

KRZYSZTOF ZAGROBELNY

Uniwersytet Wrocławski

WYMAGALNOŚĆ ROSZCZENIA O WYNAGRODZENIE
WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH

I

Ustalenie terminu spełnienia świadczenia ma dla stron umowy istotne znaczenie, przy zobowiązaniach wzajemnych może ponadto przesądzać o terminie świadczenia wzajemnego. W umowie o roboty budowlane wynagrodzenie wykonawcy stanowi świadczenie wzajemne obciążające inwestora. Przepisy tytułu XVI księgi trzeciej Kodeksu cywilnego, poza art. 654 k.c. nie zawierają żadnych szczególnych rozwiązań wskazujących na to, kiedy inwestor zobowiązany jest zapłacić wynagrodzenie. Należy zatem w tej materii zastosować zasady ogólne. Termin spełnienia świadczenia, rozumiany jako termin, w którym inwestor powinien w sposób niewadliwy, a więc zgodny z art. 354 k.c. spełnić swoje świadczenie¹, ma znaczenie także dlatego, że jego uchybienie może prowadzić do dalej idących skutków związanych z odpowiedzialnością kontraktową (art. 471 i nast. k.c.). Należy mieć na uwadze, że wymagalność roszczenia o wynagrodzenie, chociaż blisko związana z terminem świadczenia, nie jest z nim tożsama. Jak się bowiem przyjmuje, pod pojęciem wymagalności należy ujmować taką sytuację, w której nie dość, że dłużnik ma obowiązek świadczenia spełnić, to dodatkowo wierzyciel ma kompetencję do tego, by stosując przymus państwowy, świadczenie to wyegzekwować². Wynika stąd wniosek, że wymagalność następuje po wcześniejszym nadejściu terminu spełnienia świadczenia. Jak już wspomniano, przepisy tytułu XVI księgi trzeciej nie krępują stron w ustalaniu terminu zapłaty wynagrodzenia.

¹ Zob. J. Dąbrowa, [w:] *System prawa cywilnego. Zobowiązania — część ogólna*, t. 3, cz. 1, red. Z. Radwański, Wrocław 1981, s. 739.

² J. Jastrzębski, A. Koniewicz, *Wymagalność roszczeń*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2006, nr 5, s. 37.

II

Przedmiotem świadczenia przy zapłacie wynagrodzenia mogą być pieniądze, co jest wręcz regułą, ale także, z czym spotykamy się już wyjątkowo, innego rodzaju dobra, w tym na przykład prawa. W tym drugim wypadku podstawowe świadczenia w umowie o roboty budowlane będą miały niepieniężny charakter. Wydaje się zrozumiałe, że mając na uwadze zakres obowiązków umownych, ich znaczenie dla stron, w tym fakt, że przedmiotem umowy o roboty budowlane jest najczęściej obiekt znaczących rozmiarów, a co za tym idzie — o dużej wartości, termin zapłaty wynagrodzenia oznaczony zostaje w umowie. W praktyce zastosowanie mają różne rozwiązania, w tym łączące konieczność zapłaty określonych części wynagrodzenia w powiązaniu z udokumentowanym postępem prac budowlanych. Uwzględniając naturę umowy o roboty budowlane, trudno *a priori* wykluczyć jakiś wariant, jeżeli tylko strony zdecydują się niewadliwie sformułować stosowne postanowienie umowy. Inaczej mówiąc, możliwa jest także zapłata całego wynagrodzenia z góry, jeszcze przed spełnieniem przez wykonawcę swojego świadczenia, jak również jakiś czas po oddaniu obiektu, czy też inne pośrednie warianty.

III

Wymaga także zwrócenia uwagi, że niektóre umowy o roboty budowlane będą przedmiotem regulacji Ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych³. Umowa o roboty budowlane zawierana przez profesjonalistów mieści się niewątpliwie w definicji transakcji handlowej z art. 2 powołanej ustawy. Posługuje się ona terminami: „zapłata”, „odpłatne świadczenie usług”, „świadczenie niepieniężne”, nie definiując jednak wprost, że chodzi o zapłatę sumy pieniężnej. Nie ulega jednak wątpliwości, że przedmiotem jej regulacji są wyłącznie relacje w stosunkach wzajemnych, w których w zamian za spełnienie niepieniężnego świadczenia wierzycielowi przysługuje roszczenie o zapłatę określonej kwoty. Wynika stąd wniosek, że znaczenie zapłaty w powołanej ustawie jest węższe od znaczenia tego terminu w Kodeksie cywilnym. Konstrukcja umowy o roboty budowlane zakłada, że każdemu wykonawcy służy roszczenie o zapłatę wynagrodzenia, przy czym jednak może ono niekiedy przybierać postać niepieniężną. Jak wiadomo, w zamian za oddanie obiektu przewidzianego w umowie i wykonanego zgodnie z projektem oraz zasadami wiedzy technicznej inwestor może być zobowiązany zapłacić wynagrodzenie w postaci na przykład przeniesienia prawa czy zrealizowania usługi. W takim wypadku przepisy ustawy o terminach zapłaty nie będą mogły być stosowane. Powołana ustawa nie wpro-

³ Dz.U. nr 139, poz. 1323 ze zm.

wadza żadnych nowych elementów konstrukcyjnych do zobowiązania z umowy o roboty budowlane, w szczególności nie ma wpływu na ustalone umownie terminy zapłaty wynagrodzenia. Strony mogą samodzielnie w ramach swobody kontraktowej regulować to zagadnienie⁴. W szczególności nie ma przeszkód do ustalania w umowie innego terminu zapłaty wynagrodzenia niż wskazany w art. 5 ustawy, podobnie, jej art. 7 nie wskazuje nowego sposobu określenia wymagalności roszczenia o wynagrodzenie. Rozwiązania ustawy, posługując się konstrukcją dodatkowych odsetek, mają jedynie wymusić na dłużniku świadczenia pieniężnego zapłatę w określonym w ustawie terminie, który według jej założeń uznano za optymalny⁵. Tym sposobem wykonawca w obrocie profesjonalnym zyskał dodatkową ochronę, niezależną od solidarnej odpowiedzialności inwestora za zapłatę wynagrodzenia czy też od gwarancji zapłaty.

IV

Niezależnie od wybranego przez strony modelu rozliczeń i terminu zapłaty wynagrodzenia trzeba mieć na uwadze, że w określonych wypadkach możliwe są korekty w stosunku do poczynionych ustaleń. Artykuł 458 k.c. stwarza wykonawcy prawo żądania zapłaty wynagrodzenia bez względu na zastrzeżony termin w sytuacji, gdy dłużnik (tu inwestor) stał się niewypłacalny, albo jeżeli wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, zabezpieczenie wierzytelności uległo znacznemu zmniejszeniu. Ratio legis tego rozwiązania może być szczególnie aktualne w warunkach umowy o roboty budowlane, chodzi w nim przecież o dostrzeżenie i ograniczenie ryzyka, że wykonawca nie uzyska świadczenia, mimo że sam wcześniej już świadczył. Jak się bowiem wskazuje, w obu wymienionych w powołanym przepisie sytuacjach istnieje dla wierzyciela zagrożenie, iż sam nie uzyska zaspokojenia swojej wierzytelności, przy czym w pierwszej z sytuacji jego interes przeważa nad interesem niewypłacalnego dłużnika, w drugiej zaś, jednak przy mniejszym zagrożeniu wierzyciela, dłużnik nie zasługuje na ochronę⁶. Jest to uprawnienie niezależne od uprawnień związanych z gwarancją zapłaty w rozumieniu art. 649 (1) k.c. Należy podkreślić, że dopiero w przypadku,

⁴ Inaczej M. Behnke, B. Czajka-Marchlewicz, D. Dorska, *Umowy w procesie budowlanym*, Warszawa 2011, s. 212, którzy przyjmują, że w odniesieniu do terminów zapłaty wynagrodzenia zasada swobody umów doznaje ograniczenia, jeżeli umowa o roboty budowlane stanowi transakcję handlową w rozumieniu ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Zob. też uwagi M. Gutowskiego, *Ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych a uzgodnienia zmierzające do wyeliminowania powstania odsetek*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2004, nr 10, s. 41, o ograniczeniu przez ustawę możliwości przedłużania terminów płatności.

⁵ Zob. F. Zoll, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań — część ogólna*, t. 6. *Suplement*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2010, s. 73.

⁶ J. Dąbrowa, [w:] *System prawa cywilnego...*, tom 3, cz. 1, s. 743.

gdyby strony w umowie kwestię zapłaty wynagrodzenia pominęły, należy skorzystać z regulacji zawartych w kodeksie. Według dyspozytywnego przepisu art. 654 k.c. wykonawca ma prawo żądać częściowego przyjmowania przez inwestora wykonywanych robót, z czym związane jest uprawnienie do odpowiedniej części wynagrodzenia. Można sądzić, że jeżeli strony w umowie nie określiły, jaki zakres robót może być przedmiotem tego rodzaju odbiorów, to należy zakładać, że chodzi o fragmenty stanowiące pewną funkcjonalną całość, dającą się wyodrębnić część. Należy podkreślić, że termin zapłaty odpowiedniej części wynagrodzenia aktualizuje się jedynie w przypadku, gdy wykonawca skorzysta z uprawnienia do odbioru robót częściowych, jeżeli strony nie wyłączyły możliwości jego stosowania albo też z innych powodów inwestor nie będzie zmuszony do zapłaty części wynagrodzenia. Na przykład dlatego, że skorzysta z prawa do powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia. W stosunku do zobowiązań wzajemnych tego rodzaju uprawnienia wprowadza art. 490 k.c.⁷ Inwestor, który w trakcie wykonywania umowy ze względu na stan majątkowy wykonawcy powziął wątpliwość co do oddania mu całego obiektu, w okolicznościach art. 654 k.c. nie musi płacić części wynagrodzenia⁸.

V

Kwestia może ulec skomplikowaniu w przypadku wynagrodzenia niepieniężnego. Gdyby przedmiotem świadczenia inwestora było określone prawo (albo zobowiązany byłby do określonej usługi), trudno by zakładać konieczność przeniesienia na wykonawcę stosownej jego części, tak by w całości rozporządzono nim dopiero po oddaniu całego obiektu. W takim wypadku, jeżeli nic innego nie będzie wynikać z umowy, należy raczej zakładać, że nawet częściowe odbiory nie stanowią podstawy do żądania części wynagrodzenia. Podobny wniosek nasuwa się w przypadku usługi, chyba że częściowo realizowana przez inwestora zaspokajałaby interes wykonawcy. W każdym razie należy podkreślić, że scharakteryzowany wyżej wariant częściowego rozliczenia zmierza jedynie do ustalenia terminów

⁷ Jest oczywiste, że art. 490 k.c. ma zastosowanie także w przypadku, gdy strony w umowie określiły termin zapłaty wynagrodzenia w oderwaniu od odbioru obiektu. Warto odnotować, że P. Drapała (*Prawo powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia (art. 490 KC) — krytyczna analiza obowiązujących regulacji kodeksowych na tle porównawczym*, [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań*, red. E. Gniewek, K. Górska, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 69) poddaje pod rozważenie, czy nie należałoby uzupełnić regulacji kodeksowej o prawo do odstąpienia. Tym sposobem w razie odmowy zaoferowania świadczenia lub dania zabezpieczenia wyeliminowano by stan niepewności, nieuchronnie powstający w tych okolicznościach i zmuszający stronę korzystającą z prawa powstrzymania do pozostawania w gotowości świadczenia.

⁸ Wydaje się, że w powyższych okolicznościach uchylony zostaje nie tylko obowiązek zapłaty części wynagrodzenia, lecz także obowiązek dokonywania częściowych odbiorów. One bowiem mają prowadzić do uzasadnienia wcześniejszej zapłaty, natomiast nie mają samoistnego znaczenia.

spełnienia świadczenia — zapłaty wynagrodzenia. Pozwala przyjąć, że wbrew zasadzie z art. 488 k.c. wynagrodzenie może w określonych warunkach, ale każdorazowo w sposób zależny od wykonawcy, być ustalane *pro rata temporis*. Przy czym, na co zwraca uwagę piśmiennictwo i judykatura, nie ma tu rozliczenia stron umowy z tej części robót ze skutkiem wygaśnięcia zobowiązania i nie pozbawia możliwości całościowego rozliczenia robót po oddaniu całości obiektu przez wykonawcę i przyjęciu przez inwestora⁹. Można to wyrazić nieco inaczej, odwołując się do tezy wypowiedzianej w wyroku SA w Białymstoku¹⁰: „Możliwość częściowego odbioru robót budowlanych za zapłatą częściowego wynagrodzenia (art. 654 k.c.) nie pozbawia znaczenia odbioru końcowego (art. 647 k.c.) jako momentu, od którego bieżą terminy do ostatecznego rozliczenia całości robót objętych umową”. Z tym że z kolei uchybienie przez inwestora powinności zapłaty częściowego wynagrodzenia zgodnie z regułą art. 654 k.c. prowadzi do wymagalności tej części roszczenia, a w dalszej kolejności nie tylko zezwala wykonawcy na skorzystanie z przymusu w dochodzeniu świadczenia, lecz powoduje dalej idące konsekwencje, związane co najmniej z opóźnieniem, a często, zależnie jednak od przyczyny uchybienia terminowi zapłaty, bardziej dotkliwe dla inwestora — jako wynikające ze zwłoki.

VI

Jeżeli strony nie skorzystały z możliwości umownego uregulowania terminu zapłaty wynagrodzenia, a ponadto wykonawca nie korzysta z uprawnień z art. 654 k.c., zastosowanie znajdzie reguła z art. 488 k.c., wymagająca w zobowiązaniach wzajemnych świadczenia z ręki do ręki¹¹. Warunkiem zapłaty wynagrodzenia będzie tu oddanie przewidzianego w umowie obiektu (art. 647 k.c.). Przy czym nie ulega wątpliwości, że wynikająca z powołanego przepisu zasada równoczesnego świadczenia w zobowiązaniach wzajemnych nie może być rozumiana dosłownie. Zwłaszcza w umowie o roboty budowlane kwestia należytego wykonania

⁹ Zob. przykładowo J. Naworski, *Wpływ istnienia wad na obowiązek odbioru robót budowlanych przez inwestora*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1998, nr 8, s. 18, który wprost zakłada, że art. 654 nie dotyczy kwestii odbioru, ale finansowania robót przez inwestora. Autor zwraca uwagę na to, że w przepisie nie występuje słowo „odbior”, lecz chodzi o „przyjmowanie wykonanych robót częściowo, w miarę ich ukończenia”. Tym bardziej nie są jasne uwagi autora o odbieraniu protokołami częściowymi bez kwestionowania w nich jakości robót oraz zapłacie przez inwestora częściowego wynagrodzenia (s. 12). K. Kołakowski, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, s. 357; oraz wyr. SN z 26.04.2007 r., III CSK 366/06, Lex 274211.

¹⁰ Wyrok SA w Białymstoku z 8.11.2007 r., I A Ca 461/07, niepubl.

¹¹ Tak też E. Zielińska, [w:] *Prawo umów budowlanych*, red. J. Strzępka, Warszawa 2001, s. 360; J. Naworski, *op. cit.*, s. 17; E. Strzępka-Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo inwestycji*, Warszawa 2010, s. 161; tak też SN w wyr. z 18.11.1994 r., III CZP 144/94, OSN CP 1995, nr 3, poz. 172.

zobowiązania zgodnie z wymaganiami z art. 354 k.c. łączy się nie tylko z samym obiektywnym faktem wykonania obiektu. Trzeba wyraźnie podkreślić, że równorzędne znaczenie ma tu ponadto zaoferowanie inwestorowi odbioru przedmiotu świadczenia. Bez spełnienia się wspomnianego warunku wykonawca nie może oczekiwać zapłaty wynagrodzenia. Zważywszy zaś na konieczność sprawdzenia w toku postępowania odbiorowego, czy wykonawca oddaje przewidziany w umowie obiekt wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, staje się jasne, iż sekwencja zdarzeń przy rozliczeniu umowy o roboty budowlane nie przebiega ściśle według schematu z art. 488 k.c. W tym wypadku świadczenie wykonawcy wyprzedza świadczenie inwestora. Zatem termin zapłaty wynagrodzenia, pomijając szczegółowe postanowienia umowy, pojawia się niezwłocznie po tym, jak wykonawca należycie wypełnił swoje obowiązki. Przy czym w takim wypadku bez wpływu na ustalenie terminu zapłaty pozostaje zachowanie inwestora. Jeżeli odmówi on udziału w sprawdzeniu stanu obiektu, w szczególności zaś nie będzie współdziałał przy czynnościach odbiorowych, nie spowoduje tym samym wstrzymania terminu zapłaty umówionego wynagrodzenia¹². Z powyższego wynika, że zobowiązanie z umowy o roboty budowlane ma charakter zobowiązania terminowego.

VII

Nie ulega wątpliwości, że w przypadku tego świadczenia strony mogą korzystać zarówno z terminów zastrzeżonych na korzyść dłużnika, wierzyciela, jak i obu stron¹³. W zależności od dokonanego wyboru w różny sposób będą kształtować się ich wzajemne uprawnienia w odniesieniu do obowiązku zapłaty wynagrodzenia¹⁴. Przy czym istotne jest samo ustalenie terminu spełnienia świadczenia. Jak się powszechnie uważa, oznaczenie terminu spełnienia świadczenia w treści umowy nie musi polegać na określeniu dokładnej daty kalendarzowej albo też okresu ustalonego według przyjętych jednostek miary czasu, umowne określenie

¹² Podkreślenia wymaga, że chodzi o sytuację, w której przedmiot świadczenia wykonawcy odpowiada ustaleniom zawartym w umowie i został wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Niesłusznie SN w wyr. z 5.03.1997 r., II CKN 28/97, OSN 1997, nr 6–7, poz. 90 kategorycznie przyjmuje, że jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor zobowiązany jest dokonać ich odbioru. Należy dodać, że także w przypadku, gdy kwestionuje ich jakość. Trudno wówczas oczekiwać od inwestora uczestniczenia w odbiorze. Wymaganie to nie ma prawnego uzasadnienia. Rozstrzygnięcie to akceptuje W. Kubala w głosie do powołanego wyroku („Radca Prawny” 1998, nr 1, s. 86 nn.), krytycznie na temat rozstrzygnięcia zob. w szczególności J. Naworski, *op. cit.*, s. 11 nn., także E. Zielińska, [w:] *Prawo umów...*, s. 355.

¹³ Zob. M. Lemkowski, *O terminie na korzyść dłużnika*, [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań*, s. 213 nn.

¹⁴ Zob. szerzej J. Jastrzębski, A. Koniewicz, *op. cit.*, s. 38–39; F. Zoll, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 72–73.

tego terminu może być związane z samym zachowaniem się stron zobowiązania albo też z innym zdarzeniem przyszłym¹⁵. Zdarzeniem przyszłym, z którym da się powiązać termin spełnienia świadczenia, może być zarówno zdarzenie przyszłe i pewne, jak i zdarzenie przyszłe i niepewne, odpowiadające pojęciu warunku (art. 89 i nast. k.c.)¹⁶. Zwłaszcza mając na uwadze spory powstające w związku z uzależnianiem w praktyce wypłaty wynagrodzenia od różnego rodzaju zdarzeń¹⁷, wymaga rozważenia, w jakim stopniu uwagi ogólne dotyczące sposobów wyznaczania terminu spełnienia świadczenia mogą być aktualne w odniesieniu do umowy o roboty budowlane. W szczególności chodzi o ustalenie terminu zapłaty wynagrodzenia przez inwestora. Przede wszystkim należy zauważyć, że zasadniczo warunek w rozumieniu art. 89 k.c. wpływa na powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej. Pojawia się więc pytanie, czy owe skutki, o których wspomina przepis, obejmują wszystkie następstwa wynikające z dokonania czynności prawnej, czy też stronom przysługuje kompetencja do wskazania, które z nich mogą być zależne od warunku¹⁸. Przy czym trzeba sobie zdawać sprawę z faktu, że przy takim rozwiązaniu należałoby godzić się z sytuacją, w której część postanowień umownych zyskiwałoby moc obowiązującą bezpośrednio w chwili złożenia oświadczeń woli, inna zaś grupa postanowień byłaby warunkowa, oczekując ze skutecznością na ziszczenie się warunku. Mając na uwadze treść art. 89 k.c. oraz jego funkcję, wydaje się niemożliwe konstruowanie czynności hybrydalnych, w których tylko niektóre postanowienia składające się na treść czynności prawnej byłyby powiązane ze zdarzeniem przyszłym i niepewnym (warunkiem). Jerzy Strzebińczyk zwraca uwagę, że w przypadku art. 89 k.c. chodzi o postanowienie uzależniające powstanie lub ustanie skutków tej czynności,¹⁹ jak można sądzić, mając na uwadze wszystkie jej skutki, podobnie, jak się zdaje, Zbigniew Radwański²⁰, który pod pojęciem „skutki czynności prawnej” rozumie główne jej konsekwencje wyrażające się w uzyskaniu albo utracie określonych praw lub zobowiązań albo w ich zmianie. Przy czym, jak się wydaje, podkreślenie przez autora, że chodzi o główne skutki czynności prawnej, nie ma wskazywać na to, że jakieś inne niż główne skutki objęte jej treścią mogłyby zostać przez czynność warunkową wywołane, lecz raczej ma uświadomić, że

„Określenia tego nie można rozumieć dosłownie w tym sensie, że warunkowa czynność nie wywiera bezpośrednio żadnych skutków prawnych [...]”.

¹⁵ J. Dąbrowa, [w:] *System prawa cywilnego...*, t. 3, cz. 1, s. 741.

¹⁶ J. Jastrzębski, A. Koniewicz, *op. cit.*, s. 33.

¹⁷ Zob. przykłady wskazane przez A. Damasiewicz, *Umowa o roboty budowlane z wzorami*, Warszawa 2010, s. 141 nn.

¹⁸ Na przykład w umowie o roboty budowlane obowiązek wykonania obiektu zostałby przez strony sformułowany bezwarunkowo, natomiast roszczenie wykonawcy obejmujące wynagrodzenie byłoby zależne od określonego warunku.

¹⁹ J. Strzebińczyk, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2011, s. 236.

²⁰ Z. Radwański, *System prawa prywatnego. Prawo cywilne — część ogólna*, t. 2, Warszawa 2002, s. 271.

Czynność prawna warunkowa istotnie zawsze skutek prawny wywiera. Polega on nie tylko na związaniu stron czynnością prawną, a więc zakazie dowolnego odstępowania od niej, ale i na określeniu dalszego zachowania stron, zanim zdarzenie przyszłe i niepewne się nie ziści (*pendente conditione*)”.

Za tym, by zakresem zastosowania art. 89 k.c. objąć wszystkie, a nie tylko wybrane skutki prawne, może dodatkowo przemawiać treść art. 157 par. 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Gdyby przyjąć, że jedynie skutku rozporządzającego obejmującego nieruchomość nie da się powiązać z klauzulą warunku (i terminu), co łączyłoby się z konstrukcją warunku mającego zastosowanie do wybranych przez strony elementów treści czynności prawnej (warunek selektywny), to mogłoby się okazać, że § 2 art. 157 k.c. byłby zbędny. Stanowi on, że jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie obejmujące bezwarunkową zgodę stron na niezwłoczne przejście własności. Przy wyżej przyjętych założeniach przepis ten nie wnosiłby nowych treści, a wręcz powtarzałby to, co i tak jest oczywiste. Skoro bowiem nie jest możliwe warunkowe przeniesienie własności nieruchomości, to po ziszczeniu się warunku samo przejście prawa na nabywcę wymaga oświadczeń bezwarunkowych. Przyznać należy, że wyjątkowo można odnaleźć w kodeksie przepisy, których zasadniczy sens nie polega na konstruowaniu norm postępowania, ponieważ wynikają one z innych założeń, ale wówczas racją istnienia przepisu jest raczej zwrócenie uwagi na obowiązywanie określonej normy. Pełni on przede wszystkim funkcję informacyjną²¹. Przy czym z zasady rzadko korzysta się z tego rodzaju *superfluum*. Sens obowiązywania art. 157 § 2 k.c. da się lepiej wytłumaczyć, przyjmując, że rozciągnięcie warunku na wszystkie postanowienia czynności w przypadku jego złamania nie prowadzi jednak do skutku nieważności całej umowy (art. 58 § 1 k.c.), ale jej przekształcenia. Niezależnie od tego, jak dalece przekonujące są dotąd prowadzone rozważania o warunkowym zastrzeganiu wynagrodzenia w umowie o roboty budowlane, przeciwko takiej możliwości przemawia ważki argument. Przypomnijmy, według art. 89 k.c. strony mogą skorzystać z konstrukcji warunku z wyłączeniem wyjątków przewidzianych w ustawie lub wynikających z właściwości czynności prawnej. Pomimo tego, że w przepisach tytułu XVI księgi trzeciej kodeksu nie odnajdujemy tego rodzaju ograniczeń, podkreślenia wymaga wzajemny charakter umowy o roboty budowlane. Właściwość zobowiązań synallagmatycznych wyraża się w obowiąz-

²¹ Według art. 846 § 5 k.c. wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności utrzymujących zarobkowo hotele lub podobne zakłady za utratę lub uszkodzenie rzeczy wniesionych przez osobę korzystającą z ich usług przez umowę lub ogłoszenie nie ma skutku prawnego. W odniesieniu do ogłoszenia przepis ten nie wprowadza żadnej nowej normy, ponieważ według zasad ogólnych tego typu instrument, jakim jest ogłoszenie, nie ma wpływu na treść umownego stosunku prawnego, w tym także na umownie kształtowaną odpowiedzialność kontraktową.

ku świadczenia w zamian za świadczenie drugiej strony. Inwestor zobowiązany jest zapłacić wykonawcy umówione wynagrodzenie wyłącznie z jednego powodu, ponieważ w zamian ma otrzymać interesujące go świadczenie — przewidziany w umowie obiekt wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Motyw ukryty w sformułowaniu *do ut des* w umowie o roboty budowlane, podobnie jak w innych umowach wzajemnych, stanowi oś konstrukcyjną rozwiązań odnoszących się do wzajemnych praw i obowiązków wykonawcy i inwestora. Przesądza on o rozwiązaniach kwestii szczegółowych, na przykład czasie spełnienia świadczeń, tylko bowiem w wypadkach wyraźnie wskazanych w ustawie albo wynikających z woli stron nie muszą one świadczyć jednocześnie. Na tym tle konstrukcja warunku powiązanego wyłącznie z jednym ze świadczeń wzajemnych, obowiązkiem inwestora zapłaty wykonawcy umówionego wynagrodzenia, wydaje się wykraczać poza przyznaną stronom kompetencję kształtowania treści umów. Zgodzić się trzeba z Marcinem Lemkowskim²², którego zdaniem skoro świadczenie w umowie wzajemnej „ma być” odpowiednikiem świadczenia drugiej strony, to oznacza przede wszystkim zaliczenie do umów wzajemnych tylko takich umów, w których świadczenia obu stron zawsze istnieją. Wobec tego nie można mówić o umowie wzajemnej, gdy świadczenie jednej strony jest ograniczone jakimkolwiek warunkiem, gdy jego powstanie zależne jest od przypadku²³. Przedstawione uwagi pozwalają ostatecznie przesądzić, że posłużenie się konstrukcją warunku w odniesieniu do wynagrodzenia wykonawcy obiektu musiało by prowadzić do naruszenia właściwości zobowiązania wynikającego z umowy o roboty budowlane. Warunkowe wynagrodzenie wykonawcy robót budowlanych w okolicznościach niespełnienia się zastrzeżonego warunku, nie miałoby szansy stać się odpowiednikiem oddanego inwestorowi określonego w umowie obiektu. Dlatego też podzielić należy stanowisko zawarte w wyr. z 17.07.2007 r. Sądu Apelacyjnego w Warszawie²⁴ o nieważności postanowienia umowy uzależniającego termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy od uzyskania przez wykonawcę wynagrodzenia należnego mu od inwestora. Powyższa konstatacja nie oznacza jednak, że zakończony został proces oceny ważności całej umowy. Należy bowiem mieć na uwadze treść art. 58 k.c., który w zależności od okoliczności konkretnego przypadku albo pozwoli na eliminację niedozwolonego postanowienia, albo też przesądzi o upadku całej umowy. Jednakże bez znajomości okoliczności konkretnego przypadku nie da się sformułować wiążących sugestii pomocnych przy rozstrzygnięciu o skutkach skorzystania przez strony z niedozwolonego warunku. Przy czym już tylko dla przypomnienia warto wspomnieć, że nie wyklucza to zawarcia umowy o roboty budowlane pod warunkiem (lub z zastrzeżeniem terminu), jak to ma miejsce w odniesieniu do większości umów zobowiązaniowych,

²² M. Lemkowski, *Odsetki cywilnoprawne*, Warszawa 2007, s. 159.

²³ Aktualności powyższych uwag nie zmienia fakt, że autor analizował umowy, które w swej konstrukcji zawierają warunek (umowa ubezpieczenia) lub element losowości.

²⁴ Wyrok SA w Warszawie z 17.07.2007 r., I ACa 817/06, OSA 2008, nr 10, poz. 32.

przy czym aż do czasu ziszczenia się przyjętego przez strony warunku zawieszone zostaje powstanie wszystkich elementów treści takiego zobowiązania.

VIII

Z naciskiem należy podkreślić, że wyżej mowa była o warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Natomiast w zawieranych umowach często tym terminem określa się przesłanki, od których spełnienia zależy ustalenie terminu zapłaty wynagrodzenia, niemające nic wspólnego z prawnym znaczeniem warunku. Zdaniem Janusza Strzepki w praktyce budowlanej zdarzają się przypadki uzależnienia wymagalności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia od spełnienia określonych warunków, wykonania robót budowlanych i prawidłowego sporządzenia i doręczenia inwestorowi faktury²⁵. Tego rodzaju postanowienia umowne są z zasady dozwolone, przy czym nie da się apriorycznie przesądzić ich znaczenia dla samego zobowiązania z umowy o roboty budowlane. Z reguły trudno mieć zastrzeżenia do przesłanek warunkujących termin zapłaty wynagrodzenia, jeżeli zostały one powiązane z określonymi zachowaniami się samego wykonawcy lub osób, którymi się posługuje, na przykład od doręczenia inwestorowi określonych dokumentów rozliczeniowych. Nie jest też warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. uzależnienie terminu zapłaty wynagrodzenia od odbioru przez inwestora wykonanego obiektu, czynności ściśle związanej z oddaniem go przez wykonawcę. Jak już wspomniano, w braku odmiennych ustaleń umownych termin zapłaty wynagrodzenia, zgodnie z art. 488 k.c. wyznacza fakt wykonania niepieniężnego świadczenia wykonawcy. Przy czym złożony charakter odbioru, będącego czynnością wymagającą udziału obu stron umowy o roboty budowlane, może w praktyce prowadzić do rozmaitych komplikacji. Poczynając od konieczności rozstrzygnięcia, czy w każdym wypadku zgłoszenia przez wykonawcę gotowości do odbioru inwestor zobowiązany jest uczestniczyć w czynnościach odbiorowych, aż po ocenę uchylania się inwestora od przyjęcia zaoferowanego mu obiektu. Zagadnienia te nie pozostają bez wpływu na ustalenie terminu zapłaty wynagrodzenia.

IX

Pierwsza z podniesionych kwestii jest już przedmiotem rozmaitych ocen judykatury i piśmiennictwa. Nie rozważając w tym miejscu konstrukcji i charakteru prawnego odbioru, warto zauważyć, że zgodnie z art. 647 k.c. wykonawca zobowiązany jest do tego, by kierując się treścią umowy, wykonać obiekt zgodnie z pro-

²⁵ J. Strzepka, [w:] *System prawa handlowego. Prawo umów handlowych*, t. 5, red. S. Włodyka, Warszawa 2011, s. 1139.

jektem i zasadami wiedzy technicznej, po czym zaoferować go inwestorowi, by mógł dokonać odbioru. Natomiast inwestor ma odebrać przewidziany w umowie obiekt wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Przedmiotem odbioru nie może być dowolny obiekt, ale tylko taki, który spełnia wymagania opisane w treści zobowiązania (art. 354 § 1 k.c.), czy też inaczej rzecz ujmując — pozwalający ocenić świadczenia wykonawcy jako należyte. Odrzucając niemającą uzasadnienia tezę wypowiedzianą przez SN w wyr. z 5.03.1997 r., w myśl której można wymagać od inwestora odbioru wadliwego obiektu, należy jednak dostrzec w tym orzeczeniu sygnalizację istotnego problemu. Chodzi o pytanie, czy istnieją granice, w których należy tolerować odstępstwa od oczekiwanej przez inwestora jakości wykonania obiektu i tym samym obciążać go obowiązkiem odbioru takiego obiektu²⁶. Pomimo tego, że z przyczyn oczywistych nie da się tu wykorzystać art. 357 k.c. w celu dowodzenia wymagania średniej jakości świadczenia, to jednak poszukując innych argumentów, za tego rodzaju kierunkowym rozwiązaniem opowiedział się Sąd Najwyższy w wyr. z 22.06.2007 r.²⁷ Przyjęto w nim, że strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek. Wspierające tezę rozumowanie sprowadzało się do wyjaśnienia, czy *de lege lata* istnieje uzasadnienie dla modyfikacji art. 647 k.c. w taki sposób, aby wobec wykonawcy wprowadzić standard podwyższonych wymagań (w istocie wobec obiektu będącego przedmiotem jego świadczenia). Mimo formalnie pozytywnej odpowiedzi na postawione pytanie, przeprowadzony wywód zmierzał w odwrotnym kierunku. Przyjęto bowiem, że w umowie o roboty budowlane wykonanie obiektu winno nastąpić zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Przy czym Sąd Najwyższy, nie wyjaśniając, w jaki sposób należy rozumieć pojęcie projekt, nieprawidłowo jednak przeciwstawiając go postanowieniom umowy, doszedł do wniosków, których aprobować się nie da. Założył bowiem, że to właśnie oba wspomniane wyżej kryteria budują kompromis między tym, co możliwe i konieczne w budownictwie, uwzględniają interes publiczny i prywatny użytkownika, dla którego stanowią kryterium dopuszczalności modyfikacji wymagań odnośnie do jakości takiego obiektu jak dom jednorodzinny. Budynek wzniesiony zgodnie z wymaganiami, jeżeli projekt nie miał istotnych wad, nadaje się do użytkowania, natomiast ogólnikowe wykluczenie istnienia jakiejkolwiek wady w chwili oddania budynku zwykłego użytku naruszałoby równowagę między inwestorem a wykonawcą [...].”

Passus ten dobitnie wskazuje na pomieszczenie różnych zagadnień i niczego w istocie nie wyjaśnia. Sąd Najwyższy nie potrafi przekonująco wykazać istnienia kryterium, na którego podstawie można by twierdzić, że wyższe wymagania

²⁶ Nieco inaczej ujmuje to zagadnienie SN w wyr. z 9.09.2011 r., I CSK 696/10, OSP 2012, nr 7–8, poz. 78, w którym przyjmuje, że jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, to inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru, a sporządzony wówczas protokół służy stwierdzeniu, czy i w jakim zakresie oraz z jaką starannością zobowiązanie wykonawcy zostało zrealizowane.

²⁷ Wyrok SN z 22.06.2007 r., V CSK 99/07, OSP 2009, nr 1, poz. 7, z głosem J. Naworskiego.

umowne dotyczące jakości przedmiotu świadczenia godzą w naturę zobowiązania (art. 353 (1) k.c.). Dodać można, że poszukiwania takie skazane są na niepowodzenie. Wynika to stąd, że w przeciwieństwie do oczekiwań przedstawionych w powołanym wyroku, kryterium oceny świadczenia dłużnika jest treść zobowiązania. Jak wskazuje Tomasz Pajor, ustalenie należytej jakości świadczenia następuje przede wszystkim na podstawie treści konkretnego zobowiązania oraz właściwych przepisów, przy czym w razie braku szczególnych postanowień w tym względzie wchodzi w grę ogólne kryteria z art. 354 §1 k.c.²⁸ Jeżeli zatem treść zobowiązania zostanie ustalona w sposób niesprzeczny z obowiązującymi regułami, to nie ma potrzeby poszukiwania innych jeszcze elementów wartościujących, dzięki którym da się ustalić wymagania stawiane obiektowi. Warto zauważyć, że przepis art. 471 k.c. regulujący skutki nienależytego wykonania zobowiązania wykładany jest w ten sposób, że obejmuje każde, z pozoru najbardziej nawet błahе naruszenie oczekiwanego od dłużnika modelu świadczenia²⁹. Podkreślić należy, że nie ma tu znaczenia stopień czy intensywność naruszenia ustalonego dla konkretnego zobowiązania wzorca jego należytego wykonania, każde wykroczenie poza prawnie uzasadnione oczekiwania wierzyciela daje podstawę do stwierdzenia nienależytego wykonania umowy. W interesującym nas aspekcie można odwołać się do celnego sformułowania Pajora: „Jeżeli ustalone wymagania co do jakości świadczenia nie zostaną spełnione, dochodzi do nienależytego wykonania zobowiązania”³⁰. Reguła ta obowiązuje także w odniesieniu do umowy o roboty budowlane³¹. Nie da się więc wyłącznie w przypadku wykonawcy jako dłużnika świadczenia niepieniężnego liberalizować ogólnych zasad i zakładać, że obowiązkiem inwestora będzie przyjęcie zaofiarowanego mu — ale wadliwego świadczenia, ponieważ, na co zwraca uwagę Fryderyk Zoll, „wierzyciel zawsze może odmówić przyjęcia przedmiotu świadczenia innego niż uzgodniony”³². Zatem tylko zaofiarowanie inwestorowi obiektu wykonanego zgodnie z umową sprawi, że wykonawca uprawniony będzie żądać zapłaty umówionego wynagrodzenia.

²⁸ T. Pajor, *Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania*, Warszawa 1982, s. 116. Podobnie T. Wiśniewski, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 1, Warszawa 2011, s. 29, który wskazuje, że art. 354 § 1 k.c. ustanawia ogólną dyrektywę interpretacyjną, którą należy stosować przy wykonaniu zobowiązania. Niedostosowanie się przez dłużnika do wynikających z niej wymagań prowadzi do nienależytego wykonania zobowiązania bądź nawet do jego niewykonania.

²⁹ J. Dąbrowa, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 1, s. 764.

³⁰ *Ibidem*.

³¹ Podobnie J. Naworski, *Glosa do wyr. SN z 22.06.2007 r., V CSK 99/07*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2009, nr 1, poz. 7, s. 45.

³² F. Zoll, [w:] *System prawa prywatnego. Supplement*, s. 20. Na to samo zwraca uwagę przy umowie o roboty budowlane S. Buczkowski, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań — część szczegółowa*, t. 3, cz. 2, Wrocław 1976, s. 432, wskazując, że nie powinno się wymuszać na inwestorze dokonania odbioru z wadami.

X

Przedstawione uwagi nie rozwiązują do końca problemów z ustaleniem terminu zapłaty wynagrodzenia. Usuwają jedną wątpliwość, w razie wadliwego wykonania obiektu odmowa inwestora uczestniczenia w odbiorze jest uprawniona i nie prowadzi do stanu, w którym wykonawca mógłby żądać wynagrodzenia, ponieważ termin zapłaty jeszcze nie nadszedł. Natomiast zdarzają się sytuacje przeciwne, kiedy inwestor odmawia przyjęcia należycie wykonanego obiektu. Można by usiłować dowodzić, jak to czyni Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13.04.2011 r.³³, że jeżeli inwestor z przyczyn, które go obciążają, uchybia obowiązkowi odbioru robót budowlanych, to następują wówczas po jego stronie skutki zwłoki. Według tego zapatrywania zachowanie inwestora pozostaje bez wpływu na roszczenie wykonawcy, który uprawniony jest zażądać umówionego wynagrodzenia, z tym że w ocenie Sądu Apelacyjnego wymagalność roszczenia następuje z chwilą, w której po spełnieniu obowiązków przez wykonawcę, powinien nastąpić odbiór. Antycypując rozważania, należy zgodzić się z sugestią, jak należy rozwiązać przedstawiony problem. Kwestią dyskusyjną jest jednak wspierająca ją argumentacja, być może w powołanym orzeczeniu zbyt skrótowo wyłożona. Założono w niej, że uchylenie się inwestora od prawnego obowiązku odbioru obiektu należy kwalifikować jako jego zwłokę. Znaczący jest tu jednak brak wskazania, czy chodzi o zwłokę dłużnika, czy też wierzyciela. Przyjęcie pierwszej możliwości powoduje, że podstawę do sformułowania akceptowanego tu stanowiska stanowić mógłby przepis art. 477 § 1 k.c.³⁴ Wspiera go argumentacja wskazująca na to, że poza innymi skutkami zwłoki dłużnika wierzycielowi służy także roszczenie o wynagrodzenie. Skoro bowiem spełnienie świadczenia przez inwestora ma nastąpić równocześnie z dokonaniem odbiorem, to zwłoka oprócz samego odbioru ma obejmować także zapłatę wynagrodzenia³⁵. W przeciwnym razie, według tego stanowiska, wykonawca miałby być jedynie uprawniony do żądania nakazania odbioru, którego wyegzekwowanie trudno sobie wyobrazić, albo do odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 k.c. Problem jednak w tym, że przedstawione rozumowanie nie jest spójne. Przy kwalifikowaniu odmowy inwestora uczestniczenia w odbiorze w kategoriach zwłoki dłużnika, to trudno w art. 477 k.c. dostrzec podstawę ustalenia terminu zapłaty wynagrodzenia. Mowa jest w nim o tym, że wierzyciel może żądać wykonania zobowiązania, przy czym chodzi o to konkretne opóźnione świadczenie. Notabene pod znakiem zapytania stoi sama celowość wymuszania na inwestorze odbioru, która to czynność w przeciwieństwie do świadczenia głównego (tu — zapłaty wynagrodzenia) nie ma dla wykonawcy samoistnego znaczenia. Nawet mając na względzie zasadę jednoczesnego spełnienia świadczeń z art. 488 k.c., nie da się osiągnąć oczekiwanego skut-

³³ Wyr. SA w Warszawie z 13.04.2011 r., VI ACa1200/10, Lex 856436.

³⁴ Tak J. Naworski, *Wpływ istnienia wad...*, s. 15; *idem*, *Glosa do wyr. SN z 22.06.2007r.*, s. 45.

³⁵ J. Naworski, *Wpływ istnienia wad...*, s. 15–16.

ku, w przepisie tym bowiem chodzi o świadczenia główne, a takiego charakteru z pewnością nie ma odbiór obiektu przez inwestora. Innymi słowy, naruszenie przez inwestora wspomnianej powinności nie mieści się w formule art. 488 k.c. mówiącej o jednoczesnym spełnieniu świadczeń będących przedmiotem umów wzajemnych.

XI

W umowie o roboty budowlane chodzi oczywiście o oddanie przez wykonawcę przewidzianego w umowie obiektu, jednocześnie zaś o zapłatę przez inwestora umówionego wynagrodzenia. Niezależnie jednak od dotychczasowych zastrzeżeń, trzeba podnieść, że ponadto nie jest trafne kwalifikowanie odbioru w kategoriach obowiązku dłużnika³⁶. Należy raczej zakładać, że w tym wypadku mamy do czynienia z obowiązkiem obciążającym inwestora jako wierzyciela³⁷, co powoduje, że poszukując wsparcia dla oczekiwanego rozwiązania sygnalizowanego problemu, należy sięgnąć do innych przepisów. Podstawowe konsekwencje zwłoki wskazuje art. 486 k.c. Pomijając złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu, co trudno brać pod uwagę w omawianej sytuacji, dłużnik może dochodzić roszczenia odszkodowawczego. Należy jednak mieć na uwadze, że podobnie jak w sytuacji zwłoki dłużnika, roszczenie to różni się zarówno co do charakteru, jak i przesłanek powstania od samego roszczenia o wynagrodzenie. Zwłoka inwestora w odbiorze obiektu często powoduje istotną zmianę treści zobowiązania, prowadzi bowiem do pojawienia się nowego elementu zwiększającego zakres powinności inwestora. Przy czym tego rodzaju zmiana treści zobowiązania z umowy o roboty budowlane nie prowadzi do uchylenia zasady z art. 488 k.c. decydującej o ustaleniu terminu zapłaty wynagrodzenia.

³⁶ Zob. J. Skąpski, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań — część szczegółowa*, t. 3, cz. 2, s. 99–100; C. Żuławska, *Zabezpieczenie jakości świadczenia*, „Studia Cywilistyczne” XXIX, 1978, s. 30–31.

³⁷ A. Klein, *Skutki braku współdziałania wierzyciela z dłużnikiem*, „Acta Universitatis Wratislaviensis No 1152. Prawo” CLXXXVI, Wrocław 1990, s. 161–162; W. Dubis, *Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji*, [w:] *Prace z prawa cywilnego*, Wrocław 2009, s. 75 (= „Acta Universitatis Wratislaviensis No 3161. Prawo” CCCVIII). M. Gutowski (*Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane*, „Państwo i Prawo” 2008, nr 2, s. 81–82) w odniesieniu do obowiązku inwestora dostarczenia projektu przyjmuje, że jest to czynność przygotowawcza inwestora, która umożliwia spełnienie świadczenia wykonawcy, nie zaś przedmiot uprawnienia wykonawcy, którego refleksem jest samodzielny obowiązek — świadczenie inwestora.

XII

Rezygnując z możliwości wyznaczenia terminu zapłaty wynagrodzenia w oparciu o konstrukcję zarówno zwłoki dłużnika, jak i wierzyciela, należy baczniej przyrzeć się art. 647 k.c. Przepis ten, definiując świadczenie wykonawcy, zwraca uwagę na konieczność oddania przez niego przewidzianego w umowie obiektu. Abstrahując w tym miejscu od obowiązku współdziałania stron, niezbędnego niejednokrotnie w fazie wykonywania przez wykonawcę robót budowlanych, to późniejsza ocena, czy wykonawca wywiązał się w sposób należyty z ciążącego na nim długu nie wymaga oceny działania inwestora. Niechęć z jego strony uczestniczenia w czynnościach odbioru w żaden sposób nie przekreśla tego, że wykonawca po wykonaniu przewidzianego w umowie obiektu oferuje go inwestorowi. Wobec czego wydaje się, że rozwiązanie postawionego problemu należy poszukać w odpowiednim rozumieniu art. 674 k.c. w zw. z art. 488 § 1 k.c. Wynikająca z tego ostatniego przepisu zasada jednoczesnego świadczenia nie powinna być rozumiana w taki sposób, że wierzyciel, uchylając się od odbioru zaoferowanego mu świadczenia, może unicestwić wysiłek kontrahenta. Należy odróżnić współdziałanie stron warunkujące powstanie przedmiotu świadczenia (na przykład dostarczenie danych do projektu), od uchylania się inwestora z odbiorem gotowego przedmiotu świadczenia. Sam odbiór natomiast, mający złożony charakter, w normalnym toku czynności pozwala stronom wspólnie ustalić, czy dłużnik należycie wykonał zobowiązanie. Przy czym nie da się w sposób uzasadniony twierdzić, że brak oczekiwanego ze strony inwestora zachowania polegającego na odebraniu obiektu, zupełnie przekreśla zaoferowanie przez wykonawcę przedmiotu umowy. Jeżeli za sprawą inwestora tak się stanie, to trzeba jednak założyć, że co prawda nie doszło do odebrania obiektu, ale pomimo tego spełniona została przesłanka z art. 488 § 1 k.c. i w konsekwencji wykonawca może żądać od inwestora wzajemnego świadczenia.

MATURITY OF A CLAIM FOR BUILDING CONTRACTOR'S REMUNERATION

Summary

Determining the maturity of a claim for building contractor's remuneration seems to be a crucial theoretical issue. It is of considerable practical importance, too. The basic difficulty in determining the moment at which it becomes due and payable is connected with evaluation of the legal nature of acceptance of a building. In the present paper it has been assumed that a lack of cooperation on the part of an investor upon such acceptance does not exclude the possibility to acknowledge that the contractor has fulfilled their performance, and thus it creates a basis for pursuing a claim for remuneration.