

## Uwagi wstępne

Tematem niniejszej rozprawy jest umowa o generalną realizację inwestycji, stanowiąca, obok umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych, jedną z najważniejszych umów w dziedzinie wykonawstwa inwestycyjnego. Wspomniana umowa znajduje zastosowanie przede wszystkim w przypadku realizacji dużych i skomplikowanych pod względem technicznym przedsięwzięć budowlanych, a także kompletnych pod względem użytkowym i technologicznym obiektów. W takich przypadkach w procesie budowlanym bierze udział wielu wyspecjalizowanych podwykonawców, stąd zachodzi potrzeba zorganizowania współpracy wszystkich przedsiębiorstw budowlanych i koordynowania ich pracy w czasie całego procesu. Rolę tę przyjmuje na siebie generalny realizator, odciążając samego inwestora niemal z wszystkich obowiązków cywilno i publicznoprawnych, do których byłby zobligowany w przypadku realizacji inwestycji na podstawie „klasycznej” umowy o roboty budowlane. Generalny realizator zobowiązuje się zaprojektować oraz oddać inwestorowi gotowy do eksploatacji obiekt, stąd w praktyce obrotu gospodarczego umowę o generalną realizację inwestycji zwykło się określać mianem umowy „pod klucz”. Inwestor otrzymuje bowiem inwestycję gotową do użytkowania, a jego obowiązki ograniczają się jedynie do zapłaty umówionego wynagrodzenia i dokonania odbioru obiektu.

Pomimo wskazanej doniosłości umowy o generalną realizację inwestycji, nie została ona do tej pory kompleksowo opisana, a w polskiej literaturze przedmiotu brak jest pogłębionego opracowania monograficznego na jej temat. Dodatkowo zauważyć należy, że problematyka umowy o generalną realizację inwestycji jest stosunkowo rzadko poruszana w piśmiennictwie.

Przedstawiając tematykę niniejszej rozprawy przede wszystkim wskazać należy, że w obecnym stanie prawnym umowa o generalną realizację inwestycji nie została uregulowana w polskim systemie prawa, stąd niezbędna stała się analiza postanowień warunków kontraktowych na realizację EPC/„pod klucz” (*Conditions of Contract for EPC/ Turnkey* – Srebrna Księga FIDIC) opracowanych przez organizację międzynarodową FIDIC. Wskazane warunki kontraktowe FIDIC, stanowiące pozanormatywną regulację badanej umowy, stosowane są powszechnie na całym świecie. Nadmienić trzeba, że celem organizacji międzynarodowej FIDIC jest propagowanie skutecznych i przejrzystych zasad przygotowywania oraz prowadzenia inwestycji budowlanych, a także opracowywanie i upowszechnianie uniwersalnych wzorców procedur inwestycyjnych w robotach budowlanych. Polską organizacją członkowską FIDIC jest Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców, które dokonało tłumaczenia warunków kontraktowych FIDIC na język polski. Warunki kontraktowe FIDIC znajdują coraz częściej zastosowanie w praktyce polskich przedsiębiorstw budowlanych, z uwagi na realizację różnego rodzaju inwestycji budowlanych przy wykorzystaniu środków unijnych. Zaznaczyć należy, że jeżeli w trakcie procesu inwestycyjnego korzysta się ze środków unijnych, Unia Europejska zaleca stoso-

wanie warunków kontraktowych FIDIC. Z uwagi na doniosłość wspomnianych wzorców umownych, w niniejszej rozprawie opisano genezę, rozwój i charakter warunków kontraktowych tzw. Srebrnej Księgi FIDIC.

W dalszej części rozprawy przedstawiono rozważania dotyczące przede wszystkim problemów odnoszących się do pojęcia i charakteru prawnego umowy o generalną realizację inwestycji, przedmiotu świadczenia generalnego realizatora, treści umowy oraz praw i obowiązków stron, zgodnie ze schematem przyjętym w badanych warunkach kontraktowych na realizację EPC/„pod klucz”.

Z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu za istotną kwestię uznać należy zagadnienia związane z odpowiedzialnością za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, a także deliktową odpowiedzialność stron za szkody wyrządzone przy realizacji przedmiotu świadczenia generalnego realizatora, stąd w pracy dokonano też charakterystyki odpowiedzialności stron umowy, która może wystąpić w związku z realizacją zamierzonego przedsięwzięcia w systemie „pod klucz”.

W celu pełnego przedstawienia istoty umowy o generalną realizację inwestycji w pracy porównano również badaną instytucję do innych umów stosowanych przy realizacji inwestycji budowlanych, co jest niezbędne dla wyróżnienia *differentia specifica* analizowanej umowy. Z tego powodu końcowe fragmenty pracy koncentrują się na wykazaniu różnic pomiędzy badaną umową a umową o generalne wykonawstwo oraz umową deweloperską.

Za cel wszystkich poczynionych w niniejszej rozprawie rozważań przyjęto próbę kwalifikacji umowy o generalną realizację inwestycji. Wskazać trzeba, że w zależności od ukształtowania jej treści, stanowić może ona umowę o roboty budowlane lub też umowę mieszaną, której trzonem jest wspomniana umowa o roboty budowlane. W związku z powyższym w pracy przedstawiono także wiele dodatkowych i często spornych w literaturze przedmiotu kwestii, takich jak problematyka elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane oraz odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie budowy.

W pracy posłużono się zasadniczo trzema metodami badawczymi. Jako pierwszą wykorzystaną metodę wskazać należy metodę dogmatyczną, sprowadzającą się do analizy przepisów Kodeksu cywilnego oraz regulacji pozanormatywnych. Polega ona przede wszystkim na językowo-logicznej analizie aktów normatywnych w kontekście obowiązującego systemu prawa oraz ustaleniu sensu zwrotów występujących w tych wypowiedziach. Następnie wskazano konsekwencje wynikające z obowiązującej regulacji prawnej. Interpretacji przepisów prawa dokonywano przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych w prawoznawstwie dyrektywy interpretacji tekstów prawnych, takich jak dyrektywy językowe, systemowe, celowościowe oraz funkcjonalne.

Dodatkowo, w niewielkim zakresie posłużono się również metodą historycznoprawną, która umożliwiła poznanie genezy badanej umowy, a ponadto pozwoliła prawidłowo określić funkcję i znaczenie opisywanych zjawisk. Jako trzecią z wykorzystanych metod badawczych wskazać należy metodę prawnoporównawczą, której istotą jest wskazanie podobnych instytucji prawnych w systemie państw obcych oraz poddanie ich analizie, w celu osiągnięcia przydatnych wniosków dla prowadzonych rozważań.

Odnosząc się do układu i konstrukcji rozprawy wskazać należy, że praca podzielona została na pięć rozdziałów. W rozdziale pierwszym przedstawiono zagadnienia ogólne dotyczące umowy o generalną realizację inwestycji, w tym kwestie związane z terminologią,

funkcjami oraz zastosowaniem umowy w praktyce. Dodatkowo omówiona została geneza i rozwój badanej instytucji. W rozdziale tym opisano także ogólne zagadnienia dotyczące warunków kontraktowych FIDIC, historię ich powstania, wypracowane przez organizację FIDIC rodzaje tychże warunków oraz ich charakter prawny.

Rozdział drugi poświęcony został problematyce prawnoporównawczej. Opisano instytucje najbardziej zbieżne z analizowaną umową, występujące na gruncie prawa niemieckiego. Mowa jest tutaj w szczególności o umowie o wykonanie obiektu wraz z jego wyposażeniem (*Anlagenbauvertrag*) oraz o umowie o kompleksowe przejęcie wykonania obiektu (*Generalübernehmervertrag*). Uzasadnienie wyboru analizy rozwiązań niemieckich, jako przedmiotu badań komparatystycznych, wynika z ich znaczenia oraz możliwości wykorzystania wyprowadzonych wniosków w polskiej praktyce legislacyjnej oraz praktyce stosowania prawa. Podkreślić przy tym należy, że rozwiązania niemieckie bliskie są w swoich konstrukcjach polskiemu systemowi prawa cywilnego.

W pracy nie dokonano analizy systemów *common law*, pomimo że w systemach tych można wyróżnić instytucje zbieżne z umową o generalną realizację inwestycji. Podyktowane zostało to odmiennością systemu kontynentalnego od systemów *common law*, a przez to brakiem możliwości wyprowadzenia wniosków przydatnych dla analizowanej problematyki. Jednocześnie wskazać trzeba, że nie oznacza to, iż w pracy pominięto dorobek literatury brytyjskiej w odniesieniu do warunków kontraktowych FIDIC.

Rozdział trzeci poświęcony został analizie warunków Srebrnej Księgi FIDIC dotyczących realizacji inwestycji w systemie EPC/„pod klucz”, które to postanowienia stanowią nienormatywny wzorzec badanej umowy. W rozdziale tym dokonano określenia przedmiotu umowy oraz przedmiotu świadczenia generalnego realizatora, oraz opisano treść umowy, prawa i obowiązki stron, a także poddano analizie treść wskazanych warunków kontraktowych pod względem ich zgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami Kodeksu cywilnego.

W rozdziale czwartym przedstawiono problematykę odpowiedzialności stron umowy, zarówno za nienależyte wykonanie lub niewykonanie zobowiązania, jak również deliktową odpowiedzialność stron za szkodę powstałą przy realizacji przedmiotu świadczenia generalnego realizatora. Dodatkową uwagę poświęcono problematyce odpowiedzialności generalnego realizatora za przypadkowe uszkodzenie lub utratę przedmiotu świadczenia.

Ostatni rozdział (piąty) dotyczy natomiast charakteru prawnego badanej umowy. W rozdziale tym dokonano kwalifikacji prawnej umowy o generalną realizację inwestycji, co stanowi główny cel niniejszej rozprawy. Wskazać należy, że kwalifikacji prawnej dokonano na podstawie rozkładu praw i obowiązków stron umowy, wyznaczonego przez warunki kontraktowe FIDIC na realizację inwestycji w systemie EPC/„pod klucz”, w porównaniu do elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane, określonych w treści przepisu art. 647 KC oraz do elementów przedmiotowo istotnych umowy o dzieło, wskazanych w treści przepisu art. 627 KC. Dodatkowo, co zostało już wcześniej wspomniane, dokonano odróżnienia badanej umowy od innych umów dotyczących realizacji inwestycji budowlanych.