem umowę uznać należy za niezawartą (Kondek 2022). W doktrynie spotykamy również odmienny pogląd dotyczący skutków odstąpienia, zgodnie z którym z treści art. 494 KC nie wynika, że umowę, od której odstąpiono, należy uznać za niezawartą (Gutowski 2022). Ze względu na złożoność tej problematyki i niejednoznaczne stanowisko doktryny strony umowy o roboty budowlane powinny zadbać o umieszczenie w umowie odpowiednich regulacji. Strony mogą przewidzieć w umowie, że odstąpienie od umowy ze skutkiem *ex tunc* będzie możliwe wyłącznie w określonych przypadkach (np. gdy wada uniemożliwia korzystanie z obiektu) lub ustalić sposób rozliczenia, gdy dojdzie do odstąpienia.

Kluczową przesłanką uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy jest istotność wady. Zgodnie z art. 560 § 4 KC inwestor nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna. Również ta przesłanka chroni trwałość stosunku prawnego. Istotność wady należy oceniać z punktu widzenia inwestora (Kryła-Cudna 2022). Świadczenie wykonawcy w umowie o roboty budowlane jest co do zasady złożone i rozległe. Istotność wady nie powinna więc być analizowana z punktu widzenia poszczególnych elementów robót. Za wadę istotną należy więc uznać taką, która dotyczy całego obiektu. Przykładem takiej wady może być wada skutkująca odmową wydania pozwolenia na użytkowanie (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a). Ustalenie istotności wady musi wynikać z wnikliwej analizy obiektu dotkniętego wadą (Habryn-Chojnacka 2022). Ocena istotności na potrzeby skorzystania z uprawnienia odstąpienia od umowy w związku z wystąpieniem wad w okresie rękopmi powinna opierać się na takich okolicznościach, jak przeznaczenie i funkcje obiektu, w tym możliwość korzystania z obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem lub stopień ograniczenia takiego korzystania, koszt stopień trudności usunięcia wady, zgodność wykonania obiektu z projektem, liczbę zaistniałych wad poszczególnych elementów przedmiotu umowy (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020b). Pod uwagę należy wziąć również indywidualne oczekiwania inwestora, które wskazał przy zawieraniu umowy, gdyż – jak wcześniej wskazano – zakreślają one przedmiot umowy i ich brak może stanowić wadę istotną. Inwestor w celu ochrony swoich interesów może w umowie zawrzeć niezamknięty katalog potencjalnych wad, których wystąpienie będzie skutkowało uprawnieniem do odstąpienia od umowy.

W przypadku skorzystania przez inwestora z prawa do obniżenia ceny lub odstąpienia od umowy poprzez złożenie stosownego oświadczenia na podstawie art. 560 KC wykonawca ma możliwość usunięcia wady i tym samym oświadczenie staje się

bezskuteczne. Istotne w tym przypadku jest, aby wykonawca usunął wadę niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla inwestora. Natomiast jeżeli inwestor będzie chciał skorzystać z uprawnienia do usunięcia wady, wykonawca może na podstawie art. 561 § 3 KC odmówić zadośćuczynienia żądaniu inwestora, jeżeli przywrócenie obiektu do stanu zgodności z umową w sposób wybrany przez inwestora jest niemożliwe lub w porównaniu z drugim możliwym sposobem wymagałoby nadmiernych kosztów. Wykonawca może również odmówić wymiany przedmiotu umowy na nowy lub usunięcia wady, gdy koszt spełnienia takiego żądania przewyższa wartość wynagrodzenia wykonawcy wynikającą z umowy. Ma to zastosowanie zarówno do całości przedmiotu umowy, jak i jej elementów (Bieluk, Zadykiewicz-Sokół 2020b). W praktyce umów o roboty budowlane zdarza się, że inwestor wyłącza stosowanie art. 561 § 3 KC ze względu między innymi na czas, jaki upływa pomiędzy zawarciem umowy a momentem realizacji uprawnień z rękojmi. Istotna jest tu zmiana cen materiałów i kosztów pracy, w wyniku czego koszt usunięcia wady lub wymiany elementu na nowy będzie często wyższy niż wynagrodzenie, jakie wykonawca otrzymał za dany element robót. Tym samym korzystnym dla wykonawcy rozwiązaniem wydaje się obniżenie ceny (czy nawet odstąpienie w przypadku wad istotnych) niż przywrócenie danego elementu do stanu zgodności z umową.

Oprócz modyfikacji kodeksowych uprawnień z tytułu rękojmi za wady strony umowy mogą dodać zupełnie inne uprawnienia lub obowiązki niewynikające z przepisów KC w zakresie odpowiedzialności za wady w okresie rękojmi. Przykładem takiego rozwiązania może być umowne zabezpieczenie uprawnień inwestora poprzez zastosowanie wykonania zastępczego. Wykonanie zastępcze, czyli możliwość zlecenia prac osobie trzeciej na koszt i ryzyko wykonawcy, przysługuje inwestorowi na podstawie art. 636 § 1 *in fine* KC w zw. z art. 656 § 1 KC. Ma ono jednak zastosowanie wyłącznie do realizacji przedmiotu umowy, nie zaś do odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi (wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 4.04.1997 r., II CKN 65/97). W związku z tym w umowach o roboty budowlane spotyka się rozszerzenie uprawnień z rękojmi o dodatkowe uprawnienie związane z zastępczym usunięciem wad. W wyniku zastosowania takiego postanowienia umownego inwestor po zrealizowaniu się przesłanek wskazanych w umowie, takich jak na przykład nieprzystąpienie wykonawcy do usunięcia wady w określonym terminie, może powierzyć usunięcie wady innemu podmiotowi lub usunąć wadę samodzielnie, obciążając kosztami wykonawcę. Taka klauzula często będzie korespondowała z uprawnieniem do skorzystania z zabezpieczenia umowy na okres gwarancji i rękojmi mającego postać kaucji pieniężnej bądź gwarancji bankowej. Połączenie tych dwóch uprawnień daje inwestorowi pewność skutecznego usuwania wad obiektu będącego przedmiotem umowy, trzeba bowiem pamiętać, że okres od zawarcia umowy pomiędzy inwestorem a wykonawcą do wygaśnięcia uprawnień z rękojmi może wynieść nawet kilkanaście lat. W tak długim okresie może ulec zmianie sytuacja wykonawcy, w tym możliwość przystąpienia do usunięcia wad.

Innym uprawnieniem inwestora wynikającym z umowy o roboty budowlane może być zawieszenie biegu terminu rękojmi lub rozpoczęcie biegu terminu od początku, w sytuacji gdy rzecz została wymieniona na nową. Uprawnienie takie zawarte jest w art. 581 KC dotyczącym gwarancji, ale w celu rozszerzenia ochrony inwestora można włączyć je również o uprawnień z rękojmi. Zapewnia ono inwestorowi przedłużenie okresu rękojmi o czas, w ciągu którego nie mógł on korzystać z przedmiotu umowy na skutek wady. W przypadku umów o roboty budowlane ze względu na charakter i zakres takiej umowy przedłużenie okresu uprawnień z rękojmi zazwyczaj będzie odnosiło się wyłącznie do elementu dotkniętego wadą a nie całości obiektu.

Kolejnym dodatkowym uprawnieniem inwestora może być określenie terminów związanych z usuwaniem stwierdzonych wad. Terminy te dotyczą najczęściej przystąpienia do usunięcia wady oraz samego usunięcia wady. W kodeksie w zakresie terminów usunięcia wad użyte zostały określenia „niezwłocznie” (art. 560 § 1 KC) i „w rozsądnym czasie” (art. 561 § 2 KC). Inwestor, chcąc uniknąć wątpliwości interpretacyjnych, może wskazać w umowie konkretne terminy, liczone przykładowo w dniach, dniach roboczych lub tygodniach, w czasie których wykonawca zobowiązany jest odpowiednio do przystąpienia do usunięcia lub usunięcia zgłoszonej wady. Inwestor może również zastrzec w umowie uprawnienie do wyznaczania tych terminów w zgłoszeniu wady. Zwrócić należałoby w tym miejscu uwagę, że terminy przyjęte w umowie czy też wyznaczone przez inwestora muszą być w sposób obiektywny technicznie możliwe (Bieluk, Zadykowicz-Sokół 2020a).

Zakończenie

Do umów o roboty budowlane zastosowanie mają odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Strony mogą dokonywać zmian w kodeksowych regulacjach z ograniczeniem wynikającym z zasady swobody umów. Wady fizyczne przedmiotu umowy o roboty budowlane, którym jest obiekt, mogą polegać na braku właściwości, które obiekt powinien mieć lub o których wykonawca zapewniał, braku możliwości spełnienia celu, w którym obiekt powstał, braku zupełności obiektu lub nieprawidłowości w jego elementach. Ze względu na złożoność przedmiotu umowy często problematyczne staje się stwierdzenie, czy zaszły przesłanki istnienia wady. Zakres przedmiotu umowy jest wyznaczany przez dokumentację projektową i wymagania inwestora określone w umowie. Bieg okresu odpowiedzialności wykonawcy za wady z tytułu rękojmi będzie rozpoczynał się z momentem wydania obiektu inwestorowi, a więc dokonania odbioru końcowego przez inwestora, choć może to być również zwrotne przekazanie terenu budowy. W przypadku wystąpienia wady w okresie rękojmi do podstawowych uprawnień inwestora z tytułu rękojmi należą roszczenie o usunięcie wady, roszczenie o obniżenie wynagrodzenia i prawo do odstąpienia od umowy. Każde z tych uprawnień może jednak budzić wątpliwości i trudności interpretacyjne, a największe z nich związane są z możliwością odstąpienia od umowy ze skutkiem ex

tunc. W przypadku roszczenia o usunięcie wady wykonawca posiada kontruprawienie do odmowy usunięcia wady, jeżeli koszty z tym związane przewyższają wysokość wynagrodzenia wykonawcy, gdy usunięcie wady jest niemożliwe lub wymagałoby nadmiernych kosztów. Ponadto strony mogą zawrzeć w umowie inne uprawnienia przysługujące inwestorowi w ramach rękojmi, jak wykonanie zastępcze, zawieszenie biegu terminu rękojmi, określenie terminów na zgłoszenie lub usunięcie wady.

Jak wykazano powyżej, stosowanie do umów o roboty budowlane w zakresie odpowiedzialności wykonawcy za wady kodeksowych rozwiązań o rękojmi przy sprzedaży może nastroczać wielu problemów. Dlatego też odpowiednie skonstruowanie zapisów umownych kreujących faktyczną wolę stron pozwoli ograniczyć ryzyko długich i kosztownych sporów na tym tle. Z drugiej strony przepisy powszechnie obowiązujące zapewniają ochronę interesów inwestora, a także chronią wykonawcę przed nadużyciami ze strony inwestora, zapewniając tym samym swoistą równowagę pomiędzy stronami. Podczas dokonywania modyfikacji umownych uprawnień z rękojmi może bowiem dojść do zdominowania zapisów korzystniejszych przez stronę silniejszą w danym stosunku umownym.

Niemniej zawsze warto doprecyzować i dostosować do potrzeb stron takie kwestie, jak rozumienie pojęcia wady w kontekście danego przedmiotu umowy, moment rozpoczęcia i wygaśnięcia uprawnień z rękojmi oraz uprawnienia i obowiązki stron wynikające z odpowiedzialności za wady. Ponieważ problematyka jest złożona, a poglądy w doktrynie nie zawsze jednoznaczne, określenie tych kwestii już w momencie zawarcia umowy uchroni strony od ewentualnych przyszłych nieporozumień na tym tle i da jasny i możliwie pełny obraz zobowiązań stron w zakresie instytucji rękojmi.

Bibliografia

Opracowania:

Gliniecki B., 2022, w: M. Bałwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa.

Białończyk W., 2015, *Rękojmia za wady w umowie o roboty budowlane – cz. II*, „Monitor Prawniczy”, nr 7.

Bieluk J., Zadykowicz-Sokół K., 2020a, *Rękojmia i gwarancja w robotach budowlanych. Komentarz praktyczny z orzecnictwem. Przykłady klauzul umownych. Wzory pism*, Warszawa.

Bieluk J., Zadykowicz-Sokół K., 2020b, *Umowa o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym i Prawie zamówień publicznych. Komentarz praktyczny z orzecnictwem. Wzory pism*, Warszawa.

Gutowski M. (red.), 2022, *Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088*, Warszawa.

Habryn-Chojnacka E., 2022, w: M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626*, Warszawa.

Kondek J.M., 2022, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa.

Kryła-Cudna K., 2021, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa.

Kryła-Cudna K., Tulibacka M., 2022, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa.

- Lackoroński B., 2021, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa.
- Pietrzykowski K. (red.), 2021, *Kodeks cywilny. T II. Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa.
- Strzępka J., 2018, w: J. Rajski (red.), *Prawo zobowiązań – część szczegółowa. System Prawa Prywatnego*, t. 7, Warszawa.
- Strzępka J., 2015, *Umowa o roboty budowlane a umowa o dzieło. Problem rękojmi za wady*, „Monitor Prawniczy”, nr 15.
- Zagrobelny K., 2021, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa.
- Zagrobelny K., 2020, w: M. Stec (red.), *Prawo umów handlowych System Prawa Handlowego*, t. 5c, Warszawa.

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Orzecznictwo:

- Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 27.04.2017 r., II CSK 323/16.
- Wyrok Sądy Apelacyjnego w Krakowie z 19.03.2018 r., I AGa 38/18, LEX nr 2592942.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 27.07.2016 r., V CSK 631/15, LEX nr 2111413.
- Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 4.04.1997 r., II CKN 65/97.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 29.09.2009 r., III CZP 41/09, OSNC 2010, nr 3, poz. 33.

Biogram

Anna Szady – absolwentka kierunku Finanse na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego oraz kierunku Prawo Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. Od sześciu lat zawodowo związana z finansowo-prawną obsługą kontraktów o roboty budowlane.

Anna Szady – Graduate of Finance at the Faculty of Management of the University of Gdansk and Law at the Faculty of Law and Administration of the University of Gdansk. For the past six years she has been professionally involved in the financial and legal support of construction contracts.