



dr Magdalena  
Rytwińska-Rasz\*

## Odpowiedzialność projektanta z tytułu rękojmi za wady fizyczne projektu budowlanego

Umowa o prace projektowe to typowa umowa o dzieło regulowana przepisami kodeksu cywilnego, jednak z uwagi na swój przedmiot pozostaje ona nierozdzielnie związana z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych [1], jak i ustawy Prawo budowlane [2]. Z punktu widzenia tematu tego artykułu podleganie prac projektowych regulacjom prawnoautorskim nie ma większego znaczenia, jednak kontekst ustawy Prawo budowlane będzie się pojawiać w rozważaniach, gdyż wpływ tych publicznoprawnych regulacji na treść, skutki prawne oraz interesującą nas odpowiedzialność za wady fizyczne projektu jest niekwestionowany. Dla porządku zaznaczam, że w artykule zamiennie będę się posługiwała określeniami: *projekt*, *projekt budowlany* i *dokumentacja projektowa* oraz *zamawiający* i *inwestor*.

### Obowiązki projektanta w umowie o prace projektowe

Z uwagi na temat artykułu zagadnienie dotyczące obowiązków projektanta potraktuję jedynie sygnalizacyjnie. Definityjne ujęcie umowy o dzieło, zawierające jednocześnie podstawowe prawa i obowiązki jej stron, jest dość lakoniczne. Zgodnie z art. 627 k.c. przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Świadczeniem charakterystycznym w umowie o dzieło jest zatem wykonanie oznaczonego dzieła, które to zgodnie z dominującym zapatrywaniem wyrażanym w doktrynie i orzecznictwie, definiowane jest jako rezultat pracy ludzkiej (pracy wykonawcy dzieła), który musi być z góry określony; mieć charakter przyszły; być samoistny; może mieć charakter materialny lub niematerialny; musi być ucieleśniony na nośniku materialnym, nawet jeśli samo dzieło per se ma charakter niematerialny.

Projekt budowlany, którego wykonanie jest obowiązkiem projektanta wynikającym z umowy o prace projektowe, ma wszystkie wymienione cechy. Dla porządku należy zaznaczyć, że na projekt budowlany składa się kilka różnych projektów (m.in.: architektoniczny, konstrukcyjny, projekty poszczególnych instalacji) i w przedstawionych w artykule roz-

ważaniach założono, że jego całość wykonywana jest przez jednego wykonawcę. Regulację kodeksową obowiązku projektanta sprowadzającego się do wykonania dzieła oznaczonego w umowie o prace projektowe uzupełniają bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane (w szczególności art. 20).

### Odpowiedzialność cywilna projektanta wobec zamawiającego za wady fizyczne dokumentacji projektowej

Odpowiedzialność projektanta to złożony temat. Z jednej strony podlega ona odpowiedzialności na płaszczyźnie publicznoprawnej (odpowiedzialność zawodowa, dyscyplinarna i karna), z drugiej zaś – odpowiedzialności cywilnej. Ta ostatnia może przybrać postać odpowiedzialności z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy o prace projektowe (art. 471 k.c.), odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji czy też nawet z czynu niedozwolonego (art. 415 i następane k.c.). Poszczególne postaci odpowiedzialności cywilnej projektanta wynikać będą w znacznej części z istnienia wad stworzonej dokumentacji projektowej. W artykule rozważania zostaną ograniczone wyłącznie do odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne dokumentacji projektowej. Przyjęta teza, że projekt budowlany jest dziełem w rozumieniu umowy o dzieło, nakazuje poddać analizie odpowiedzialność za wady projektu w kontekście ustawowej regulacji rękojmi za wady fizyczne dzieła.

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. z wadą fizyczną rzeczy mamy do czynienia, jeżeli:

- wada zmniejsza wartość rzeczy;
- wada zmniejsza użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy;
- rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego;
- rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

Z mocy art. 638 k.c. określenie pojęcia wady fizycznej rzeczy znajdzie bezpośrednie zastosowanie do wad dzieła, w szczególności projektu budowlanego, a w praktyce wady dokumentacji mogą polegać w szczególności na:

- niezgodności rozwiązań z ustalonymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu bądź planem zagospodarowania przestrzennego;

\* Uniwersytet Łódzki, Wydział Prawa i Administracji oraz Międzynarodowe Doradztwo Prawne w Biznesie, Kancelaria Radcy Prawnego, dr Magdalena Rytwińska-Rasz; www.b2blegal.pl

- niekompletności, błędów w obliczeniach;
- niezgodności proponowanych rozwiązań z obowiązującymi przepisami (przy czym podstawę do oceny w tym zakresie stanowią przepisy prawne obowiązujące w chwili odbioru prac projektowych) bądź zasadami sztuki budowlanej;
- zmniejszeniu użyteczności projektowanego obiektu budowlanego w stosunku do ustalonych oczekiwań zamawiającego.

Należy jednak wspomnieć, że projekt budowlany jest specyficznym rodzajem dzieła. Z jednej bowiem strony stanowi dzieło samodzielne, z drugiej jednak jest etapem pośrednim w powstawaniu innego dzieła – obiektu budowlanego. Innymi słowy **projekt budowlany jest jednocześnie i dziełem samym w sobie, i środkiem służącym do osiągnięcia dalszego celu**. Fakt ten ma również istotny wpływ na zagadnienie wad projektu. **Wadliwość dokumentacji projektowej to nie tylko bowiem wadliwość samego projektu, ale również w konsekwencji wadliwość obiektu budowlanego**, który zostanie wykonany w oparciu o wadliwą dokumentację.

Rękojmią objęte są jedynie wady ukryte, natomiast wady jawne powinny zostać wychwycone na etapie odbioru projektu. Taką wadą, na którą inwestor niebędący przecież z reguły specjalistą powinien zwrócić uwagę podczas odbioru projektu, jest niezgodność wykonanego projektu z założeniami przekazanymi przez inwestora, np.: inna niż ustalona liczba pomieszczeń mieszkalnych czy kondygnacji, inny niż zakładany kształt dachu. Innymi słowy, wszelkie niezgodności projektu z założeniami przekazanymi przez inwestora możliwe do stwierdzenia przez człowieka niebędącego profesjonalistą bez odwoływania się do fachowej pomocy, powinny zostać stwierdzone przy odbiorze i de facto powodować odmowę odbioru takiego dzieła przez inwestora.

Wykrycie ukrytych wad projektu może nastąpić na różnych etapach procesu inwestycyjnego:

- **przed rozpoczęciem budowy** może się zdarzyć, że:
    - wadliwość dokumentacji projektowej spowoduje nieuzyskanie pozwolenia na budowę, np. gdy projekt budowlany jest niezgodny z ustalonymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu;
    - wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania robót stwierdzi, że projekt jest niezgodny z obowiązującymi przepisami lub zasadami sztuki budowlanej;
  - **podczas wykonywania robót budowlanych** – gdy wykonawca lub inny podmiot (np. rzeczoznawca ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych) stwierdził, że projekt jest niezgodny z obowiązującymi przepisami bądź z zasadami sztuki budowlanej;
  - **po zakończeniu realizacji obiektu budowlanego** może się zdarzyć, że:
    - obiekt zostanie zbudowany zgodnie z projektem i dopiero na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie okaże się, że był on wadliwy (np. nie uwzględnił aktualnego stanu prawnego), co spowoduje, że bez dokonania zmian w dokumentacji i w obiekcie nie będzie możliwości uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu;
    - wady projektu wykryte na tym etapie nie uniemożliwią wprawdzie uzyskania pozwolenia na użytkowanie, ale zmniejszą komfort korzystania z obiektu.
- Prześledźmy odpowiedzialność projektanta w poszczególnych wymienionych sytuacjach.

## **Wady projektu wykryte przed rozpoczęciem budowy.**

Najmniej szkodliwa i dotkliwa dla inwestora jest pierwsza z przedstawionych sytuacji. W takim przypadku w pełni zastosowanie znajdzie dyspozycja art. 637 k.c., który daje inwestorowi prawo żądania usunięcia wad w wyznaczonym przez inwestora terminie. Termin ten nie może być wyznaczony dowolnie, musi uwzględniać nakład pracy konieczny do usunięcia wad. Jeżeli wady projektu **są istotne**, inwestor może od umowy odstąpić, o ile spełniona zostanie jedna z następujących przesłanek:

- wyznaczony termin upłynął bezskutecznie;
- wady nie dadzą się usunąć w ogóle (wady uniemożliwiają realizację inwestycji na podstawie wykonanej dokumentacji projektowej);
- wady nie dadzą się usunąć w wyznaczonym terminie.

Z wadami istotnymi mamy do czynienia wtedy, gdy wada powoduje, że dzieło jest niezdatne do celu określonego w umowie (wg sporządzonej dokumentacji projektowej nie da się wybudować zamierzonego obiektu budowlanego, czy to z powodów formalnych, czy merytorycznych). Jeżeli zaś wady **nie są istotne**, inwestor może żądać **obniżenia wynagrodzenia** projektanta. **Warunkiem skutecznego dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi jest zawiadomienie wykonawcy o wadzie w terminie 1 miesiąca od jej ujawnienia**. Niezależnie od wymienionych uprawnień w przypadku powstania po stronie zamawiającego szkody pozostającej w związku przyczynowym z wadami dokumentacji projektowej, uprawniony jest on do żądania w oparciu o art. 566 k.c. odszkodowania.

Mając na względzie specyfikę dzieła, jakim jest projekt budowlany, można zaryzykować stwierdzenie, że wady uniemożliwiające uzyskanie pozwolenia na budowę zazwyczaj będą istotne i usuwalne. W przypadku innych wad stwierdzonych na tym etapie zazwyczaj będziemy mieli do czynienia z wadami o charakterze nieistotnym, choć oczywiście nie można wykluczyć wad subiektywnie istotnych z punktu widzenia danego inwestora.

**Wady projektu wykryte podczas realizacji robót budowlanych.** Podobnie wypada ocena odpowiedzialności projektanta, jeśli wady projektu wyjdą na jaw podczas wykonywania robót budowlanych. Jednakże w zależności od stanu zaawansowania prac i tego, czy wadliwość projektu dotyczy części już wykonanej, czy takiej, która jeszcze wykonana nie została, szkody poniesione przez inwestora będą różne. Co za tym idzie w związku z wadami dostrzeżonymi na tym etapie procesu inwestycyjnego większe niż w pierwszym przypadku znaczenie zaczną mieć odpowiedzialność odszkodowawcza.

**Wady projektu wykryte po wykonaniu obiektu budowlanego.** Najbardziej skomplikowana sytuacja powstanie, jeśli wady projektowe zostaną dostrzeżone po wykonaniu obiektu budowlanego, szczególnie gdy mają charakter istotny i uniemożliwiają uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Tak będzie w szczególności, gdy np. wadliwość dotyczy wykonanych specjalistycznych instalacji służących do ochrony przeciwpożarowej, które są i zaprojektowane przez projektanta, i wykonane przez wykonawcę robót niezgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Prześledźmy uprawnienia inwestora w zaistniałej sytuacji.

Po pierwsze na podstawie art. 637 k.c. inwestor, tak jak i w poprzednio analizowanych sytuacjach, ma prawo **żądać od projektanta doprowadzenia projektu budowlanego do stanu zgodności z prawem** przewidzianych rozwiązań technicznych. W tym celu należy wyznaczyć mu odpowiedni termin. Nawet jeśli, co prawdopodobne, projektant w celu zaprojektowania jakiejś specjalistycznej instalacji posłużył się podwykonawcą – specjalistą w tej dziedzinie, na podstawie art. 474 k.c. za jego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne, zatem okoliczność ta jest z punktu widzenia inwestora obojętna. Jeśli wada dokumentacji okaże się wadą usuwalną i projektant ją usunie w wyznaczonym terminie, pozostaje przystąpić do poprawek robót budowlanych zgodnie ze zmienionym projektem. Dodatkowe koszty z tym związane wygenerowane po stronie inwestora, będą mogły być dochodzone od projektanta w postaci **odszkodowania** na podstawie art. 566 k.c., jeśli rękojmia za wady projektu jeszcze trwa, względnie na podstawie art. 471 k.c., jeśli rękojmia już wygasła. W tej sytuacji na inwestorze ciąży obowiązek wykazania dokładnej wysokości poniesionej szkody, nienależytego wykonania zobowiązania przez projektanta i związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania przez projektanta a doznana przez inwestora szkoda. Jeśli w związku z koniecznością wykonania dodatkowych robót oddanie obiektu opóźniło się i z tego względu inwestor poniósł szkodę (w tym szkodę w postaci utraconych korzyści), szkoda z tego tytułu również podlega naprawieniu przy wykazaniu wymienionych przesłanek.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że **projektant odpowiada nie tylko za wady dokumentacji projektowej, ale też za wszelkie wady obiektu budowlanego wybudowanego wg tej dokumentacji, jeżeli powstały one w wyniku błędów w dokumentacji projektowej**. Pojawia się pytanie, na które odpowiedź ma istotne znaczenie praktyczne: czy projektant może na swoją obronę podnieść argument, że wykonawca realizujący roboty budowlane powinien dostrzec wady projektu i w rezultacie nie dopuścić, by zbudowany obiekt był obciążony wadami. Inaczej rzecz ujmując, czy do obowiązków wykonawcy robót budowlanych należy sprawdzenie dostarczonej mu dokumentacji projektowej również pod względem jej poprawności, w szczególności zaś zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi i za-

sadami wiedzy technicznej. Nie ulega wątpliwości, że wykonawca może taki obowiązek na siebie wziąć na mocy umowy zawartej z inwestorem. Jednak w sytuacji, gdy taki obowiązek nie wynika wprost z umowy zawartej z inwestorem, wydaje się, że nie ciąży on na wykonawcy z mocy samego prawa. Takie też stanowisko wyraża Sąd Najwyższy, stwierdzając, że **wykonawca nie ma obowiązku szczegółowego sprawdzania dostarczonego projektu w celu wykrycia jego wad** (wyrok SN z 27.03.2000 r., III CKN 629/98, OSN 2000, nr 9, poz. 173). Wykonawca robót budowlanych nie musi bowiem dysponować specjalistyczną wiedzą z zakresu projektowania; musi jedynie umieć odczytać projekt i realizować inwestycję zgodnie z tym projektem oraz zasadami sztuki budowlanej. Obowiązek nałożony na wykonawcę przez art. 651 k.c. należy rozumieć w ten sposób, że musi on niezwłocznie zawiadomić inwestora o niemożliwości realizacji inwestycji na podstawie otrzymanego projektu lub też o tym, że realizacja dostarczonego projektu spowoduje powstanie obiektu wadliwego. W tym ostatnim przypadku chodzi jednak tylko o sytuacje, w których stwierdzenie nieprawidłowości dostarczonej dokumentacji nie wymaga specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania.

Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne zwykle wygasają po upływie roku, jednak w literaturze [3] przyjmuje się, że uprawnienia z tytułu rękojmi za wady dokumentacji projektowej obiektu budowlanego wygasają po upływie trzech lat, licząc od dnia przekazania budynku lub obiektu inwestorowi. Zarzuty z tytułu rękojmi mogą być podniesione także po upływie tych terminów, jeżeli przed ich upływem zamawiający zawiadomił projektanta o stwierdzonej wadzie (art. 576 k.c.).

#### Literatura

- [1] Ustawa z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz. U. 2006, nr 90, poz. 631 ze zmianami). Dla porządku należy zaznaczyć, że nie wszystkie elementy projektu budowlanego będą podlegały regulacjom prawa autorskiego, gdyż nie wszystkie zawierają element twórczy; regułą jest, że tylko projekt typowo architektoniczny, w przeciwieństwie do uzupełniających go projektów branżowych, będzie dziełem.
- [2] Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2010, nr 243, poz. 1623 ze zmianami).
- [3] J. Strzępka, Rękojmia za wady prac projektowych, *Monitor Prawniczy* 17/2010, s. 933.

## Firma FAKRO nagrodzona tytułem Orła Polskiej Stolarki 2012

Firma FAKRO otrzymała tytuł Orła Polskiej Stolarki 2012 w kategorii „Lider Eksportu Polskiej Myśli Technicznej”, przyznany przez Radę Programową IV Kongresu Stolarki Polskiej. Wyróżnienie przyznawane jest najlepszym eksporterom rozwiązań stolarki budowlanej, produkującym w Polsce, którzy przyczyniają się do promowania polskich okien, drzwi, bram, rolet oraz komponentów do ich produkcji, a przede wszystkim do eksportu polskiej myśli technicznej.

Sukces FAKRO na rynkach zagranicznych to, oprócz najwyższej jakości, przede wszystkim zasługa innowacyjnego

charakteru naszych produktów – powiedział Janusz Komurkiewicz – Dyrektor Marketingu Spółki FAKRO. *Nasza firma od zawsze stawia na najnowsze technologie. Ma własny, nowoczesny ośrodek badawczo-rozwojowy, na potrzeby którego pracuje ponad 100 konstruktorów, autorów wielu nowatorskich rozwiązań chronionych patentami oraz ponad 100 zgłoszeń patentowych. Do wielu krajów świata FAKRO eksportuje nie tylko okna dachowe, ale także myśl twórczą polskich inżynierów. W ten sposób polska firma wytycza nowe kierunki rozwoju branży okien dachowych na świecie, a Polska stała się światowym liderem w ich produkcji.*