

# Kaucja gwarancyjna a kwota zatrzymania na gruncie umowy o roboty budowlane

Katarzyna Niekrasz-Gierejko

W praktyce obrotu budowlanego mamy do czynienia ze stosowaniem przez strony różnego rodzaju umownych zabezpieczeń należytego wykonania robót. Wszak na budowie wszystko może zdarzyć się i to nie tylko w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego, ale także po jego zakończeniu, kiedy na jaw zaczynają wychodzić tzw. wady ukryte wykonanych robót. W zależności od rozmiarów kontraktu budowlanego, stopnia złożoności obiektu objętego przedmiotem umowy, strony stosują jedno lub wiele zabezpieczeń. Nie ulega jednak wątpliwości, że wśród nich najbardziej popularnym i najczęściej stosowanym jest zatrzymywanie przez inwestora pewnej części należnego wykonawcy wynagrodzenia, zazwyczaj określanego procentowo, za każdy etap wykonanych robót. Zabezpieczenie to strony w umowach nazywają potocznie tzw. kaucją gwarancyjną. Czy jednak jest to praktyka prawidłowa, czy w tym przypadku nazwa rzeczywiście zmienia wszystko oraz jakie są różnice prawne pomiędzy zabezpieczeniem umownym w postaci „kaucji gwarancyjnej” a tzw. kwotą zatrzymania – na te i inne pytania poszukamy odpowiedzi w niniejszym artykule.

## Istota kontraktu budowlanego, a wzajemne zobowiązania stron

Umowa o roboty budowlane należy do tzw. umów nazwanych, wzajemnych, konsensualnych, regulowanych przepisami Kodeksu cywilnego (KC). Jej definicję zawiera wprost art. 647 KC, determinujący wzajemne prawa i obowiązki stron – uczestników procesu budowlanego. Wśród nich po stronie inwestora daje się wyodrębnić obowiązek przekazania wykonawcy terenu budowy, dostarczenia dokumentacji projektowej, odebrania obiektu oraz zapłaty umówionego wynagrodzenia. Po stronie wykonawcy pozostaje zaś przejście od inwestora terenu budowy, odebranie od inwestora dokumentacji projektowej i zapoznanie się z nią, wykonanie umówionego obiektu zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a także oddanie inwestorowi wykonanego obiektu. Nie ulega zatem kwestii, że umowa o roboty budowlane jest umową konkretnego rezultatu w po-

staci wykonania przez wykonawcę określonego w umowie obiektu, szczegółowo wskazanego i opisanego w załączonej do umowy dokumentacji projektowej, będącej integralną częścią umowy. Natomiast „w świetle treści art. 647 k.c. zawierającej definicję ustawową umowy o roboty budowlane, postanowienia dotyczące udzielenia gwarancji na wykonane roboty, nie są elementami przedmiotowo istotnymi umowy o roboty budowlane [...]. Odpowiedzialność za wady z tytułu rękojmi ma charakter ustawowy. Powszechnie przyjmuje się, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi aktualizuje się po ukończeniu robót i ich odbiorze przez inwestora. Nie ma przeszkód, aby zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony uregulowały zasady uprawniające do dochodzenia zabezpieczonych roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty. Jeśli zaś doprecyzowano warunki udzielenia gwarancji przez wykonawcę, to wówczas nie można odmówić umownego charakteru takim postanowieniom. Takie kwestie pozostawione są uznaniu stron i podlegają swobodnemu ukształtowaniu w umowie” – czytamy w wyroku Sądu

Apelacyjnego w Warszawie z 9.3.2019 r. (VII Aga 1291/18).

Zatem swobodnemu kształtowaniu w umowie podlegać będą wszystkie zabezpieczenia prawidłowego wykonania robót przez wykonawcę, w tym również postanowienia umowne dotyczące tzw. „kaucji gwarancyjnej”, czy też tzw. „kwoty zatrzymania”. Nierzadko jednak prawidłowe rozróżnienie pomiędzy tymi dwoma rodzajami zabezpieczenia umownego, będzie nastrożać trudności, co pokazuje bogate orzecznictwo sądowe, w tym wyroki Sądu Najwyższego, jak choćby ten z 25.5.2016 r. (V CSK 481/15), gdzie m.in. pada stwierdzenie, że: „Rozstrzygnięcie czy ustanowiona w umowie o roboty budowlane «kaucja gwarancyjna» pochodząca z wynagrodzenia należnego podwykonawcy, nadal stanowi część wynagrodzenia, czy też jej status prawny jest odmienny, wymaga każdorazowego odniesienia *in casu* i wadliwa jest próba konstruowania na tym gruncie uniwersalnej zasady, skoro jest to kwestia każdorazowo uzależniona od woli stron i zastosowanych w umowie konstrukcji prawnych.