

Odstąpienie od umowy o roboty budowlane

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Wstęp

Tomasz Darowski

1. Nie wszystkie projekty inwestycyjne kończą się odbiorem i przystąpieniem przez inwestora do użytkowania gotowego obiektu budowlanego. W 2019 r. GDDKiA oddała kierowcom 460 km nowych dróg ekspresowych i autostrad i zawarła 9 umów na budowę kolejnych odcinków takich dróg. W tym samym okresie zostały jednak złożone oświadczenia o odstąpieniu od przynajmniej 11 umów na budowę dróg zawartych przez GDDKiA, a te z kolei musiały uruchomić kolejne odstąpienia od umów podwykonawczych. Można więc zakładać, że przy ogromnych programach inwestycyjnych realizowanych w Polsce przez GDDKiA i innych inwestorów w każdym roku jakaś część umów o roboty budowlane z różnych przyczyn ulegnie nieplanowanemu wcześniej rozwiązaniu, najczęściej na skutek odstąpienia przez jedną ze stron. Odstąpienie od umowy o roboty budowlane to zatem stały, choć niechciany, element procesów inwestycyjnych.

2. Odpowiednie przygotowanie inwestycji nie może więc pomijać określenia i zrozumienia czytelnych i uczciwych przesłanek odstąpienia oraz zasad rozliczenia następującego po odstąpieniu. Kwestie te są od samego początku jednym z istotnych elementów uwzględnianych w procesie wyceny i ofertowania realizacji robót budowlanych. Brak określenia takich zasad bądź ich nieprzejrzystość albo oczywista jednostronność zmniejszają zainteresowanie potencjalnych wykonawców bądź skłaniają ich do podwyższenia wysokości oczekiwanego wynagrodzenia. Z perspektywy inwestorów, zarówno tych z rynku prywatnego jak i tych udzielających zamówień publicznych, trudno uznać za staranne takie działania, które zmuszają wykonawców do ujęcia w wynagrodzeniu ryzyk mało prawdopodobnych bądź czysto teoretycznych. Każde ryzyko, nie tylko to związane z odstąpieniem lub jego rozliczeniem, ma w końcu wpływ na wynagrodzenie płacone przez inwestora.

3. Potrzeba jasnych przesłanek odstąpienia oraz zasad rozliczenia po odstąpieniu jest tym bardziej ewidentna, gdy do niego dochodzi. Praktykom znane są wieloletnie procesy sądowe, dotyczące inwestycji rozpoczynanych nawet

przed kilkunastu laty, w których prawne aspekty odstąpienia od umowy o roboty budowlane stanowią przedmiot ożywionej dyskusji.

4. Część sporów budowlanych, także tych związanych z odstąpieniem, kończy się jednak ugodą. Tylko do sektora finansów publicznych kierowana jest dyrektywa, by ugodę poprzedzało wykazanie, że skutki jej zawarcia są korzystniejsze niż prawdopodobny wynik sporu¹. Niewątpliwie jednak jasność co do rozliczeń w razie odstąpienia jest tym, co powinno ułatwić zawarcie ugody po każdym przypadku odstąpienia.

5. Przy tak zarysowanych potrzebach rynku, nie sposób powstrzymać się od spostrzeżenia, że temat odstąpienia od umowy o roboty budowlane nie pojawiał się zbyt często w literaturze prawniczej². Autorzy tej książki są praktykami, którym rynek budowlany wypełnia istotną część życia zawodowego. Naszym celem jest choćby częściowe wypełnienie tej luki, z naciskiem na aspekty praktyczne.

¹ Art. 54a ustawy z 27.8.2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.).

² Spośród publikacji poświęconych odstąpieniu od umowy o roboty budowlane należy wymienić artykuł *M. Gutowskiego*, Odstąpienie od umowy o roboty budowlane, PiP 2005, Nr 9.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl