

# Termin inwestycji i skutki jego niedotrzymania



Terminowe zakończenie inwestycji budowlanej jest jednym z podstawowych obowiązków kontraktowych wykonawcy. Choć przekroczenie terminu realizacji umowy może powodować wiele dotkliwych skutków wynikających zarówno z umowy, jak i k.c., to jednak wykonawcy często dopuszczają się tego rodzaju naruszenia. Jakie konsekwencje mogą grozić wykonawcy w takiej sytuacji i co można zrobić, aby ich uniknąć, względnie ograniczyć? W jaki sposób wykonawca może się bronić przed roszczeniami inwestora?

## NAJCZĘSTSZE KONSEKWENCJE NIEDOTRZYMANIA TERMINÓW ZAWIERANE W UMOWACH



### Kara umowna

W praktyce najczęstszą konsekwencją nieterminowego zakończenia inwestycji jest obciążenie wykonawcy karą umowną za zwłokę zastrzeżoną na tę okoliczność w umowie na podstawie art. 483 § 1 k.c.

Zastrzeżenie kary umownej znacząco upraszcza i przyspiesza uzyskanie rekompensaty przez inwestora – aby naliczyć karę umowną, inwestor musi jedynie wykazać, że umowa przewiduje karę umowną za zwłokę w określonej wysokości oraz że wykonawca przekroczył ustalony w umowie termin zakończenia inwestycji. Tym samym inwestor nie jest zobligowany udowodnić, że do przekroczenia terminu realizacji umowy doszło z winy wykonawcy (okoliczność ta jest objęta domniemaniem) ani wykazać, że ww. naruszenie spowodowało szkodę w jego majątku (brak szkody nie zwalnia wykonawcy z obowiązku zapłaty kary umownej).

Jednakże nie zawsze ukończenie robót budowlanych po umówionym terminie będzie skutkowało obowiązkiem zapłaty zastrzeżonej z tego powodu kary umownej. Wykonawca może bowiem podnieść liczne argumenty, by zakwestionować zarówno w całości (co do zasady), jak i w części (co do wysokości) obciążającą go karę umowną. Oczywiście, specyfika podnoszonej argumentacji jest uzależniona od stanu faktycznego danej sprawy.

By podważyć zasadność naliczenia kary umownej za nieterminową realizację inwestycji, wykonawca powinien przede wszystkim sprawdzić, czy kara umowna została zastrzeżona w sposób ważny, w tym czy dostatecznie precyzyjnie określono sumę

kary, jaką należy zapłacić w związku z przekroczeniem terminu inwestycji. Zgodnie z jednym z poglądów Sądu Najwyższego w przypadku, gdy wysokość ww. kary umownej została określona poprzez wskazanie mechanizmu jej wyliczenia – jako iloczyn określonej stawki dziennej (procentu wynagrodzenia) i liczby dni przekroczenia terminu realizacji prac – jej zastrzeżenie bez jednoczesnego określenia jej maksymalnej wysokości, ewentualnie końcowego terminu jej naliczania, należy uznać za nieważne z powodu braku możliwości wyliczenia ww. kary umownej przez wykonawcę w dniu zawarcia umowy.

Jeżeli karę umowną za zwłokę zastrzeżono w sposób ważny, wykonawca nadal może się uwolnić od obowiązku zapłaty tejże kary, wykazując, iż przekroczenie terminu realizacji robót nastąpiło z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Zgodnie z art. 483 § 1 w zw. z art. 471 k.c. wykonawca może się uchylić od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli udowodni, że do nieterminowej realizacji przedmiotu umowy doszło na skutek okoliczności przez niego niezawinionych (np. na skutek błędów w dokumentacji projektowej przekazanej przez inwestora albo na skutek konieczności wykonania robót dodatkowych, nieobjętych pierwotnym zakresem umowy). W tym kontekście warto zauważyć, że nawet w przypadku zastrzeżenia kary umownej za „zwykłe” (tj. niezawinione) opóźnienie wykonawca będzie mógł się bronić, wykazując, że opóźnienie to zaistniało z przyczyn, za które odpowiada inwestor.

Wykonawca powinien też rozważyć, czy w sprawie występują określone w art. 484 § 2 k.c. przesłanki uzasadniające obniżenie

kary umownej w drodze jej miarkowania. W przypadku kary umownej zastrzeżonej na wypadek nieterminowej realizacji prac kluczowe znaczenie ma ocena, czy kara ta może zostać uznana za rażąco wygórowaną – zwłaszcza w relacji do wysokości szkody, jaką miał ponieść inwestor w związku z uzyskaniem przedmiotu umowy po ustalonym terminie.

### Odszkodowanie

W razie braku zastrzeżenia z tego tytułu kary umownej, względnie gdy umowa umożliwi inwestorowi dochodzenie odszkodowania przenoszącego wysokość uzgodnionej kary umownej, w przypadku niedotrzymania terminu realizacji umowy inwestor może być uprawniony do dochodzenia od wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, tj. na podstawie art. 471 k.c.

Zgodnie z ww. przepisem warunkiem uzyskania przez inwestora odszkodowania jest udowodnienie, że: (i) wykonawca przekroczył umówiony termin zakończenia inwestycji, (ii) inwestor doznał szkody w określonej wysokości oraz (iii) szkoda ta powstała z powodu nieterminowej realizacji prac (adekwatny związek przyczynowo-skutkowy). Na podstawie ww. regulacji inwestor może się domagać odszkodowania w pełnym zakresie doznanej szkody, tj. również w zakresie utraconych korzyści.

Wykonawca może co do zasady uchylić się od odpowiedzialności odszkodowawczej poprzez wykazanie, że do przekroczenia terminu realizacji inwestycji doszło na skutek okoliczności, za które nie ponosi winy.

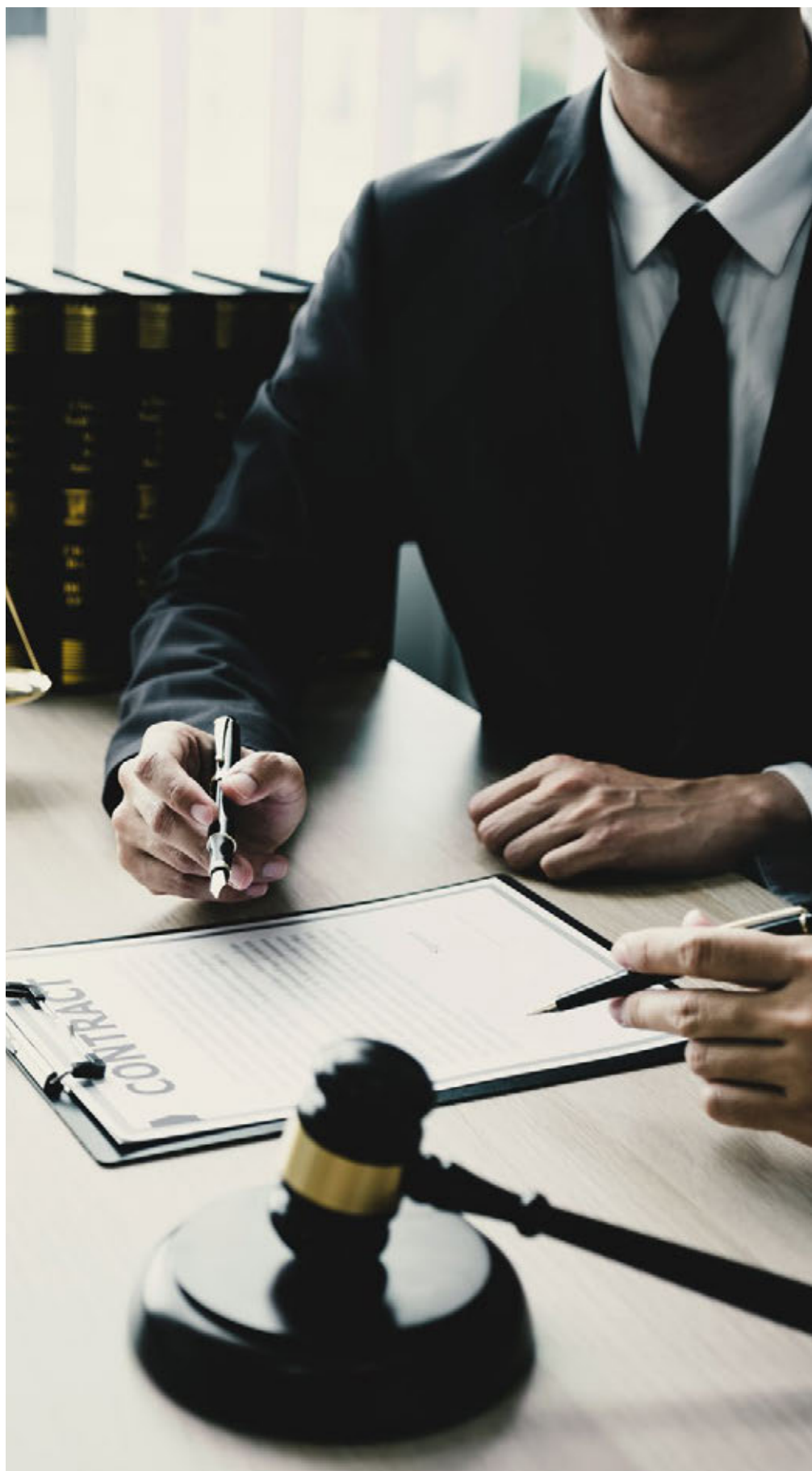
Należy jednak pamiętać, że na podstawie art. 473 k.c. zasady ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej mogą być modyfikowane przez strony w umowie zarówno poprzez jej rozszerzenie, jak i ograniczenie – nie jest jednak dopuszczalne wyłączenie odpowiedzialności stron za szkodę wyrządzoną umyślnie.

### Odstąpienie od umowy przez inwestora

Najdalej idącą konsekwencją nieterminowej realizacji inwestycji jest zakończenie współpracy stron przed wykonaniem wszystkich robót przez wykonawcę poprzez odstąpienie od umowy przez inwestora. Prawo inwestora do odstąpienia od umowy z powodu przekroczenia terminu realizacji robót może wynikać zarówno z łączącej strony umowy, jak i wprost z przepisów k.c. W szczególności zgodnie z przepisami k.c. inwestor może odstąpić od umowy, jeżeli:

- × wykonawca jest w zwłóce w wykonaniu przedmiotu umowy, tj. nieterminowo realizuje prace z przyczyn, za które ponosi winę – wówczas inwestor będzie uprawniony do odstąpienia od umowy dopiero po wyznaczeniu wykonawcy dodatkowego terminu na realizację robót wraz z jednoczesnym wskazaniem, że w przypadku jego bezskutecznego upływu będzie uprawniony odstąpić od umowy (art. 491 § 1 k.c.);
- × wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót budowlanych tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym – wówczas inwestor jest uprawniony do odstąpienia od umowy bez wyznaczania wykonawcy dodatkowego terminu realizacji robót (art. 635 w zw. z art. 656 § 1 k.c.).

Warunkiem skutecznego odstąpienia od umowy jest spełnienie się wszystkich przesłanek decydujących o ważności złożonego oświadczenia. Tym samym, chcąc podważyć skuteczność oświadczenia o odstąpieniu od umowy złożonego przez inwestora, wykonawca powinien przeanalizować, czy ww. oświadczenie zostało złożone w sposób zgodny z regulującymi je postanowieniami umowy lub ustawy.





## O czym należy pamiętać już na etapie wykonywania umowy?

Dzięki monitorowaniu postępu robót wykonawcy są zazwyczaj w stanie z dużym wyprzedzeniem stwierdzić, że termin realizacji inwestycji określony w umowie nie zostanie dotrzymany. Dostrzegając występujące w trakcie realizacji umowy niezależne od wykonawcy zdarzenia mogące skutkować przekroczeniem terminu wykonania umowy, wykonawca powinien niezwłocznie informować o tym inwestora oraz zadbać o gromadzenie na bieżąco materiału dowodowego potwierdzającego ich wystąpienie.

Kompletna dokumentacja potwierdzająca stanowisko wykonawcy może nie tylko zniechęcić inwestora do obarczenia wykonawcy konsekwencjami nieterminowej realizacji kontraktu, ale również przekonać go do zawarcia aneksu przedłużającego termin zakończenia prac. Ponadto ze względu na przepisy regulujące zasady postępowania dowodowego w sprawach gospodarczych i wynikające z nich nadrzędne znaczenie dowodu z dokumentu zgromadzenie dokumentacji potwierdzającej racje wykonawcy będzie kluczowe w potencjalnym sporze sądowym z inwestorem. ☺

### LITERATURA

- [1] Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.; „k.c.”).
- [2] Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).
- [3] Przepisy art. 483 § 1 w zw. z art. 471 k.c. wprowadzają tzw. domniemanie prawne, w myśl którego wykonawca ponosi winę za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (tu: przekroczenie terminu realizacji prac).
- [4] Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03, Legalis, „Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody”.
- [5] Taka konstrukcja kary umownej z tytułu nieterminowego wykonania robót budowlanych jest najczęściej stosowana w praktyce zarówno przez inwestorów z sektora prywatnego, jak i przez największych zamawiających publicznych, w tym np. GDDKiA, PKP PLK S.A. czy PGE Polską Grupę Energetyczną S.A.
- [6] Por. Wyrok Sądu Najwyższego z 22 października 2015 r., sygn. akt IV CSK 687/14, Legalis.
- [7] Por. Wyrok Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 306/15, Legalis.
- [8] Por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 23 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 837/16, Legalis.
- [9] Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. miarkowanie kary umownej jest możliwe w dwóch przypadkach: (i) gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane oraz (ii) gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. W przypadku miarkowania kary umownej za nieterminową realizację przedmiotu umowy okoliczność, że zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, nie ma nadrzędnego znaczenia – ww. kara umowna w swym brzmieniu zakłada bowiem, że roboty budowlane objęte umową zostały finalnie wykonane w całości.
- [10] Por. art. 45811 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 z późn. zm.), zgodnie z którym czynność strony, z którą prawo łączy nabycie, utratę lub zmianę uprawnienia strony w zakresie danego stosunku prawnego, może być wykazana tylko dokumentem, o którym mowa w art. 773 k.c., chyba że strona wykaże, że nie może przedstawić dokumentu z przyczyn od niej niezależnych.



### AUTORZY



autor: r. pr. Magdalena Nasiłowska

Associate w Zespole Postępowań Sądowych i Arbitrażowych, Zespole Infrastruktury



autor: r. pr. Andrzej Sokołowski

Partner w Zespole Postępowań Sądowych i Arbitrażowych, Zespole Infrastruktury

# JDP

## Kancelaria JDP

specjalizuje się w doradztwie prawnym i zastępstwie procesowym na rzecz wykonawców, inwestorów prywatnych i podwykonawców przy realizacji złożonych inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych, m.in. kolejowych, drogowych, mostowych, sieci przesyłowych, obiektów energetycznych, użyteczności publicznej oraz przemysłowych.

W obszarze inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych eksperci JDP prowadzili kilkadziesiąt precedensowych postępowań (także przed Sądem Najwyższym), przyczyniając się niejednokrotnie do kształtowania polskiego orzecznictwa sądowego.

Aktualnie prawnicy JDP prowadzą ponad 100 postępowań sądowych i arbitrażowych dotyczących inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych o łącznej wartości przedmiotów sporu przekraczającej 2,5 mld PLN.