

# Henryk Szczurek

---

## Rozważania nad odpowiedzialnością za wady fizyczne dzieła w budownictwie nieuspołecznionym

---

Palestra 20/7(223), 23-29

---

1976

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

wencyjnych lub kompensacyjnych. Wszelka kazuistyka w tej dziedzinie może jedynie okazać się szkodliwa. Najgorsze zresztą pod tym względem wzory zawierają przepisy prawa górniczego, normujące odpowiedzialność kompensacyjną za szkodę górniczą. Należy więc powitać z uznaniem, że tego samego błędu nie popełniono regulując odpowiedzialność przewencyjną. Nie zachodzi też obawa, ażeby odpowiedzialność za szkodę mogła ulec w ten sposób nadmiernemu rozszerzeniu. Przeciwdziałają bowiem temu dwie reguły. Pierwsza przyjmuje, że zarówno przewencję jak i kompensację uzasadnia ta sama podstawa odpowiedzialności. Druga natomiast zakłada, że zakres obu tych rodzajów odpowiedzialności nie może być różny. Niebezpieczeństwo tkwi więc jedynie w innych kryteriach oceny związku przyczynowego, ale i ono nie wydaje się dominować nad zaletami proponowanych rozwiązań. Można zresztą wskazać na wątpliwość, czy istotnie będą one różne, skoro w obu wypadkach w grę wchodzi na ogół metody statystyczne, tyle że w pierwszym wypadku stosowane do oceny hipotetycznego (przynajmniej w części) związku przyczynowego, w drugim zaś — do rzeczywistego.

Na koniec jeszcze jedna uwaga. Za szkody inne niż górnicze przedsiębiorstwo górnicze ponosi odpowiedzialność według zasad ogólnych. Według więc tych zasad kształtować się będzie także odpowiedzialność przewencyjna. Różnice polegają na tym, że obejmuje ona pełną szkodę (por. art. 361 § 2 k.c.). Roszczenia przewencyjne uruchamia dopiero stan bezpośredniego zagrożenia szkodą. Ograniczają się one do możliwości żądania odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa lub odpowiedniego zabezpieczenia (por. art. 439 k.c.).

HENRYK SZCZUREK

## Rozważania nad odpowiedzialnością za wady fizyczne dzieła w budownictwie nie uspołecznionym

*Na tle orzecznictwa sądowego autor rozważa problem stosunku przepisów o rękojmi za wady dzieła (art. 556 i nast. k.c.) do ogólnych przepisów o odpowiedzialności za szkody (art. 471 k.c.). Wyraża przy tym pogląd, że upływ terminów wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi nie wyłącza odpowiedzialności odszkodowawczej w ramach terminu określonego w art. 646 k.c., w szczególności w zakresie tzw. robót wykończentowych.*

Duży ruch budowlany oraz szerokie świadczenie usług budowlanych w budownictwie nie uspołecznionym (niektórzy autorzy używają tu terminu: inwestycje prywatne) przez spółdzielczość usługową, rzemiosło budowlane z budownictwem związane, jak i przez inne osoby fizyczne rodzi szereg sytuacji spornych, gdyż jakość usług nasuwa nierazko poważne zastrzeżenia. Nieterminowość tych usług jest także źródłem konfliktów. Zagadnienie odpowiedzialności cywilnej za świadczone usługi w budownictwie nie uspołecznionym stało się przeto godne uwagi tak przez

jego znaczenie praktyczne, jak i przez powstałe na tle kodeksu cywilnego wątpliwości natury teoretycznej i interpretacyjnej. W opracowaniu pominięto zagadnienie rękojmi za wady prawne budynku, jako nie budzące wątpliwości teoretycznych.

Przedmiotem rozważań są wyłącznie stosunki pomiędzy inwestorem nie uspołecznionym (zleceniodawcą, zamawiającym dzieło) a wykonawcą (przyjmującym zamówienie). Należy na wstępie zaznaczyć, że przez określenie „świadczenie usług” trzeba rozumieć świadczenia z umowy o dzieło, taką bowiem postać mają właśnie usługi w budownictwie nie uspołecznionym. Termin „świadczenie usług” (zwłaszcza dla ludności) stał się powszechny dla określenia pewnej dziedziny działalności gospodarczej nie będącej handlem i zaspokajającej potrzeby indywidualne, szeroko pojęte.

Umowy o dzieło w budownictwie nie uspołecznionym mogą dotyczyć zarówno całego obiektu budowlanego<sup>1</sup> jak i części obiektu<sup>2</sup>. Wreszcie obejmować mogą roboty wykończeniowe, nie mające cech konstrukcyjnych. Określenia bądź tego różnienia używa Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 7.III.1962 r. I 597/61 (OSP i KA 1962, poz. 262), o którym będzie jeszcze mowa niżej.

Najczęściej inwestorzy nie uspołecznieni podejmują budowanie własnymi siłami (systemem zwanym potocznie — choć niezbyt ściśle — gospodarczym), organizując zaopatrzenie materiałowe i robocizną we własnym zakresie. Powszechnym też zjawiskiem jest powierzanie wykonania pewnych robót czy też części robót poszczególnym wykonawcom. W szczególności tzw. roboty wykończeniowe i instalacyjne wykonywane są przez fachowców z różnych dziedzin. Wymienić tu można przykładowo prace instalacyjne elektryczne i ogrzewcze, sanitarne, stolarkę wewnętrzną, blacharkę budowlaną, pokrywanie dachu, kładzenie posadzek itp. Praktycznie roboty budowlane nie są (w większości nie mogą być nawet) prowadzone jednocześnie, trwają w sumie dłuższy czas, a w budownictwie nie uspołecznionym niekiedy przeszło 5 lat ze względu na poważne trudności natury finansowej budujących bądź też ze względu na przeszkody natury zaopatrzeniowej. Jest ponadto powszechnie wiadomo, że budowanie domu przez osobę fizyczną połączone jest z dużym mozolem, często — z dużym wyrzeczeniem. Trud budowy domu na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych czy wypoczynkowych ludzi pracy jest społecznie wartościowy, toteż prawo powinno mu dać należytą ochronę prawną.

Doświadczenie uczy, a praktyka sądowa potwierdza, że generalnie biorąc jakość wykonawstwa, a zwłaszcza terminowość usług w budownictwie, w dość dużym odsetku budzi usprawiedliwione zastrzeżenia. Partactwo w budownictwie w ogóle jest postacią marnotrawstwa cennych materiałów i kosztownej robocizny, a ponadto niedopuszczalnego przewlekania prac w czasie budów. Możliwość wykrycia wady fizycznej dzieła przy robotach budowlanych związana jest dopiero z momentem użytkowania budynku lub jego części (np. mieszkania będącego przedmiotem odrębnej własności), chyba że wada jest w toku odbioru widoczna i ewidentna. Nieszczelność przewodów, odpadanie klepek podłogowych i okładzin, wadliwość instalacji elektrycznej, ogrzewczej i sanitarnej i inne usterki ujawniają się na ogół dopiero w czasie pełnego użytkowania obiektu, i to po pełnorocznym korzystaniu z wszystkich urządzeń we wszystkich porach roku.

Skoro okres budowy i wykańczania budynku jest notorycznie kilkuletni, to duże znaczenie praktyczne ma okres odpowiedzialności za wady wykonawstwa, tj. za

<sup>1</sup> Określonego w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24.X.1974 r. — Prawo budowlane, Dz. U. z 1974 r. Nr 38, poz. 29.

<sup>2</sup> Patrz: art. 2, ust. 3 cyt. ustawy.

wady fizyczne dzieła. Wady te mogą mieć różny charakter: od drobnych niedokładności i mankamentów technicznych czy estetycznych do dyskwalifikujących w ogóle robotę usterek czy braków; adekwatną do tego jest szkoda, jaką ponosi inwestor prywatny (i pośrednio społeczeństwo). Naturalna, znana każdemu praktykowi jest niechęć ludzka do wszczynania sporów sądowych, a jeśli nadto perspektywę taką ma przed sobą zmęczony przebiegiem robót budujący, to stara się niemal za wszelką cenę załatwić sprawę mniej drastycznie (i bez dodatkowych wydatków związanych z procesem). Pewność, że znajdzie następnego solidnego i terminowego wykonawcę, jest znikoma, fachowcy bowiem budowlani są „rozrywani”, a przez to niechętni w ogóle wykonywaniu robót poprawkowych. Aby zatem nie zrazić sobie „majstra”, który przeważnie pobrał był całe wynagrodzenie za dzieło przed ujawnieniem wady, budujący — w drodze pertraktacji, a czasem za pośrednictwem organizacji cechowej czy organizacji społecznych — stara się sprawę poprawek załatwić polubownie, traktując spór sądowy jako ostateczność. Po drugiej stronie ma on zwykle wygę, który wystarczająco dużo wie o tzw. przedawnieniu i możliwościach uchylenia się od prawnej odpowiedzialności za „fuszerkę”. Czas więc płynie, korespondencja się mnoży, a okresy wygaśnięcia roszczeń i uprawnień z umowy o dzieło (i rękojmi) są krótkie. Cóż więc radzić w tej sytuacji?

Pod rządem kodeksu zobowiązań nie było wątpliwości co do rodzaju i zakresu odpowiedzialności za wady dzieła. Art. 488 k.z. był dostosowany treścią do art. 336 k.z., wskazywał też termin obowiązywania rękojmi za wady fizyczne budynku. Powołane wyżej orzeczenie Sądu Najwyższego sformułowało tezę, że przewidziany w art. 488 k.z. termin pięcioletni (obecnie według kodeksu trzyletni) dotyczy wyłącznie wad budynku, nie można go natomiast stosować do robót wykończeniowych, tu bowiem obowiązuje termin jednoroczny. Omawianie trafności tej tezy przekraczałoby praktycznie ramy niniejszych rozważań; dość powiedzieć, że nie budziła ona ani nie budzi zastrzeżeń.

Wątpliwości zasadniczej natury powstały dopiero po wejściu w życie kodeksu cywilnego. Zgodnie z systemem w nim przyjętym ustawodawca w art. 646 k.c. ustalił termin przedawnienia roszczeń z umowy o dzieło na 2 lata. Artykuł 638 k.c. nakazuje do rękojmi za wady dzieła stosować odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży (tj. art. 556—576 k.c.). Terminy rękojmi określone są w art. 568 k.c. Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady fizyczne budynku — po upływie 3 lat, licząc od dnia, kiedy „rzecz została kupującemu wydana”. Według paragrafu trzeciego art. 568 k.c. „zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie”. Sytuacje, gdy właśnie budujący korzysta z zarzutu przeciwko wykonawcy, są rzadkie w praktyce, toteż nie wymagają rozważania. Porównując, na razie bez głębszej analizy, treść art. 646 k.c. z art. 568 k.c. i w związku z art. 638 k.c. musi się postawić zasadnicze pytanie: jaki jest ich wzajemny stosunek i które terminy przedawnienia roszczeń uznać należy za priorytetowe?

Zagadnieniem rękojmi za wady fizyczne przy sprzedaży rzeczy zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7.VIII.1969 r. III CZP 120/68 (ogłoszonej w OSNCP nr 12/1970, poz. 218), a pytanie prawne, jakie postawił Sąd Wojewódzki Sądowi Najwyższemu, jest w istocie zbieżne z zagadnieniem będącym przedmiotem niniejszych rozważań. Sąd Wojewódzki w Koszalinie zapytywał mianowicie, czy a) nie zachowanie terminów art. 563 i 568 k.c. powoduje utratę roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne (...) i b) czy utrata uprawnień z tytułu rękojmi pociąga za sobą utratę roszczeń odszkodowawczych. Sprowadzając zagadnienie rękojmi do odpowie-

działności za wady dzieła w budownictwie w obrocie poza jednostkami gospodarki społecznej, trzeba postawić zupełnie podobne pytanie: czy niezachowanie terminów z art. 568 k.c. powoduje utratę roszczeń z tytułu odpowiedzialności za wady fizyczne dzieła w robotach budowlanych i czy utrata tych uprawnień pociąga za sobą utratę roszczeń odszkodowawczych w ogólności? Wątpliwości polegają na tym, że art. 646 k.c. przewiduje dwuletni okres przedawnienia roszczeń z umowy o dzieło, natomiast art. 568 k.c. ustala terminy wygaśnięcia uprawnień na 3 lata bądź na 1 rok (wyjaśnić trzeba, że ten ostatni dotyczy według orzecznictwa robót wykończeniowych). Zagadnienie wzajemnego stosunku uprawnień z tytułu rękojmi i roszczeń odszkodowawczych ogólnie wywodzonych z art. 471 k.c. analizował wnikliwie Sąd Najwyższy w cytowanej wyżej uchwale III CZP 120/68. Sąd Najwyższy wskazał w niej na możliwość wykładni obecnie obowiązującego kodeksu cywilnego w 2 kierunkach: jednym byłaby — w aspekcie przepisów o umowie o dzieło — teza, że w następstwie wyraźnej dyspozycji art. 638 k.c. i nieuregulowania terminu rękojmi za wady fizyczne dzieła w artykułach poprzedzających (tj. art. 627—638 k.c.) należy stosować art. 568 k.c. ustalający zakres czasowy rękojmi, przy czym określenie „odpowiednio” użyte w art. 638 k.c. nie odnosi się korygująco do terminów rękojmi, skoro nie uregulowano ich odmiennie w artykułach 627—638 k.c., drugim zaś teza, że skoro utrzymano w umowach o dzieło instytucję rękojmi z własnymi rygorystycznymi terminami, to art. 646 k.c. reguluje przedawnienie roszczeń innych niż powstałych wskutek wady fizycznej dzieła, które są przecież poddane reżymowi rękojmi. Sąd Najwyższy wskazał wyraźnie w powołanej uchwale (co prawda dotyczącej rękojmi przy umowie sprzedaży za wady fizyczne rzeczy sprzedanej), że oba stanowiska mają za sobą poważne argumenty. Na potrzeby omawianego zagadnienia — w związku z umową o dzieło — wystarczy przytoczyć, że Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż utrata uprawnień z tytułu rękojmi nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych. Sąd Najwyższy wyszedł z założenia, że m. in. za takim stanowiskiem przemawiają ważne względy społeczne. Nie można stosować wykładni ograniczającej uprawnienia nabywcy, skoro w interesie społecznym leży ochrona terminowości, jakości i dobrej roboty jako takiej, a przeciwdziałanie niesolidności i niesumienności, gdy wykrycie wad fizycznych jest z natury rzeczy utrudnione, jest m. in. zadaniem prawa cywilnego.

Przepisy o rękojmi za wady fizyczne dzieła, dając szeroką ochronę interesom zamawiającego, stanowią niejako uprzywilejowaną formę podniesienia i dochodzenia tych roszczeń. Niekorzystanie z tak szerokich uprawnień ogranicza wprawdzie przywileje zamawiającego dzieło, ale nie można tu wyłączyć dochodzenia odszkodowania za straty wynikłe z winy przyjmującego zamówienie. Podobne stanowisko zajmuje Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 7.V.1969 r. III CZP 13/69 (ogł. w Informacji Prawniczej z. 7/1969, poz. 2 oraz u M. Gintowta i S. Rudnickiego w Komentarzu do kodeksu cywilnego, Wyd. Prawn., Warszawa 1973, str. 533). Nie sposób przyjąć innej wykładni także z dalszych powodów. Art. 638 k.c. reguluje sprawy rękojmi w związku z treścią art. od 627 do 637 k.c., nakazując odpowiednie stosowanie przepisów o rękojmi przy sprzedaży. Może on mieć zatem zastosowanie jedynie do tych zagadnień, które wynikają z art. 627—637 k.c., jak np. do wynagrodzenia za wykonanie dzieła (art. 628), zmiany umówionego wynagrodzenia (art. 629—630), odstąpienia od umowy w warunkach art. 631 k.c., zapłaty odpowiedniej części umówionego wynagrodzenia, rozliczenia z tytułu wynagrodzenia umówionego ryczałtowo (art. 633 § 2 k.c.), roszczeń wynikających z użycia materiałów dostarczonych przez zamawiającego (art. 634). Wreszcie może on dotyczyć

całego szeregu zagadnień wynikających z art. 637 k.c. (roszczeń wynikających z wad dzieła).

Natomiast nie może on mieć zastosowania do przepisów następnych oraz do tych wszystkich roszczeń, które znajdują oparcie w przepisach o wykonaniu zobowiązań i skutkach ich niewykonania, mających zastosowanie do wszystkich rodzajów umów, a w szczególności art. 471 k.c. Jeżeli ustawodawca w kodeksie cywilnym wprowadził nowy (w stosunku do kodeksu zobowiązań) przepis art. 646 o dwuletnim przedawnieniu roszczeń, to nie mógł mieć na myśli tego, że odpowiedzialność za wady fizyczne dzieła będzie tylko jednorodnjajowa, przez rękojmię. Przeciwnie, chodziło zapewne o to, że poza rękojmią regulowaną przepisami do art. 637 k.c. włącznie istnieje ogólna odpowiedzialność z tytułu winy za wady fizyczne dzieła i takie rozumowanie nadaje sens istnienia art. 646 k.c., inaczej bowiem byłby on zbyteczny i zgoła niezrozumiały. Tym też tłumaczy się wprowadzenie do art. 646 k.c. przedawnienia jako instytucji stwarzającej mimo wszystko większe możliwości dochodzenia roszczeń dla zamawiającego dzieło, gdyż jego roszczenia nie wygasają.

Nie ma zatem, choćby się tak pozornie wydawało, sprzeczności między art. 646 a 568 k.c., między instytucją rękojmi a ogólną odpowiedzialnością za wady fizyczne dzieła, chociaż obwarowane są innymi terminami i rygorami. Przepisy o rękojmi mają swoją sferę działania, nie kolidującą z zasadami ogólnej odpowiedzialności opartej na art. 471 k.c. Co więcej, przepisy o rękojmi dają szersze gwarancje zamawiającemu dzieło np. przy istnieniu wady fizycznej budynku (termin 3-letni), co nie pozostaje w sprzeczności z art. 646 k.c., przewidującym dwuletni termin przedawnienia roszczeń z umowy o dzieło. Skoro przepisy o rękojmi obejmują szerszy zakres uprawnień zamawiającego dzieło i obowiązków przyjmującego zamówienie, to mogą ustalać konsekwentnie własne, inne niż ogólne terminy utraty roszczeń, nie godząc w niczym w interes zamawiającego dzieło. W tym jednak wypadku nieskorzystanie z uprawnień, jakie daje rękojmia, powoduje utratę przywileju trzyletniego okresu trwania rękojmi, poddając stan faktyczny sprawy działaniu art. 646 k.c.

Warto zastanowić się jeszcze nad jednym interesującym aspektem sprawy, mianowicie nad stosunkiem art. 117 § 3 k.c., dopuszczającym możliwość nieuwzględnienia upływu terminu przedawnienia w szczególnych wypadkach, do art. 568 k.c., określającego terminy trwania rękojmi w umowach o dzieło, oraz do art. 646 k.c. Zagadnienie zastosowania art. 117 § 2 k.c. w stosunku do terminów dotyczących rękojmi (art. 568 k.c.) było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 5/68, zakończonych uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 19.V.1969 r. (OSNCP nr 7/1970, poz. 117), który zajął stanowisko, że nie jest dopuszczalne na podstawie art. 117 § 3 k.c. nieuwzględnienie upływu terminów określonych w art. 568 k.c. o rękojmi m. in. wobec istniejących nadal odmienności terminów zawitych i przedawnienia. Wydaje się, że stanowisko Sądu Najwyższego trafia, na gruncie systemu przyjętego w kodeksie cywilnym, do przekonania, jeśli wziąć pod uwagę związek przepisów o rękojmi z ogólnymi zasadami dochodzenia roszczeń. Jeżeli instytucja rękojmi jest szczególnym, bardziej rygorystycznym, ale za to szerszym przywilejem przysługującym zamawiającemu dzieło, to nie zachodzi potrzeba jej rozluźniania, albowiem generalną asekuracją dla zamawiającego dzieło w budownictwie jest art. 646 k.c. Zachowanie rygorów z rękojmi daje zamawiającemu dzieło znaczne uprawnienia, ale nie są one jedyne. Różnica sformułowań ustawodawczych między art. 568 a 646 k.c. (tam termin zawity — tu przedawnienie) musi mieć konsekwencje także w dziedzinie prawnomaterialnej. W drodze wykład-

ni, chociażby podyktowanej ważnym społecznie interesem konsumenta *sensu largo*, nie należy niwelować wyraźnych odmienności uregulowań ustawodawczych.

Omówione wyżej w skrócie zagadnienie prawne bynajmniej nie wyczerpuje problematyki odpowiedzialności za wady fizyczne dzieła w budownictwie nie uspołecznionym. Wykładnia art. 563 k.c. następuje sporo trudności przede wszystkim z powodu braku jasnych wskazówek lub przesłanek co do rozumienia użytych w tym przepisie wyrażań. W szczególności omówienia i wykładni wymagają takie sformułowania, jak zbadanie rzeczy w danych stosunkach przyjęte, wpływ czasu, należyta staranność, a także wyjaśnienie, od kiedy liczyć należy bieg terminów i kiedy się one kończą. Z art. 638 k.c. płynie uprawnienie i obowiązek zarazem odpowiedniego ukształtowania tych pojęć i przystosowania ich do umowy o dzieło.

Jak wspomniano wyżej, specyfika budownictwa, w szczególności nie uspołecznionego, charakteryzującego się m. in. zaangażowaniem różnych wykonawców poszczególnych elementów obiektu budowlanego i różną jakością robót (jako konsekwencji nie zawsze posiadanych kwalifikacji zawodowych), wymaga uwzględnienia, przy wykładni obowiązujących przepisów (o umowie o dzieło), praktycznych aspektów sprawy, a także ochrony zleceniodawcy (konsumenta). Tu szczególną uwagę należy zwrócić na tzw. odbiór (dzieła). Jest to instytucja prawnie nie uregulowana (pewien ślad tego znaleźć można w art. 654 k.c.), choć bez wątplenia w danych warunkach (zatem w naszych realnych warunkach budownictwa prywatnego) przyjęta. Za zbadanie rzeczy w danych stosunkach uważa się powszechnie dokonanie oględzin robót i uznanie, że roboty zostały zakończone. Stwierdzone usterki wytyka się wykonawcy w różnej formie, najczęściej pisemnej. Ale czy odbiór dzieła i stwierdzenie zakończenia prac oznacza również potwierdzenie należytej jakości dzieła? Sprawa nie jest prosta z tego powodu, że budownictwo „pod klucz” należy do wyjątków (tu za całość obiektu odpowiedzialny jest do momentu oddania go jeden wykonawca), typowe zaś jest budowanie etapowe ze zleceniem poszczególnych robót różnym wykonawcom. Prace budowlane mają według utartych zasad swoją kolejność, ale nie zawsze jest ona przestrzegana. Powstają więc sytuacje złożone, gdy np. kolejni wykonawcy części obiektu lub wyposażenia uszkadzają oddane roboty, a także pytanie, kto za ten stan rzeczy jest odpowiedzialny lub współodpowiedzialny. Do tego dochodzić mogą jeszcze kwestie związane z opóźnieniem czy przyspieszeniem robót mimo nakazanego dystansu czasowego między robotami (np. dla stwardnienia podkładu).

Jak już zaznaczono, zbadanie (inaczej: wypróbowanie) dzieła w budownictwie jest możliwe w istocie dopiero po pełnej eksploatacji obiektu całkowicie ukończonego. Jakie znaczenie ma zatem odbiór poszczególnych robót (dzieł), zwłaszcza gdy dzieła ich okresy kilkuletnie? Względy praktyczne nakazują ustalenie 2 zasad: a) dla wad jawnych, a zatem takich, które przy starannym odbiorze można wykryć już w chwili odbioru, początkiem terminu przedawnienia roszczeń i wygaśnięcia uprawnień jest data odbioru dzieła, natomiast b) dla wad ukrytych początkiem biegu tego terminu jest data oddania obiektu do użytku. Za wpływ czasu w tych stosunkach przyjęty jako niezbędny do ujawnienia wady ukrytej należy uważać pełny roczny okres eksploatacji obiektu obejmujący cztery pory roku. Dla zabezpieczenia obrotu trzeba przyjąć, że początkiem biegu terminów przy wadach ukrytych jest data oddania obiektu do użytku, a zatem początek okresu, w którym zamawiający dzieło mógł rzecz należycie zbadać, a nie data faktycznie rozpoczętej eksploatacji obiektu. Roboty wykonywane w budownictwie obliczone są na długi okres przydatności i w każdych warunkach atmosferycznych, dlatego też dzieło musi być realnie sprawdzalne.

Przy rozważaniu, jakie kryteria należy stosować przy odbiorze dzieła, trzeba brać pod uwagę warunek fachowości oceny, przy czym chodzi o oceny według przeciętnej wiedzy fachowej (nie można wymagać np. specjalistycznych badań). Za wady jawne uważa się w szczególności wykonanie dzieła niezgodnie z dokumentacją (jeżeli niezgodność ma znaczenie techniczne, użytkowe bądź estetyczne), niestarannie, z niewłaściwych materiałów itd. Wady ukryte nie są możliwe do wykrycia w ramach przeciętnej oceny i badań nawet dla fachowca, zwłaszcza gdy ujawniają się dopiero w trakcie użytkowania. Za wykładnią stosowaną wyżej przemawia argument zasadniczy: zbadanie rzeczy, czyli jej wypróbowanie musi być w danych stosunkach (inaczej: warunkach) realnie możliwe; dla budynku możliwość ta powstaje dopiero z momentem rozpoczęcia zwykłego korzystania z niego w takich warunkach, w jakich budynek będzie trwale użytkowany.

W konsekwencji powyższego rozumowania należy dojść do wniosku, że mimo tzw. odebrania dzieła (stwierdzenia zakończenia dzieła i braku wad jawnych) początkiem biegu terminów przewidzianych w kodeksie cywilnym jest data oddania obiektu do użytku. Oczywiście i tu kryteria interpretacyjne muszą być realistyczne. Gdyby np. budynek został oddany do użytku po 25 latach od rozpoczęcia budowy, a czas amortyzacyjny najpierw wykonanych elementów w pierwszych latach budowy zostałyby przekroczone przed ostatecznym oddaniem budynku do użytkowania, to wówczas trudno by było uznawać datę oddania budynku do użytku za początek biegu terminów rękojmi czy odpowiedzialności ogólnej.

Nie budzi wątpliwości teoretycznych sprawa odpowiedzialności za uszkodzenie gotowego lub wykonywanego dzieła z winy zamawiającego lub osób trzecich, np. przez dopuszczenie do niewłaściwej kolejności robót. Przyjmujący zamówienie zawsze może w tych warunkach podnieść stosowne zarzuty.

Nie można pozostawić poza naszymi rozważaniami pewnego niebezpieczeństwa dla zamawiającego dzieło, jakie wynika ze sformułowania art. 646 k.c. Jeżeli termin oddania dzieła został przez strony umownie określony, a przyjmujący zamówienie zwleka z jego oddaniem, to bieg czasu dzieła na niekorzyść zlecającego robotę. Redakcja tego przepisu pod tym względem nie jest dla zamawiających korzystna, skoro, zdaje się, faworyzuje w jakiejś mierze popadających w zwłokę wykonawców. W budownictwie nie uspołecznionym, w którym zapotrzebowanie na siły fachowe jest olbrzymie, typowe jest raczej przewlekanie się robót w czasie. Z drugiej strony trudno przyjąć, by zamawiający dzieło nie interesował się jego wykonywaniem i odebraniem, praktycznie zatem terminy oddania dzieła są umownie przedłużane przez strony. Najczęściej jest tak, że budujący „naciska” na wykonawcę, który w końcu zmuszony jest roboty zakończyć. Mimo pozorów więc, praktyka nie daje wielu przykładów uniknięcia odpowiedzialności za dzieło przez niesumiennego bądź opieszałego wykonawcę pomimo nieoddania dzieła w terminie.

Zagadnienie omówione ramowo w niniejszym opracowaniu i w aspekcie praktycznym nie doczekało się dotychczas szerszych opracowań monograficznych, ani też nie zajęło się nim bliżej orzecznictwo Sądu Najwyższego. Kilka uwag, jakie nasuwają się przy analizie obecnego stanu prawnego, jest próbą zwrócenia uwagi na to interesujące *novum* ustawodawcze w budownictwie realizowanym poza obrębem jednostek gospodarki uspołecznionej.