

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

dr hab. Przemysław Drapała\*

***Umowa o roboty budowlane – analiza empiryczna  
orzecznictwa sądów powszechnych na tle wypowiedzi  
doktryny prawa cywilnego***

**Warszawa 2014**

---

\* Autor jest profesorem nadzwyczajnym zatrudnionym w Katedrze Prawa Cywilnego Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, członkiem Zespołu Problemowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego powołanego do opracowania przepisów Kodeksu cywilnego o umowach dotyczących świadczenia usług (w tym umowy o roboty budowlane).



## Spis treści

1. Cel i zakres badania .....	1
2. Ramowy charakter regulacji umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c. – art. 658 k.c.). Umowa o roboty budowlane jako wyodrębniony typ umowy nazwanej.....	3
3. Elementy przedmiotowo istotne umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c.). Problem kryteriów odróżniających umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło (art. 627 k.c.) .....	7
4. Zagadnienia wykonania przez inwestora obowiązków dotyczących przygotowania robót oraz przekazania terenu budowy.....	18
5. Problematyka określenia zakresu świadczenia wykonawcy w oparciu o projekt (dokumentację projektową). Zakres powinności badania przez wykonawcę dokumentacji projektowej otrzymywanej od inwestora .....	23
6. Przesłanki i skutki odbioru obiektu (rezultatu robót budowlanych).....	30
7. Roszczenie wykonawcy o wynagrodzenie.....	37
8. Problematyka odpowiedzialności solidarnej inwestora i (generalnego) wykonawcy wobec podwykonawców (art. 647 <sup>1</sup> k.c.).....	46
9. Zakres zastosowania przepisów o umowie o dzieło do umowy o roboty budowlane (art. 656 § 1 k.c.) .....	64
10. Problematyka zastosowania przepisów regulujących umowę o roboty budowlane do umowy o remont budynku lub budowli (art. 658 k.c.).....	69
11. Wnioski .....	74



## 1. Cel i zakres badania

Zgłaszane od dłuższego czasu w doktrynie postulaty zmiany i uzupełnienia aktualnej regulacji umowy o roboty budowlane<sup>1</sup> a także obserwowany w praktyce wzrost liczby i stopnia złożoności sporów sądowych dotyczących inwestycji budowlanych skłania do przeprowadzenia badań empirycznych orzecznictwa sądów powszechnych w tym zakresie. Podstawowym celem badania było rozpoznanie praktyki orzeczniczej sądów *meriti* (okręgowych i apelacyjnych), poddanie jej ocenie uwzględniającej także wypowiedzi doktryny prawa cywilnego a także stworzenie podstaw do sformułowania wniosków dotyczących ewentualnych zmian i uzupełnień kodeksowej regulacji umowy o roboty budowlane (art. 647 – art. 658 k.c.) możliwych do wykorzystania w pracach kodyfikacyjnych.

W celu przeprowadzenia badań zwrócono się do prezesów Sądów Okręgowych w Warszawie, Gdańsku, Poznaniu, Krakowie i Katowicach o nadesłanie akt spraw rozpoznanych w pierwszej instancji w Wydziale Cywilnym (repertorium „C”) oraz w Wydziale Gospodarczym (repertorium „GC”) danego Sądu Okręgowego, które wskutek apelacji były następnie merytorycznie rozpoznane przez sądy apelacyjne, zostały prawomocnie zakończone w latach 2010 – 2013 a dotyczyły umów o roboty budowlane. Przedmiotem badania były sprawy oznaczone w repertoriach, zgodnie z załącznikiem do zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12.12.2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej symbolami „C – 091” oraz „GC – 630”. Po wstępnej selekcji i pominięciu spraw, które nie odpowiadały przyjętym kryteriom ostatecznie badaniu poddano 135 spraw dotyczących umów o roboty budowlane (niekiedy kwalifikowanych także jako umowy o prace remontowe lub umowy o dzieło), w których zapadły w I instancji wyroki merytoryczne sądów okręgowych w Warszawie, Gdańsku, Poznaniu, Krakowie i Katowicach a w 83 % z nich także wyroki merytoryczne odpowiednich sądów apelacyjnych (w pozostałych sprawach

---

<sup>1</sup> Zob. J.A. Strzępka, *Zagadnienia legislacyjne umów inwestycyjnych w Kodeksie cywilnym*, MoP 2008, z. 21, s.1127 i n.; J.A. Strzępka, E. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego: de lege lata i de lege ferenda*, cz.1, MoP 2007, z. 10, s. 535 i n.; J.A. Strzępka, E. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego: de lege lata i de lege ferenda*, cz. 2, MoP 2007, z. 11, s. 596 i n.

apelacje zostały odrzucone lub postępowania zostały umorzone).

W analizowanych sprawach ujawniły się liczne problemy i wątpliwości interpretacyjne dotyczące regulacji umowy o roboty budowlane, co stwarzało konieczność dokonania wyboru badanych zagadnień prawnych. Ostatecznie niniejsze opracowanie prezentuje wyniki przeprowadzonych badań empirycznych dotyczących następujących obszarów tematycznych:

a) elementy przedmiotowo istotne umowy o roboty budowlane, b) problem kryteriów odróżniających umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło (art. 627 k.c.), c) zagadnienia wykonania przez inwestora obowiązków dotyczących przygotowania robót oraz przekazania terenu budowy, d) problematyka określenia zakresu świadczenia wykonawcy w oparciu o projekt (dokumentację projektową), e) zakres powinności badania przez wykonawcę dokumentacji projektowej otrzymywanej od inwestora, f) przesłanki i skutki odbioru obiektu (rezultatu robót budowlanych), g) roszczenie wykonawcy o wynagrodzenie, h) problematyka odpowiedzialności solidarnej inwestora i (generalnego) wykonawcy wobec podwykonawców (art. 647<sup>1</sup> k.c.), i) zakres zastosowania przepisów o umowie o dzieło do umowy o roboty budowlane (art. 656 § 1 k.c.) oraz j) problematyka zastosowania przepisów regulujących umowę o roboty budowlane do umowy o remont budynku lub budowli (art. 658 k.c.).

## **2. Ramowy charakter regulacji umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c. – art. 658 k.c.). Umowa o roboty budowlane jako wyodrębniony typ umowy nazwanej**

W piśmiennictwie wskazuje się na niedostatki legislacyjne obecnej regulacji umowy o roboty budowlane, przejawiające się między innymi w ramowym charakterze unormowań kodeksowych zawartych w art. 647 k.c. – 658 k.c.<sup>2</sup> Fragmentaryczne uregulowania niektórych praw i obowiązków stron (art. 651, 652, 654, 655 k.c.) oraz ich odpowiedzialności wobec siebie i podmiotów trzecich nie tworzą jednolitej konstrukcji prawnej opartej na wspólnych, całościowych założeniach systemowych. Istotnie umniejsza to znaczenie regulacyjne przepisów tytułu XVI księgi trzeciej Kodeksu cywilnego. W okresie obowiązywania Kodeksu zobowiązań z 1933 r. umowy obligujące do wykonywania robót budowlanych kwalifikowane były jako umowy o dzieło (art. 478 i n. k.z.). W ramach prac ustawodawczych podjętych po II wojnie światowej zaczęło dominować założenie, że przedwojenne regulacje normatywne dotyczące wykonawstwa budowlanego – zarówno cywilnoprawne, jak i administracyjne – nie wpisują się w nowy ustój społeczno-polityczny. W projekcie Kodeksu cywilnego z 1954 r. umowa o wykonawstwo inwestycji była jeszcze kwalifikowana jako rodzaj umowy o dzieło<sup>3</sup>. Ostatecznie jednak zwyciężyła koncepcja ujęcia umowy o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym jako odrębnej umowy nazwanej (art. 647–658). W okresie do pierwszej reformy Kodeksu cywilnego dokonanej w 1990 r. treść stosunków obligacyjnych dotyczących robót budowlanych była w istotnym stopniu określana przez ogólne warunki umów, wydawane na podstawie art. 384 k.c. w ówczesnym brzmieniu. Wśród tych *leges contractus* należy wymienić zwłaszcza uchwałę nr 11 Rady Ministrów z 11 lutego 1983 r. w sprawie ogólnych warunków umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonanie

---

<sup>2</sup> Zob. E. Zielińska [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów o roboty budowlane*, Warszawa 2012, s. 476–477; J.A. Strzępka [w:] *System Prawa Prywatnego*, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, t. 7, Warszawa 2011, s. 461; J.A. Strzępka, E.A. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego – de lege lata i de lege ferenda*, cz. 1, Monitor Prawniczy 2007, z. 10, s. 534; J.A. Strzępka, *Zagadnienia legislacyjne umów inwestycyjnych w Kodeksie cywilnym*, Monitor Prawniczy 2008, z. 21, s. 947. Por. też K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 3.

<sup>3</sup> Zob. J.A. Strzępka, E.A. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego – de lege lata i de lege ferenda*, cz. 1, Monitor Prawniczy 2007, nr 10, s. 535.

inwestycji, robót i remontów budowlanych<sup>4</sup>, która utraciła moc w oparciu o art. 7 ust. 1 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny<sup>5</sup>. Trafnie podnosi się w judykaturze i piśmiennictwie, że istnienie luk prawnych wynikających z uchylenia wspomnianej uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 11 lutego 1983 r. wpływa na ocenę dopuszczalności oraz zakresu stosowania *per analogiam* przepisów umowy o dzieło (art. 627–646) do umów o roboty budowlane w obszarze wykraczającym poza odesłanie określone w art. 656 k.c.<sup>6</sup>. Obecny stan regulacji umowy o roboty budowlane ukształtowała przede wszystkim ustawa nowelizująca Kodeks cywilny z 14 lutego 2003 r.<sup>7</sup>, która ze skutkiem od 23 kwietnia 2003 r. wprowadziła normę art. 647<sup>1</sup> k.c., oraz ustawa z 8 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny<sup>8</sup>, która weszła w życie 16 kwietnia 2010 r., wprowadzając regulacje art. 649<sup>1</sup>–649<sup>5</sup> k.c. Ta ostatnia zastąpiła ustawę z 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758 ze zm.), w części uchyloną przez Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 27 listopada 2006 r. (K 47/04)<sup>9</sup>.

Do powstania kolejnych wątpliwości interpretacyjnych w zakresie ochrony podwykonawców świadczących roboty budowlane przyczyni się prawdopodobnie nowelizacja Prawa zamówień publicznych<sup>10</sup> dokonana ustawą z dnia 8 listopada 2013 r.<sup>11</sup>, która weszła w życie 24 grudnia 2013 r. W tym akcie prawnym wprowadzono w zakresie (m.in.) umów o roboty budowlane zawartych w wyniku udzielenia zamówienia publicznego definicję umowy o podwykonawstwo (art. 2 ust. 9b Pzp) oraz odrębny system ochrony roszczeń (m.in.) podwykonawców robót budowlanych i dalszych podwykonawców o zapłatę należnego im wynagrodzenia (art. 143 a – art. 143 d Pzp). Przesłanki i zakres tej ochrony a także system sankcji

---

<sup>4</sup> M.P. Nr 8, poz. 47 ze zm.

<sup>5</sup> Dz.U. Nr 55, poz. 321.

<sup>6</sup> Zob. R. Trzaskowski, *Analogiczne stosowanie do wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych przepisów dotyczących umowy o dzieło (cz. 1)*, Pal. 2010, Nr 3, s. 218–219; tenże, *Analogiczne stosowanie do wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych przepisów dotyczących umowy o dzieło (cz. 2)*, Pal. 2010, Nr 5-6, s. 224–225; wyrok SN z 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 116, uchwała SN z 21 lipca 2006 r., III CZP 54/06, OSNC 2007, nr 5, poz. 66, wyrok SN z 18 października 2006 r., II CSK 121/06, niepubl.

<sup>7</sup> Dz.U. Nr 49, poz. 408.

<sup>8</sup> Dz.U. Nr 40, poz. 222.

<sup>9</sup> OTK-A 2006, nr 10, poz. 153.

<sup>10</sup> Ustawa z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2004, nr 19, poz. 177 ze zm.).

<sup>11</sup> Dz.U. 2013, nr 1157, poz. 1473.



przyznanych inwestorowi (zamawiającemu) w przypadku wystąpienia konieczności bezpośredniej płatności na rzecz podwykonawcy (kary umowne, prawo odstąpienia od umowy) różnią się od konstrukcji odpowiedzialności solidarnej przyjętej w art. 647<sup>1</sup> k.c. Wraz z wejściem w życie tej nowelizacji powstały w istocie dwa odrębne reżimy prawne ochrony roszczeń podwykonawców świadczących roboty budowlane<sup>12</sup>.

Do zagadnień spornych należy problem kwalifikacji umowy o roboty budowlane jako wyodrębnionego typu umowy nazwanej (*contractus nominati*). W piśmiennictwie nadal prezentowany jest pogląd, iż umowa o roboty budowlane jest rodzajem (podtypem) umowy o dzieło<sup>13</sup>. Zbliżone zapatrywanie odnaleźć można w niektórych wypowiedziach Sądu Najwyższego<sup>14</sup>. Na jego poparcie powoływany jest przede wszystkim argument, iż nowelizacja Kodeksu cywilnego w zakresie przepisów umowy o roboty budowlane dokonana w 1990 r. nie uzasadnia uznania, iż wspomniana umowa stała się samodzielnym nazwanym stosunkiem zobowiązaniowym. Aktualnie w doktrynie przeważa jednak (trafne) zapatrywanie, iż umowa o roboty budowlane stanowi samodzielny typ umowy nazwanej niebędącej rodzajem umowy o dzieło, niemniej historycznie z niej się wywodzącej<sup>15</sup>. Wydaje się, iż taka ocena przeważa również w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, przy czym przełomowe znaczenie miała uchwała 7 sędziów SN z dnia 11 stycznia 2002 r. (III CZP 63/01)<sup>16</sup>. W uzasadnieniu tej uchwały przedstawiono następującą

---

<sup>12</sup> Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 143c ust. 8 Pzp, normy art. 143a-143d Pzp nie naruszają praw i obowiązków zamawiającego, wykonawcy, podwykonawcy i dalszego podwykonawcy wynikających z przepisów art. 647<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

<sup>13</sup> Zob. A. Brzozowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz (red. K. Pietrzykowski), t. II, Warszawa 2011, s. 435; U. Walasek-Walczak, Kryteria określenia umowy o roboty budowlane jako odrębnego typu umowy nazwanej [w:] *Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane*, red. J. Gospodarek, Warszawa 2010, s. 202.

<sup>14</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1972 r., I CR 32/72, OSNC 1972, Nr 10, poz. 188, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.12.1990 r., sygn. akt I CR 750/90, OSNC z 1992 r. nr 5, poz. 81; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 67.

<sup>15</sup> Zob. E. Zielińska [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów o roboty budowlane*, Warszawa 2012, s.479–481; J.A. Strzępka [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 7, Warszawa 2011, s. 460; tenże, *Umowy w zakresie inwestycji budowlanych*, [w:] *Prawo umów handlowych, System prawa handlowego*, t. 5, Warszawa 2006, s. 1287; Z. Gordon, *Umowa budowlana w obrocie uspołecznionym*, Toruń 1991, s. 175; J. Naworski, *Wpływ istnienia wad na obowiązek odbioru robót budowlanych przez inwestora*, PPH 1998, Nr 8, s. 12; R. Szostak, *Umowa o roboty budowlane z perspektywy nowego Kodeksu cywilnego*, [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań* (red. E. Gniewek, K. Górka, P. Machnikowski), Warszawa 2010, s. 441.

<sup>16</sup> OSNC 2002 nr 9, poz. 106.

argumentację: "Wydaje się, że bliskość charakteru zobowiązań niepieniężnych wynikających z umowy o roboty budowlane i z umowy o dzieło, a ponadto fakt legislacyjnego wyodrębnienia umowy o roboty budowlane głównie ze względu na potrzeby jednostek gospodarki społecznej, nie mogą przesądzać o trafności poglądu, że umowa ta jest jedynie szczególną postacią czy odmianą umowy o dzieło. W piśmiennictwie trafnie podkreśla się, że kwalifikacja typologiczna danej umowy polega albo na przypisaniu jej do określonego typu umów nazwanych, albo na uznaniu jej za umowę nienazwaną lub mieszaną. Przez nazwane stosunki zobowiązaniowe rozumie się zarazem takie stosunki prawne, których co najmniej *essentialia negotii* są ustalone przez przepisy prawa. Ten minimalny wymóg uzupełnia się z reguły kolejnym, tj. istnieniem szczegółowej regulacji prawnej wynikających z danej umowy praw i obowiązków stron. Ponieważ kodeksowa regulacja umowy o roboty budowlane odpowiada tym wymogom, przeto umowę tę należy jednak nadal traktować jako odrębny typ umowy nazwanej, nie będącej podtypem umowy o dzieło, aczkolwiek niewątpliwie historycznie z niej się wywodzącej" Zbliżone argumenty prawne pojawiają się w dalszych wypowiedziach Sądu Najwyższego aprobujących tezę o kwalifikacji umowy o roboty budowlane jako samodzielnej umowy nazwanej<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2009 r., III CZP 41/09, OSNC 2010 nr 3, poz. 33 przedstawiona została następująca argumentacja: „W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego i literaturze zwrócono uwagę na wyraźne wyodrębnienie w kodeksie cywilnym umów o roboty budowlane i umów o dzieło, jako odrębnych typów umów nazwanych. Na rzecz tego stanowiska przemawia także odesłanie z art. 656 § 1 k.c.; byłoby ono zbędne, gdyby umowa o roboty budowlane była jedynie rodzajem umowy o dzieło”. Odrębność rodzajową tych umów podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01 (OSNC 2002, Nr 9, poz. 106). Zwrócono na nią uwagę także w wyrokach z dnia 13 lutego 2001 r., II CKN 377/00 (niepubl.) i z dnia 18 października 2006 r., II CSK 121/06 (niepubl.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07, niepubl. uznano umowę o roboty budowlane za „samodzielną umowę nazwaną, ukształtowaną jednak według wzorca stworzonego wcześniej dla umowy o dzieło”.

### **3. Elementy przedmiotowo istotne umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c.). Problem kryteriów odróżniających umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło (art. 627 k.c.)**

Przystępując do prezentacji zagadnień prawnych pojawiających się w przeprowadzonych badaniach empirycznych, należy na wstępie wskazać na istotne trudności interpretacyjne sądów *meriti* związane z ustaleniem precyzyjnych kryteriów odróżniających umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło. Przyjęta przez ustawodawcę w art. 647 k.c. niejednoznaczna definicja, zgodnie z którą w umowie o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania „objektu” wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, rodzi liczne wątpliwości w zakresie wykładni a nadto nie przystaje do aktualnej praktyki realizacji złożonych inwestycji budowlanych. W piśmiennictwie od dawna istnieje spór, czy użyte w art. 647 k.c. pojęcie obiekt należy utożsamiać z obiektem budowlanym w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>18</sup>, czy też jego desygnat jest szerszy<sup>19</sup>. Wydaje się przeważać pogląd negujący zawężanie pojęcia obiekt tylko do znaczenia nadawanego mu przez publicznoprawne normy prawa budowlanego (znaczenie obiektywne) a zarazem kwalifikujący jako obiekt określony w umowie rezultat robót budowlanych lub montażowych, który w dokumentacji projektowej stanowi wyodrębnioną pod względem technologicznym lub technicznym całość<sup>20</sup>. Z przeprowadzonych badań empirycznych wynika, iż

---

<sup>18</sup> Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

<sup>19</sup> Zob. Z. Gordon, *Przedmiot umowy o roboty budowlane* [w:] *Prawo handlowe XXI w. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa prof. Józefa Okolskiego*, Warszawa 2010, s. 220 – 221. W. Dubis, *Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane*, [w:] *Prace z praw cywilnego. Dla uczczenia pamięci profesora Jana Kosika*, Wrocław 2009, s. 68. Zob. też wyrok SN z 7grudnia 2005 r., V CK 423/05, niepubl. z argumentacją „Rozróżnienia pomiędzy umową o dzieło a umową o roboty budowlane poszukiwać należy w ich cechach przedmiotowych. Jak wynika z art. 647 k.c., przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, inwestor zaś zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Przepis nawiązuje do pojęć występujących w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414) i w niej bliżej określonych. Te same pojęcia, znane prawu budowlanemu, stosuje się w umowach zawieranych pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą (art. 647 k.c.)”.

<sup>20</sup> J.A. Strzępka [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 7, Warszawa 2011, s. 391; Z. Gordon, *Przedmiot umowy o roboty budowlane...*, s.221; K. Zagrobelny,

w wielu przypadkach przedmiotem świadczenia wykonawcy nie jest cały obiekt (względnie obiekt budowlany), lecz jego części względnie prace, których rezultatem jest wykonanie niedającej się wyodrębnić części, która składa się na cały obiekt.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowane zostało kilka możliwych kryteriów rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane. Pierwszym z nich jest ocena realizowanych prac stosownie do wymagań prawa budowlanego. Kwalifikacja prawna danej umowy powinna być oparta na ustaleniu, czy wykonywane prace wymagały opracowania dla niej dokumentacji projektowej, odpowiedniego zabezpieczenia terenu wykonania robót, przekazania go wykonawcy, wykonywania nadzoru budowlanego i dokonania odbioru robót. Przedmiotem umowy o roboty budowlane jest zwykle przedsięwzięcie o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych jak i użytkowych, z reguły powiązane z wymogiem projektowania i zinstytucjonalizowanym nadzorem<sup>21</sup>. Po drugie, przedmiotem świadczenia niepieniężnego wykonawcy w rozumieniu art. 647 k.c. nie może być każdy rezultat pracy o ucieleśnionym charakterze, lecz tylko taki, który powstał w wyniku wykonywania robót budowlanych<sup>22</sup>. Po trzecie, wskazuje się, iż elementem konstytutywnym umowy o roboty budowlane jest, dająca się wyinterpretować z art. 647 k.c., szczególna postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia, przejawiająca się w dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy<sup>23</sup>.

Ponadto w nowszym orzecznictwie podnosi się, że znaczenie użytego w art. 647 k.c. pojęcia „obiekt” jest szersze niż zdefiniowanego w art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego terminu „obiekt budowlany”, co pozwala zakwalifikować jako umowy o roboty budowlane także kontrakty, w których rezultat świadczenia wykonawcy staje się

---

*Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 30-31; E. Strzępka-Frania, W. Białończyk, *Przedmiot świadczenia wykonawcy (generalnego wykonawcy) w umowie o roboty budowlane*, *Monitor Prawniczy* 2006, z. 15, s. 805.

<sup>21</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 r., II CSK 84/12, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 423/05, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07, niepubl., wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 marca 2012 r., I ACa 1564/11, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 października 2012 r., I ACa 858/12, niepubl.

<sup>22</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.3.1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207.

<sup>23</sup> Zob. uchwała 7 (s) Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002 nr 9, poz. 106.

częścią składową obiektu budowlanego<sup>24</sup>. Przyjęcie wspomnianych wyżej kryteriów wyróżniających świadczenie wykonawcy w rozumieniu art. 647 k.c. a także rozszerzającej wykładni pojęcia „obiekt” pozwala na zakwalifikowanie jako umów o roboty budowlane następujących stosunków kontraktowych (przykłady):

- a) umowy o wykonanie prac polegających na ułożeniu posadzek epoksydowych w części budynku<sup>25</sup>,
- b) umowy o wykonanie rusztowania stanowiącego przedsięwzięcie większych rozmiarów, o zindywidualizowanych właściwościach zarówno fizycznych, jak i użytkowych, wymagającego projektu indywidualnego i obliczeń statycznych konstrukcyjnych<sup>26</sup>,
- c) umowa o wykonanie prac polegających na wyburzeniu ścian, wykonaniu ścian działowych i montażu drzwi w obiekcie budowlanym<sup>27</sup>,
- d) umowy o wykonanie prac związanych z zainstalowaniem szafy komputerowej z wyposażeniem oraz centrali telefonicznej wraz z wykonaniem podłączenia zasilania do szafy komputerowej, łącznie z ułożeniem i podłączeniem kabli<sup>28</sup>,
- e) umowy o dostawę i montaż nawierzchni kauczukowej na stadionie lekkoatletycznym<sup>29</sup>,
- f) umowy o dostawę i montaż świetlika dachowego, żaluzji zasuwanych ręcznie, oraz zabudowę attyki w budynku<sup>30</sup>,

---

<sup>24</sup> Zob. wyrok SN z 12.10.2011 r., II CSK 63/11, niepubl. (z argumentacją: „*Nie ma zatem przeszkód, aby przedmiotem umowy o roboty budowlane było wykonanie nie całego obiektu, lecz jego części. Powstaje pytanie, czy obiekt, bądź część obiektu należy rozumieć tak, jak określa to art. 3 prawa budowlanego. Podkreślić wypada, że w art. 647 k.c. używa się określenia „obiekt”, podczas gdy w ustawie Prawo budowlane chodzi o „obiekt budowlany”. Zestawienie tych pojęć wskazuje, że nie są one tożsame i że pojęcie kodeksowe ma szersze znaczenie, określane często w doktrynie jako każdy zmaterializowany rezultat będący efektem robót budowlanych*”). Por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2004 r., IV CSK 172/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 56 a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 2.12.2010 r., I ACa 362/10, w którego uzasadnieniu przedstawiono następującą argumentację: „*Przyjmuje się, że obiektem w rozumieniu art. 647 k.c. jest każdy oznaczony w umowie rezultat robót budowlanych stanowiący samoistną całość dającą się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym co pozwala na szerokie zastosowanie tej umowy w ramach procesu inwestycyjnego bez zawężania możliwości posługiwania się tą regulacją do całości zadania inwestycyjnego. Obiekt może niekiedy nie obejmować więc całości obiektu budowlanego (...)*”.

<sup>25</sup> Zob. wyrok SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 112/08, niepubl.

<sup>26</sup> Zob. wyrok SN z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 601/2008, niepubl.

<sup>27</sup> Zob. wyrok SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 542/09, niepubl.

<sup>28</sup> Zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 23 listopada 2012r., V ACa 491/12 niepubl.

<sup>29</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 5 października 2012 r., I ACa 858/12, niepubl.

- g) umowy o wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego konstrukcji metalowej i betonowej mostu, przy czym prace realizowane są w oparciu o odrębną dokumentację projektową, zestawienie wymogów technicznych i podlegają nadzorowi inwestorskiemu<sup>31</sup>.

Z kolei jako umowa o dzieło została zakwalifikowana na przykład:

- a) umowa o wykonanie prac o charakterze wyposażeniowym polegających na montażu i demontażu elementów w istniejącym systemie kontroli dostępu w budynku<sup>32</sup>,
- b) umowa o prace o charakterze uzdatniającym i konserwacyjnym obejmujące wykonanie połączeń elektrycznych do lottomatu z zabezpieczeniem poprzez uziemienie oraz dokonanie koniecznej naprawy istniejącej instalacji i wymiany połączeń<sup>33</sup>.

Wskazane wyżej kryteria były stosowane także przez sądy w postępowaniach objętych badaniami, choć nie zawsze konsekwentnie. W sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (sygn. IX GC 348/12), a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 6.06.2013 r. (sygn. I ACa 344/13) przedmiotem świadczenia wykonawcy były prace obejmujące wykonanie w budynku wielorodzinnym instalacji wodno-kanalizacyjnej i hydrantowej, instalacji c.o., instalacji wentylacji mechanicznej garaży, kotłowni gazowej oraz instalacji gazowej wewnętrznej na podstawie projektu technicznego (całość określono w umowie jako

---

<sup>30</sup> Zob. wyrok SO w Krakowie z dnia 14 kwietnia 2014 r., II Ca 2468/13, niepubl.

<sup>31</sup> Zob. wyrok SN z 12.10.2011 r., II CSK 63/11, niepubl. (z argumentacją: „za roboty budowlane należy uznać wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego konstrukcji metalowej i betonowej mostu. Oczywiście jest, że z punktu widzenia prawa budowlanego obiektem budowlanym jest most, a nie są nim powłoki antykorozyjne. Wykonanie takich powłok stanowi jednak część składową wykonania całego obiektu budowlanego, co więcej, jest to część niezbędna. Z uwagi na wielkość przedsięwzięcia, jakim jest obiekt mostowy, nie może być wątpliwości odnośnie do tego, że wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego całej konstrukcji metalowej i betonowej mostu również stanowi przedsięwzięcie większych rozmiarów, a rezultat takich robót stanowi zmierzony efekt w postaci powłok antykorozyjnych, a więc także obiekt, będący fragmentem większej całości. Gdy się uwzględni ponadto, że umowy zawierają postanowienia charakterystyczne dla umowy o roboty budowlane, jak dokumentacja projektowa, określenie specyficznych wymogów technicznych, nadzór inwestorski, wynagrodzenie kosztorysowe na podstawie obmiaru robót dokonanego przez inspektora nadzoru, należy dojść do wniosku, że łączące strony umowy były umowami o roboty budowlane, a nie umowami o dzieło”).

<sup>32</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 423/05, niepubl.

<sup>33</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207.

„roboty instalacyjno-budowlane”). Sąd Okręgowy przyjmując kwalifikację zawartej przez strony umowy jako umowy o roboty budowlane zwrócił uwagę, iż umowa dotyczyła przedsięwzięcia większych rozmiarów, rezultat świadczenia wykonawcy znalazł odzwierciedlenie w obiekcie w rozumieniu art. 647 k.c., w umowie określono przekazanie „frontu robót”, zapewnienie nadzoru inwestorskiego oraz dokonywanie częściowych odbiorów (art. 654 k.c.), które „bardziej przystają do specyfiki prac budowlanych”. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie zakończonej wyrokiem z 3.06.2011 r. (sygn. XX GC 388/10) uznał, iż nie jest konieczne, aby świadczenie wykonawcy robót budowlanych obejmowało całość obiektu budowlanego, może ono dotyczyć części prac dającej się wyodrębnić technicznie<sup>34</sup>. W sporze zakończonym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5.10.2012 r. (sygn. akt I ACa 858/12) uznano, iż skoro świadczenie wykonawcy polegające na dostawie i montażu nawierzchni kauczukowej na stadionie było przedsięwzięciem większych rozmiarów o zindywidualizowanych właściwościach, któremu towarzyszył zinstytucjonalizowany nadzór, poprzedziło je projektowanie, podstawę wykonania prac stanowiło pozwolenie budowlane a przebieg robót został udokumentowany w sposób określony przepisami prawa budowlanego, należało uznać, iż mamy do czynienia z umową o roboty budowlane.

Wskazać zarazem należy na stosowane przez sądy kryteria kwalifikacji zawartej przez strony umowy jako umowy o dzieło. W wyroku wydanym przez Sąd Okręgowy w Poznaniu z 19.03.2013 r. (sygn. akt IX GC 16/13) umowa o wytworzenie i montaż balustrad, mimo iż stały się one elementem obiektu budowlanego, została zakwalifikowana jako umowa o dzieło. Sąd w uzasadnieniu odwołał się do kryterium wytworzenia dzieła, ujęcia go jako samoistnego materialnego rezultatu oraz przeniesieniu własności na zamawiającego z chwilą wydania dzieła. W sprawie rozstrzyganej wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 29.11.2012 r. (sygn. akt I C 991/12) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5.06.2013 r. (sygn. akt I ACa 390/13) oba sądy uznały, iż skoro prace wykonawcy polegające na wykonaniu elewacji pod tynk mineralny, ścian działowych z kratówki, izolacji z papy termozgrzewalnej, posadzki pływającej z dociepleniem, murowania

---

<sup>34</sup> W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy w Warszawie powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z 7.12.2005, V CK 423/05, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z 6.10.2004 r., I CK 71/04, OSP 2005, z.12, poz. 146.

dwóch kominów, murków tarasowych i docieplenia poddasza wełną mineralną nie prowadziły do powstania obiektu budowlanego (wykonywane były jedynie „w zakresie obiektu”) oraz nie zostały objęte zinstytucjonalizowanym nadzorem, należy je kwalifikować jako wykonanie dzieła. Umowa o remont boiska została uznana za umowę o dzieło w sporze rozstrzygniętym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6.06.2013 r. (sygn. akt. XIII C 882/12).

Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyrok z dnia 14.08.2012 r. (sygn. akt IX GC 230/12) zakwalifikował umowy, których przedmiotem było ułożenie krawężnika na ławie betonowej, wykonanie robót ziemnych koparko-ładowarką, ustawienie obrzeży betonowych oraz ułożenie kostki betonowej i granitowej, jako umowy o dzieło.

W sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy w Krakowie (sygn. akt I C 1778/11) zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 11.04.2013 (sygn. akt I ACa 227/13) strony łączyła umowa polegająca na wybudowaniu zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W trakcie prac inwestor zlecił ustnie wstawienie okna dachowego. Sąd I instancji uznał, że w zakresie montażu okna dachowego strony zawarły ustnie umowę o dzieło. Powód twierdził, że ze względu na nieokreślenie wynagrodzenia do zwarcia umowy nie doszło. Sąd Okręgowy stwierdził, „jeżeli strony nie określiły wysokości wynagrodzenia ani nie wskazały podstaw do jego ustalenia poczytuje się w razie wątpliwości, że strony miały na myśli zwykłe wynagrodzenie za dzieło tego rodzaju. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji „ustalenie wysokości wynagrodzenia nie stanowi essentialia negotii umowy o dzieło”.

W stanie faktycznym sprawy zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 24.01.2012 r. (sygn. akt IX GC 503/11) przedmiotem umowy była prefabrykacja konstrukcji stalowej dla określonego obiektu budowlanego z materiałów wykonawcy (powoda), bez elementów złącznych i stężeń prętowych wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym tj. malowaniem farbą dostarczoną przez zamawiającego (pozwanego). Jednocześnie obowiązkiem wykonawcy było wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, projektem, polskimi normami, zgodnie z dokumentacją warsztatową, przedstawioną przez zamawiającego, oraz załadowanie elementów konstrukcji stalowej na samochody podstawione przez pozwanego. Sąd Okręgowy



zakwalifikował tę umowę jako umowę o dzieło stwierdzając zarazem „Cechą konstytutywną dzieła jest samoistność rezultatu – w momencie ukończenia dzieła staje się ono wartością autonomiczną w obrocie. Ponadto dzieło musi być oznaczone jako zamówione. Z istoty umowy o dzieło wynika bowiem, iż dzieło ma odpowiadać osobistym potrzebom, wymaganiom zamawiającego”.

Umowa, której przedmiotem było zarówno wykonanie remontu jezdni pasów drogowych według projektu inwestora (część pierwsza), jak i opracowanie projektów budowlano-wykonawczych przebudowy innego pasa drogowego wraz z uzyskaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz wykonanie zaprojektowanych robót drogowych (część druga) została przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok z dnia 5 grudnia 2012 r., sygn. akt I C GC 225/12) a następnie przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu (wyrok z 10 lipca 2013 r. (sygn. akt I ACa 472/13) zakwalifikowana jako umowy mieszana zawierająca elementy umowy o dzieło oraz umowy o roboty budowlane. W wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 31.01.2011 r. (sygn. IX GC 302/10) Sąd uznał, że umowa podwykonawcza polegająca na przyłączeniu do obiektu handlowego powierzchni magazynu, wykonania prac w zakresie instalacji sanitarnych oraz wydzielenie z powierzchni nowych lokali użytkowych stanowi przedmiot umowy o roboty budowlane. Strony brały udział w procesie budowlanym, ich role były ściśle określone i stanowiły jeden z elementów procesu inwestycyjnego. Strony działały w oparciu o dokumentację projektową, bieżące ustalenia na naradach roboczych oraz wytycznych inwestora do generalnego wykonawcy. „Istotne jest też to, że w toku wykonywania robót strony wykonywały szereg czynności typowych dla robót budowlanych jak np. zgłoszenie do odbioru, czynności odbiorowe”.

W sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy w Krakowie (wyrok z dnia 5 kwietnia 2011 r., sygn. akt. IX GC 409/09) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia (sygn. akt I ACa 852/11) umowa o wykonanie rozbiórki budynku znajdującego się na terenie huty została w obu instancjach zakwalifikowana jako umowa o roboty budowlane. Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 30 sierpnia 2012 r. (sygn. akt. IX GC 431/11), utrzymanym w mocy orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 stycznia 2013 r. (sygn. akt I ACa 1302/12)

zakwalifikował umowę, której przedmiotem było wykonanie konstrukcji stalowej budynku i jej dostawa na plac budowy (bez montażu) jako umowę o dzieło.

W wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 19.03.2013 r. (sygn. akt IX GC 16/13) Sąd zakwalifikował umowę, której przedmiotem było wykonanie i montaż balustrad, jako umowę o dzieło. Sąd I instancji stwierdził: *„umowa o dzieło jest jednym z instrumentów prawnych służących wymianie dóbr majątkowych. Ma ona doprowadzić do powstania oznaczonego dzieła i następnie jego wydania zamawiającemu. Inaczej niż w umowie sprzedaży, w ramach której nie jest istotny sam proces powstania sprzedawanej rzeczy, sprzedawcę bowiem obciąża powinność przeniesienia własności rzeczy, bez względu na to, w jaki sposób została ona wytworzona”*. Również w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 28.05.2013 r. (sygn. akt IX GC 1010/12) rozważany był charakter umowy łączącej strony sporu. Przedmiotem świadczenia wykonawcy była dostawa, montaż, uruchomienie i rozruch technologiczny urządzeń instalacji oczyszczania ścieków. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż *„w doktrynie przy wykładni art. 647 k.c. w coraz większym stopniu odstępuje się od utożsamiania pojęcia obiekt ze znaczeniem, jakie temu terminowi nadano w prawie budowlanym”*. Pomimo takiej konstatacji Sąd Okręgowy ostatecznie zakwalifikował przedmiotową umowę z uwagi na marginalny udział robót budowlanych w świadczeniu wykonawcy, jako umowę dostawy (art. 605 k.c.).

Odzwierciedlenie w badanych postępowaniach znalazł również spór doktrynalny dotyczący tego, czy dostarczenie projektu przez inwestora stanowi przedmiotowo istotny element umowy o roboty budowlane. W niektórych wypowiedziach Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, w myśl którego na to pytanie odpowiadać należy pozytywnie<sup>35</sup>. Również część piśmiennictwa opierając się przede wszystkim na brzmieniu art. 647 k.c. uznaje, iż umowa, w ramach której nie następuje dostarczenie projektu wykonawcy nie powinna być kwalifikowana jako umowa o roboty budowlane, lecz jako umowa o dzieło lub umowa o charakterze

---

<sup>35</sup> Zob. wyrok SN z 7.11.1997 r., II CKN 446/97, OSN 1998, z. 4, poz. 67, uchwała 7 s SN z 11.1.2002 r., III CZP 63/01, OSP 2002, z. 10, poz. 125, wyrok SN z 6.10.2004 r., I CK 71/04, OSP 2005, z. 12, poz. 146.

mieszanym<sup>36</sup>. Jednocześnie zarówno w nieco odleglejszych<sup>37</sup>, jak i aktualnych<sup>38</sup> wypowiedziach doktryny silnie reprezentowane jest też zapatrywanie przeciwne, akceptujące możliwość zawierania umów o roboty budowlane z rozszerzonym zakresem obowiązków wykonawcy, obejmującym także samodzielne przygotowanie projektu. Dalszy dylemat dotyczy tego, czy użyte w art. 647 k.c. pojęcie projekt należy utożsamiać z projektem budowlanym w rozumieniu art. 34 Prawa budowlanego<sup>39</sup>. W objętej badaniami sprawie orzekający w I instancji Sąd Okręgowy w Zielonej Górze (sygn. akt IX GC 528/11) w wyroku z 8.02.2011 r. uznał, iż dostarczenie przez zamawiającego projektu budowlanego należy do *essentialia negotii* umowy o roboty budowlane, a z uwagi na przeniesienie tego obowiązku na wykonawcę mamy do czynienia z umową o dzieło. Trafnie jednak odmiennej oceny prawnej w tej sprawie dokonał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia

---

<sup>36</sup> Zob. E. Strzępka-Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Warszawa 2010, s. 101, K. Konieczny, *Umowa o roboty budowlane w obrocie międzynarodowym*, Warszawa 2012, s. 108; T. Szczurowski, *Kwalifikacja prawna umów remontowych i innych wykonywanych przez prowadzenie robót budowlanych w istniejącym obiekcie*, Monitor Prawniczy 2011, z. 16, s. 901.

<sup>37</sup> Zob. A. Szpunar, *Uwagi o odpowiedzialności cywilnej za zawalenie się budowli*, KPP 1995, z. 2, s. 160; J. Okolski, *Stosunki umowne w procesie inwestycyjnym (umowa o roboty budowlane)*, Warszawa 1976, s. 122.

<sup>38</sup> Zob. np. J.A. Strzępka [w:] *System prawa handlowego, Prawo umów handlowych*, t. V, Warszawa 2011, s. 1078, E. Zielińska [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów o roboty budowlane*, Warszawa 2012 r., s. 506 – 507; K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 106; W. Dubis, *Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane* [w:] *Prace z prawa cywilnego. Dla uczczenia pamięci profesora Jana Kosika*, Wrocław 2009, s. 77; J. A. Strzępka, E. Zielińska, *Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane*, PPH 2002, z. 12, s. 13–17; tychże, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego*, cz. I, Monitor Prawniczy 2007, z.10, s. 541–542.

<sup>39</sup> Zob. K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 35-39 i cytowane tam piśmiennictwo. Autor w konkluzji stwierdza: „Subiektywny sposób postrzegania obiektu, w sposób niezależny od regulacji publicznoprawnych, nakazuje podobnie konsekwentnie postępować przy ocenie projektu. Oznacza to, że wskazówki dla wykonawcy, jakiego typu obiekt ma być przedmiotem jego świadczenia, mogą być zawarte w dowolnym opracowaniu, spełniającym jeden podstawowy warunek. Na ich podstawie powinno dać się sprecyzować oczekiwania inwestora – muszą one wystarczyć do określenia obiektu. Sytuacja ta niczym nie różni się od innych stosunków zobowiązaniowych, warunkiem istnienia każdego z nich jest możliwość ustalenia (skonkretyzowania) świadczenia. [...] Projekt zatem w ujęciu art. 647 k.c. jest zbiorem informacji, które mogą być bardzo szczegółowe, odnosząc się do najdrobniejszych nawet detali, jak też sformułowane w sposób ogólny, przy czym w każdym razie pozwala zidentyfikować mający powstać obiekt. Może ponadto wskazywać technologię obowiązującą przy jego powstawaniu. Z art. 647 k.c. wynika, że ma być on dostarczony, co sugeruje konieczność „ucieleśnienia” projektu, ma ona mieć określoną *corpus mechanicum*. Nie byłoby zatem wystarczające przekazanie informacji składających się na projekt w taki sposób, by nie dało się ich w przyszłości odtworzyć. Przy czym, jak już wyżej podniesiono, sama forma projektu nie została prawnie zdefiniowana, może ona wystąpić w postaci opisu, rysunków, map, a nawet modeli, chyba także w formie nagrania zawierającego jego omówienie. Projektem jest zatem zbiór informacji, za pomocą których inwestor określa swoje oczekiwania wobec zamawianego obiektu, służy więc do oznaczenia przedmiotu świadczenia wykonawcy.” (s.40).

23.04.2011 r. (sygn. akt I ACa 360/11) uznając, iż łączącą strony umowę należy kwalifikować jako umowę o roboty budowlane mimo, iż obowiązek wykonania projektu budowlanego nie spoczywał na inwestorze. Podobny kierunek wykładni art. 647 k.c. zaprezentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 20 listopada 2008 r., III CSK 184/08, niepubl. stwierdzając „*cel gospodarczy umowy, jakim jest zrealizowanie określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego i osiągnięcie rezultatu w postaci obiektu lub kompleksu obiektów zdolnych do zaspokojenia określonych potrzeb społecznych, pozostaje taki sam niezależnie od tego, czy projekt opracowuje inwestor lub wykonawca*”<sup>40</sup>. W sytuacji, w której powinność przygotowania projektu nie została przeniesiona na wykonawcę, inwestor powinien dostarczyć projekt budowlany w rozumieniu art. 34 Prawa budowlanego lub innego rodzaju dokumentację wymaganą przez właściwe przepisy dla wykonania powierzonych prac. W skład projektu budowlanego wchodzi: 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich 2) projekt architektoniczno-budowlany, czyli projekt budowlany *sensu stricto* określający funkcję, formę oraz konstrukcję obiektu, charakterystykę energetyczną oraz ekologiczną, a także rozwiązania techniczne i materiałowe, 3) stosownie do potrzeb oświadczenie odpowiednich jednostek o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej energetycznej, telekomunikacyjnej oraz drogowej oraz 4) wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia budynku.

Wykonane badania empiryczne wskazują, iż na rozstrzygnięcie przez sądy *meriti* o kwalifikacji zawartej przez strony umowy jako umowy o dzieło lub umowy o roboty budowlane wpływają także dalsze skutki prawne wynikające z przyjętej kwalifikacji.

---

<sup>40</sup> Zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 2.12.2010 r., I ACa 362/10 z argumentacją „*Obowiązek dostarczenia projektu przez inwestora nie jest istotnym składnikiem umowy o roboty budowlane, gdyż możliwe jest sporządzenie przez samego wykonawcę według wytycznych inwestora*”.

Wiążą się one w szczególności z zastosowaniem odpowiedniego terminu przedawnienia do roszczeń stron (w przypadku roszczeń wynikających z umowy o roboty budowlane jest to termin określony w art. 118 k.c.<sup>41</sup>), dopuszczalnością objęcia podwykonawcy wykonującego świadczenie na podstawie danej umowy ochroną wynikającą z art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. (przysługuje ona co do zasady wyłącznie podwykonawcy robót budowlanych) a także dopuszczalnością zastosowania przepisów o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (art. 649<sup>1</sup> k.c. i nast.).

---

<sup>41</sup> Zob. uchwałę 7 (s) Sądu Najwyższego z 11.1.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, z. 9, poz. 106. Co do zastosowania art. 118 k.c. w odniesieniu do roszczenia o naprawienie szkody powstałej w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18.7.2002 r., IV CKN 1273/00, niepubl.

#### **4. Zagadnienia wykonania przez inwestora obowiązków dotyczących przygotowania robót oraz przekazania terenu budowy**

Do podstawowych obowiązków inwestora określonych w art. 647 k.c. należy dokonanie wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności polegających na przekazaniu wykonawcy terenu budowy. Interpretacja tych powinności inwestora rodzi wątpliwości w piśmiennictwie związane przede wszystkim z pytaniem, w jakim zakresie ocena wykonania tych obowiązków powinna być determinowana przepisami prawa budowlanego<sup>42</sup>. W szczególności sporna jest relacja między ciążącym w myśl art. 647 k.c. na inwestorze obowiązkiem przekazania terenu budowy wykonawcy a normą art. 22 pkt 1 prawa budowlanego, w myśl której protokolarne przejęcie terenu budowy od inwestora należy do podstawowych obowiązków kierownika budowy. W praktyce, kierownik budowy może być powoływany zarówno przez wykonawcę, jak i inwestora. W objętej badaniami sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 04.07.2012 (sygn. akt IX GC 878/11) uznano, iż obowiązki inwestora, w zakresie przygotowania robót oraz przekazania placu budowy, należy interpretować przede wszystkim zgodnie z normami prawa budowlanego. Pracami przygotowawczymi są zwykle wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy. Co do zasady teren budowy powinien być udostępniony wykonawcy w stanie umożliwiającym wykonanie powierzonych mu prac. Ponadto do podstawowych powinności inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie: opracowania projektu budowlanego i stosownie do potrzeb, innych projektów (np. projektów organizacji ruchu), objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy, opracowania planu

---

<sup>42</sup> Szerzej zob. E. Zielińska, *Obowiązki stron umowy o roboty budowlane związane z przygotowaniem do wykonania robót budowlanych* [w:] *Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa prof. Józefa Okolskiego*, Warszawa 2010, s. 1380-1381; E. Strzępka-Frania, *Przekazanie i udostępnienie terenu budowy przez inwestora wykonawcy budowlanemu*, cz. 1, *Prawo Spółek* 2007, z. 6, s. 25–36 oraz cz. 2, *Prawo Spółek* 2007, z. 7–8, s. 66–71.

bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także wykonania i odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych (art. 18 prawa budowlanego). W przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi inwestor jest zobowiązany do zapewnienia nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych sprawowanego przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Inwestor powinien także zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, co najmniej na siedem dni przed ich rozpoczęciem (art. 41 ust. 4 prawa budowlanego). Wydaje się, iż ocena wykonania przez inwestora czynności przygotowania robót powinna być dokonywana przede wszystkim w oparciu o przyjęty przez strony rozkład praw i obowiązków w tym zakresie, przy czym w ramach swobody kontraktowania wykonawca może zostać zobowiązany do podjęcia czynności (także w imieniu inwestora) prowadzących do wykonania powinności wynikających z prawa budowlanego<sup>43</sup>. Ocena w świetle publicznoprawnych regulacji prawa budowlanego może mieć jedynie pomocnicze znaczenie.

Do obowiązków inwestora związanych z przygotowaniem robót należy również, co do zasady, uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ust. 1 prawa budowlanego), o ile jest ona w danej sytuacji wymagana, a także określonych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii organów niezbędnych do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 32 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego). Również wypełnienie tych powinności publicznoprawnych może zostać umownie powierzone wykonawcy. Sprawa rozpatrywana przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok z dnia 5.10.2012 r., sygn. akt I C 3278/11) dotyczyła stanu faktycznego, w którym jednym ze świadczeń wykonawcy było zapewnienie bezpłatnej usługi architekta w celu dostosowania projektu do potrzeb inwestora oraz sporządzenie kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę i złożenie wniosków o przyłączenie mediów. Inwestor zarzucił, że wykonawca nie wywiązał się ze zobowiązania zapewnienia usług projektowych i związanym z tym przygotowaniem wniosku o pozwolenie na budowę. Zdaniem Sądu Okręgowego obowiązek inwestora do

---

<sup>43</sup> Por. wyrok SN z 14 listopada 2013 r., IV CSK 162/13, niepubl., w którego uzasadnieniu wskazano na dopuszczalność powierzenia wykonawcy obowiązku powiadomienia właściwego organu o terminie rozpoczęcia robót budowlanych (art. 41 ust. 4 prawa budowlanego).

dostarczenia pozwolenia na budowę nie zdezaktualizował się w żaden sposób przez to, że pozwany zobowiązał się zapewnić powodowi bezpłatne usługi biura projektowego w zakresie adaptacji do indywidualnych potrzeb inwestora. Jednocześnie umowa wskazywała na obowiązek inwestora dostarczenia pozwolenia na budowę.

W badanych postępowaniach wśród twierdzeń wykonawców dotyczących niewykonania lub nienależytego wykonania przez inwestora niepieniężnych obowiązków kontraktowych na czoło wysuwały się te odnoszące się zwłoki lub zaniechania przekazania terenu budowy<sup>44</sup>. Stanowiły one najczęściej podstawę do żądania naprawienia przez inwestora powstałej po stronie wykonawcy szkody (art. 471 k.c.) lub podstawę obrony przed roszczeniami inwestora obejmującymi sankcje z tytułu niedochowania przez wykonawcę terminu ukończenia całości robót lub ukończenia określonych etapów (np. poprzez negowanie zasadności roszczenia o karę umowną z uwagi na brak winy wykonawcy względnie zgłaszanie wniosku o miarkowanie kary umownej ze względu na przyczynienie się inwestora do powstania stanu zwłoki w zakresie ukończenia prac). Przykładem może być spór rozstrzygany w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 marca 2012 r. (sygn. akt IX GC 625/11) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 grudnia 2012 r. (sygn. akt I ACa 1152/12). Odnosząc się do istoty wydania terenu budowy Sąd Apelacyjny w Poznaniu stwierdził: *„Przekazanie czy wydanie terenu budowy oznacza powierzenie go (według art. 3 pkt 10 Prawa budowlanego - przestrzeni, w której prowadzone mają być roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy) wykonawcy we władanie celem swobodnego i bez przeszkód ze strony osób postronnych, wykonania zleconego zadania. Taki teren powinien być odpowiednio przygotowany przez zamawiającego, tj. opróżniony z rzeczy i osób, mogących stanowić utrudnienie w wykonaniu zadania. Przykładowo, jeśli przedmiotowe roboty miały być wykonane na stacji paliw będącej w ruchu [...], teren budowy winien być wyłączony z użytkowania na czas remontu, tak aby odpowiednie zabezpieczenie terenu przez wykonawcę było możliwe. Należy zwrócić uwagę, że to wykonawca ponosi odpowiedzialność za realizację robót w sposób mogący spowodować zagrożenie*

---

<sup>44</sup> Analizę tego przypadku zwłoki inwestora przedstawia J. Frąckowiak, *Uwagi w sprawie przekazania terenu budowy*, PUG 1972, z. 2, s. 59–60.



bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska (co w przypadku stacji paliw jest szczególnie istotne) oraz bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia (art. 90 w zw. z art. 50 prawa budowlanego). Stąd też nie sposób pominąć we właściwym przygotowaniu terenu budowy na potrzeby przekazania go wykonawcy, kwestii odpowiednich pozwoleń i zgłoszeń administracyjnych, które obciążają inwestora. (art. 18 i 20 Prawa budowlanego)”. Ocena dokonywana przez sądy w tych przypadkach dotyczyła przede wszystkim płaszczyzny dowodowej, zwłaszcza sprostania ciężarowi dowodu w zakresie przesłanek winy, szkody ewentualnie także wpływu zwłoki w wydaniu terenu budowy na przebieg realizacji inwestycji. W żadnym z objętych badaniem postępowań sądy *meriti* nie odnosiły się do podnoszonego w piśmiennictwie dylematu, czy niewykonanie obowiązku przekazania terenu budowy przez inwestora kwalifikować należy jako zwłokę dłużnika czy też wierzyciela (u podstaw leży pytanie, czy obowiązek ten należy do długu inwestora, czy też jest elementem szeroko rozumianej powinności współdziałania stron)<sup>45</sup>.

Trafnie wskazuje się w piśmiennictwie, iż przekazanie terenu budowy przez inwestora powinno łączyć się z udzieleniem wykonawcy informacji (a w razie potrzeby także udostępnieniem odpowiedniej dokumentacji) dotyczących znajdujących się w terenie urządzeń podziemnych lub instalacji<sup>46</sup>. Przekazanie tych informacji umożliwia wykonawcy prawidłowe i terminowe spełnienia świadczenia na rzecz inwestora. Ustawodawca nie nakłada natomiast na wykonawcę obowiązku dokonania sprawdzenia przekazywanego terenu budowy pod kątem przydatności do planowanej realizacji prac. Dobór i przygotowanie placu budowy należą bowiem do powinności inwestora. Natomiast w sytuacji, gdy na dowolnym etapie prowadzenia prac wykonawca powziął wiedzę, iż przekazany teren budowy nie nadaje się do prawidłowego wykonania robót, powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora

---

<sup>45</sup> Szerzej zob. W. Dubis, *Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane* [w:] *Prace z prawa cywilnego. Dla uczczenia pamięci profesora Jana Kosika*, Wrocław 2009, s. 73-76; K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 109.

<sup>46</sup> Zob. S. Buczkowski [w:] *System Prawa Cywilnego, Zobowiązania - część szczegółowa*, t. III, cz. 2, Warszawa 1976, s. 467-469; J. Okolski, *Stosunki umowne w procesie...*, s. 86-87; E. Zielińska, *Cywilnoprawna problematyka...*, s. 227-228; E. Strzępka- Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Warszawa 2010 r., s. 89-90.

(art. 651 k.c.). Powinność ta ma na celu umożliwienie współdziałania strony w zakresie usunięcia zaistniałej przeszkody, w tym dotyczącej placu budowy<sup>47</sup>.

Zauważalne są trudności w interpretacji obowiązku przekazania terenu budowy (jego części) w ramach inwestycji budowlanych realizowanych równolegle przez kilku wykonawców. W miejsce wydania całego terenu budowy jednemu podmiotowi staje się wówczas konieczne przekazanie odpowiednich części lub obiektów (tzw. frontów robót) poszczególnym wykonawcom<sup>48</sup>. Przykładem może być spór rozstrzygnięty w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 maja 2012 r. (sygn. akt IX GC 617/09) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 stycznia 2013 r. (sygn. akt I ACa 1165/12), w którym na podstawie wpisów w dzienniku budowy oraz korespondencji elektronicznej sądy *meriti* ustaliły, iż przekazanie frontów robót nastąpiło z opóźnieniem w stosunku do terminów przyjętych w harmonogramie. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 14.02.2011 (sygn. akt XX GC 19/10) uznał, że obowiązkiem inwestora jest przekazanie frontu robót przygotowanych do prowadzenia prac budowlanych. Sprawa dotyczyła stanu faktycznego, w którym inwestor nie przekazał pełnego frontu robót wykonawcy zgodnie z harmonogramem do wykonania prac malarskich. Niektóre piętra, wcześniej otynkowane, nie nadawały się do prowadzenia prac malarskich ze względu na prowadzenie tam innych prac przez inwestora. Sąd uznał, że „*decyzja inwestora o nieprzekazywaniu wykonawcy kolejnych pięter do wykonania prac malarskich do momentu gdy powód nie zakończył prac na innych piętrach była niezgodna z umową, albowiem pozwany miał obowiązek przekazania wykonawcy całości frontu robót w terminie określonym harmonogramem. Odmowa udostępnienia powodowi kolejnych pięter budynku była ponadto nieuzasadniona z tego względu, że powód nie mógł zakończyć robót na wcześniejszych piętrach z powodu braku pełnego przygotowania lokali do prac malarskich*”.

---

<sup>47</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 629/98, OSNC 2000 nr 9, poz. 173).

<sup>48</sup> A. Szpunar, *Uwagi o odpowiedzialności cywilnej za zawalenie się budowli*, KPP 1995, z. 2, s. 153.

## **5. Problematyka określenia zakresu świadczenia wykonawcy w oparciu o projekt (dokumentację projektową). Zakres powinności badania przez wykonawcę dokumentacji projektowej otrzymywanej od inwestora**

W konstrukcji umowy o roboty budowlane projekt (dokumentacja projektowa) pełni dwie istotne funkcje. Stanowi on po pierwsze jedno ze źródeł określenia zakresu i sposobu spełnienia świadczenia wykonawcy (zakresu robót, zastosowanych rozwiązań technicznych i materiałowych, zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia) a po drugie jest jednym z kryteriów oceny prawidłowości spełnienia świadczenia przez wykonawcę (jest on zobowiązany do oddania przewidzianego w umowie obiektu wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, art. 647 k.c.)<sup>49</sup>. Pierwszej ze wspomnianych funkcji dotyczy norma art. 648 § 2 k.c., w której ustawodawca akcentuje, iż dokumentacja projektowa (wymagana przez właściwe przepisy) stanowi część składową umowy, a zatem jest jednym z elementów określających treść stosunku zobowiązaniowego. Ponadto art. 649 k.c. wyraża regułę interpretacyjną nakazującą w razie wątpliwości ustalać zakres prac, do wykonania których zobowiązany jest wykonawca, przede wszystkim w oparciu o projekt stanowiący część składową umowy<sup>50</sup>. Reguła ta powinna mieć zastosowanie w sytuacjach, gdy pomimo zastosowania tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli stron umowy o roboty budowlane (art. 65 k.c.) pozostają nadal wątpliwości, co do przedmiotowego zakresu świadczenia wykonawcy. Z przedstawionych względów niezależnie od znaczenia technicznego projektu (dokumentacji projektowej) w procesie budowlanym także jego znaczenie jurydyczne jest trudne do przecenienia. Zauważalny jest przy tym brak konsekwencji i precyzji terminologicznej ustawodawcy w zakresie analizowanego elementu regulacji umowy o roboty budowlane, bowiem w art. 647 i art. 649 k.c. mowa jest o „projekcie”,

---

<sup>49</sup> Szerzej zob. P. Drapała [w:] *Kodeks cywilny. komentarz* (red. J. Gudowski), Zobowiązania, t. III, cz. 2, Warszawa 2013 r., s. 330.

<sup>50</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 728/98, niepubl.

w normie art. 648 § 2 k.c. o „dokumentacji wymagana przez właściwe przepisy”<sup>51</sup> natomiast w art. 651 k.c. o „dokumentacji dostarczonej przez inwestora”.

W objętych badaniami postępowaniach niejednokrotnie ujawniał się spór dotyczący tego, czy określone prace budowlane lub montażowe były objęte zakresem świadczenia wykonawcy. W sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Krakowie (wyrok z 3.10.2012 r., sygn. Akt IX GC 211/10) strony przewidziały w umowie, że za roboty dodatkowe, których wykonanie wymagane było do prawidłowej realizacji robót głównych, nie przysługuje wynagrodzenia. Klauzula ta nie dotyczyła wszystkich robót, lecz jednego ich elementu, w związku z czym Sąd Okręgowy uznał, że za prace nieobjęte umową a wykonywane w zakresie innych zadań przysługiwało wynagrodzenie. Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 31.01.2011 r. (sygn. Akt. IX GC 302/10) uznał, że roboty polegające na wymianie gruntu po zmianie kanalizacji stanowiły roboty dodatkowe, za które należy się wykonawcy odpowiednie wynagrodzenie.

Ustawodawca nakłada na wykonawcę obowiązek niezwłocznego zawiadomienia inwestora o tym, że dostarczona przez niego dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo wystąpiły inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu prac (art. 651 k.c.). Przepis ten stanowi wyraz obowiązku współdziałania stron umowy o roboty budowlane i konkretyzuje powinność wynikającą z art. 354 § 2 k.c. W doktrynie wskazuje się, iż ze wspomnianej normy nie wynika (oprócz obowiązku powiadomienia) dalej idąca powinność szczegółowego badania przez wykonawcę dostarczonej mu dokumentacji projektowej, co wymagałoby od niego posiadania

---

<sup>51</sup> Uznać należy, iż użyte w art. 648 § 2 k.c. pojęcie „dokumentacja wymagana przez właściwe przepisy” oznacza nie tylko dokumentację określoną w ustawie Prawo budowlane oraz aktach wykonawczych wydanych na jej podstawie (tak E. Zielińska [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów budowlanych*, Warszawa 2012, s. 578; E. Strzępka-Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Warszawa 2010, s. 107), ale również dokumentację wymaganą przez inne powszechnie obowiązujące normy (np. dokumentację projektową oraz specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych określoną w art. 31 ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych). Wśród dokumentacji definiowanej przez ustawę Prawo budowlane podstawowe znaczenie będzie miał projekt budowlany (obejmujący projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz w zależności od potrzeb wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych) wraz z zatwierdzającą go decyzją o pozwoleniu na budowę (art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego). Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2 Prawa budowlanego).

wiedzy specjalistycznej w tym zakresie<sup>52</sup>. W tym samym kierunku zmierza wykładnia prezentowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Została ona ukształtowana przede wszystkim pod wpływem wyroku z 27 marca 2000 r., III CKN 629/98<sup>53</sup>, w którym Sąd Najwyższy stwierdził: „Wykonawca nie ma obowiązku szczegółowego sprawdzania dostarczonego projektu w celu wykrycia jego wad (art. 651 k.c.)”. W uzasadnieniu przedstawiona została następująca argumentacja: *„Istnienie po stronie wykonawcy obowiązku zawiadomienia inwestora o wadach dokumentacji nie budzi zatem wątpliwości. Do rozważenia jednak pozostaje zakres tego obowiązku. Analizując tę kwestię należy przede wszystkim zauważyć, że z brzmienia art. 651 k.c. nie sposób wyprowadzić wniosku, że wykonawca ma obowiązek dokonywać w każdym przypadku szczegółowego sprawdzenia dostarczonego projektu w celu wykrycia jego ewentualnych wad. Wykonawca robót budowlanych nie musi 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 winien 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 przypadku chodzi jednak tylko o sytuacje, w których stwierdzenie nieprawidłowości dostarczonej dokumentacji nie wymaga specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania”*. Ten kierunek interpretacji był konstytuowany w wyroku Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2008 r., II CSK 101/08<sup>54</sup> a następnie w orzecznictwie Sądów Apelacyjnych<sup>55</sup>.

---

<sup>52</sup> Zob. S. Buczkowski, w: *System prawa cywilnego. Zobowiązania...*, t. III, cz. 2, s. 467; E. Zielińska [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów...*, s. 588.

<sup>53</sup> opubl. OSNC 2000, nr 9, poz. 173, z omówieniem W. Robaczyńskiego, PS 2003, nr 4, s. 137.

<sup>54</sup> Niepubl. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał: *„Obowiązek wykonawcy określony w art. 651 k.c. należy rozumieć w ten sposób, że musi on niezwłocznie zawiadomić inwestora o niemożliwości realizacji inwestycji na podstawie otrzymanego projektu lub o tym, że realizacja robót zgodnie z dostarczonym projektem spowoduje powstanie obiektu wadliwego. W tym wypadku chodzi jednak o takie sytuacje, w których stwierdzenie nieprawidłowości dostarczonej dokumentacji nie wymaga specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania”*.

<sup>55</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 września 2011 r., V ACa 373/11 z tezą: *„Z art. 651 k.c. nie da się wywieść obowiązku szczegółowego sprawdzania projektu. Jednakże nie oznacza to, że wykonawca jest zwolniony od obowiązku zwrócenia uwagi na to inwestorowi. Ma przecież obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania wynikającego z umowy o roboty budowlane. Jeśli więc projekt okaże się wadliwy, zaś wykonawca to dostrzeże, ma obowiązek zawiadomienia o tym inwestora. Gdy zachowując szczególną staranność przedsiębiorcy zajmującego*

Również w postępowaniach objętych badaniami przedstawiony kierunek wykładni art. 651 k.c. był akceptowany. W sprawie zakończonej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14.10.2013 r. (sygn. akt I C 2982/11) uznano, iż „Obowiązek wykonawcy określony w art. 651 k. c. należy rozumieć w ten sposób, iż musi on niezwłocznie zawiadomić inwestora o niemożliwości realizacji inwestycji na podstawie otrzymanego projektu lub o tym, że realizacja zgodnie z dostarczonym projektem spowoduje powstanie obiektu wadliwego. W tym ostatnim wypadku chodzi jednak o takie sytuacje, w których stwierdzenie nieprawidłowości dostarczonej dokumentacji nie wymaga specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania.” W uzasadnieniu wyroku w tej sprawie Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę na relację między powołaną normą Kodeksu cywilnego a publicznoprawnymi normami prawa budowlanego, podnosząc: „pozwany zgłaszał rozbieżności w dokumentacji powódce, po ich stwierdzeniu jak zapoznał się szczegółowo z dokumentacją inwestycji już po zawarciu umowy z [...]. Pozwany wypełnił tym samym swój obowiązek określony w art. 651 k.c., który stanowi, że jeżeli dostarczona przez

---

się wykonawstwem budowlanym (art. 355 § 2 k.c.) miał możliwość ustalenia tego bez potrzeby odwoływania się do wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje projektant, którego nie może zastąpić, ani też nie zwalnia od odpowiedzialności wykonywaniem własnego obowiązku z art. 651 k.c., lecz zaniechał tego, odpowiada za szkodę wyrządzoną nienależytym wykonaniem zobowiązania, którego elementem jest omawiany obowiązek informacyjny. Nie idzie tu o poszukiwanie błędów projektowych, lecz o dostrzeganie okoliczności niewymagających wiadomości specjalnych”; wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 20 grudnia 2012 r., I ACa 410/12 z tezą: „Jeżeli podmiot będący autorem projektu nie dostrzegł jego wad, to tym bardziej nie można było stawiać takiego wymogu wykonawcy robót nieposiadającemu specjalistycznego przygotowania w dziedzinie projektowania. Nie miał on obowiązku szczegółowego sprawdzania dostarczonego projektu w celu wykrycia jego wad”; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 września 2012 r., V ACa 286/12 z tezą „Wynikający z art. 651 k.c. obowiązek wykonawcy niezwłocznego zawiadomienia inwestora o tym, że dostarczona dokumentacja, teren budowy, maszyny, lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót dotyczą każdego momentu w trakcie realizacji robót, w którym wykonawca dowiedział się o konkretnych nieprawidłowościach. Przepis ten zaś nie może być odczytywany w sposób nakładający na wykonawcę obowiązek dokonywania w momencie przystąpienia do przetargu, czy podpisywania umowy, szczegółowego merytorycznego sprawdzenia przedstawionego mu projektu, wymagającego specjalistycznych obliczeń, wiedzy z zakresu projektowania, w celu wykrycia ewentualnych wad. Do obowiązków wykonawcy nie należy bowiem specjalistyczne badanie projektu, a jedynie musi on umieć odczytać projekt i realizować inwestycje zgodnie z jego założeniami oraz zasadami sztuki budowlanej”. Identyfikacyjny pogląd wyrażono w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 listopada 2013 r., V ACa 442/13. Nieco szerzej powinności wykonawcy wynikające z art. 651 k.c. ujął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 23 kwietnia 2013 r., I ACa 133/13 z tezą „Z art. 651 KC nie da się co prawda wywieść obowiązku szczegółowego sprawdzania projektu budowlanego, jednakże nie zwalnia to wykonawcy z obowiązku zwrócenia inwestorowi uwagi na wadliwość projektu, którą wykonawca dostrzegł lub powinien był dostrzec. Jeżeli projekt okaże się wadliwy, zaś wykonawca to dostrzeże, ma obowiązek zawiadomienia o tym inwestora. Jeżeli wykonawca, zachowując szczególną staranność wymaganą od przedsiębiorcy zajmującego się wykonawstwem budowlanym (art. 355 § 2 k.c.) miał możliwość dostrzeżenia wadliwości projektu bez potrzeby odwoływania się do wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje projektant, lecz tego zaniechał, to wówczas odpowiada za szkodę wyrządzoną nienależytym wykonaniem zobowiązania, którego elementem jest obowiązek informacyjny wynikający z art. 651 k.c.”

*inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Należy przy tym wskazać, że ani art. 45 Prawa budowlanego ani przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz.U.2002.108.953) nie nakładają obowiązku naniesienia w dzienniku budowy adnotacji o zgłaszaniu tego typu rozbieżności”.*

W stanie faktycznym sprawy rozstrzyganej wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C 1095/11) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 5.10.2012 (sygn. akt I ACa 858/12) w umowie zamieszczona została klauzula, zgodnie z którą „jeżeli wykonawca stwierdzi uchybienia lub niejasności w dokumentacji budowlanej, jest on zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym pisemnie zamawiającego”. W opinii Sądu Apelacyjnego w Krakowie postanowienie to “nie może stanowić podstawy do obciążania wykonawcy obowiązkiem wykonania także tych robót, których pozwany zlecając powodowi nie przewidział” a nadto, co do zasady nie zmienia obowiązków wykonawcy wynikających z art. 651 k.c. W tej ostatniej kwestii Sąd Apelacyjny w Krakowie przedstawił następującą argumentację: „Wykonawca nie musi posiadać specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania, a tylko jedynie powinien umieć odczytać poprawnie projekt i realizować inwestycję zgodnie z projektem i 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”.

W sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23.01.2014 r. (sygn. akt VI ACa 871/13) umowa łącząca strony obligowała wykonawcę do sprawdzenia, przed podpisaniem umowy, otrzymanych od zamawiającego

materiałów, służących opracowaniu oferty, pod kątem ich kompletności i poprawności. W przypadku wykrycia braków lub błędów wykonawca miał powiadomić inwestora. W trakcie realizacji prac został przez inwestora zmieniony projekt systemu wentylacji, który spowodował ukończenie części robót po terminie. Sąd Apelacyjny uznał, że klauzula nakładająca obowiązek sprawdzenia poprawności i kompletności dokumentacji projektowej jest, co do zasady zbieżna z obowiązkiem wykonawcy określonym w art. 651 k.c. Zarazem zdaniem Sądu Apelacyjnego powołany przepis „nie może być podstawą do kreowania po stronie wykonawcy obowiązku szczegółowego merytorycznego sprawdzenia przedstawionego projektu w sytuacji, gdy wymaga to specjalistycznych obliczeń oraz wiedzy z zakresu projektowania. Nie jest zadaniem wykonawcy drobiazgową analizą projektu w celu wykrycia jego ewentualnych wad. Do jego obowiązków należy natomiast prawidłowe odczytanie projektu i realizacja inwestycji zgodnie z jego założeniami oraz zasadami sztuki budowlanej”. In casu Sąd Apelacyjny rozstrzygnął, iż wykonawca nie odpowiada za opóźnienie spowodowane zmianami projektowymi systemu wentylacji, które były konieczne w wyniku zaniedbań inwestora, bowiem „Inwestor, wbrew treści art. 647 k.c. nie dostarczył projektu, który zapewniałby w najlepszy możliwy sposób zainstalowanie wentylacji w budynkach”.

Skutkiem niewykonania obowiązku powiadomienia wynikającego z art. 651 k.c. jest przede wszystkim odpowiedzialność odszkodowawcza wykonawcy (art. 471), która obejmować może także wady obiektu powstałe w wyniku zastosowania nieprawidłowej dokumentacji projektowej<sup>56</sup>. Ponadto dojść może do utraty przez wykonawcę prawa żądania wynagrodzenia w sytuacji określonej w art. 655 k.c. Sytuacje zaniechania przez wykonawcę zawiadomienia o wadliwości dokumentacji projektowej przy jednoczesnym braku należytego nadzoru inwestora nad prowadzeniem prac, kwalifikować można jako przyczynienie się wykonawcy do powstania szkody<sup>57</sup>. W starszym orzecznictwie ukształtowanym w okresie

---

<sup>56</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2009 r., V CSK 89/09, niepubl. z argumentacją „Niedopełnienie przez wykonawcę obowiązku poinformowania inwestora o stwierdzonych wadach dostarczonego przez inwestora projektu ma taki skutek, że jego odpowiedzialność będzie się rozciągać także na te wady obiektu, które powstały z przyczyn wskazanych w art. 651 k.c.”. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano: „Przepis art. 651 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy odpowiedzialności wykonawcy, zasadnie więc sądy orzekające stwierdzając istnienie obowiązku odszkodowawczego pozwanego odwołały się do ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.)”.

<sup>57</sup> Por. wyrok SN z 24 lipca 2009 r., II CSK 61/09, OSNC-ZD 2010, nr B, poz. 51.



obowiązywania uchwały nr 11 Rady Ministrów z 11 lutego 1983 r. w sprawie ogólnych warunków umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych (o.w.r.i.)<sup>58</sup> uznawano, że wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady obiektu (robót budowlanych) wynikające z wad projektu, które przy należytej staranności mógł ujawnić po otrzymaniu wadliwego projektu, a odpowiedzialność jednostki projektowania była wówczas ograniczona lub wyłączona<sup>59</sup>. Aktualnie zarówno doktryna, jak i judykatura wskazują, iż uchybienie przez wykonawcę obowiązkom z art. 651 k.c. nie wpływa na relację między inwestorem a projektantem wynikającą z umowy o prace projektowe<sup>60</sup>.

---

<sup>58</sup> M.P. Nr 8, poz. 47 ze zm.

<sup>59</sup> E. Strzępka-Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Warszawa 2010, s. 105.

<sup>60</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 10 lipca 2008 r., III CSK 59/08 z tezą: „Skutki uchybienia przez wykonawcę robót budowlanych obowiązkowi wynikającemu z art. 651 k.c. mogą być oceniane wyłącznie w płaszczyźnie podmiotowej stosunku prawnego, którego źródłem powstania jest umowa o roboty budowlane. Innymi słowy, uchybienie przez wykonawcę obowiązkowi wynikającemu z art. 651 k.c. nie może wywierać żadnego skutku prawnego w odniesieniu do sfery sytuacji prawnej jednostki projektowania, która pozostaje z inwestorem w odrębnym stosunku prawnym zawiązanym w wyniku zawarcia umowy o prace projektowe czy umowy o pełnienie nadzoru autorskiego” a także J.A. Strzępka, *Rękojmia za wady prac projektowych*, Monitor Prawniczy 2010, nr 1, s. 934.

## 6. Przesłanki i skutki odbioru obiektu (rezultatu robót budowlanych)

Ramowy charakter regulacji umowy o roboty budowlane powoduje, iż brak jest w niej norm określających szczegółowo powinność odbioru, wyjąwszy szczególnie przypadek - odbiór robót częściowych na żądanie wykonawcy (art. 654 k.c.). Zarówno charakter prawny czynności odbioru (czynność faktyczna lub prawna, jedno- lub dwustronna), jak i jej skutki nie są jednolicie oceniane w doktrynie. Po pierwsze, prezentowany jest pogląd kwalifikujący odbiór jako czynność wyłącznie faktyczną polegającą na ustaleniu, czy wykonany obiekt został wykonany zgodnie z treścią zobowiązania<sup>61</sup>. Skutkiem akceptacji tej kwalifikacji prawnej mogłoby być na przykład wykluczenie dopuszczalności uchylenia się od skutków prawnych czynności odbioru dokonanej pod wpływem błędu<sup>62</sup>. Po drugie, zwolenników ma zapatrywanie, zgodnie z którym odbiór stanowi jednostronną czynność prawną inwestora kwitującą spełnienie świadczenia przez wykonawcę, tj. oddanie przewidzianego w umowie obiektu (w szerszym ujęciu wyodrębnionego rezultat robót budowlanych) wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej<sup>63</sup>. Pogląd ten zasługuje na aprobatę, przy czym wydaje się, iż zgodność wykonania obiektu z treścią zobowiązania należy oceniać biorąc po uwagę oprócz zawartej przez strony umowy, której dokumentacja projektowa stanowi część składową (art. 648 § 2 k.c.), także elementy dopełniające stosunek prawny z mocy ustawy (art. 56 k.c. - do nich należeć mogą na przykład niektóre normy techniczne) a także ogólne kryteria prawidłowego wykonania zobowiązania (art. 354 § 1 k.c.). Również w judykaturze podnosi się, iż czynność odbioru oprócz elementu faktycznego składa się także

---

<sup>61</sup> Zob. np. M. Machowska, *Należyte wykonywanie zobowiązania w świetle przepisów Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego. Odbiór obiektu w umowie o roboty budowlane*, Monitor Prawniczy 2010, z. 14, s. 787.

<sup>62</sup> Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 listopada 2013 r. (sygn. akt I ACa 849/13). W uzasadnieniu uznano, że „odbiór jest czynnością faktyczną, a nie prawną”.

<sup>63</sup> Zob. K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 122; S. Buczkowski [w:] *System prawa cywilnego...*, t. III, cz. 2, s. 470 (przy czym Autor ten w odniesieniu do odbioru dzieła opowiada się za koncepcją czynności dwustronnej, s. 427), J.P. Naworski, *Wpływ istnienia wad na obowiązek odbioru robót budowlanych przez inwestora*, PPH 1998, nr 8, s. 14. Podobnie E. Zielińska [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów o roboty budowlane*, Warszawa 2012, s. 639, zdaniem której „odbiór zarówno w umowie o dzieło jak i w umowie o roboty budowlane obejmuje ze strony wykonawcy oddanie dzieła (obiektu), które należy zakwalifikować jako czynność faktyczną a ze strony zamawiającego (inwestora) aprobatę, która stanowi jednostronne oświadczenie woli”.

z elementu wolicjonalnego obejmującego oświadczenie inwestora (składane w sposób wyraźny lub dorozumiany), iż obiekt został wykonany zgodnie z umową<sup>64</sup>. Po trzecie w piśmiennictwie, wskazuje się na możliwość uznania odbioru za czynność prawną o charakterze dwustronnym obejmującą wydanie przez wykonawcę obiektu i oświadczenie inwestora, że przyjmuje (aprobuje) świadczenie<sup>65</sup>. Zwolennicy obu ostatnich zapatrywań akcentują aprobacyjną funkcję odbioru jako pokwitowania (prawidłowego) spełnienia świadczenia.

Powołane poglądy piśmiennictwa utożsamiające odbiór z potwierdzeniem prawidłowego wykonania zobowiązania z czym z reguły wiąże się także wymagalność roszczenia wykonawcy o wynagrodzenia spotkały się z aprobatą w niektórych postępowaniach objętych badaniami. Dla przykładu w sprawie zakończonej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 29.06.2012 (sygn. akt I C 1318/08) uznano, że *„o wynikającym z umowy oddaniu przedmiotu umowy może być mowa dopiero z chwilą odbioru robót przez inwestora. Odbiór robót jest zatem elementem przełomowym w stosunkach o roboty budowlane, gdyż z jednej strony potwierdza wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia, bądź wskazuje na jego niewykonanie lub nienależyte wykonanie. Skoro inwestor w okresie od [...] do [...] nie przystępował do odbioru robót, a jednocześnie zezwolił wykonawcy do kontynuowania prac przy usuwaniu usterek, to uznać należy, że w sposób dorozumiany przedłużył wykonawcy termin zakończenia robót”*<sup>66</sup>.

Odbiór może przybierać postać oświadczeń pisemnych (protokół odbioru) względnie ujętych w innej formie lub następować w sposób konkludentny przez każde

---

<sup>64</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2012 r., I CSK 287/11, OSNC 2012, z.11, poz. 131.

<sup>65</sup> Zob. J. Okolski, *Stosunki umowne...*, s. 87–88; Z. Gordon, *Umowa budowlana...*, s. 90; I. Weiss, R. Jurga, *Inwestycje budowlane...*, s. 240–241.

<sup>66</sup> Zauważalne jest nawiązanie przez Sąd Okręgowy w Warszawie w uzasadnieniu tego orzeczenia do tezy wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 lutego 2000 r., I ACa 1027/99 w brzmieniu: *„1. Odbiór robót jest elementem przełomowym w stosunkach pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane, gdyż z jednej strony potwierdza wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia, bądź wskazuje na jego niewykonanie lub nienależyte wykonanie w całości lub w części wobec istnienia wad i rodzi odpowiedzialność za wady ujawnione przy odbiorze, a z drugiej strony wyznacza początek biegu terminów rękojmi za wady. 2. Gdy zamawiający z przyczyn leżących po jego stronie uchybia obowiązkowi odbioru robót, następują skutki zwłoki po jego stronie i takie zachowanie pozostaje bez wpływu na roszczenie wykonawcy, który uprawniony jest do żądania wynagrodzenia, a roszczenie jego staje się wymagalne z chwilą, w której po spełnieniu obowiązków przez wykonawcę, odbiór winien nastąpić.”*

zachowanie inwestora wyrażające akceptację dla oddanego obiektu<sup>67</sup>. Ustawodawca nie uregulował w Kodeksie cywilnym znanych w innych ustawodawstwach tzw. odbiorów fikcyjnych, polegających na normatywnym przypisaniu określonemu stanowi faktycznemu (np. bezskutecznemu upływowi określonego terminu po zaofiarowaniu przez wykonawcę obiektu) skutków odbioru. W ramach swobody kontraktowania dopuszczalne jest określenie przez strony w relacji *inter partes* skutków bezzasadnej odmowy odbioru prac przez inwestora, co jednak w żadnym przypadku nie wyklucza możliwości prowadzenia dowodów co do tego, że oddawany obiekt był dotknięty wadą istotną lub jego stan sprzeciwiał się wyraźnie postanowieniom umowy. Problem formy czynności odbioru i możliwości uznania aprobowanego zachowania inwestora za odbiór dorozumiany (art. 60 k.c.) był przedmiotem rozważania Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie rozstrzygniętej w I instancji wyrokiem z dnia 7.02.2012 r. (sygn. akt IX GC 680/10). Sąd Okręgowy uznał, że faktyczne przystąpienie przez inwestora do użytkowania obiektu oznacza odbiór obiektu pomimo braku dokumentu nazwanego „protokół odbioru końcowego”<sup>68</sup>. Z kolei w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2012 r. (sygn. akt I ACa 558/12) uznano, że „Skoro strony w umowie nie przewidziały trybu dokumentowania odbioru robót, w szczególności nie przewidziały obowiązku sporządzania z tych czynności protokołów i, co więcej, nie nadały protokołom charakteru dokumentu mającego stanowić wyłączny dowód wykonania, przyjęć należy, iż fakt wykonania mógł być wykazany wszelkimi środkami dowodowymi”. Podobnie w sprawie rozstrzyganej w pierwszej instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 czerwca 2012 r. (sygn. akt IX GC 32/11) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 29 maja 2013 r. (sygn. akt I ACa 368/13) sąd ten stwierdził: „W postępowaniu przed Sądem Okręgowym pozwani podnosili, że uchylili się od skutków prawnych podpisania protokołu odbioru robót z [...]. Stwierdzić jednak należy, że nawet brak sporządzenia takiego protokołu nie stanowi przeszkody do

---

<sup>67</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 494/09, OSNC-ZD 2010, nr D, poz. 115; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 14 września 2005 r., I ACa 222/05, OSA 2006, nr 11, poz. 38.

<sup>68</sup> Częściowa zamiana tego wyroku orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 6.09.2012 r. (sygn. akt I ACa 756/12) nie była związana z zakwestionowaniem prawidłowości oceny czynności odbioru prac.

uznania, że odbiór świadczenia nastąpił, jeżeli faktycznie miał on miejsce, a zatem w sytuacji, w której czynności faktyczne świadczą o tym, że do tego doszło”.

W ramach kodeksowej regulacji umowy o roboty budowlanej brak jest normy wiążącej wyrażnie czynności odbioru obiektu z wymagalnością roszczenia wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia. W judykaturze prezentowany jest trafny pogląd, iż mamy tu do czynienia z luką prawną, która może być usuwana poprzez zastosowanie *per analogiam* zasad wypracowanych w tym zakresie dla umowy o dzieło (por. art. 642 § 1 k.c.)<sup>69</sup>. Problem ten był rozważany w sprawie zakończonej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 maja 2013 r. (sygn. akt IX GC 9/11), w którego uzasadnieniu stwierdzono: „przedmiotem świadczenia powodowej spółdzielni nie było wykonanie obiektu budowlanego, lecz przeprowadzenie remontu – rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku [...]. Miało to znaczenie, gdyż do umowy o wykonanie remontu budowli przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy o roboty budowlane stosuje się tylko odpowiednio. O ile w przypadku umowy o roboty budowlane przedmiotem odbioru jest obiekt obejmowany w posiadanie po zakończeniu procesu inwestycyjnego wraz z terenem budowy od wykonawcy na podstawie art. 652 k.c., co wyklucza odbiór częściowy, jakim nie jest przewidziane w art. 654 k.c. przyjmowanie wykonywanych robót w miarę ich ukończenia za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia, o tyle w przypadku remontu w czynnym obiekcie może dochodzić do odbiorów (obejmowania w posiadanie przez inwestora) poszczególnych zakończonych etapów prac. Strony uzgodniły przy tym wysokość wynagrodzenia za poszczególne przedmioty odbiorów częściowych...”.

Za utrwalony w judykaturze uznać należy pogląd, zgodnie z którym inwestor jest uprawniony do odmowy odbioru, w przypadku, gdy oddawany obiekt (rezultat robót budowlanych) jest dotknięty wadą istotną, tj. czyniącą go niezdatnym do użytku zgodnie z przeznaczeniem lub sprzeciwiającą się w sposób wyraźny umowie. Jeżeli natomiast obiekt wykazuje jedynie wadę nieistotną, jego oddanie powoduje

---

<sup>69</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 29 marca 2012 r., I CSK 333/11, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2011 r., III CSK 143/10, niepubl., uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2009 r., III CZP 41/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 116 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2008 r., III CSK 184/08, niepubl.

wymagalność wierzytelności o wynagrodzenie, natomiast inwestor powinien skorzystać wówczas z uprawnień z tytułu rękojmi<sup>70</sup>. Dokonanie odbioru obiektu przez inwestora stwarza domniemanie faktyczne, że prace zostały wykonane zgodnie z umową<sup>71</sup>. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z 11 września 2012 r. (sygn. akt IX GC 284/12) stwierdził, że wobec zgłoszenia przez wykonawcę prac do wydania, nawet w razie twierdzenia, iż zostały one wykonane wadliwie „*pozwany (inwestor – przypis PD) nie miał prawa skutecznie uchylać się od dokonania czynności odbiorowych. Powinien był zgodnie z wezwaniem przystąpić do odbioru. Jeżeli uważał, że roboty zostały wykonane w sposób nieprawidłowy lub mają wady, okoliczność taka mogła i powinna być zostać ujęta w sporządzonym protokole odbiorowym, stając się podstawą do żądania dokonania poprawek.*”. Oddalając apelację od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Poznaniu w orzeczeniu z 22 stycznia 2013 r. (sygn. akt I ACa 1175/12) stwierdził: „*co do zasady podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego [...] według którego nie przystąpienie do czynności odbioru prac - nie może wywołać korzystnych skutków dla osoby, która się od dokonania czynności odbiorowych uchyla. Oczywiście jest, że po przystąpieniu do czynności odbioru, dopiero w protokole z tej czynności mogłaby ona wskazywać na to, jakie prace nie zostały wykonane lub wykonane wadliwie. Wtedy, w razie wykazania w procesie, że takie wady występowały mogłaby zarzucać niewymagalność należności, z uwagi na niewykonanie w całości umowy lub wykonanie jej z wadami*”. Ponadto Sąd Apelacyjny w Poznaniu z odmową dokonania odbioru powiązał przeniesienie ciężaru dowodu, uznając: „*Zasadą jest, że ciężar dowodu co do prawidłowego wykonania umowy spoczywa na wykonawcy. Jeżeli jednak – jak w sprawie niniejszej - zamawiający uchylał się od dokonania czynności*

---

<sup>70</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1998 r., I CKN 520/97, OSNC 1998 nr 10, poz. 167 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2007 r., II CNP 70/06, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2012 r., II CSK 213/11, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CSK 21/12, niepubl.

<sup>71</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2006 r., I CSK 276/06, (niepubl.) z argumentacją: „*Podpisanie przez inwestora protokołu odbioru stanowi swego rodzaju pokwitowanie spełnienia świadczenia ze strony wykonawcy, co uzasadnia domniemanie faktyczne, że oddany obiekt wykonany został zgodnie z umową, ale jest to domniemanie, które można obalić przez wykazanie, że umowa nie została wykonana lub wykonana nienależycie. W żadnym razie nie można zgodzić się z tezą, że sporządzenie protokołu odbioru pozbawia inwestora roszczeń w stosunku do wykonawcy związanych z wykonaniem robót niezgodnie z umową i nakłada na inwestora obowiązek zapłaty pełnego wynagrodzenia niezależnie od tego, czy ustalony w umowie zakres robót został wykonany oraz, czy roboty zostały wykonane należycie*”.

odbioru twierdząc, że przedmiot umowy wykonany został wadliwie, wtedy to na nim spoczywa ciężar dowodu w tym zakresie”.

Problem dopuszczalności odmowy odbioru z uwagi na istnienie wad obiektu oraz wykrycia wad po odbiorze był też analizowany w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 listopada 2013 r. (sygn. akt I ACa 849/13). W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano: „*Obowiązek odbioru przez inwestora wynika wprost z ustawy. Inwestor powinien więc odebrać obiekt od wykonawcy, jeżeli wykonawca zaoferuje obiekt zgodnie z umową, w szczególności bez wad istotnych, czyli takich, które uniemożliwiają używanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem. W sytuacji jednak, gdy do odbioru dojdzie, ponieważ wady nie zostaną zauważone, a po odbiorze obiektu wady się ujawnią, inwestorowi pozostają uprawnienia wynikające z rękopmi lub gwarancji. [...] Dlatego wykrycie wad obiektu po odbiorze nie może oznaczać, że pozwany nie odebrał obiektu w dniu [...] lecz w momencie usunięcia wad*”.

W stanie faktycznym sprawy zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16.01.2013 r. (sygn. akt I ACa 808/12) strony podpisały protokół odbioru technicznego wskazując na wady obiektu. Wykonawca zobowiązał się do usunięcia wad. Dopiero po ok. 3 miesiącach został podpisany protokół odbioru technicznego bez zastrzeżeń. Sąd Apelacyjny uznał, że w momencie podpisania pierwszego protokołu wykonawca był uprawniony do otrzymania wynagrodzenia, łącznie z obowiązkiem usunięcia wad. „*Należy odróżnić moment technicznego odbioru pompowni od chwili jej wykonania zgodnie z zapisami umowy. Ten drugi moment stanowi zgodnie z regulacjami umownymi granicę końcową okresu opóźnienia powoda*”. W objętej badaniem sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10.07.2012 r. (sygn. akt V ACa 354/12) przyjęto, że „*o niewykonaniu robót budowlanych nie można mówić jeśli wykonawca wykonał roboty, ale w sposób wadliwy. Roboty budowlane nie są wykonane, jeżeli nie wykonano ich w ogóle lub, gdy wada jest tego rodzaju, że uniemożliwia normalne wykorzystanie rezultatu robót albo odbiera im cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając ich wartość*”. Taki stan robót uzasadnia całkowitą odmowę odbioru.

W orzecznictwie uznaje się, iż dopuszczalne jest poczynienie przez inwestora

w ramach odbioru odpowiednich zastrzeżeń dotyczące stwierdzonych wad, wskazanie terminów ich usunięcia lub skorzystanie z uprawnienia do obniżenia wynagrodzenia<sup>72</sup>. Odbiór prac kończy fazę wykonywania podstawowych obowiązków umownych a od jego dokonania dalszą relację prawną między stronami kształtują przede wszystkim przepisy o rękojmi za wady, względnie także regulacje gwarancji na wykonane prace budowlane, o ile została ona udzielona<sup>73</sup>. Problem uznania odbioru jako początku biegu terminów rękojmi i gwarancji pojawił się także w sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok z dnia 29.12.2011 r., sygn. akt I C 2060/11) a zakończonej prawomocnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 kwietnia 2012 r. (sygn. akt. I ACa 183/12). Sąd Apelacyjny uznał, iż *„nie ma racji skarżący, że usunięcie wad nastąpiło w ramach gwarancji, skoro termin gwarancyjny nie rozpoczął biegu. Termin ten biegnie od dnia odbioru robót”*.

---

<sup>72</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2004 r., I CK 24/03, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1474/00, niepubl.

<sup>73</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2002 r. IV CKN 803/00, niepubl.



## 7. Roszczenie wykonawcy o wynagrodzenie

W przeprowadzonych badaniach empirycznych ujawniło się także kilka istotnych problemów jurydycznych związanych z interpretacją konstrukcji wynagrodzenia ryczałtowego i kosztorysowego stosowanego w umowach o roboty budowlane. Z badań wynika, iż wśród kodeksowych modeli wynagrodzenia za prace budowlane coraz częściej inwestorzy (publiczni i prywatni) wybierają model ryczałtowy gwarantujący im podwyższony stopień ochrony przed ryzykiem wzrostu cen materiałów, stawek robocizny lub innych kosztów a także ryzykiem niewłaściwego kalkulowania kosztów planowanych prac. Prezentowany w starszym piśmiennictwie pogląd, iż wynagrodzenie ryczałtowego znajduje zastosowanie w mniej skomplikowanych inwestycjach budowlanych, w których podstawy kalkulacji są na ogół znane obu stronom a kosztorys wykorzystywany jest w przypadkach nietypowych dzieł większych rozmiarów<sup>74</sup>, uznać należy za nieaktualny. Obecnie model ryczałtowy wykorzystywany jest bardzo szeroko na rynku usług budowlanych także w ramach umów o znacznym rozmiarze i stopniu skomplikowania, nierzadko wraz z przeniesieniem na wykonawcę obowiązku przygotowania projektu. W art. 656 § 1 k.c. nie przewidziano wyraźnego odesłania do normujących wynagrodzenie przyjmującego zamówienie przepisów o umowie o dzieło dlatego, że założeniem przy uchwalaniu przepisów Kodeksu cywilnego o umowie o roboty budowlane było regulowanie wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych przez przepisy szczególne. Z tego względu, po utracie mocy (art. 7 ustawy z dnia 28.7.1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny<sup>75</sup>) przez uchwałę nr 11 Rady Ministrów z dnia 11.2.1983 r. w sprawie ogólnych warunków umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonywanie inwestycji, robót i remontów budowlanych wypełnienie powstałej luki w drodze zastosowania *per analogiam* przepisów o umowie o dzieło należy uznać za uzasadnione<sup>76</sup>. Zarówno w judykaturze<sup>77</sup>, jak i w

---

<sup>74</sup> Zob. S. Buczkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Warszawa – Wrocław 1976, s. 435; W. Siuda, *Istota i zakres umowy o dzieło*, Poznań 1964, s. 46.

<sup>75</sup> Dz.U. Nr 55, [poz. 321](#).

<sup>76</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07, niepubl.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21.7.2006 r., [III CZP 54/06](#), OSNC 2007, nr 5, poz. 57, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.10.2006 r., [II CSK 121/06](#), niepubl.

doktrynie<sup>78</sup> przeważa w związku z tym trafny pogląd, zgodnie z którym szczególne reżimy prawne przewidziane dla modeli wynagrodzenia kosztorysowego (art. 629 – 631 k.c.) i ryczałtowego (art. 632 k.c.) w ramach regulacji umowy o dzieło znajdują analogicznie zastosowanie do umowy o roboty budowlane.

Ustawodawca w art. 632 § 1 k.c. nie określił cech konstytutywnych modelu wynagrodzenia ryczałtowego, pozostawiając tę kwestię judykaturze i piśmiennictwu. Nie zostały wskazane także wprost żadne ograniczenia co do rodzaju obiektów względnie robót budowlanych a także określenia ich zakresu lub sposobu wykonania, w odniesieniu do których ten typ wynagrodzenia może być stosowany<sup>79</sup>. W doktrynie uznaje się, iż wynagrodzenie ryczałtowe oznacza uzgodnienie przez strony oznaczonej kwoty należnej wykonawcy jako ekwiwalent za wykonanie obiektu (robót budowlanych) bez względu na rozmiar świadczonych prac i wartość poniesionych kosztów<sup>80</sup>. W tym modelu (w odróżnieniu od kosztorysu) wartość należnego wynagrodzenia nie jest uzależniona od czynników określających przewidywany lub zrealizowany rozmiar prac (np. zestawień robót do wykonania, jednostek obmiarowych), ilość zużytego materiału, ani od przyjętych cen jednostkowych lub stawek robocizny. Dalszym elementem charakterystycznym jest brak jurydycznego powiązania między uzgodnioną kwotą wynagrodzenia, a możliwością przewidywania przez strony w chwili zawarcia umowy rozmiaru prac lub wartości kosztów koniecznych do wykonania obiektu. W tym zakresie jednak granice ryzyka ponoszonego przez wykonawcę wyznacza art. 632 § 2 k.c. stosowany *per analogiam*. Ponadto wynagrodzenie ryczałtowe zostało ukształtowane przez

---

<sup>77</sup> Zob. wyrok SN z 29 marca 2012 r., I CSK 333/11, IC 2013, nr 6, s. 38; wyrok SN z 4 lutego 2011 r., III CSK 143/10, niepubl.; uchwała 7 sędziów SN z 29 września 2009 r., III CZP 41/09, OSNC 2010, nr 3, poz. 33, z glosą U. Walasek-Walczyk, Prawo Zamówień Publicznych 2010, nr 4. Por. też wyrok SN z 20 listopada 2008 r., III CSK 184/08, niepubl.

<sup>78</sup> S. Buczkowski [w:] *System prawa cywilnego...*, t. III, cz.2, s. 470; R. Trzaskowski, *Analogiczne stosowanie do wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych przepisów dotyczących umowy o dzieło (cz. 1)*, Pal. 2010, Nr 3, s. 218-219; Z. Gordon, *Umowa budowlana...*, s. 94; E. Strzępka-Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo...*, s. 138; J. Okolski, *Stosunki umowne...*, 90 i n.; I. Weiss, R. Jurga, *Inwestycje...*, s. 243; R. Szostak, *Umowa...*, s. 439; J. Strzępka, *Wynagrodzenie w umowie...*, s. 1004 i n.

<sup>79</sup> Odmienne np. w § 4 ust. 2 niemieckich VOB/A wskazuje się, iż wynagrodzenie ryczałtowe może być stosowane tylko „w nadających się do tego przypadkach, gdy świadczenie wykonawcy jest dokładnie określone co do zakresu i sposobu wykonania oraz nie należy liczyć się z jego zmianą w toku realizacji”.

<sup>80</sup> Szerzej zob. P. Drapała [w:] *Kodeks cywilny. komentarz* (red. J. Gudowski), Zobowiązania, t. III, cz. 2, Warszawa 2013 r., s. 241-242.

ustawodawcę jako świadczenie nie podlegające zmianie, co przejawia się w wykluczeniu co do zasady roszczenia wykonawcy o podwyższenie wartości tego świadczenia (art. 632 § 1 k.c., reguła niezmienności wynagrodzenia ryczałtowego). W judykaturze wskazuje się, iż strony decydując się na przyjęcie tej formy wynagrodzenia, muszą liczyć się z jej bezwzględnym i sztywnym charakterem. Jedynie wyjątkowo sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę<sup>81</sup>.

W objętych badaniami sprawach kilkakrotnie spór dotyczący wynagrodzenia ryczałtowego koncentrował się wokół tego, czy określone prace budowlane wychodziły poza zakres świadczenia wykonawcy określony poprzez odpowiednie postanowienia kontraktowe, projekt (dokumentację projektową) a także innego rodzaju dokumentację (specyfikację) techniczną. Tego rodzaju wątpliwości rozstrzygane są w pierwszej kolejności na płaszczyźnie dowodowej, niejednokrotnie przy wykorzystaniu opinii biegłych (art. 278 k.p.c.). Tytułem przykładu wskazać tu należy na spór objęty wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 1 lutego 2012 r. (sygn. akt III C 702/11) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r. (sygn. akt VI ACa 971/12). Od strony jurydycznej należy zwrócić uwagę, iż wynagrodzenie ryczałtowe stanowi ekwiwalent za wykonanie oznaczonego obiektu w rozumieniu art. 647 k.c. lub jego części, względnie wykonanie remontu budynku lub budowli o oznaczonym zakresie (art. 658 k.c.). Zważywszy, iż umowa o roboty budowlane należy do umów wzajemnych (art. 487 § 2 k.c.) uzgodniona kwota wynagrodzenia ryczałtowego odnosi się do ustalonego przez strony zakresu świadczenia wykonawcy<sup>82</sup>. Wiąza się z tym dwa skutki. Po pierwsze, w występujących w praktyce przypadkach zmian zakresu świadczenia wykonawcy w toku realizacji prac (w szczególności poprzez zmiany i uzupełnienia w dokumentacji projektowej) konieczne jest utrzymanie ekwiwalentności świadczeń stron. Po drugie, uzgodnienie wynagrodzenia ryczałtowego nie wyklucza żądania przez wykonawcę wynagrodzenia za prace wykraczające poza określony w umowie zakres jego świadczenia. W tej sytuacji powstają jednak dylematy co do określenia właściwej podstawy prawnej roszczenia wykonawcy, ujmowanego na przykład jako roszczenie o zwrot wartości prac

---

<sup>81</sup> Zob. wyrok SN z 25 marca 2011 r., IV CSK 397/10, niepubl.

<sup>82</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2010 r., I CSK 544/09, niepubl.

dodatkowych (art. 405 k.c.) wykraczających poza zakres zobowiązania (o czym niżej) lub jako roszczenie o wynagrodzenie wyceniane zgodnie z art. 628 § 1 k.c. Trafnie natomiast wskazano w judykaturze, iż w analizowanym przypadku roszczenie wykonawcy nie powinno być oparte na art. 632 § 2 k.c., bowiem przepis ten nie znajduje zastosowania do robót budowlanych nieobjętych zakresem umowy<sup>83</sup>. Problem ten wystąpił w sprawie rozstrzyganej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 maja 2012 r. (sygn. akt XX GC 501/10) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 lutego 2013 r. (sygn. akt VI ACa 1097/12). W uzasadnieniu tego ostatniego orzeczenia wskazano: *„Strona powodowa nie wykazywała w toku postępowania sądowego żadnych nadzwyczajnych okoliczności, o którym mowa powyżej, które mogłyby skutkować ingerencją sądu w treść umowy. Jedynie wówczas, gdyby wzrost wynagrodzenia wynikał z nadzwyczajnego, nieprzewidywalnego wzrostu cen stali, istniałaby możliwość rozpatrzenia istnienia przesłanek z art. 632 § 2 k.c. Skarżący nie powoływał się jednak na taką okoliczność, a jedynie na zmianę zakresu robót określonych w umowie, natomiast tego typu zdarzenia nie są objęte hipotezą omawianego przepisu”*.

W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac dodatkowych wykraczających poza zakres objęty wynagrodzeniem ryczałtowym zachowanie inwestora może być poddawane ocenie w kontekście obowiązku współdziałania. Zagadnienie to było analizowane w wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2012 r. (sygn. akt IX GC 225/12). Sąd ten dokonując oceny postawy inwestora uznał: *„W ustalonym stanie faktycznym dla wykonania zamówienia konieczne było wykonanie szeregu prac dodatkowych, których obowiązek realizacji przez pozwanych nie został określony w dokumentacji przetargowej. W ocenie Sądu Okręgowego, nawet gdyby przyjąć, że pozwani, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i programem funkcjonalno-użytkowym, winni je wykonać w ramach wynagrodzenia ryczałtowego, to z pewnością nie mogło dotyczyć to tych prac, których potrzeba wykonania powstała na skutek działań samego powoda związanych*

---

<sup>83</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 354/12, z tezą: *„Artykuł 632 § 2 k.c. dotyczy podwyższenia ryczałtu, w razie zaistnienia przesłanek materialnoprawnych, w stosunku do uzgodnionego przez strony wynagrodzenia za przedmiot robót objętych umową, nie może natomiast znaleźć zastosowania, w stosunku do robót budowlanych nie objętych zakresem umowy. W tej części*

*z przesunięciem pasa drogowego jednej z planowanych do przebudowy ulic, co doprowadziło do kolizji z istniejącymi sieciami energetycznymi. W tych okolicznościach rację należało przyznać pozwany, że do wykonania przedmiotu zamówienia podstawowego konieczne było współdziałanie powoda, który winien ogłosić przetarg na wykonanie prac wykraczających poza zakres tego zamówienia, bądź zlecić je pozwanym z wolnej ręki w trybie art. 67 ust. 1 pkt 5 Pzp. Skoro tego nie uczynił, pozwani zasadnie pismem z [...] wezwali go do współdziałania przy wykonaniu powierzonego im zamówienia przez wszczęcie z nimi negocjacji mających na celu ustalenie warunków, terminu i wynagrodzenia za prace, których konieczność wykonania pojawiła się w trakcie realizacji umowy, a w konsekwencji do udzielenia im zamówienia dodatkowego, bądź do powierzenia ich wykonania innemu wykonawcy z zastrzeżeniem odstąpienia od umowy”.*

W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, iż strony mogą uzgodnić wynagrodzenie ryczałtowe przewidując jednocześnie możliwości jego wzrostu lub redukcji w zależności od wykonania prac dodatkowych lub ograniczenia zakresu prac podstawowych<sup>84</sup>. Pogląd ten był akceptowany przez sądy *meriti* w badanych sprawach. Sytuacja tego rodzaju wystąpiła na przykład w stanie faktycznym sprawy rozstrzyganej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 stycznia 2011 r. (sygn. akt XXIV C 150/11) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2013 r. (sygn. akt I ACa 749/12) oraz w sprawie objętej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 1 lutego 2012 r., (sygn. akt III C 702/11) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r. (syng. akt VI ACa 971/12). Wypada podkreślić, iż zmiana wynagrodzenia ryczałtowego następuje w tych przypadkach w oparciu o zgodną wolę stron, co odróżnić należy od analogicznej zmiany dokonywanej konstytutywnym orzeczeniem sądu w oparciu o art. 632 § 2 k.c.

Problematyka wykonywania prac dodatkowych w ramach inwestycji budowlanych realizowanych w oparciu o wynagrodzenie ryczałtowe łączy się również z instytucją bezpodstawnego wzbogacenia. W praktyce dochodzi niekiedy do wykonywania prac

---

*stron nie łączył bowiem stosunek umowny z uzgodnionym wynagrodzeniem ryczałtowym, który ma być zmodyfikowany przez sąd na podstawie art. 632 § 2 k.c. przez podwyższenie ryczałtu.”*

<sup>84</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CSK 366/06, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2008, IV CSK 460/07, niepubl.

nieobjętych umową (np. wskutek niezachowania formy pisemnej *ad solemnitatem* wymaganej dla jej zawarcia (art. 647<sup>1</sup> § 4 k.c.) lub zmiany (art. 139 Pzp w zw. z art. 77 § 1 k.c.<sup>85</sup>), co prowadzi do uzyskania przez inwestora (zamawiającego) korzyści majątkowej bez podstawy prawnej. Trafnie przyjmuje się w judykaturze, iż dopuszczalne jest wówczas żądanie przez wykonawcę zwrotu równowartość wykonanych robót w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu<sup>86</sup>. W stanie faktycznym sporu rozstrzyganego wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 6 października 2011 r. (sygn. akt XX GC 377/08) sąd ten uznał, iż strony mogły skutecznie dokonać w ramach umowy o podwykonawstwo ustnych ustaleń dotyczących zakresu prac i wysokości wynagrodzenia ryczałtowego. Uszedł uwadze sądu wymóg zachowania dla tej umowy formy pisemnej pod rygorem nieważności wynikający z art. 647<sup>1</sup> § 4 k.c. Uchylając to orzeczenie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 września 2012 r. (sygn. akt VI ACa 276/12) uznał *„Skoro bezspornie strony dokonały ustnych uzgodnień dotyczących prac wykonanych przez powoda, umowa taka jako nieważna nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a ustalone przez Sąd Okręgowy uzgodnienia w zakresie wynagrodzenia wykonawcy nie mogą być podstawą rozliczenia stron. Tym samym podstawą rozstrzygnięcia nie mogą być wskazane przez Sąd Okręgowy przepisy dotyczące wynagrodzenia w ramach umowy o roboty budowlane, a zastosowany powinien być przepis art. 405 k.c. [...] w sytuacji, gdy nieważność umowy o roboty budowlane, ze względu na niezachowanie formy, uniemożliwia zasądzenie równowartości tych robót jako wynagrodzenia, nie ma przeszkód, aby równowartość tych robót uwzględnić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, skoro o ich wartość strona pozwana bezspornie się wzbogaciła.”*

---

<sup>85</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r. II CSK 327/06 (niepubl.), w którym wyrażono pogląd: *„Umowa o roboty budowlane, zawarta przez jednostkę sektora publicznego po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, pozostaje umową, o której mowa w art. 647 i nast. k.c. Zmianie ulega natomiast rygor, pod jakim zastrzeżona jest forma tej umowy, gdyż zamiast wymaganej w art. 648 § 1 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c. formy pisemnej ad probationem, znajduje zastosowanie forma pisemna ad solemnitatem z art. 74 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664 ze zm.) i odpowiednio art. 139 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.)”*.

<sup>86</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 414/10, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2009 r., V CSK 439/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07, niepubl.

W postępowaniach objętych badaniami rzadziej spotykane były umowy o roboty budowlane, w których uzgodniono wynagrodzenie kosztorysowe. Istotą tego modelu jest to, iż z woli stron podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia stanowi zestawienie planowanych prac i przewidywanych kosztów ze wskazaniem określonych cen jednostkowych, stawek (np. robocizny, materiałów, sprzętu) a niekiedy także jednostek obmiarowych. Wynagrodzenie kosztorysowe ma charakter wynikowy, jego wysokość jest zależna od rozmiaru świadczenia wykonawcy i zostaje wyliczona według cen i stawek przyjętych w kosztorysie<sup>87</sup>. W piśmiennictwie wskazuje się, iż kosztorys sporządzany na etapie dojścia do skutku umowy określa wynagrodzenie jedynie w sposób przybliżony, natomiast o ostatecznej wysokości decyduje rozmiar świadczenia wykonawcy dzieła lub robót budowlanych<sup>88</sup>. Kosztorys reguluje w sposób wiążący jedynie podstawy ustalenia wartości wynagrodzenia, tj. ceny i stawki jednostkowe (te mogą być zmienione po spełnieniu przesłanek określonych w art. 629 k.c.) oraz zestawienie planowanych prac (wynagrodzenie za dalsze prace może być należne w sytuacji opisanej w art. 630 k.c.). W sprawie rozstrzyganej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r. (sygn. akt XXV C 567/11) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29.04.2013 r. (sygn. akt VI ACa 1183/12) między stronami zawarta została umowa o roboty budowlane przewidująca wynagrodzenie kosztorysowe obliczane metodą obmiarową. Spór dotyczył sposobu obliczania wynagrodzenia za wybudowanie ekranów akustycznych (zdaniem powoda – wykonawcy jednostką miary winien być 1 m kręgu betonowego tworzącego ekran, w opinii pozwanego – inwestora podstawą obliczenia winien być 1 m długości ekranu) oraz za prace polegające na wykonaniu podsypki filtracyjnej z piasku pod ekran ziemno-betonowy. Do powstania sporu istotnie przyczynił się fakt, iż w sporządzonych przez inwestora przedmiarach robót stanowiących podstawę obliczania wynagrodzenia kosztorysowego za poszczególne elementy pojawiły się nieścisłości i błędy matematyczne (w zakresie ekranów akustycznych), które zostały skorygowane dopiero w toku realizacji robót na podstawie oświadczeń projektanta. Sąd Okręgowy spór ten rozstrzygał wyłącznie w oparciu o wykładnię oświadczeń woli

---

<sup>87</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 30 maja 1981 r., IV CR 157/81, niepubl.

<sup>88</sup> Zob. S. Buczkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, s. 436; A. Brzozowski [w:] *System prawa prywatnego*, t. 7, 2011, s. 404; W. Siuda, *Istota i zakres umowy o dzieło*, Poznań 1964, s. 49.

stron umowy odnoszących się do metodologii obliczania wynagrodzenia za wspomniane prace (oparł się na wykładni obiektywnej, art. 65 § 2 k.c.) a także zwrócił uwagę, iż ekran akustyczny jest obiektem liniowym w rozumieniu art. 3 pkt 3a prawa budowlanego (tj. obiektem budowlanym, którego charakterystycznym parametrem jest długość). W opinii Sądu Okręgowego *„skoro w kluczowych dla kontraktu postanowieniach ustalono, że wynagrodzenie w odniesieniu do prac polegających na zamontowaniu kręgów budowlanych obliczone zostanie przy uwzględnieniu jednostki metr bieżący to nie sposób przyjąć, iż obiektywny adresat zrozumiałby to, jako przyjęcie za podstawę obliczania wynagrodzenia metr materiału – kręgów betonowych”*. Poza zakresem rozważań sądów obu instancji pozostało pytanie, czy okoliczność, iż u podstaw obliczania wynagrodzenia kosztorysowego legły dokumenty (przedmiary robót) przygotowane przez jedną ze stron, nie powinien wpływać na ocenę analizowanej kwestii. Pewną wskazówkę w tym zakresie wydaje się dawać ustawodawca w art. 630 k.c. wiążąc określone skutki prawne z brakiem staranności każdej ze stron w przygotowaniu zestawienia planowanych prac.

W art. 647 k.c. ustawodawca stanowi o obowiązku zapłaty przez inwestora „umówionego” wynagrodzenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się w związku z tym na konieczność dokładniejszego (niż ma to miejsce w umowie o dzieło) określenia przez strony umowy o roboty budowlane wysokości wynagrodzenia<sup>89</sup>. Zagadnienie to pojawiło się także w objętych badaniami sprawach. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z 9.02.2012 r. (sygn. akt IX GC 528/11) uznał, iż *„wynagrodzenie wykonawcy musi być dokładnie ustalone w umowie albo jako wynagrodzenie ryczałtowe, albo wynagrodzenie kosztorysowe, względnie przez wskazanie podstaw i reguł jego ustalenia. Konieczność ścisłego określenia wynagrodzenia wynika z istoty umowy o roboty budowlane, która wyklucza pominięcie tej kwestii w umowie zawartej przez strony. Przepisy dot. umowy o roboty budowlane nie zawierają w konsekwencji regulacji problematyki wynagrodzenia, ponieważ profesjonalny wykonawca z zasady powinien zadbać o to, aby*

---

<sup>89</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 lipca 2005 r., I CK 77/05, z tezą *„Przez umowę o dzieło zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia (art. 627 k.c.), zaś przez umowę o roboty budowlane inwestor zobowiązuje się do zapłaty umówionego wynagrodzenia (art. 647 k.c.). Użycie w art. 647 k.c. słowa »umówionego« oznacza, że określenie wysokości wynagrodzenia wykonawcy stanowi essentialia negotii umowy o roboty budowlane. Innymi słowy, jeżeli w umowie nie ustalono wysokości wynagrodzenia wykonawcy, nie ma umowy o roboty budowlane, a jest zwykła umowa o dzieło”*. Por. też głosę J.P. Naworskiego, Glosa 2008, nr 2, s. 33 i n.



szczegółowo określić tę materię w umowie”. W wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 27.09.2011 r. (sygn. IX GC 394/10) uznano, iż skoro uzgodnienie wysokości wynagrodzenia lub podstaw do jego ustalenia należy do elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane a w stanie faktycznym „strony takiego wynagrodzenia nie ustaliły kwotowo ... ani nie ustaliły sposobu jego obliczenia, to w konsekwencji nie można mówić o zawarciu umowy”.

## 8. Problematyka odpowiedzialności solidarnej inwestora i (generalnego) wykonawcy wobec podwykonawców (art. 647<sup>1</sup> k.c.)

W przeprowadzonych badaniach wielokrotnie ujawniała się problematyka związana z interpretacją przesłanek oraz zakresu odpowiedzialności solidarnej inwestora i generalnego wykonawcy wobec podwykonawców wynikającej z art. 647<sup>1</sup> k.c. Celem wprowadzenia tego przepisu (obowiązującego od 23 kwietnia 2003 r.)<sup>90</sup> było zapobieganie zjawisku „nieregulowania lub nieterminowego regulowania należności za wykonane świadczenia dotyczące robót budowlanych, wykonawcom występującym w procesie inwestowania w charakterze podwykonawców”<sup>91</sup> W uzasadnieniu rządowego projektu ustawy nowelizującej Kodeks cywilny<sup>91</sup> wskazano m.in. „W projekcie ustawy przyjęto zasadę odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy (generalnego wykonawcy) oraz podwykonawcy zawierającego umowę z kolejnym podwykonawcą, wobec dalszego podwykonawcy, za zobowiązania powstałe w związku z realizacją przez nich robót budowlanych na zlecenie inwestora, na podstawie umowy zawartej z wykonawcą. Odpowiedzialność solidarna (art. 366 k.c.), dająca możliwość uzyskania zaspokojenia wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników, jest najdalej idącą odpowiedzialnością za powstałe zobowiązanie. Odpowiedzialność taka dotyczy całości zobowiązania i jest niezależna od czyjejkolwiek winy. Tego rodzaju inwestor od tego rodzaju odpowiedzialności może się jednak ubezpieczyć na koszt wykonawcy”.

Na niską jakość legislacyjną przepisu art. 647<sup>1</sup> k.c. wielokrotnie zwracano uwagę w piśmiennictwie<sup>92</sup> a nawet wskazywano na konieczność jego uchylecia<sup>93</sup>. Niewątpliwie brak precyzji ustawodawcy przy tworzeniu tej normy spowodował, iż o ostatecznym kształcie jej przesłanek i zakresie zastosowania zdecydowały przede

---

<sup>90</sup> Zob. art. 1 pkt 35 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408).

<sup>91</sup> Zob. druk Sejmu IV nr 888 z 16 września 2002 r.

<sup>92</sup> Zob. np. A. Brzozowski, *Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy (generalnego wykonawcy) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom w świetle art. 647<sup>1</sup> k.c.* [w:] *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004, s. 309 i n.; M. Gutowski, *Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane (art. 647<sup>1</sup> k.c.)*, PiP 2008, z.2, s. 75 i n.; P. Drapała, *Umowa o roboty budowlane*, PPH 2003, z.8, s. 11 i n.

<sup>93</sup> Zob. R. Szostak, *O potrzebie uchylecia art. 647<sup>1</sup> k.c.*, PPH 2008, z. 6, s. 12 i n.

wszystkim judykaty Sądu Najwyższego przy pewnym udziale doktryny. Trudno byłoby wskazać inną normę Kodeksu cywilnego, która w ciągu pierwszych 10 lat od wprowadzenia stałaby się przedmiotem interpretacji w tyłu orzeczeniach Sądu Najwyższego, w tym także podejmowanych w powiększonym składzie<sup>94</sup>. Jak już wspomniano (zob. pkt 2) nowy reżim prawny ochrony podwykonawców świadczących roboty budowlane został wprowadzony nowelizacją Prawa zamówień publicznych dokonaną ustawą z dnia 8 listopada 2013 r.<sup>95</sup>, która weszła w życie 24 grudnia 2013 r. W tym akcie prawnym wprowadzono odrębny system ochrony roszczeń (m.in.) podwykonawców robót budowlanych i dalszych podwykonawców o zapłatę należnego im wynagrodzenia (art. 143 a – art. 143 d Pzp). Przesłanki i zakres tej ochrony a także system sankcji przyznanych inwestorowi (zamawiającemu) w przypadku wystąpienia konieczności bezpośredniej płatności na rzecz podwykonawcy (kary umowne, prawo odstąpienia od umowy) różnią się od konstrukcji odpowiedzialności solidarnej przyjętej w art. 647<sup>1</sup> k.c. Od chwili wejścia w życie wspomnianej nowelizacji Pzp funkcjonują zatem równoległe dwa odrębne reżimy prawne ochrony roszczeń podwykonawców świadczących roboty budowlane (art. 143 c ust. 8 Pzp). Należy oczekiwać w najbliższych latach powstania istotnych wątpliwości interpretacyjnych dotyczących przesłanek i zakresu ochrony roszczeń podwykonawców wynikającej z norm art. 143 a – art. 143 d Pzp (w których nie została przyjęta reguła odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy wobec podwykonawców), a także wzajemnej relacji między wspomnianą ochroną a wynikającą z normy art. 647<sup>1</sup> k.c. Trzeci szczególny reżim ochrony podwykonawców w sektorze budowlanym wynika z ustawy z 28 czerwca 2012 r. o spłacie niektórych niezaspokojonych należności przedsiębiorców, wynikających z realizacji udzielonych zamówień publicznych (Dz.U. 2012, poz. 891), obowiązującej od 3 sierpnia 2012 r. Ustawodawca wprowadził tu ochronę selektywną, objęto nią bowiem jedynie przedsiębiorców (podwykonawców) stanowiących małe i średnie przedsiębiorstwa, uczestniczących w realizacji inwestycji budowlanych na rzecz jednego podmiotu tj. Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych

---

<sup>94</sup> Zob. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 6/08, OSNC 2008, nr 11, poz. 121.

<sup>95</sup> Dz.U. 2013, nr 1157, poz. 1473.

i Autostrad<sup>96</sup>.

Wprowadzając w art. 647<sup>1</sup> k.c. ustawową odpowiedzialność solidarną inwestora i wykonawcy wobec podwykonawców i dalszych podwykonawców, ustawodawca przyjął konstrukcję gwarantującą ochronę podwykonawców niewystępującą w żadnej innej umowie uregulowanej w Księdze trzeciej kodeksu cywilnego. W związku z tym wspomniany przepis jest niekiedy kwalifikowany jako odstępstwo od reguły skuteczności stosunku umownego tylko w relacji *inter parte*<sup>97</sup>. W judykaturze wskazuje się ponadto, że inwestor odpowiada na podstawie art. 647<sup>1</sup> k.c. za cudzy dług<sup>98</sup> a jego odpowiedzialność ma charakter gwarancyjny<sup>99</sup>. Postuluje się również zawężającą wykładnię powołanego przepisu z uwagi na jego wyjątkowy charakter<sup>100</sup>.

W sprawach objętych badaniami zagadnienie solidarnej odpowiedzialności inwestora z art. 647<sup>1</sup> k.c. było analizowane przez sądy powszechne przede wszystkim w zakresie przesłanek jej powstania. Przed przystąpieniem do prezentacji wybranych spraw wypada skrótowo przedstawić dominujące stanowisko orzecznictwa i doktryny w tym zakresie. Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy wobec podwykonawcy powstaje w razie wystąpienia łącznie trzech następujących przesłanek: a) zawarcie przez wykonawcę z podwykonawcą w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 647<sup>1</sup> § 4 k.c.) umowy, której przedmiotem jest wykonanie robót budowlanych, b) wyrażenie przez inwestora zgody na dojście do skutku tej umowy (art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 1 k.c.), oraz c) istnienie i wymagalność roszczenia podwykonawcy wobec wykonawcy w ramach stosunku zobowiązaniowego wynikającego z tej umowy. Ciężar dowodu, co do tych przesłanek spoczywa na podwykonawcy.

Co do pierwszej przesłanki, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto wykładnię funkcjonalną prowadzącą do wniosku, iż nie tylko podwykonawca realizujący prace

---

<sup>96</sup> Szerzej zob. P. Drapała, *Ustawa o spłacie przez Skarb Państwa roszczeń podwykonawców w sektorze budowlanym – analiza krytyczna*, PPH 2013, z. 7, s. 27 i n.

<sup>97</sup> Zob. wyrok SN z 17 lutego 2011 r., IV CSK 293/10, niepubl.

<sup>98</sup> Zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 6/08, OSNC 2008, nr 11, poz. 121; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r., V CSK 457/06, niepubl.; wyrok SN z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 152/10, niepubl.

<sup>99</sup> Zob. wyrok SN z 17 lutego 2011 r., IV CSK 293/10, niepubl.; wyrok SN z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 24/09, niepubl.

na podstawie umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c.) ale także podwykonawca wykonujący świadczenie na podstawie umowy o dzieło korzysta z ochrony w postaci odpowiedzialności solidarnej inwestora, o ile rezultat jego świadczenia stał się składnikiem obiektu wykonywanego w ramach umowy o roboty budowlane zawartej z inwestorem<sup>101</sup>. Ochroną w judykaturze objęci zostali także podwykonawcy, z którymi zawarta została umowa o wykonanie remontu obiektu budowlanego, do której na mocy art. 658 k.c. mają odpowiednio zastosowanie przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane<sup>102</sup>.

Z pewnością najwięcej wątpliwości interpretacyjnych, tak w doktrynie jak i w orzecznictwie, zrodziła przesłanka zgody inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą (art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 1 k.c.)<sup>103</sup>. W piśmiennictwie znaczne poparcie uzyskał pogląd, iż mamy tu do czynienia ze zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 1 k.c.<sup>104</sup>, oparty na wykładni językowej i systemowej.

---

<sup>100</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2007 r., V CSK 131/07, niepubl.

<sup>101</sup> Zob. wyrok SN z 17 października 2008 r., I CSK 106/08, OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 64, z glosą P. Błaszczyka, OSP 2010, nr 9, poz. 92. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy przedstawił następującą argumentację: „*Jak jednak zauważono w piśmiennictwie, wielu podwykonawców świadczy swoje usługi na rzecz wykonawcy nie na podstawie umowy o roboty budowlane, lecz na podstawie umowy o dzieło. Podwykonawcy ci zasługują na ochronę wynikającą z art. 647<sup>1</sup> § 5 nie mniej niż podwykonawcy świadczący swoje usługi na rzecz wykonawcy na podstawie umowy o roboty budowlane. Ostatecznie więc trzeba przyjąć, że wynikającą z art. 647<sup>1</sup> § 5 ochroną są objęci zarówno podwykonawcy spełniający swoje usługi na podstawie umowy o roboty budowlane, jak i podwykonawcy spełniający swoje usługi na podstawie umowy o dzieło. Z odwołania się w omawianym przepisie do robót budowlanych wykonanych przez podwykonawcę należy wywieść jedynie wymaganie, aby rezultat świadczenia podwykonawcy spełnionego na podstawie umowy z wykonawcą składał się na obiekt stanowiący przedmiot świadczenia wykonawcy w ramach zawartej z inwestorem umowy o roboty budowlane. Tylko wtedy, gdy rezultat świadczenia podwykonawcy wchodzi w skład obiektu stanowiącego przedmiot świadczenia wykonawcy w ramach umowy o roboty budowlane, można usprawiedliwić nałożenie na inwestora obowiązku zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, połączonego węzłem solidarności z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy przez wykonawcę*”.

<sup>102</sup> Zob. wyrok SN z 17 lipca 2008 r., II CSK 112/08, MoP 2010, nr 2, s. 109.

<sup>103</sup> Przegląd stanowisk prezentują J. Strzępka, *Zgoda inwestora na zawarcie umowy o wykonawstwo*, MoP 2012, z. 21, s. 1123 i n. a także M. Jamka, K. Orzechowski, *Zgoda inwestora na umowę generalnego wykonawcy z podwykonawcą*, MoP 2009, z. 17, s. 937 i n.

<sup>104</sup> Zob. J. Strzępka, E. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w znowelizowanym kodeksie cywilnym – odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy*, MoP 2003, z. 21, s. 978; J. Strzępka, *Umowy w zakresie inwestycji budowlanych [w:] Prawo umów handlowych* (red. S. Włodyka), Warszawa 2006, s. 1320; tenże, *Zgoda inwestora na zawarcie umowy o wykonawstwo*, MoP 2012, z. 21, s. 1123 i n.; A. Brzozowski, *Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy (generalnego wykonawcy) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom w świetle art. 647<sup>1</sup> k.c.* [w:] *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004, s. 310; P. Drapała, *Umowa o roboty budowlane*, PPH 2003, z.8, s. 11; K. Zagrobelny [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz* (red. E. Gniewek), Warszawa 2006, s. 1063.

Zapratrywanie to prowadziło zarazem do wniosku o konieczności zachowania dla udzielanej zgody formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 63 § 2 k.c. w zw. z art. 647<sup>1</sup> § 4 k.c.). Interpretacja ta została zaaprobowana także w kilku judykatach Sądu Najwyższego<sup>105</sup>. Początkowe rozbieżności w orzecznictwie dotyczące charakteru prawnego i formy zgody inwestora zostały, jak się wydaje trwale, rozstrzygnięte w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2008 r. (III CZP 6/08)<sup>106</sup> wyrażającej pogląd: *„Do zgody wymaganej przez art. 647<sup>1</sup> § 2 i 3 k.c. nie stosuje się art. 63 § 2 k.c. Zgoda ta może być wyrażona przez każde zachowanie, które ujawnia ją w sposób dostateczny (art. 60 k.c.); niezależnie od tego zgodę uważa się za wyrażoną w razie ziszczenia się przesłanek określonych w art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. drugie k.c.”* W uzasadnieniu wspomnianej uchwały Sąd Najwyższy wskazał m.in. *„koncepcja uzależniająca ważność umowy zawartej przez wykonawcę z podwykonawcą, a także umowy podwykonawcy z dalszym podwykonawcą od zgody inwestora (a w wypadku kolejnego podwykonawcy – także od zgody wykonawcy), prowadzi do trudnych do zaakceptowania konsekwencji. Przede wszystkim godzi w zasadę swobody działalności gospodarczej (art. 20 i art. 22 Konstytucji RP), która wyraża się także w swobodzie nawiązywania stosunków umownych i kształtowania ich treści. Swoboda ta może być wprawdzie ograniczana w drodze ustawowej, jednak jedynie ze względu na ważny interes publiczny (art. 22 in fine Konstytucji RP). [...] Trudno dopatrzeć się interesu publicznego, który przemawiałby za uzależnieniem ważności umów o podwykonawstwo robót budowlanych zawieranych przez dwa samodzielne podmioty od zgody inwestora”*.

Aktualnie wyróżnić należy dwa sposoby wyrażenia zgody przez inwestora: (a) czynny (aktywny) polegający na wyraźnym lub dorozumianym oświadczeniu woli wyrażającym aprobatę dla zawarcia przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub bierny (pasywny) przejawiający się w braku zgłoszenia przez inwestora na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń w terminie 14 dni od przedstawienia mu umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych powierzonych podwykonawcy (art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 2). Zgoda czynna

---

<sup>105</sup> Zob. np. uchwałę SN z 28.06.2006 r., III CZP 36/06, OSNC 2007, z. 4, poz. 52 oraz wyrok SN z 15.11.2006 r, V CSK 256/06, niepubl.

<sup>106</sup> opubl. OSNC 2008, nr 11, poz. 121, z glosami M. Gutowskiego, OSP 2009, nr 9, poz. 90 i P. Drapały, OSP 2009, nr 6, poz. 67.

(w tym wyrażana w sposób dorozumiany) powinna odnosić się do skonkretyzowanej umowy między wykonawcą a podwykonawcą, przy czym inwestor w chwili udzielenia zgody powinien posiadać pozytywną wiedzę o istotnych postanowieniach zatwierdzanej umowy, dotyczących zwłaszcza wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcy oraz zakresu powierzonych mu prac. Wiedza o tych elementach pozwala inwestorowi na ocenę ryzyka wynikającego z przyjęcia (poprzez udzielenie zgody) solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia danemu podwykonawcy (skonkretyzowany dług)<sup>107</sup>. Taka wykładnia przesłanek zgody czynnej została również ukształtowana wspomnianą uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2008 r. (III CZP 6/08)<sup>108</sup>, w której wskazano: *„Zgoda inwestora (wykonawcy) dotyczyć ma zawarcia przez wykonawcę (podwykonawcę) umowy o roboty budowlane z podwykonawcą, a więc konkretnej umowy, o określonej treści, zawartej lub przynajmniej wstępnie uzgodnionej ze zindywidualizowanym podmiotem w zakresie wszystkich istotnych postanowień, szczególnie tych, które decydują o wysokości wynagrodzenia. Zestawienie postanowień art. 647<sup>1</sup> § 1 i § 2 k.c. wskazuje, że nie wystarczy udzielona z góry zgoda blankietowa na umowę o jakiegokolwiek treści z jakimkolwiek wykonawcą. Przepisy regulujące wymaganie zgody inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą mają zastosowanie także wówczas, gdy w umowie między wykonawcą a inwestorem, zgodnie z wymaganiami art. 647<sup>1</sup> § 1 k.c., określono zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał, angażując podwykonawców. Za taką interpretacją, co podkreślano w orzecznictwie, przemawia potrzeba zapewnienia należytej ochrony także inwestorowi, wyrażona zgoda ma bowiem zasadnicze znaczenie dla obciążenia go odpowiedzialnością solidarną. [...] Surowy skutek wyrażenia zgody przez inwestora: nałożenie na niego solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, wymaga zagwarantowania mu minimalnej ochrony prawnej. Tę ochronę zapewnia znajomość okoliczności pozwalających ocenić zakres i stopień zagrożenia wynikającego z przyjmowanej odpowiedzialności, to jest wiedza o osobie podwykonawcy oraz o treści umowy zawartej z nim umowy”*. Przedstawiona wykładnia przesłanek zgody inwestora została potwierdzona także w późniejszym

---

<sup>107</sup> Zob. J. Strzępka, *Zgoda inwestora ...*, s. 1125; M. Jamka, K. Orzechowski, *Zgoda inwestora...*, s. 939.

<sup>108</sup> opubl. OSNC 2008, nr 11, poz. 121, z glosami M. Gutowskiego, OSP 2009, nr 9, poz. 90 i P. Drapały, OSP 2009, nr 6, poz. 67.

orzecznictwie Sądu Najwyższego<sup>109</sup>. W judykaturze wskazywano zarazem, iż przesłanki zgody inwestora pełnią funkcję gwarancyjną w zakresie ochrony interesów tego podmiotu przed ryzykiem związanym z odpowiedzialnością solidarną<sup>110</sup>.

W ostatnim czasie dwa judykaty Sądu Najwyższego prowadziły do dalszej liberalizacji przesłanek zgody inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą, w tym w szczególności przesłanki (pozytywnej) wiedzy inwestora o istotnych dla zakresu odpowiedzialności solidarnej elementach tej umowy. Pierwszym był wyrok Sądu Najwyższego z 6 października 2010 r. (II CSK 210/10)<sup>111</sup>, w którym wyrażono pogląd *„Dorozumiana zgoda inwestora na zawarcie umowy wykonawcy i podwykonawcy (art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 1 k.c.) wyrażona w sposób czynny jest skuteczna, gdy dotyczy umowy, której istotne postanowienia, decydujące o zakresie solidarnej odpowiedzialności inwestora z wykonawcą za wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy są znane inwestorowi, albo z którymi miał możliwość zapoznania się”*. Jak się wydaje wskazana przez Sąd Najwyższy „możliwość zapoznania się” z treścią umowy z podwykonawcą jest stanem obiektywnym (faktem), którego *per se* nie powinien uzasadniać kwalifikowania zachowania inwestora jako oświadczenia woli (wyrażenia zgody). Ów stan faktyczny należałoby powiązać z konkretną powinnością inwestora, która została naruszona. Przepis art. 647<sup>1</sup> nie daje jednak podstawy do kreowania po stronie inwestora obowiązku uzyskania wiedzy o treści umów zawieranych przez wykonawcę z podwykonawcami (*scire debet*)<sup>112</sup>. Druga wypowiedź Sądu Najwyższego prowadząca do dalszego łagodzenia przesłanek zgody inwestora to wyrok z dnia 24 stycznia 2014 r. V CSK 124/13, w którym zaprezentowano następujący pogląd *„Jeżeli inwestor zrezygnował z wglądu do dokumentacji lub z żądania informacji od wykonawcy, skuteczność jego zgody na zawarcie umowy z podwykonawcą nie jest uzależniona od przedstawienia umowy lub projektu umowy oraz wiedzy o jej postanowieniach (art. 647<sup>1</sup> § 1 i 2*

---

<sup>109</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2008 r., II CSK 80/08, MoP 2008, nr 22, s. 1215; wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2008 r., I CSK 123/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2008 r., IV CSK 323/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2009 r., II CSK 417/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 2 lipca 2009 r., V CSK 24/09, niepubl.

<sup>110</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2008 r., V CSK 492/07, niepubl. oraz wyrok SN z 2 lipca 2009 r., V CSK 24/09, niepubl.

<sup>111</sup> opubl. OSNC 2011, nr 5, poz. 59, z glosą krytyczną P. Drapały, OSP 2012, nr 5, poz. 48.

<sup>112</sup> Szerzej zob. P. Drapała [w:] *Kodeks cywilny. komentarz* (red. J. Gudowski), Zobowiązania, t. III, cz. 2, Warszawa 2013 r., s. 322.



zdanie pierwsze k.c.)”. Również w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy przyjął (budzące wątpliwości) założenie, iż na inwestorze ciąży powinność uzyskania wiedzy o treści umowy z podwykonawcą, a niewykonanie tej powinności (pomimo możliwości wglądu do tej umowy) uzasadnia obciążenie inwestora odpowiedzialnością solidarną bez względu na jego wiedzę o zakresie tej odpowiedzialności.

W sprawach objętych badaniami kilkakrotnie ujawniał się problem zakresu wiedzy inwestora o treści umowy zwartej z podwykonawcą koniecznej dla uznania zgody dorozumianej za skuteczną, a także kwestia kwalifikacji określonych zachowań inwestora w toku realizacji procesu budowlanego jako zgody dorozumianej na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż ze zgodą dorozumianą inwestora może być utożsamiane każde zachowanie, które w sposób dostateczny ujawnia jego wolę (art. 60 k.c.). Akceptacja następować może przez czynności faktyczne, np. tolerowanie przez inwestora obecności podwykonawcy na placu budowy, zezwalanie na dokonywanie przez niego wpisów w dzienniku budowy oraz odbieranie wykonanych przez niego robót<sup>113</sup>. W sporze zakończonym w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 stycznia 2013 r. (sygn. akt IV C 1237/12) odnosząc się do przesłanek zgody dorozumianej uznano: „Wystarczy jedynie, że inwestor uzyska informacje o osobie podwykonawcy oraz treści umowy zawartej pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą, nieistotne jest natomiast źródło tej wiedzy, niezbędne jest jednak, aby umowa została zindywidualizowana podmiotowo i przedmiotowo”. Pogląd ten został zaaprobowany w ramach rozpoznania apelacji przez Sąd Apelacyjny w Warszawie (wyrok z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. akt VI ACa 723/13).

---

<sup>113</sup> Zob. wyrok SN z 4 lutego 2011 r., III CSK 152/10, niepubl. w którego uzasadnieniu przedstawiono następującą argumentację „Zgoda inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą może być wyrażona w dwojaki sposób - bierny (pasywny) oraz czynny (aktywny). [...] Drugi sposób wyrażenia zgody (czynny) może przybrać różną formę. Inwestor może wyrażać ją w sposób wyraźny pisemnie bądź ustnie, albo poprzez inne zachowanie, które w sposób dostateczny ujawnia jego wolę (art. 60 k.c.). Może zatem nastąpić to poprzez czynności faktyczne, w sposób dorozumiany, na przykład przez tolerowanie obecności podwykonawcy na placu budowy, dokonywanie wpisów w jego dzienniku budowy, odbieranie wykonanych przez niego robót, oraz dokonywanie podobnych czynności. Przepis art. 6471 § 2 k.c. nie uzależnia odpowiedzialności inwestora od przedłożenia mu dokumentacji, jeśli wyraża w sposób czynny zgodę na udział podwykonawcy w realizacji inwestycji. Może on uzyskać wiedzę o umowie pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą z dowolnego źródła, zarówno przed jej zawarciem, jak i później. Ustawodawca zakłada, że jeżeli inwestor zgodę w sposób czynny wyraża, to wie co robi i nie jest już potrzebny żaden mechanizm obronny”.

W stanie faktycznym sprawy rozstrzyganej przez Sąd Okręgowy w Warszawie (wyrok z dnia 29 listopada 2011 r. sygn. akt X GC 23/10) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie (wyrok z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt I ACa 134/12) wykonawca powierzył podwykonawcy wykonywanie prac elewacyjnych. W opinii Sądu Apelacyjnego w Warszawie, o wiedzy inwestora (pозwanego) dotyczącej zakresu prac podwykonawcy i wysokości należnego mu wynagrodzenia świadczył m.in. fakt dokonywania przez pozwanego częściowych płatności bezpośrednio do rąk tego podwykonawcy. Odnosząc się do przesłanek skuteczności zgody inwestora Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał: *„Zgoda ta może zostać udzielona przez inwestora w sposób bierny (milczący), co reguluje art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 2 k.c., lub czynny - w tym wypadku zgodnie z regułą wynikającą z art. 60 k.c. wola inwestora może zostać wyrażona przez każde zachowanie, który ujawnia ją w sposób dostateczny, w tym również w sposób dorozumiany. W tej drugiej sytuacji nie jest konieczne przedstawienie inwestorowi ani umowy z podwykonawcą, czy też jej projektu, ani odpowiedniej części dokumentacji. Inwestor nie musi znać treści całej umowy (jej projektu), wystarczająca jest bowiem znajomość tych elementów, które konkretyzują daną umowę i decydują o zakresie solidarnej odpowiedzialności inwestora z wykonawcą za wynagrodzenie podwykonawcy. Elementami tymi są przede wszystkim zakres prac powierzonych zindywidualizowanemu podmiotowo podwykonawcy oraz jego wynagrodzenie, w szczególności sposób jego ustalenia, czy też dochodzenia. Podkreślenia wymaga, że chodzi o stworzenie inwestorowi możliwości zapoznania się z ww. istotnymi postanowieniami umownymi, przy czym może to nastąpić zarówno przed zawarciem umowy, jak i po zawarciu takiej umowy”*.

W sprawie rozstrzyganej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Warszawie (wyrok z dnia 9 marca 2012 r., sygn. akt XX GC 555/11) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 31 stycznia 2013 r. (sygn. akt VI ACa 1078/12) w uzasadnieniu tego ostatniego orzeczenia wyrażono pogląd: *„samo wyrażenie zgody na osobę podwykonawcy oraz ogólną znajomość zakresu robót jakie ma on wykonać a także dopuszczenie go do ich realizacji nie mogą być potraktowane jako dorozumiane wyrażenie zgody (w sposób czynny) na zawarcie umowy o roboty budowlane pomiędzy wykonawcą i podwykonawcą, co skutkowałoby przewidzianą w art. 647 1 § 5 k.c. – solidarną odpowiedzialnością inwestora z wykonawcą za wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy. Niezbędna jest tu znajomość przez*

*inwestora wszystkich istotnych postanowień umowy podwykonawczej, przy czym to powód musi wykazać te okoliczności.*” Sąd Apelacyjny w Krakowie w postępowaniu zakończonym wyrokiem z 28.10.2011 r. (sygn. akt I ACa 904/11) uznał, że określenie zakresu wykonania robót przez podwykonawców w umowie z generalnym wykonawcą, przebywanie podwykonawcy na terenie inwestycji oraz na spotkaniach rady budowy, bezpośrednia zapłata części wynagrodzenia podwykonawcom przez inwestora świadczą o dorozumianej akceptacji podwykonawcy przez inwestora.

Problem interpretacji konkludentnej zgody inwestora był rozważany także w sprawie rozstrzyganej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 12 kwietnia 2013 r. (sygn. akt XII C 184/12) a następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 października 2013 r. (sygn. akt I ACa 766/13). Sąd Apelacyjny w Poznaniu zaprezentował bardziej rygorystyczną ocenę tej przesłanki stwierdzając: *„... obecność pracowników powódki [podwykonawcy- przypis PD] na budowie, umieszczenie na terenie budowy jej bannerów reklamowych czy też obecność przedstawicieli powódki podczas narad na budowie nie mogą uzasadniać wniosku o możliwości pozwanej [inwestora – przypis PD] zapoznania się z istotnymi postanowieniami umowy podwykonawczej. O ile można zgodzić się ze stwierdzeniem, że opisane powyżej fakty winny doprowadzić pozwaną do wniosku, że na budowie jest obecny podwykonawca, na obecność którego na budowie nie wyraziła ona zgody, to nie można zgodzić się z twierdzeniem, że po stwierdzeniu tego faktu pozwana winna zabiegać o zapoznanie się z treścią umowy podwykonawczej, w oparciu o które powódka wykonywała prace. Właśnie w oparciu o taką konstrukcję powódka wyprowadza wniosek o możliwości pozwanej zapoznania się z istotnymi postanowieniami umowy podwykonawczej zawartej pomiędzy A. M. a powódką. Zdaniem Sądu Apelacyjnego możliwość zapoznania się z istotnymi postanowieniami umowy podwykonawczej oznaczać winna realną możliwość, a nie możliwość teoretyczną. Nie można wymagać, aby inwestor zabiegał o przedstawienie mu umowy podwykonawczej, skoro to nie w jego interesie, a w interesie podwykonawcy leży jej akceptacja przez inwestora”.*

W sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 sierpnia 2013 r. (sygn. akt VI ACa 113/13) analizowany był problem istnienia po stronie inwestora powinności reagowania na sytuacje faktyczne, w których roboty budowlane

są wykonywane przez podwykonawcę, na zatrudnienie którego nie wyraził zgody. W opinii Sądu Apelacyjnego „Nie można zgodzić się z twierdzeniem strony apelującej, iż pozwany (...) S.A. powinien w porę zareagować na obecność podwykonawcy na budowie (wezwać (...) do przedłożenia stosownych dokumentów), a jeżeli tego nie zrobił, to ponosi odpowiedzialność z art. 647 ( 1) § 5 k.c. Taki obowiązek nie wynika z przepisów, natomiast dokonując wykładni art. 647 ( 1) k.c. należy mieć na względzie, iż przepis ten ma na celu ochronę podwykonawcy, wobec czego to podwykonawca winien zadbać o swe interesy i spowodować, by generalny wykonawca mógł zapoznać się z treścią umowy łączącej podwykonawcę z wykonawcą częściowym. Brak jest podstaw do przyjęcia, że generalny wykonawca musi podjąć jakieś działania w celu uwolnienia się od odpowiedzialności.

W sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy w Warszawie (wyrok z dnia 6 października 2011 r. sygn. akt XVI GC 907/09) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10.10.2013 r. (sygn. akt I ACa 1516/12) rozważane było interesujące zagadnienie związane z oceną wiedzy inwestora będącego osobą prawną w kontekście teorii organów (art. 38 k.c.). W opinii Sądu Apelacyjnego w Warszawie "Czynna" zgoda inwestora, wyrażona również konkludentnie, na zawarcie umowy z podwykonawcą, mogła być uznana za skuteczną tylko wówczas, jeżeli miał on wiedzę o istotnych elementach tej umowy, tzn. o przedmiocie prac, jakie ma wykonać podwykonawca oraz o przysługującym mu wynagrodzeniu. [...] Zatem do powstania solidarnej odpowiedzialności inwestora będącego osobą prawną, czyli tak jak w okolicznościach sprawy spółką z o.o., konieczna jest bezpośrednia wiedza o okolicznościach uzasadniających taką odpowiedzialność osób wchodzących w skład organu zarządzającego osoby prawnej. Nie jest natomiast wystarczająca ew. wiedza przedstawicieli technicznych inwestora na budowie<sup>114</sup> lub ewentualnie jego pracowników, w tym zajmujących się czynnościami związanymi z zapłatą faktur (z których wynika informacja o udziale w realizacji budowy podwykonawcy niezgłoszonego inwestorowi i w trybie art. 647 ( 1) k.c.). Stanowisko takie uzasadnione jest m.in. teorią organów osoby prawnej znajdującą

---

<sup>114</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CK 57/02, niepubl. w którym zwrócono uwagę na fakt, iż inspektor nadzoru ma określone w prawie budowlanym obowiązki i uprawnienia, a nie ma wśród nich umocowania do działania jako pełnomocnik inwestora wobec wykonawcy. Nie wyklucza to jednak możliwości umocowania inspektora nadzoru poprzez czynność prawną do reprezentowania inwestora w stosunku zobowiązaniowym z wykonawcą.

wyraz w przepisie art. 38 k.c. w zw. z art. 201 § 1 k.s.h. i potwierdzone brzmieniem normy art. 647 ( 1) § 2 k.c. stanowiącej o zgodzie inwestora.”.

W badaniach ujawnił się również problem określenia granic temporalnych udzielenia przez inwestora zgody na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, iż zgoda inwestora może zostać wyrażona przed zawarciem umowy z podwykonawcą, w chwili jej zawierania oraz w toku jej wykonywania<sup>115</sup>. Po wykonaniu umowy z podwykonawcą prowadzącym do jej wygaśnięcia zgoda inwestora na zawarcie tej umowy nie może być skutecznie udzielona. Zagadnienie to było rozważane w sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok z dnia 12 marca 2013 r., sygn. akt IX GC 1040/12) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 lipca 2013 r. (sygn. akt I ACa 535/13). W uzasadnieniu tego ostatniego wyroku stwierdzono: „Sąd Apelacyjny podziela stanowisko [...] , że umowę lub jej projekt oraz dokumentację należy przedłożyć najpóźniej do chwili zakończenia robót przez podwykonawcę. Przedłożenie dokumentów w terminie późniejszym mija się z celem regulacji, ponieważ chodzi o umożliwienie zapoznania się z dokumentami przed powstaniem obowiązku zapłaty wynagrodzenia. Wykonanie przedmiotu umowy sprawia, że przedłożenie umowy i dokumentacji technicznej traci sens. W niniejszej sprawie niespornym było, że wniosek wykonawcy [...] o zatwierdzenie podwykonawcy został złożony do inwestora po dniu wykonania robót. W konsekwencji Sąd Apelacyjny podziela uznanie Sądu pierwszej instancji, że w sprawie nie zaistniały przesłanki warunkujące przyjęcie solidarnej odpowiedzialności wykonawcy oraz pozwanego jako inwestora na podstawie art. 647 1 § 5 k.c. Roboty objęte roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia zostały bowiem zakończone przed złożeniem wniosku o wyrażenie zgody na podstawie art. 647 1 § 2 k.c.”.

Odmienne zapatrywanie wyrażono w sprawie rozstrzyganej przez Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 9 stycznia 2013 r. (sygn. akt IV C 1237/12) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r. (sygn. akt VI ACa 723/13). Sąd Apelacyjny w Warszawie argumentował: „Sąd

---

<sup>115</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2008 r., V CSK 492/07 niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 2 lipca 2009 r., V CSK 24/09, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2011 r., III CSK 152/10, IC 2012, nr 1, s. 43.

Apelacyjny w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę nie podziela stanowiska wyrażonego między innymi w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 lipca 2013r. sygn. akt I ACa 535/13, że umowę lub jej projekt oraz dokumentację należy przedłożyć najpóźniej do chwili zakończenia robót przez podwykonawcę albowiem przedłożenie dokumentów w terminie późniejszym mija się z celem regulacji, ponieważ chodzi o umożliwienie zapoznania się inwestorowi z dokumentami przed powstaniem obowiązku zapłaty wynagrodzenia. W istocie bowiem cel tego przepisu sprowadza się do ochrony praw inwestora, któremu zagwarantowano prawo sprzeciwu co do zawarcia umowy podwykonawczej. Skoro bowiem przepis art. 647<sup>1</sup> § 2 k.c. zakłada możliwość wystąpienia o zgodę inwestora po zawarciu umowy z podwykonawcą to należy przyjąć, że sprzeciw inwestora ma ten tylko skutek, że zwalnia go od odpowiedzialności solidarnej a nie ma natomiast wpływu na ważność bądź skuteczność już zawartej umowy. A skutki wynikające z jej zawarcia również w zakresie zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy obowiązują tylko inter partes, natomiast nie powstaje odpowiedzialność solidarna inwestora na podstawie art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. Takie stanowisko zawarte w przywołanym orzeczeniu uprawnione byłoby wtedy, gdyby przepis nakazywał uzyskanie zgody inwestora na zawarcie umowy jedynie przed jej zawarciem. W sytuacji, gdy z literalnego brzmienia tego przepisu wynika jasno, że zgoda inwestora może przyjąć formę potwierdzenia już zawartej umowy z podwykonawcą a inwestorowi w takiej sytuacji nadal pozostaje możliwość zapoznania się z dokumentacją przed powstaniem obowiązku zapłaty bez znaczenia pozostaje okoliczność czy możliwość zapoznania z dokumentacją powstała do chwili zakończenia robót czy po ich zakończeniu tak jak miało miejsce w przedmiotowej sprawie”.

Zbliżone zapatrywanie wyrażono w sporze rozstrzyganym w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 stycznia 2013 r. (sygn. akt IV C 1237/12) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r. (sygn. akt VI ACa 723/13). W opinii Sądu Apelacyjnego „... dla rozstrzygnięcia problemu solidarnej odpowiedzialności powoda także bez znaczenia pozostaje fakt, że pozwana powiadomiła o umowie podwykonawczej powoda już po jej wykonaniu. Poszukując argumentów dla obrony tej tezy ponownie należy się odnieść do celu nowelizacji przepisów tytułu XVI kodeksu cywilnego ("Umowa o roboty budowlane"), dokonanej w art. 1 pkt 35 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks

cywilny oraz niektórych innych ustaw Cel ten przedstawiono w uzasadnieniu projektu ustawy), z którego oraz debaty poselskiej wynika, że regulacja miała zapobiegać zjawisku bezprawnego zatrzymywania przez wykonawców wynagrodzenia należnego podwykonawcom, zwłaszcza małym przedsiębiorcom. Realizacją tego celu jest treść art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c., zgodnie z którym, zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Jednakże pomimo ewidentnego wzmocnienia pozycji podwykonawcy analiza art. 647<sup>1</sup> k.c. prowadzi do wniosku, że mimo nieprzejrzystej legislacji inwestor nie został pozbawiony niezbędnego minimum ochrony poprzez obowiązek uzyskania zgody inwestora wyrażonej poprzez złożenie oświadczenie woli lub upływu terminu 14 dni do jego złożenia. Niewątpliwie należy przyjąć, że zgoda inwestora jest wymagana dla ochrony jego interesów albowiem brak zgody inwestora powoduje, że jego odpowiedzialność solidarna wobec podwykonawcy nie powstaje. Zgoda inwestora będzie konieczna w każdym przypadku tj. niezależnie od chwili przedstawienia mu umowy lub jej projektu (przed zawarciem umowy, po jej zawarciu a nawet po jej wykonaniu). Niezależnie bowiem od chwili przedstawienia mu umowy, skoro zawsze będzie konieczna zgoda inwestora to zawsze także niezależnie od chwili przedstawienia inwestor będzie mógł się uwolnić od odpowiedzialności solidarnej poprzez zgłoszenie sprzeciwu w określonym 14 dniowym terminie”.

W orzecznictwie i doktrynie w ostatnich latach ukształtował się pogląd, zgodnie z którym w ramach odpowiedzialności solidarnej z art. 647<sup>1</sup> k.c. inwestor nie odpowiada za skutki opóźnienia lub zwłoki wykonawcy w zapłacie wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy. Pogląd ten wyrażono między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., (sygn. akt IV CSK 91/12) z tezą: „Zakres przedmiotowy odpowiedzialności inwestora ograniczony jest w art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. do wynagrodzenia należnego podwykonawcy od wykonawcy. Wątpliwość powstaje jednak, co do tego, czy inwestor odpowiada także za terminowe dokonanie zapłaty, zatem czy powinien świadczyć również odsetki za opóźnienie powstałe po stronie wykonawcy (art. 476 k.c.). Wykładnia gramatyczna art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. przemawia za ograniczeniem odpowiedzialności inwestora wyłącznie do wynagrodzenia (należności głównej)”. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy argumentował, iż „z art. 647<sup>1</sup> k.c. nie wynika, aby inwestor oraz generalny wykonawca, ponosili

odpowiedzialność solidarną wobec podwykonawcy za należności uboczne, w takim samym zakresie jak podmiot zobowiązany do tego z umowy. Wniosku takiego nie można wysnuć z literalnego brzmienia powyższej regulacji, a mając na uwadze, dolegliwy i wyjątkowy charakter wprowadzonej ustawą odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy, nie ma jakichkolwiek podstaw do stosowania w tym zakresie wykładni rozszerzającej. Przyjęcie tego poglądu nie koliduje w jakimkolwiek zakresie z istotą solidarności, gdyż zgodnie z wolą ustawodawcy zleceniodawca strony powodowej oraz inwestor i generalny wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność, która zgodnie z art. 366 k.c. uprawnia wierzyciela do żądania świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, przy czym odnosi się ona wyłącznie do należnego podwykonawcy wynagrodzenia". Powołany wyrok wpłynął istotnie na kierunek interpretacji tego zagadnienia w orzecznictwie sądów apelacyjnych. Podobny pogląd przedstawiono w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 1 października 2012 r., (sygn. akt I ACa 924/12) stwierdzając w uzasadnieniu, iż „... nie do pogodzenia z ideą odpowiedzialności solidarnej podmiotów niepowiązanych stosunkiem obligacyjnym z danym uczestnikiem procesu inwestycyjnego jest stwarzanie sytuacji, w której inwestor i generalny wykonawca mieliby ponosić odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji zobowiązań przez stronę umowy zawartej z podwykonawcą, kiedy ten ostatni zwlekałby z dochodzeniem swoich roszczeń wobec nich, przy braku ich świadomości zaistnienia sytuacji rodzącej ich odpowiedzialność. Wezwanie skierowane do inwestora o zapłatę wynagrodzenia w oparciu tą regulację, niezwłocznie po upływie terminu zapłaty faktur stwarza szansę na zdyscyplinowanie z jego strony nierzetelnego wykonawcy, czy też skutecznego dochodzenia wobec niego roszczenia regresowego, przy jednoczesnym zapewnieniu uprawnionemu zaspokojenia jego roszczeń o wynagrodzenie w pełnym wymiarze". Także w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 12 lutego 2014 r. (sygn. akt I ACa 723/13) uznano, iż „odpowiedzialność inwestora oparta na art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. jest ograniczona do wynagrodzenia, a więc tylko do należności głównej i inwestor nie ma obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie generalnego wykonawcy w zapłacie należności podwykonawcy. Inaczej jest jednak w sytuacji, gdy dochodzone jest roszczenie odsetkowe nie w związku z bezczynnością generalnego wykonawcy i jego opóźnieniem w zapłacie wynagrodzenia podwykonawcy, ale w związku z bezczynnością inwestora“.



W ramach przeprowadzonych badań zagadnienie to było przedmiotem analizy w sprawie rozstrzyganej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 listopada 2012 r. (sygn. akt XXV C 165/12). W stanie faktycznym sporu zostały udowodnione przesłanki odpowiedzialności solidarnej inwestora wynikające z art. 647<sup>1</sup> k.c. Powód (podwykonawca) dochodził oprócz kwoty głównej wynagrodzenia także odsetek liczonych od terminów wymagalności poszczególnych części wynagrodzenia wynikających ze stosunku umownego łączącego go z wykonawcą. W stanie faktycznym z uwagi na stan niewypłacalności wykonawcy, podwykonawca domagał się w odniesieniu do części roszczeń natychmiastowego spełnienia świadczenia (art. 458 k.c.). Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił tak sformułowane żądanie odsetkowe, bowiem jak stwierdzono w uzasadnieniu „...wymagalność roszczenia wobec wykonawcy wywołuje skutki również wobec zobowiązanego solidarnie inwestora. Sąd nie dopatrzył się bowiem podstaw do uznania, że roszczenie o zapłatę za wykonane roboty budowlane jest wymagalne wobec zamawiającego z inną datą, niż wynika to z postanowień umowy zaakceptowanej przez inwestora”. Odmienne stanowisko w tej kwestii zajął rozpoznający sprawę w II instancji Sąd Apelacyjny w Warszawie (wyrok z 11 września 2013 r., sygn. akt VI ACa 189/13) stwierdzając: „... już z samej treści art. 647 1 § 5 k.c. wynika, że uregulowana w nim solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy wobec podwykonawcy ograniczona jest do zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Ukształtowana jest więc wężiej, niż w innych przypadkach odpowiedzialności za dług cudzy (ustanowionych np. w art. 876 k.c., art. 22 § 2 k.s.h., czy art. 299 k.s.h., choć ten ostatni budzi kontrowersje), przewidujących odpowiedzialność osoby trzeciej za „zobowiązania” dłużnika. Wbrew więc pogładowi zaprezentowanemu przez Sąd Okręgowy o tym, że roszczenie zapłaty za wykonane roboty budowlane jest wymagalne wobec zamawiającego z inną datą, niż wynika to z postanowień zaakceptowanej przez niego umowy, przesądza w sprawie niniejszej zarówno ustawowe ograniczenie odpowiedzialności inwestora do wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę, jak też specyfika pozycji inwestora, wynikającej z zaakceptowania umowy wykonawcy z podwykonawcą, przejawiająca się w tym, że w istocie nie jest on współdłużnikiem zobowiązanym z tej umowy, a jedynie gwarantem uzyskania przez podwykonawcę wynikającego z niej świadczenia. Jak trafnie też zarzucił skarżący, przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że niewypłacalność wykonawcy skutkowa

możliwością żądania przez podwykonawcę natychmiastowego spełnienia świadczenia przez inwestora z uwagi na treść art. 458 k.c., narusza wynikającą z art. 371 k.c. zasadę, że działania i zaniechania jednego z dłużników solidarnych nie mogą szkodzić współdłużnikom. Ponadto w opinii Sądu Apelacyjnego „... gwarancyjny charakter obowiązku ciążącego na inwestorze i brak jego wpływu na terminowe spełnienie świadczenia przez wykonawcę, przemawiają za przyjęciem, że zobowiązanie inwestora do zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę ma charakter bezterminowy. Zatem, zgodnie z art. 455 k.c., świadczenie to winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. [...] W okolicznościach sprawy niniejszej znaczy to, że przy ocenie terminowości wykonania zobowiązania przez pozwanego należało uwzględnić z jednej strony specyfikę jego obowiązków, jako inwestora realizującego zamówienie publiczne, a zatem zobowiązanego do wydatkowania środków publicznych jedynie w granicach tego zamówienia, z drugiej zaś – pozycję inwestora, który nie był stroną umowy z podwykonawcą i nie miał bezpośredniej kontroli nad jej realizacją. Stąd pozwany zasadnie, po wezwaniu go do zapłaty na podstawie art. 647 1 § 5 k.c., wezwał podwykonawcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających to, że kwota wskazana w wezwaniu odpowiada przysługującemu mu z tytułu wykonanych robót budowlanych, a nie uiszczonemu przez wykonawcę, wynagrodzeniu. Nie sposób przy tym podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że w stosunkach podwykonawcy z inwestorem wystarczającym potwierdzeniem były faktury wraz ze świadectwami płatności wystawionymi przez wykonawcę. Dokumenty te mogły bowiem stanowić podstawę zapłaty świadczenia z umowy łączącej podwykonawcę z wykonawcą. Inwestor nie był jednak zobowiązany do realizacji tej umowy, a do zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Dopiero więc uzyskanie potwierdzenia wykonania tych robót oraz ustalenie, że podwykonawca nie uzyskał wynagrodzenia od wykonawcy, mogło stanowić podstawę dokonania zapłaty”.

Podobnie w objętej badaniami sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 28.10.2011 r. (sygn. akt I Aca 904/11) uznano, iż w zakresie roszczenia podwykonawcy o wynagrodzenie inwestor odpowiada za odsetki za opóźnienie dopiero od momentu wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.). Nie odpowiada natomiast za odsetki, które naliczane były od terminów płatności wynikających z faktur

wystawionych przez podwykonawcę na generalnego wykonawcę.

Instytut Wymiaru Sprawiedliwości

## 9. Zakres zastosowania przepisów o umowie o dzieło do umowy o roboty budowlane (art. 656 § 1 k.c.)

Ramowy charakter regulacji umowy o roboty budowlane powoduje, iż problematyka zakresu odesłania wynikającego z art. 656 § 1 k.c. rodzi spory w doktrynie i judykaturze. Wiążą się one pośrednio z pytaniem o kwalifikację umowy o roboty budowlanego jako autonomicznej umowy nazwanej. W starszych wypowiedziach Sądu Najwyższego prezentowany był pogląd, iż umowa o roboty budowlane jest rodzajem (podtypem) umowy o dzieło<sup>116</sup>. Aktualnie zarówno w orzecnictwie, jak i w doktrynie przeważa godne aprobaty zapatrywanie, iż umowa o roboty budowlane stanowi odrębny (samodzielny) typ umowy nazwanej, historycznie wywodzącej się z umowy o dzieło<sup>117</sup>. Wpłynęło ono na interpretację zakresu analizowanej normy odsyłającej.

---

<sup>116</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1972 r., I CR 32/72, OSNC 1972, Nr 10, poz. 188, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.12.1990 r., sygn. akt I CR 750/90, OSNC z 1992 r. nr 5, poz. 81; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 67.

<sup>117</sup> Zob. np. J.A. Strzępka [w:] J.A. Strzępka (red.), B. Sagan, E. Zielińska, *Prawo umów o roboty budowlane*, Warszawa 2012 r., s. 479 – 480, tenże, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 7, Warszawa 2011, s. 460, tenże, *Umowy w zakresie inwestycji budowlanych*, [w:] *Prawo umów handlowych, System prawa handlowego*, t. 5, Warszawa 2006, s. 1287; Z. Gordon, *Umowa budowlana w obrocie społecznym*, Toruń 1991, s. 175; J. Naworski, *Wpływ istnienia wad na obowiązek odbioru robót budowlanych przez inwestora*, PPH 1998, Nr 8, s. 12. Stanowisko judykatury zostało ukształtowane uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002 nr 9, poz. 106 z argumentacją: „Wydaje się, że bliskość charakteru zobowiązań niepieniężnych wynikających z umowy o roboty budowlane i z umowy o dzieło, a ponadto fakt legislacyjnego wyodrębnienia umowy o roboty budowlane głównie ze względu na potrzeby jednostek gospodarki społecznej, nie mogą przesądzać o trafności poglądu, że umowa ta jest jedynie szczególną postacią czy odmianą umowy o dzieło. W piśmiennictwie trafnie podkreśla się, że kwalifikacja typologiczna danej umowy polega albo na przypisaniu jej do określonego typu umów nazwanych, albo na uznaniu jej za umowę nienazwaną lub mieszaną. Przez nazwane stosunki zobowiązaniowe rozumie się zarazem takie stosunki prawne, których co najmniej essentialia negotii są ustalone przez przepisy prawa. Ten minimalny wymóg uzupełnia się z reguły kolejnym, tj. istnieniem szczegółowej regulacji prawnej wynikających z danej umowy praw i obowiązków stron. Ponieważ kodeksowa regulacja umowy o roboty budowlane odpowiada tym wymogom, przeto umowę tę należy jednak nadal traktować jako odrębny typ umowy nazwanej, nie będącej podtypem umowy o dzieło, aczkolwiek niewątpliwie historycznie z niej się wywodzącej. Trafnie wskazuje się w piśmiennictwie, że konstruowanie samoistnych typów umów nazwanych jest suwerennym prawem ustawodawcy, skoro więc ustawodawca wyodrębnił umowę o roboty budowlane na tym samym poziomie kwalifikacyjnym co umowę o dzieło, tj. w odrębnym tytule księgi III kodeksu cywilnego, to oznacza, że uznał odmienną oba tych umów. Wniosek taki potwierdza właśnie ustawowe odesłanie zastrzeżone w art. 656 § 1 k.c., a sprowadzające się do możliwości jedynie odpowiedniego stosowania, i to tylko w określonym w nim zakresie, przepisów poświęconych umowie o dzieło. Gdyby natomiast rzeczywiście chodziło wyłącznie o ten sam typ umowy nazwanej, to przepisy o umowie o dzieło stosowałyby się do umowy o roboty budowlane wprost, a nie jedynie odpowiednio, i to z wyraźnymi przedmiotowymi ograniczeniami. Można więc stwierdzić, iż dokonując wyodrębnienia umowy o roboty

Przepis art. 656 § 1 zawiera wyraźnie określony zakres przedmiotowy dopuszczalnego stosowania przepisów o umowie o dzieło do stosunku zobowiązaniowego, którego źródłem powstania jest umowa o roboty budowlane. Odpowiednie stosowanie zostało ograniczone wyłącznie do: skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu, co oznacza konieczność odpowiedniego stosowania art. 635 k.c., skutków wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, co oznacza obowiązek odpowiedniego stosowania art. 636 § 1 i § 2 k.c., rękojmi za wady wykonanego obiektu, co oznacza konieczność odpowiedniego stosowania art. 637 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 638 k.c. i uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu, co wymaga odpowiedniego stosowania art. 644 k.c. W judykaturze wskazuje się, iż skoro zakres odesłania został jednoznacznie ograniczony, to należy unikać wykładni rozszerzającej ze szkodą dla systemu prawnego<sup>118</sup>.

Brak w zasadzie wątpliwości, co do tego, iż skoro poza zakresem odesłania z art. 656 k.c. pozostaje regulacja przedawnienia, uznać należy, iż roszczenia wynikające z umowy o roboty budowlane przedawniają się w terminach określonych w art. 118<sup>119</sup>. Przepis art. 646 nie ma w tym przypadku zastosowania także *per analogiam*. Zagadnienie to pojawiło się w sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Krakowie (wyrok z dnia 25 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 1095/11) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5.10.2012 r. (sygn. akt I ACa 858/12). W uzasadnieniu powołanego wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie wskazano: „Ustawodawca w art. 656 k.c. przewidział możliwość odpowiedniego stosowania do umowy o roboty budowlane przepisów umowy o dzieło. Odpowiednie stosowanie przepisów o umowie o dzieło zostało jednakże

---

*budowlane w przyjętej systematyce Kodeksu cywilnego, uznano, iż wykazuje ona w stosunku do umowy o dzieło cechy specyficzne wymagające odrębnej regulacji, ale ze względu na podobieństwa pomiędzy tymi umowami zdecydował się na niepowtarzanie zbieżnych przepisów tylko na zastosowanie odesłania”.*

<sup>118</sup> Zob. wyrok SN z 6 maja 2004 r., II CK 315/03, OSP 2005, nr 5, poz. 60 z glosą W. Białończyka.

<sup>119</sup> Zob. uchwałę 7 sędziów SN z 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106, z glosami: J.A. Strzępki, E.A. Zielińskiej, OSP 2002, nr 10, poz. 125, R. Pabisa, MoP 2003, nr 6, s. 279 i P. Sokala, Pr. Spółek 2003, nr 12, s. 54 oraz z omówieniem W. Robaczyńskiego, PS 2005, nr 11–12, s. 225; wyrok składu 7 sędziów z 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSNCP 1992, nr 7–8, poz. 137, a także wyrok SN z 3 sierpnia 1999 r., III CKN 305/98, niepubl.; wyrok SN z 13 lutego 2001 r., II CKN 377/00, MoP 2007, nr 8, s. 432; wyrok SN z 18 marca 2003 r., IV CKN 1878/00, niepubl. oraz wyrok SN z 24 kwietnia 2002 r., V CKN 1004/00, IC 2002, nr 7–8, s. 55.

ograniczone w art. 656 § 1 k.c. do regulacji objętych art. 635 k.c., 638 k.c., 644 k.c. Nie mają zatem zastosowania do umowy o roboty budowlane inne regulacje przepisów umowy o dzieło, w tym z zakresu dotyczącego przedawnienia roszczenia”.

W zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady obiektu odesłanie z art. 656 § 1 k.c. prowadzi do odpowiedniego zastosowania art. 637 i art. 638 k.c., przy czym drugi z wymienionych przepisów zawiera dalsze odesłanie do norm regulujących rękojmię przy sprzedaży (art. 556–576 k.c.). Pojęcie „wada obiektu” należy interpretować przez odpowiednie zastosowanie definicji wady przedmiotu sprzedaży (art. 556 k.c.), przy czym należy także uwzględnić cechy charakterystyczne obiektu w rozumieniu art. 647 k.c.. Wada fizyczna obiektu będzie występować wówczas, gdy rezultat prac wykonawcy nie ma cech uzgodnionych w umowie, co prowadzi do zmniejszenia jego wartości lub użyteczności, biorąc po uwagę jego przeznaczenie oraz funkcje. Może to być wynikiem użycia niewłaściwych materiałów, maszyn i urządzeń, zastosowania niewłaściwej technologii lub braku należytej staranności przy wykonywaniu prac<sup>120</sup>. W sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok z dnia 23 lutego 2012 r., sygn. akt I C 2342/07) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 września 2012 r. (sygn. akt I ACa 623/12) doszło do zawarcia między publicznym inwestorem (gminą), a wykonawcą umowy, której przedmiotem było wykonanie zamówienia publicznego polegającego na budowie i modernizacji kompleksu sportowo-rekreacyjnego przy pływalni. Zakres robót budowlanych obejmował m.in. wybudowanie lodowiska i sceny plenerowej. Po wykonaniu prac w toku eksploatacji obiektu ujawniły się wady w obrębie zabudowy sceny i lodowiska, a także braki wynikające z niedostarczenia niektórych elementów wyposażenia. Analizując stan faktyczny Sąd Apelacyjny uznał iż, „Przepisy dotyczące rękojmi z art. 563 k.c. stosuje się nie wprost, ale odpowiednio do robót budowlanych na mocy art. 638 k.c. w zw. z 656 § 1 k.c. z uwzględnieniem specyfiki przedmiotu umowy o roboty budowlane, w którym wady ujawniają się w miarę eksploatacji budowli.”

Przeprowadzone badania wskazują, iż w praktyce nadal powstają wątpliwości interpretacyjne co do dopuszczalności zastosowania *per analogiam* innych przepisów

---

<sup>120</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2012 r., II CSK 213/11, OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 31; wyrok Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2006 r., I CK 247/05, Glosa 2012, nr 4, s. 40.

umowy o dzieło wykraczających poza jednoznacznie określony zakres odesłania przewidziany w art. 656 k.c. (tj. art. 635–638 i 644 k.c.). Tego rodzaju wątpliwości dotyczyły początkowo dopuszczalności sięgania w odniesieniu do umów o roboty budowlane do normy art. 632 k.c. a także norm art. 629 k.c. i art. 630 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany był pogląd wykluczający możliwość zmiany konstytutywnym wyrokiem sądu wysokości wynagrodzenia ryczałtowego przewidzianego w umowie o roboty budowlane na podstawie stosowanego przez analogię art. 632 § 2 k.c.<sup>121</sup>. Zarysowało się zarazem zapatrywanie przeciwne<sup>122</sup>. Problem ten został jak się wydaje trwale rozstrzygnięty w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29 września 2009 r. (III CZP 41/09)<sup>123</sup>, w której opowiedziano się za dopuszczalnością zastosowania *per analogiam* art. 632 § 2 k.c. wskazując zarazem, iż nie prowadzi to do naruszenia zakazu wykładni rozszerzającej art. 656 § 1, lecz do usunięcia luk prawnych w zakresie regulacji umowy o roboty budowlane. W niektórych orzeczeniach wyraża się generalny postulat posługiwania się „ostrożną analogią” w zakresie stosowania przepisów umowy o dzieło<sup>124</sup>.

Problem objęcia zakresem odesłania z art. 656 § 1 k.c. także normy art. 640 k.c. wyrażającej obowiązek współdziałania zamawiającego z przyjmującym zamówienie był przedmiotem rozważań w sprawie rozstrzyganej w I instancji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 listopada 2012 r. (sygn. akt II C 828/12) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r. (sygn. akt I ACa 472/13). W opinii Sądu Apelacyjnego „... za dalszym rozszerzaniem

---

<sup>121</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2000 r., II CKN 417/00, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2004 r., II CK 315/03, OSP 2005, nr 5, poz. 60.

<sup>122</sup> Zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2006 r., III CZP 54/06, OSNC 2007, nr 5, poz. 66; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1998 r., II CKN 913/97, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 70/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 9; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2006 r., II CSK 121/06, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07, niepubl.

<sup>123</sup> opubl. OSNC 2010, nr 3, poz. 33 z omówieniem Z. Strusa, Pal. 2009, nr 11–12, s. 272. Zob. też wyrok SN z 15 czerwca 2007 r., [V CSK 63/07](#), OSNC 2008, nr 10, poz. 116; wyrok SN z 20 listopada 2008 r., [III CSK 184/08](#), niepubl.

<sup>124</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z 20 listopada 1998 r., [II CKN 913/97](#), niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2000 r., [IV CKN 70/00](#), OSNC 2001, nr 1, poz. 9, z glosą W. Kubali, OSP 2001, nr 5, poz. 71; wyrok Sądu Najwyższego z 27 lipca 2005 r., [II CK 793/04](#), niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 14 marca 2008 r., [IV CSK 460/07](#), niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 29 marca 2012 r., I CSK 333/11, IC 2013, nr 6, s. 38; wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2011 r., III CSK 143/10, niepubl.

ograniczeń zawartych w art. 656 § 1 k.c. nie przemawia argument o luce w prawie, na który powołał się Sąd pierwszej instancji, opowiadając się w stanie faktycznym sprawy za odpowiednim stosowaniem art. 640 k.c. do umowy o roboty budowlane i przyznaniem przyjmującemu zamówienie wykonawcy uprawnienia do odstąpienia od umowy z przyczyn niewspółdziałania zamawiającego przy wykonywaniu umowy. W razie bowiem zmiany stosunków i zagrożenia rażąco strata wykonawcy, zobowiązanego do oddania robót budowlanych zgodnie z umową, może on poszukiwać ochrony swoich interesów przez odpowiednie zastosowanie art. 632 § 2 k.c., z możliwością domagania się podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego, a nawet rozwiązania umowy”.



## 10. Problematyka zastosowania przepisów regulujących umowę o roboty budowlane do umowy o remont budynku lub budowli (art. 658 k.c.)

Odesłanie zawarte w art. 658 k.c. nakazujące odpowiednie stosowanie przepisów tytułu XVI księgi trzeciej Kodeksu cywilnego do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli rodzi również wątpliwości interpretacyjne w praktyce. Ujawniają się one w pierwszej kolejności w określeniu jednoznacznych kryteriów odróżnienia świadczenia wykonawcy wynikającego z umowy o roboty budowlane (ujmowanego obecnie szeroko, o czym w punkcie 3 powyżej) od użytego przez ustawodawcę pojęcia „remontu budynku lub budowli”. Jak zauważa się bowiem w judykaturze, w niektórych sytuacjach wykonanie remontu budynku lub budowli z uwagi na przyjęty zakres i charakter świadczenia (świadczenie o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach fizycznych i użytkowych, wykonywane na podstawie dokumentacji projektowej, podlegające zindywidualizowanemu nadzorowi, a także możliwe do oceny stosownie do wymagań Prawa budowlanego) powinno być traktowane wprost jako umowa o roboty budowlane<sup>125</sup>. Zagadnienie to pojawiło się w sprawie rozpoznawanej w pierwszej instancji przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok z 6.06.2012 r., sygn. akt XII C 347/12) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19.08.2012 r. (sygn. akt I ACa 754/12). Dotyczyła ona stanu faktycznego, w którym wykonawca zobowiązany był do przeprowadzenia remontu budynku wielorodzinnego polegającego m.in. na: wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi na budynku, wykonaniu instalacji odgromowej na budynku i komunikacji kominiarskiej na dachu budynku oraz ociepleniu dachu. Sąd Okręgowy uznał, iż strony łączyła umowa o roboty budowlane bowiem „*remont budynku miał charakter inwestycji o większych rozmiarach, dotyczył całego obiektu*”, sposób wykonania umowy został uregulowany stosownie do przepisów prawa budowlanego, a nadto o takiej kwalifikacji świadczy „*przeprowadzenie częściowego i końcowego odbioru robót w sformalizowany sposób połączonego ze sporządzeniem protokołów odbioru i z udziałem wykonawcy, kierownika budowy, inspektora nadzoru i przedstawicieli inwestora*”.

---

<sup>125</sup> Zob. wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r. II CKN 653/97 OSNC, Nr 12, poz. 207; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 r., II CSK 84/2012, niepubl.

Wykładnia gramatyczna art. 658 k.c. mogłaby prowadzić do wniosku, iż zakresem odesłania objęte są wyłącznie umowy o wykonanie „remontu” zdefiniowanego w art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego jako wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Ograniczenie poprzez kryterium "odtworzenia stanu pierwotnego" oznaczałoby, że w wyniku remontu nie może powstać nowy obiekt o innych parametrach technicznych, rozmiarze i położeniu niż obiekt pierwotny<sup>126</sup>. Trafnie jednak podnosi się w orzecznictwie, iż remont w rozumieniu art. 658 k.c. należy interpretować szerzej i obejmuje on również wykonanie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku lub budowli. Taki pogląd wyrażono w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2009 r. (P 105/08), wskazując: „art. 647 k.c. w związku z art. 658 k.c. znajdzie zastosowanie do robót "o mniejszym zakresie" (remontu), niemniej znajdzie on też samoistne zastosowanie do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, ponieważ mieszczą się one w pojęciach "budowy" i "robót budowlanych", których znaczenie ustalone jest przez art. 3 pkt 6 i 7 prawa budowlanego". Cechą charakterystyczną „przebudowy” jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. O zaliczeniu parametrów do kategorii „użytkowych” lub „technicznych” decydują normy prawne zawarte w przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty wskazane w art. 29 ust. 2 pkt 12 Prawa budowlanego. Podobnie Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 4 września 2014 r. (sygn. akt I ACa 269/14) uznał, iż „przez remont budynku lub budowli, o jakim mowa w art. 658 k.c. należy rozumieć nie tylko remont w znaczeniu art. 3 pkt 8 prawa budowlanego, czyli wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użytych w stanie pierwotnym, ale również przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku lub budowli”.

Wątpliwości rodzi również pytanie, czy odesłanie z art. 658 k.c. dotyczy jedynie

---

<sup>126</sup> Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 października 2004 r., SA Rz. 2137/02, OSNA i WSA 2005, nr 5, poz. 106.

remontu całego obiektu budowlanego, czy także jego części. W dawniejszej judykaturze wskazywano, że przepis ten jako wyjątkowy nie powinien być interpretowany rozszerzająco, w związku z czym ma on zastosowanie do remontu całego budynku lub budowli, a nie odrębnych pomieszczeń, które się w nich znajdują<sup>127</sup>. Odmienny, godny aprobaty pogląd, wyrażono w wyrok Sądu Najwyższego z 17 lipca 2008 r. (sygn. akt II CSK 112/08) argumentując: „Aktualna wykładnia wskazanego przepisu musi jednak uwzględniać obecny stan prawny, w tym zmiany legislacyjne wprowadzone do Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408). Z wprowadzonego wtedy art. 647<sup>1</sup> k.c. wprost wynika, że generalny wykonawca może wykonywać prace budowlane na podstawie umów z podwykonawcami. Innymi słowy, podwykonawcy mogą zobowiązać się tylko do wykonania pewnego rodzaju robót budowlanych, bądź tylko pewnego ich zakresu i umowy te podlegają kwalifikacji identycznej jak umowa pomiędzy inwestorem a głównym wykonawcą. Stosując odpowiednio art. 647<sup>1</sup> k.c. do normy wynikającej z art. 658 k.c., trzeba więc przyjąć, że do umów o wykonanie remontu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, a więc dotyczących wykonania robót budowlanych, niezależnie od tego, czy będą dotyczyć całego obiektu budowlanego, czy niektórych jego części stosuje się przepisy tytułu XVI księgi trzeciej Kodeksu cywilnego”. Ten problem pojawił się również w sprawach objętych badaniami. Spór zakończony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 września 2012 r. (sygn. akt VI ACa 276/12) dotyczył kwalifikacji prawnej umowy o wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku sanatorium. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, iż „do umów o wykonanie remontu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, a więc dotyczących wykonania robót budowlanych, niezależnie od tego, czy będą dotyczyć całego obiektu budowlanego, czy niektórych jego części stosuje się przepisy tytułu XVI księgi trzeciej Kodeksu cywilnego, zatem jeżeli przedmiotem umowy jest remont budynku czy budowli, bądź jego części, to zachowuje ona postać umowy nazwanej o roboty budowlane, jeżeli jej przedmiot jest częścią remontu w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane”.

---

<sup>127</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1972 r., I CR 338/72, niepubl.

W sprawie rozpoznawanej w I instancji przez Sąd Okręgowy w Krakowie (wyrok z dnia 18 września 2013 r. sygn. akt I C 1041/13) a zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 czerwca 2014 r. (sygn. akt I ACa 367/14) powodowie zlecili pozwanemu wykonanie generalnego remontu należącego do nich budynku mieszkalnego. Umowa między stronami została zawarta w formie ustnej, na podstawie wstępnego kosztorysu opracowanego przez generalnego wykonawcę (pозwanego).

Pierwszy problem, który analizował Sąd Apelacyjny w Krakowie dotyczył tego, czy do umowy o remont budynku (art. 658 k.c.) znajduje zastosowanie wymóg formy pisemnej *ad solemnitatem* wyrażony w art. 647<sup>1</sup> § 4 k.c. Odnosząc się do tego zagadnienia Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził: „Sąd Okręgowy prawidłowo łącząc strony umowę zakwalifikował, jako zawartą w formie ustnej, umowę o wykonanie remontu budynku mieszkalnego, położonego w M.. Umowa ta, pomimo faktu, iż nie została zawarta w formie pisemnej i jednocześnie przewidywała, iż część robót zostanie wykonana przez podwykonawców, nie była wbrew twierdzeniom powodów nieważna. Forma pisemna pod rygorem nieważności, o której stanowi wskazany przez apelujących art. 647<sup>1</sup> § 4 k.c. jest zastrzeżona dla umów, o których mowa w art. 647<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c. [...] Forma, w jakiej powinna zostać zawarta umowa o roboty budowlane (o remont budynku) została wskazana w art. 648 § 1 k.c., który stanowi, iż umowa o roboty budowlane powinna być stwierdzona pismem. Niezachowanie takiej formy, stosownie do treści art. 74 § 1 k.c. pociąga za sobą jedynie skutki polegające na ograniczeniu możliwości przeprowadzenia dowodów na okoliczność zawarcia umowy, dla której została zastrzeżona forma pisemna bez rygору nieważności. W tym stanie rzeczy twierdzenia powodów o nieważności umowy łączącej strony nie zasługują na uwzględnienie”.

Po drugie, Sąd Apelacyjny w Krakowie rozważał także interesujące pytanie, czy odesłanie z art. 658 k.c. należy stosować także w przypadku, gdy zawarta *in casu* umowa o remont budynku nie ma niektórych cech typowych dla umowy o roboty budowlane. Odnosząc się do tego zagadnienia Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził: „W niniejszej sprawie strony łączyła umowa o wykonanie remontu budynku, do której przepisy o umowie o roboty budowlane stosuje się odpowiednio (niezależnie od faktu, iż remont jest jedynym z rodzajów robót budowlanych w myśl

przepisów Prawa budowlanego – art. 3 pkt 7 tej ustawy). Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 8 Prawa budowlanego przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Istotnie więc, zakres robót wykonanych w budynku stanowiących własność powodów i ustalony przez Sąd I instancji w toku postępowania zasadniczo mieści się w zakresie przedstawionej definicji normatywnej. Nie można tego wniosku podważyć poprzez odwołanie się do takich okoliczności jak brak sporządzenia projektu budowlanego, brak ustanowienia nadzoru ze strony inwestora oraz wskazanie, że nie doszło do takich aktów szczególnego współdziałania inwestora z wykonawcą, jak przekazanie placu budowy i projektu. Po pierwsze, należy zauważyć, iż prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie obiektów innych niż wpisane do rejestru zabytków nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia organom architektoniczno-budowlanym (art. 29 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego), co z kolei przekłada się na zakres dokumentacji technicznej, jaka winna zostać sporządzona w związku z przystąpieniem do wykonywania tego typu robót. W szczególności nie ma obowiązku sporządzania projektu budowlanego, który wymagany jest przy prowadzeniu robót wymagających pozwolenia na budowę (art. 30 ust. 2 Prawo budowlane). Podobnie zresztą obowiązek zapewnienia objęcia kierownictwa budowy przez osobę uprawnioną odnosi się, co do zasady, wyłącznie do budowy lub rozbiórki wymagającej pozwolenia na budowę (art. 42 ust. 3 Prawa budowlanego). Po drugie, sama okoliczność, czy faktycznie w realiach konkretnej sprawy doszło do ustanowienia kierownictwa budowy, nadzoru czy też sporządzenia projektu budowlanego nie ma znaczenia dla cywilnoprawnej kwalifikacji danego stosunku zobowiązaniowego, jako umowy o roboty budowlane/remont budynku. Na kwestię tę nie może mieć wpływu okoliczność, czy inwestor wywiązał się z obowiązków wynikających z prawa administracyjnego, czy też nie, lecz charakter robót stanowiących przedmiot umowy”. Konsekwencją tego stanowiska było zastosowanie przez Sąd Apelacyjny w Krakowie do zawartej przez strony umowy o remont budynku terminu przedawnienia właściwego dla umowy o roboty budowlane (art. 118 k.c.), nie zaś terminu z art. 646 k.c.

## 11. Wnioski

Przeprowadzone badania potwierdzają, sygnalizowaną już kilkakrotnie w piśmiennictwie<sup>128</sup>, potrzebę istotnych zmian i uzupełnień kodeksowej regulacji umowy o roboty budowlane (art. 647 – art. 658 k.c.). Badania ujawniły także braki legislacyjne obecnej regulacji wynikające z jej ramowego charakteru, do powstawania których przyczynia się także sporny i w istocie kształtowany przez judykaturę zakres odesłania do przepisów dotyczących umowy o dzieło (art. 627 – art. 646 k.c.) zawarty w art. 656 § 1 k.c. Nasuwa się generalny wniosek, iż aktualna regulacja umowy o roboty budowlane nie tworzy spójnego systemu norm, opartego na czytelnej dla uczestników obrotu prawnego koncepcji ustawodawcy co do rozkładu ryzyk pomiędzy strony procesu budowlanego i zakresu ochrony ich interesów, wyznaczonej przepisami imperatywnymi. W efekcie liczba i waga wątpliwości interpretacyjnych dotyczących aktualnej regulacji umowy o roboty budowlane wykracza, jak się wydaje poza miarę przeciętnych dylematów wykładni norm dotyczących innych umów nazwanych. Nie jest to stan godny aprobaty, zważywszy na istotne znaczenie ekonomiczne i społeczne tej regulacji, godne podkreślenia w okresie dynamicznego rozwoju infrastruktury w Polsce.

W oparciu o wykonane badania empiryczne sformułować można następujące szczegółowe wnioski i postulaty zmian legislacyjnych:

1. Konieczna wydaje się rezygnacja z normatywnego określenia świadczenia wykonawcy robót budowlanych jako „oddania obiektu” (art. 647 k.c.). Pojęcie to rodzi liczne wątpliwości w zakresie wykładni, a nadto nie przystaje do aktualnej praktyki realizacji inwestycji budowlanych, w których uczestniczy wiele podmiotów wykonujących prace częściowe. Wspomniane kryterium określenia świadczenia wynikającego z umowy o roboty budowlane rozumiane jako wykonanie całego „obektu” stało się nieaktualne z chwilą wejścia w życie

---

<sup>128</sup> Zob. J.A. Strzępka, *Zagadnienia legislacyjne umów inwestycyjnych w Kodeksie cywilnym*, MoP 2008, z. 21, s.1127 i n.; J.A. Strzępka, E. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego: de lege lata i de lege ferenda*, cz.1, MoP 2007,z. 10, s. 535 I n.; J.A. Strzępka, E. Zielińska, *Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego: de lege lata i de lege ferenda*, cz. 2, MoP 2007, z. 11, s. 596 i n.

normy art. 6471 k.c., u podstaw którego legło założenie, iż podwykonawcy i dalsi podwykonawcy spełniają świadczenie także na podstawie umów o roboty budowlane, mimo iż powierza się im jedynie prace częściowe. Z przeprowadzonych badań wynika, iż w wielu przypadkach przedmiotem świadczenia wykonawcy nie jest cały obiekt, lecz jego części, względnie wyodrębniony zakres prac budowlanych, których rezultat składa się na obiekt. W judykaturze wyraźnie przeważa pogląd, zgodnie z którym użyte w art. 647 k.c. pojęcie obiekt należy rozumieć szerzej niż obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, co jednak jest tylko częściowym rozwiązaniem sygnalizowanego problemu. Nowe ujęcie świadczenia wykonawcy robót budowlanych powinno odwoływać się do kryterium rezultatu robót budowlanych (obejmujących także remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zob. pkt 4 poniżej) stanowiącego wyodrębnioną pod względem technicznym lub technologicznym całość.

2. Za celowe uznać należy przesądzenie, w ramach modyfikacji ustawowej definicji umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c.), czy dostarczenie projektu przez inwestora należy do *essentialia negotii*. Rozstrzygnięcie tak istotnej kwestii dotyczącej konstrukcji umowy o roboty budowlane powinno nastąpić decyzją ustawodawcy, a pozostawienie jej nadal jedynie rozważaniom doktryny i judykatury (w obu obszarach istnieje w tym zakresie wyraźna rozbieżność stanowisk) przyczyni się do mnożenia wątpliwości interpretacyjnych. Wypada przy tym zauważyć, iż zarówno inwestor, jak i wykonawca powierzają czynności projektowania wyspecjalizowanym podmiotom (projektantom – architektom posiadającym uprawnienia budowlane w rozumieniu art. 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 14 ust. 1 i 3 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego), uczestniczącym następnie aktywnie w procesie budowlanym. Projektowanie nie jest zatem powiązane z kwalifikacjami podmiotowymi żadnej ze stron umowy o roboty budowlane, a cel gospodarczy, jakim jest zrealizowanie określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego pozostaje taki sam niezależnie od tego, czy projekt jest przygotowywany na zlecenie inwestora lub wykonawcy<sup>129</sup>. Argumenty te przemawiają przeciwko zaliczaniu

---

<sup>129</sup> Por. wyroku z 20 listopada 1008 r., III CSK 184/08, niepubl.

dostarczenia projektu do elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane. Poza tym terminologia przyjęta w regulacji dotyczącej dokumentacji projektowej stanowiącej jedno ze źródeł określenia zakresu i sposobu spełnienia świadczenia przez wykonawcę (zakresu robót, zastosowanych rozwiązań technicznych i materiałowych) a zarazem jedno z kryteriów oceny prawidłowości spełnienia tego świadczenia powinna zostać ujednolicona i doprecyzowana. Aktualnie bowiem w art. 647 i art. 649 k.c. mowa jest o „projekcie”, w normie art. 648 § 2 k.c. o „dokumentacji wymaganej przez właściwe przepisy” natomiast w art. 651 k.c. o „dokumentacji dostarczonej przez inwestora”.

3. Obecną fragmentaryczną regulację wybranych praw i obowiązków inwestora i wykonawcy uzupełnioną poprzez ograniczone odesłanie do przepisów dotyczących umowy o dzieło (art. 656 § 1 k.c.) zastąpić należałoby autonomiczną, spójną i wyczerpującą regulacją uprawnień i powinności stron umowy o roboty budowlane. Jak już wspomniano regulacja ta powinna być oparta na czytelnej koncepcji ustawodawcy co do rozkładu ryzyk pomiędzy strony procesu budowlanego i zakresu udzielanej im ochrony, wyznaczonej przepisami imperatywnymi. Konieczne wydaje się zatem odrębne uregulowanie w ramach umowy o roboty budowlane w szczególności: wynagrodzenia wykonawcy za roboty budowlane (w tym przesłanek dopuszczalności jego następczej modyfikacji), obowiązku współdziałania stron, odpowiedzialności wykonawcy za szkody powstałe na terenie budowy, ryzyka zniszczenia obiektu, uprawnień inwestora w zakresie kontroli przebiegu prowadzenia robót budowlanych, uprawnień stron do odstąpienia od umowy a także czynności odbioru robót budowlanych. Rezygnacja z częściowego odesłania do przepisów dotyczących umowy o dzieło (art. 656 § 1 k.c.) i zastąpienie jej autonomiczną i spójną regulacją pozwoli na wypełnienie istotnych luk w obecnej regulacji umowy o roboty budowlane a zarazem na uwzględnienie specyficznych cech świadczenia wykonawcy.
4. Za niezasadny uznać należy postulat uchylecia przepisu art. 647<sup>1</sup> k.c.<sup>130</sup> Brak precyzji ustawodawcy przy tworzeniu tej normy spowodował, iż

---

<sup>130</sup> Zob. R. Szostak, *O potrzebie uchylecia art. 647<sup>1</sup> k.c.*, PPH 2008, z. 6, s. 12 i n.



o ostatecznym kształcie jej przesłanek i zakresie zastosowania zdecydowały przede wszystkim judykatura przy pewnym udziale doktryny. Analiza praktyki wskazuje jednak, iż co do zasady przepis ten spełnia zakładaną funkcję ochronną dla podwykonawców i dalszych podwykonawców. Dostrzegalne wątpliwości związane z interpretacją przesłanek i zakresu jego zastosowania mogą być z powodzeniem rozstrzygane w orzecznictwie, bez ingerencji ustawodawcy.

5. Legislacyjne wyodrębnienie w art. 658 k.c. umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli, do której przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane mają jedynie odpowiednie zastosowanie, jak się wydaje, straciło na aktualności. Przeprowadzone badania empiryczne, a także analiza dorobku orzecznictwa Sądu Najwyższego wskazują, iż umowy o remont budynku lub budowli z uwagi na przyjęty zakres i charakter świadczenia (świadczenie o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach fizycznych i użytkowych, wykonywane na podstawie dokumentacji projektowej, podlegające zindywidualizowanemu nadzorowi, a także możliwe do oceny stosownie do wymagań Prawa budowlanego) są coraz częściej kwalifikowane wprost jako umowy o roboty budowlane<sup>131</sup>. Postulowana w punkcie 1 zmiana normatywnego określenia świadczenia wykonawcy powodowałaby objęcie wspomnianych umów o wykonanie remontu budynku lub budowli regulacją umowy o roboty budowlane.

W przeprowadzonych badaniach w zasadzie nie ujawniła się problematyka związana ze stosowaniem i wykładnią przepisów art. 649<sup>1</sup>–649<sup>5</sup> k.c. dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane, stąd brak jest podstaw do formułowania jakichkolwiek ocen w tym zakresie.

---

<sup>131</sup> Zob. wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r. II CKN 653/97 OSNC, Nr 12, poz. 207; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 r., II CSK 84/2012, niepubl.