

**Umowa o roboty
budowlane w Kodeksie
cywilnym i Prawie
zamówień publicznych.
Komentarz praktyczny
z orzecznictwem.
Wzory pism**

Wydanie 2.

Rozdział 1. Pojęcie umowy o roboty budowlane

I. Definicja

Art. 647 KC

Pojęcie

Przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor 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.

Spis treści

I. Zagadnienia wstępne

A. Komentarz

1. Literatura
2. Kwalifikacja umowy
3. Znaczenie umowy
4. Nowelizacja
5. Rola przepisów pozakodeksowych
6. Zamówienia publiczne
7. Celowość odrębnej regulacji
8. Konieczność prawidłowej konstrukcji umowy

II. FIDIC

A. Komentarz

1. FIDIC
2. Rodzaje kontraktów FIDIC
3. Rola wzorów FIDIC
4. Stosowanie wzorów FIDIC
5. Charakter prawny inkorporowanych wzorów FIDIC

B. Linia orzecznicza

III. Rodzaje umów o roboty budowlane

A. Komentarz

1. Rodzaje umów
2. Umowa o generalne wykonawstwo
3. Umowa o wykonawstwo częściowe
4. Umowa o podwykonawstwo
5. „Zaprojektuj i buduj”
6. Inne umowy

B. Linia orzecznicza

IV. Kwalifikacja umowy o roboty budowlane

A. Komentarz

1. Kwalifikacja umowy
2. Umowa o dzieło a umowa o roboty budowlane
3. Kryterium podmiotowe
4. Rola PrBud a przedmiot świadczenia
5. Szczególne obowiązki inwestora
6. Cechy umowy o roboty budowlane

B. Linia orzecznicza

V. Stanowisko Trybunału Konstytucyjnego

A. Komentarz

1. Zgodność art. 647 KC z Konstytucją RP
2. Analiza zarzutu niezgodności z Konstytucją RP
3. Kwalifikacja umowy o roboty budowlane

B. Linia orzecznicza

VI. Praktyczne znaczenie uznania umowy za umowę o roboty budowlane lub za umowę o dzieło

A. Komentarz

1. Różnice
2. Przedawnienie
3. Odpowiedzialność
4. Artykuł 652 KC
5. Odbiór częściowy

B. Linia orzecznicza

VII. Przedmiot umowy

A. Komentarz

1. Podstawowe pojęcia
2. Pojęcie robót budowlanych
3. Obiekt budowlany
4. Przebudowa
5. Brak precyzji pojęć
6. Obiekt budowlany według PrBud
7. Wykonanie części obiektu

B. Linia orzecznicza

VIII. Umowa o dzieło a umowa o roboty budowlane – przykłady

A. Komentarz

1. Zagadnienia ogólne
2. Przykład sprzeczności
3. Umowa o remont
4. Przykłady umów o dzieło

B. Linia orzecznicza

IX. Strony umowy o roboty budowlane

A. Komentarz

1. Regulacja art. 647 KC
2. Uczestnicy procesu budowlanego

B. Linia orzecznicza

X. Inwestor

A. Komentarz

1. Inwestor
2. Zamówienia publiczne
3. Właściwe przepisy
4. Obowiązki inwestora
5. Inne obowiązki
6. Pojęcie inwestora według PrBud
7. Czynności związane z przygotowaniem robót

XI. Przekazanie terenu budowy

A. Komentarz

1. Przekazanie terenu budowy
2. Żądanie naprawienia szkody powstałej w wyniku niewykonania zobowiązania (art. 471 KC)
3. Definicja terenu budowy
4. Obowiązki kierownika budowy
5. Sposób przekazania terenu budowy
6. Kilku wykonawców

B. Linia orzecznicza

XII. Dostarczenie projektu

A. Komentarz

1. Pojęcie projektu
2. Dostarczenie projektu
3. Odmienne stanowiska
4. Krytyka orzecznictwa
5. Dostarczenie projektu nie przesądza o kwalifikacji umowy
6. System „zaprojektuj i buduj”
7. Ryzyko orzecznictwa
8. Dostarczenie projektu
9. Rodzaje obowiązków inwestora
10. Umowna modyfikacja obowiązków inwestora
11. Projekt jako wzorzec weryfikacji prawidłowości wykonania zobowiązania
12. Orzecznictwo dotyczące dostarczenia projektu jako elementu istotnego umowy o roboty budowlane

B. Linia orzecznicza

XIII. Zasady wiedzy technicznej

A. Komentarz

1. Pojęcie zasad wiedzy technicznej
2. Stanowisko TK

XIV. Odbiór obiektu

A. Komentarz

1. Ramowy charakter regulacji umowy o roboty budowlane w zakresie odbioru obiektu
2. Charakter prawny odbioru
3. Stanowiska SN na temat charakteru prawnego odbioru
4. Znaczenie odbioru
5. Możliwości inwestora
6. Dopuszczalność odmowy odbioru
7. Dopuszczalność odmowy odbioru w orzecznictwie
8. Forma odbioru

B. Linia orzecznicza

XV. Wynagrodzenie**A. Komentarz**

1. Wpłata wynagrodzenia
2. Charakter wynagrodzenia
3. Stosowanie przepisów dotyczących umowy o dzieło
4. Wzorowanie się na regulacjach dotyczących umowy o dzieło a charakter umowy
5. Metody ustalania wynagrodzenia
6. Wynagrodzenie ryczałtowe
7. Modyfikacja ryczałtu
8. Zastosowanie art. 632 § 2 KC
9. Ekwiwalentność świadczeń
10. Wynagrodzenie za prace dodatkowe
11. Wynagrodzenie kosztorysowe
12. Wynagrodzenie w razie odstąpienia od umowy
13. Wynagrodzenie za roboty obciążone wadami

B. Linia orzecznicza**XVI. Zakres obowiązków inwestora w zakresie zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia****A. Komentarz**

1. Zakres obowiązujących przepisów
2. Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

XVII. Uprawnienia inwestora**A. Komentarz**

1. Uprawnienia inwestora
2. Zakres modyfikacji obowiązków inwestora

XVIII. Wykonawca**A. Komentarz**

1. Wykonawca
2. Podwykonawca
3. Projekt i dokumentacja
4. Kierownik budowy
5. Obowiązki kierownika budowy
6. Uprawnienia kierownika budowy
7. Uprawnienia i obowiązki cywilnoprawne

B. Linia orzecznicza**XIX. Obowiązek współdziałania****A. Komentarz**

1. Obowiązek współdziałania
2. Skutki braku współdziałania

B. Linia orzecznicza**XX. Podzielność świadczenia****A. Komentarz**

1. Podzielność/niepodzielność świadczenia wykonawcy
2. Praktyczne znaczenie

B. Linia orzecznicza**I. Zagadnienia wstępne****A. Komentarz**

1. Literatura. Istnieje bogata literatura dotycząca problematyki umowy o roboty budowlane, liczne komentarze do KC zawierają obszernie omówienie przepisów [K. Zagrobelny, w: E. Gniewek, K. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2013, s. 1157 i n.; A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny, t. II. Komentarz do art. 450–1088, Legalis 2015, s. 433 i n.; B. Lackoroński, w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. IIIB. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty, Legalis 2018, *passim*; P. Drapała, w: J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, Lex/el. 2017; J. Strzępka, w: M. Stec (red.), System Prawa Handlowego, t. 5. Prawo umów handlowych, Warszawa 2017; A. Damasiewicz, Umowa o roboty budowlane z wzorami, Warszawa 2010, *passim*; M. Behnke, B. Czajka-Marchlewicz, D. Dorska, Umowy w procesie budowlanym, Warszawa 2011, *passim*; W. Białończyk, E. Strzępka-Frania, Przedmiot



świadczenia wykonawcy (generalnego wykonawcy) w umowie o roboty budowlane, MoP 2006, Nr 15, s. 803 i n.; *D. Okolski*, Umowa o roboty budowlane, Warszawa 2013, *passim*; *H. Wysoczański*, Kontrakty budowlane. Kodeks cywilny, Prawo zamówień publicznych, FIDIC. Orzecznictwo, Warszawa 2017, *passim*; *L. Więclaw-Bator*, *L. Kruszk*a, Umowa o roboty budowlane w zamówieniach publicznych, Warszawa 2018, *passim*]. Celem niniejszego komentarza jest położenie nacisku na praktyczne aspekty realizacji umowy o roboty budowlane, lecz mniejsze znaczenie będą miały rozważania doktrynalne. Niektóre kwestie teoretyczne mają jednak doniosłe znaczenie praktyczne, w tym np. kwalifikacja umowy o roboty budowlane jako odrębnej umowy, czy podtypu umowy o dzieło.

2. Kwalifikacja umowy. Umowa o roboty budowlane jest odrębną umową nazywaną regulowaną przepisami KC. Kwalifikować ją należy jako umowę wzajemną, konsensualną, odpłatną. Zobowiązanie z niej wynikające ma charakter zobowiązania rezultatu. Ustawodawca zamieścił przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane w tytule XVI księgi II KC, wyraźnie odróżniając ją od innych typów umów. Jednak kwalifikacja umowy o roboty budowlane budzi wątpliwości w doktrynie i w praktyce [szerzej kontrowersje wraz z orzecznictwem zostaną przedstawione poniżej; zob. też m.in. *B. Lackoroński*, w: *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny, t. IIIB, 2018, s. 1200; *A. Brzozowski*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny, t. II, 2015, s. 473; *P. Drapała*, Umowa o roboty budowlane – analiza empiryczna orzecznictwa sądów powszechnych na tle wypowiedzi doktryny prawa cywilnego, Warszawa 2014, s. 5–6; *J. Strzępka*, *E. Zielińska*, Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane, PPH 2002, Nr 12, s. 13–23].

3. Znaczenie umowy. Zawarta w KC regulacja umowy o roboty budowlane jest bardzo ograniczona. W doktrynie podkreśla się, że „fragmentaryczne uregulowania szczegółowe niektórych praw i obowiązków stron (art. 651, 652, 654, 655) oraz ich odpowiedzialności wobec siebie i podmiotów trzecich nie tworzą jednolitej konstrukcji prawnej opartej na wspólnych, całościowych założeniach systemowych” [*P. Drapała*, w: *J. Gudowski* (red.), Kodeks cywilny, t. IV, kom. do art. 647, Nb 2]. Z pewnością zakres uregulowania nie jest współmierny do znaczenia, jakie umowa ta ma w życiu gospodarczym [*B. Lackoroński*, w: *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny, t. IIIB, 2018, s. 1200]. Powoduje to wiele problemów w zastosowaniu konkretnych regulacji oraz liczne postulaty zmian i uzupełnień regulacji kodeksowej (por. *J.A. Strzępka*, *E.A. Zielińska*, Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego – de lege lata i de lege

ferenda, cz. II, MoP 2007, Nr 11, s. 597 i n.). Orzecznictwo sądów powszechnych nie zawsze ułatwia interpretację postanowień umowy. Przepisy KC w analizowanym zakresie charakteryzuje duża ogólność i brak precyzji, co powoduje liczne rozbieżności w rozumieniu szczytkowych regulacji prawnych w tym zakresie. Poziom ogólności regulacji kodeksowej sprawia, że ogromne znaczenie mają różnego rodzaju wzorce umowne, warunki umów itd. [A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny, t. II, 2015, s. 439]. Najbardziej rozpowszechnionym przykładem tego rodzaju pozaustawowych wzorców są opracowania FIDIC.

4. Nowelizacja. Przepisy KC dotyczące umowy o roboty budowlane były wielokrotnie nowelizowane. Jednak zmiany nie miały na celu kompleksowego przebudowania tejże regulacji, ale były raczej odpowiedzią na konkretne zapotrzebowanie społeczne, tak jak nowelizacja art. 647¹ KC wprowadzona ustawą z 7.4.2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności (Dz.U. z 2017 r. poz. 933 – weszła w życie 1.6.2017 r.) miała na celu konieczność uwzględnienia potrzeb praktyki stosowania tego przepisu (obowiązującego od 2003 r.) w zakresie zapewnienia większego bezpieczeństwa finansowego podwykonawcom, ograniczenia ich ryzyka związanego z możliwością niewypłacalności zamawiającego [zob. A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny, t. II, 2015, kom. do art. 647¹ KC, szerzej zob. rozważania poniżej].

5. Rola przepisów pozakodeksowych. Interpretacja przepisów KC dotyczących umowy o roboty budowlane nie jest możliwa bez odwołań do prawa administracyjnego, przede wszystkim do PrBud. Między innymi w tym akcie prawnym znajdziemy definicje podstawowych pojęć, takich jak „obiekt budowlany”, „teren budowy”, „roboty budowlane”. Duże znaczenie ma także PZP (jak również dotąd ZamPubLU), gdyż wiele umów o roboty budowlane, wszystkie zaś umowy dotyczące dużych inwestycji ze środków publicznych, zawieranych jest z uwzględnieniem reżimu prawa zamówień publicznych (ZamPubLU oraz PZP). Ogromne znaczenie mają też różnego rodzaju wzorce umowne, w tym wzorce FIDIC.

6. Zamówienia publiczne. Regulacje ZamPubLU, jak i PZP wprowadzają liczne modyfikacje do konstrukcji kodeksowej umowy o roboty budowlane. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z dominującym orzecznictwem (wyr. SN z 5.12.2006 r., II CSK 327/06, Legalis, teza 2) „Umowa o roboty budowlane, zawarta przez jednostkę sektora publicznego po przeprowadzeniu postępowa-

nia o udzielenie zamówienia publicznego, pozostaje umową, o której mowa w art. 647 i n. KC”. Jednak realizacja robót budowlanych zleconych w trybie zamówień publicznych charakteryzuje się szeregiem odrębności, które omawiane będą w niniejszym komentarzu.

7. Celowość odrębnej regulacji. Niekiedy podważana jest celowość utrzymania odrębnej regulacji dotyczącej umowy o roboty budowlane [B. Lackoroński, w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny, t. IIIB, 2018, s. 1202; J.A. Strzępka, E.A. Zielińska, Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane, s. 18]. Jednak z pewnością istnieje potrzeba szczególnej regulacji umów dotyczących budownictwa [A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny, t. II, 2015, s. 437]. Odrębną kwestią jest, czy powinno się to odbyć w ramach podtypu umowy o dzieło, czy też innego typu umowy, choć obecnie głosów kwestionujących sens odrębnej regulacji jest niewiele. Mimo istnienia pewnych kontrowersji, z pewnością dorobek doktryny i orzecznictwa pozwala w miarę bezpiecznie kwalifikować stany faktyczne i rozstrzygać spory dotyczące omawianej problematyki.

8. Konieczność prawidłowej konstrukcji umowy. Umowa o roboty budowlane powinna zawierać elementy pozwalające zidentyfikować ją w sposób niebudzący wątpliwości i maksymalnie ściśle i precyzyjnie określać uprawnienia i obowiązki obu stron – inwestora i wykonawcy oraz innych osób, które są uczestnikami procesu inwestycyjnego. Ze względu na dużą skalę i stopień skomplikowania umowy o roboty budowlane są z reguły złożonymi konstrukcjami prawnymi. Z uwagi na ramowość regulacji kodeksowej tym większą rolę odgrywają właśnie właściwie skonstruowane zapisy porozumienia między inwestorem a wykonawcą.

II. FIDIC



A. Komentarz

1. FIDIC. FIDIC to akronim francuskiej nazwy Międzynarodowej Federacji Inżynierów Konsultantów: Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils. Jest to powstała w 1913 r. organizacja zrzeszająca krajowe stowarzyszenia niezależnych inżynierów konsultantów (www.fidic.org). W Polsce członkiem FIDIC jest SIDIR – Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców (www.sidir.pl). FIDIC to organizacja pozarządowa uznawana przez ONZ oraz

Bank Światowy i Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR). Federacja wydaje publikacje zawierające wzory dotyczące procedur przetargowych i zawierania umów, które są powszechnie stosowane i powoływane w umowach międzynarodowych, ale coraz częściej mają również zastosowanie do umów, szczególnie dotyczących dużych inwestycji w Polsce. Wzory kontraktów FIDIC są przetłumaczone na język polski.

2. Rodzaje kontraktów FIDIC. Podstawowe wzory kontraktów to:

- 1) Warunki kontraktowe dla budowy dla robót inżynieryjno-budowlanych projektowanych przez zamawiającego (ang. *Conditions of contract for construction for building and engineering works designed by the employer*, tzw. Czerwona księga). Jest to wzór umowy o wykonanie robót budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej przygotowanej przez zamawiającego (biuro projektowe w jego imieniu);
- 2) Warunki kontraktowe dla urządzeń oraz projektowania i budowy (ang. *Conditions of contract for plant and design-build*, tzw. Żółta księga). Mają zastosowanie w sytuacji, w której wykonawca projektuje inwestycję w porozumieniu z zamawiającym i jest jednocześnie wykonawcą robót budowlanych. Cały proces budowlany objęty jest jednym kontraktem, wykonawca zaś odpowiada zarówno za wykonawstwo, jak i za opracowanie projektu;
- 3) Warunki Kontraktowe FIDIC dla projektów „pod klucz” (*Conditions for EPC/Turnkey*, tzw. Srebrna księga). Wzór stosowany jest przy trybie – Zaprojektuj i buduj, w którym wykonawca ma obowiązek przygotowania inwestycji, sporządzenia dokumentacji projektowej oraz wykonania robót budowlanych, zamawiający zaś zobowiązany jest zapłacić stałe ryczałtowe wynagrodzenie;
- 4) Klient/Konsultant Wzór Umowy o Usługach (tzw. Biała księga). Jest to wzór umowy o pełnienie funkcji inżyniera-konsultanta w przypadku realizacji robót w oparciu o wzorce FIDIC.

Oprócz tego występuje wiele innych wzorców opracowywanych i aktualizowanych przez tę organizację [szerzej H. Wysoczański, *Kontrakty budowlane*, s. 44 i n.; J.A. Strzępka, w: M. Stec (red.), *System Prawa Handlowego*, t. 5, 2017, s. 1398 i n.].

3. Rola wzorów FIDIC. Wzory kontraktów FIDIC mają za zadanie właściwie wyważyć interesy zamawiającego i wykonawcy. Zawierają liczne rozwiązania upraszczające procedury, np. postępowania w przypadku robót dodatkowych, jednak ich stosowanie wymaga doświadczenia i dużej wiedzy prawniczej i inżynierskiej. Kolejne wydania wzorów FIDIC zawierają udoskonalone wzory

kontraktów, m.in. w zakresie rozwiązywania sporów [szerzej A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny, t. II, 2015, s. 439].

4. Stosowanie wzorów FIDIC. Wzory FIDIC mogą być stosowane w Polsce w granicach swobody umów. Zgodnie z art. 353¹ KC strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wzory FIDIC są stosowane coraz częściej nie tylko w sektorze publicznym, ale również prywatnym. Z reguły przy realizacji dużych projektów finansowanych przez banki (Bank Światowy, PHARE), wymagane jest stosowanie standardów FIDIC [zob. J.A. Strzępka, w: M. Stec (red.), System Prawa Handlowego, t. 5, 2017, s. 1398]. Standardy te stosowane są m.in. przy realizacji inwestycji drogowych przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad.

5. Charakter prawny inkorporowanych wzorów FIDIC. Wzory opracowywane przez FIDIC mają charakter pomocniczy. Konieczne jest weryfikowanie ich treści i dostosowywanie do konkretnej sytuacji i potrzeb związanych z realizacją danej inwestycji. Jeżeli umowa zawierana jest jako umowa adhezyjna, wzory FIDIC kwalifikować należy jako wzorce umów w rozumieniu art. 384 KC, ze wszelkimi konsekwencjami prawnymi z tym związanymi, w tym zastosowaniu również art. 384 § 1 i 2 zd. 1, § 4 oraz art. 385 KC [K. Zagrobelny, w: E. Gniewek, K. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2013, kom. do art. 647, Nb 36–37]. Trudność w realizacji inwestycji na podstawie wzorców FIDIC jest skutkiem wprowadzania przez inwestorów licznych zmian ogólnych warunków (które i tak są stosunkowo obszerne) poprzez wprowadzanie dodatkowego dokumentu, jakim są warunki szczególne, które modyfikują postanowienia ogólnych warunków, w szczególności poprzez usuwanie i dodawanie zapisów, a także zmiany treści poszczególnych postanowień.



B. Linia orzecznicza

Wykładnia warunków kontraktu FIDIC jako integralnej części umowy – zapisy dotyczące arbitrażu

Warunki FIDIC są zbiorem procedur i warunków opisujących przebieg inwestycji budowlanych. Zostały w nich opisane m.in. prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego, w tym w klauzuli 20 postępowanie dotyczące sporów i arbitrażu. W sytuacji gdy strony, zgodnie z zasadą swobody umów, włączyły warunki FIDIC do łączącego je stosunku obligacyjnego, to stały się one dla stron wiążące. Związanie to ma zatem charakter autonomiczny, a nie he-

teronomiczny, warunki FIDIC bowiem w żadnym wypadku nie mogą być traktowane jako mające walor norm prawa międzynarodowego. Oznacza to, że wykładnia zamieszczonych w nich postanowień, włączonych do treści wiążącej strony umowy, jest dokonywana zgodnie z regułami wykładni oświadczeń woli (umów) określonymi w art. 56 oraz 65 § 1 i 2 KC.

wyr. SN z 19.3.2015 r., IV CSK 443/14, Legalis

Rola warunków kontraktowych FIDIC

Warunki kontraktowe FIDIC to powszechnie uznane międzynarodowe standardy – wzorce kontraktowe umów o prace projektowe lub roboty budowlane – opracowywane przez Międzynarodową Federację Inżynierów Konsultantów FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils). Opisują one przebieg inwestycji budowlanych opartych na wzajemnych obowiązkach i relacjach zamawiającego jako inwestora, wykonawcy jako realizującego budowę oraz inżyniera kontraktu jako administratora przedsięwzięcia. W przypadku przyjęcia dla realizacji kontraktu warunków FIDIC oraz warunków szczegółowych, to stają się one integralną częścią umowy, a ich postanowienia stają się wiążące dla zamawiającego/inwestora oraz wykonawcy. Tym samym dla oceny czy zamówienie zostało wykonane w sposób prawidłowy należy stosować – w zakresie braku sprzeczności z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa krajowego – klauzule warunków kontraktowych FIDIC.

wyr. SN z 13.9.2017 r., IV CSK 578/16, Legalis

III. Rodzaje umów o roboty budowlane

A. Komentarz



1. Rodzaje umów. W praktyce strony różnie kształtują wzajemne stosunki umowne podczas realizacji inwestycji. Często spotyka się powierzanie wykonania umowy przez inwestora generalnemu wykonawcy, który ma za zadanie jednocześnie realizować roboty i organizować wykonanie przez podwykonawców całości prac. Często spotykany jest też model zawierania umów z wykonawcami w zakresie części prac, inwestor zaś zajmuje się koordynacją wykonawców częściowych. Biorąc pod uwagę treść art. 647¹ KC, wyróżnić można trzy rodzaje umów o roboty budowlane: umowa o generalne wykonawstwo, umowa o wykonawstwo częściowe, umowa o podwykonawstwo. W praktyce występuje znacznie więcej rodzajów umów o roboty budowlane [zob. *J. Strzępka*, w: *M. Stec* (red.), *System Prawa Handlowego*, t. 5, 2017, s. 1472 i n.; *H. Wyszczarski*, *Kontrakty budowlane*, s. 24].

2. Umowa o generalne wykonawstwo. Współczesne budownictwo charakteryzuje się dużym stopniem skomplikowania, wymaga często koordynacji prac specjalistycznych wykonywanych przez różnych przedsiębiorców, stanowi duże

wyzwanie organizacyjne, logistyczne i wykonawcze. Powierzenie w takiej sytuacji przez inwestora generalnemu wykonawcy odpowiedzialności za całość procesu budowlanego, w tym pełnienie funkcji organizacyjnej, koordynacyjnej, kierowniczej, stanowi dobre rozwiązanie, szczególnie gdy inwestor nie dysponuje odpowiednią wiedzą fachową. Dzieje się tak nawet w przypadku inwestorów zawodowo trudniących się prowadzeniem inwestycji budowlanych (jak choćby GDDKiA). Umowa o generalne wykonawstwo przewidziana jest w KC, gdzie wyraźnie odróżnia się generalnego wykonawcę od wykonawcy (tak w art. 647¹ oraz w art. 649¹–649⁵ KC), nie definiując szczegółowo jednak jego roli. Do zadań generalnego wykonawcy należy z reguły, oprócz wykonywania robót budowlanych, również wiele zadań dodatkowych, przede wszystkim związanych z organizacją i koordynacją, rozliczaniem prac podwykonawców. Do obowiązków generalnego wykonawcy należeć mogą takie zadania, jak weryfikacja dokumentacji projektowej, zabezpieczenie terenu budowy, organizacja dostaw materiałów, koordynacja całości prac przy realizacji danej inwestycji.

3. Umowa o wykonawstwo częściowe. Alternatywą dla prowadzenia prac w systemie generalnego wykonawstwa jest umowa o wykonawstwo częściowe. W takim systemie prowadzenia prac to inwestor ma do wypełnienia funkcje generalnego wykonawcy (realizacja inwestycji zwana na rynku potocznie „systemem gospodarskim”), przede wszystkim związane z organizacją i koordynacją prac wykonawców częściowych. System taki jest możliwy z reguły w sytuacji, gdy inwestor dysponuje wystarczającym doświadczeniem i wiedzą fachową, aby podjąć się takiego zadania. Zgodnie z wyr. SN z 19.3.2004 r. (IV CK 172/03, Legalis): „Przy świadczeniu z umowy o roboty budowlane zachowanie dłużnika polega na wykonaniu określonych robót, których efektem jest wytworzenie oznaczonego w umowie obiektu, stanowiącego następnie przedmiot odbioru. Nie ma przeszkód, aby strony w umowie przewidziały, że przedmiotem konkretnej umowy o roboty budowlane jest nie cały obiekt, lecz jego część. Tak też w istocie jest z reguły przy bardziej skomplikowanych obiektach. Oprócz umowy inwestora z generalnym wykonawcą, której przedmiotem jest cały obiekt, pojawiają się umowy dotyczące wykonania robót odnoszących się tylko do wyodrębnionych jego części. Świadczenie z umowy o roboty budowlane może być zatem spełniane częściowo bez istotnej zmiany jego przedmiotu. Co więcej, można stwierdzić, że aby powstał skomplikowany obiekt, wymaga to z reguły wykonania wielu odrębnych robót (budowlanych, instalacyjnych, czy wykończeniowych), które mogą wykonać tylko wyspecjalizowani przedsiębiorcy. Każdy z nich wykonuje swoje roboty w odniesieniu do tego samego

obiekty, tyle tylko, że ma wyraźnie sprecyzowany zakres tych robót, odnoszących się do części obiektu lub pewnego fragmentu składającego się na całość”. Podobnie wyr. SN z 14.10.2015 r. (V CSK 720/14, Legalis). Wadą tego rodzaju realizacji inwestycji jest brak jednego podmiotu, który wobec inwestora będzie ponosił odpowiedzialność za wady obiektu (niezależnie od tego, czy będzie to odpowiedzialność odszkodowawcza, z rękojmi czy gwarancji) – zwłaszcza na styku robót wykonywanych przez różnych wykonawców.

4. Umowa o podwykonawstwo. Umowa o podwykonawstwo przewidziana jest w KC. Do cech umowy o roboty budowlane należy brak obowiązku osobistego świadczenia. Zarówno generalny wykonawca, jak i wykonawca częściowy mogą przy wykonywaniu prac posługiwać się podwykonawcami. Do podwykonawców ma zastosowanie m.in. art. 647¹ KC, regulujący solidarną odpowiedzialność inwestora oraz wykonawcy, a także przepisy ZamPubIU i PZP (szerzej kom. do art. 647¹ KC).

5. „Zaprojektuj i buduj”. Umowa w systemie „zaprojektuj i buduj” występuje przede wszystkim w przypadku dużych inwestycji realizowanych w trybie zamówień publicznych. Jednak również i inwestorzy, którzy nie są zobligowani do stosowania ZamPubIU (a od 1.1.2021 r. PZP), coraz częściej stosują ten rodzaj umowy, z uwagi na jej kompleksowość i jeden podmiot odpowiedzialny w przypadku roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy. Inwestor unika w takiej sytuacji m.in. zagadnienia rozkładu odpowiedzialności między projektanta i wykonawcę, w przypadku zarzutów niewłaściwego wykonania projektu. Szerzej o umowie „zaprojektuj i buduj” zob. poniżej pkt XII.

6. Inne umowy. Umowy w zamówieniach publicznych, zob. cz. I rozdz. 1 pkt II.

B. Linia orzecznicza



Stosunek łączący inwestora zastępczego z generalnym wykonawcą – niemożność kwalifikacji jako podwykonawstwa

Za umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych należy uważać umowę zdefiniowaną w art. 647 KC, w której pomiędzy wykonawcą określanym jako generalny wykonawca a inwestorem uzgodniony zostaje zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał osobiście lub przy pomocy podwykonawców. W umowie tej wykonawca zajmuje pozycję przyjmującego zamówienie, a inwestor – zamawiającego wykonanie robót budowlanych. Generalny wykonawca jest zatem głównym organizatorem i wykonawcą robót budowlanych. Jeśli powierzy

on częściowe wykonanie określonego frontu robót innemu wykonawcy mamy do czynienia z umową o podwykonawstwo robót budowlanych. Łącząca inwestora bezpośredniego z inwestorem zastępczym umowa nie może być kwalifikowana jako umowa o roboty budowlane, zaś stosunku łączącego inwestora zastępczego z wykonawcą w żadnym wypadku nie można kwalifikować jako podwykonawstwa.

wyr. SA w Lublinie z 26.1.2017 r., I ACa 430/16, Legalis

Umowa o wykonanie części robót budowlanych

Umowa o wykonanie części robót budowlanych stanowi w istocie rodzaj umowy o roboty budowlane. Nie ma bowiem przeszkód, aby strony w umowie przewidziały, że przedmiotem konkretnej umowy o roboty budowlane jest nie cały obiekt, lecz jego część. Dla prawidłowego zakwalifikowania przedmiotowej umowy nie ma więc zasadniczego znaczenia wielkość objętego nią przedsięwzięcia, lecz odpowiedź na pytanie czy dotyczyła ona wykonania obiektu budowlanego w rozumieniu art. 647 KC. Umowa o wykonawstwo częściowe zachowuje zatem postać umowy nazwanej o roboty budowlane, jeżeli jej przedmiot jest częścią robót budowlanych.

wyr. SA w Gdańsku z 13.4.2017 r., V ACa 433/16, Legalis

IV. Kwalifikacja umowy o roboty budowlane



A. Komentarz

1. Kwalifikacja umowy. Problem kwalifikacji umowy o roboty budowlane należał do spornych w doktrynie. Umowa o roboty budowlane została wyodrębniona z umowy o dzieło oraz stała się nowym typem umowy nazwanej [por. uwagi historyczne na temat kształtowania się tej regulacji i różnorodnych projektów treści KC – *J.A. Strzępka, E.A. Zielińska*, Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego – de lege lata i de lege ferenda, cz. 1, MoP 2007, Nr 10, s. 535; *J.A. Strzępka*, w: *M. Stec* (red.), System Prawa Handlowego, t. 5, 2017, s. 1431 i n.]. Spór dotyczył tego, czy jest to odrębny rodzaj umowy, czy raczej szczególna postać, podtyp umowy o dzieło. Uznać należy, iż właściwe jest stanowisko, że jest to odrębny rodzaj umowy [tak m.in. *K. Zagrobelny*, w: *E. Gniewek, K. Machnikowski* (red.), Kodeks cywilny, 2013, s. 1278; *P. Drapała*, w: *J. Gudowski* (red.), Kodeks cywilny, 2017, kom. do art. 647, Nb 7]. Przyjąć należy, iż mimo trudności w rozróżnieniu umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane, jest to umowa samodzielna [o kontrowersjach zob. m.in. *A. Brzozowski*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny, t. II, 2015, kom. do art. 647, Nb 6]. Takie też stanowisko dominuje w orzecznictwie SN, choć nie jest ono jednolite.

2. Umowa o dzieło a umowa o roboty budowlane. Bez względu na kwalifikację doktrynalną umowy o roboty budowlane, z pewnością w praktyce konieczne jest odróżnienie jej od umowy o dzieło (o znaczeniu odróżnienia zob. rozważania poniżej). Rozstrzygając problem odrębności i samoistości umowy o roboty budowlane, należy określić kryteria jej odróżnienia. Analizując orzecznictwo SN, wyraźnie dostrzec można stanowisko, że w przypadku robót budowlanych chodzi o przedsięwzięcie o większych rozmiarach, oraz zindywidualizowanych właściwościach, wymagające z reguły projektowania i zinstytucjonalizowanego nadzoru. Jak stwierdził TK w wyr. z 15.12.2009 r. (P 105/08, Legalis): „(...) ani kryterium «większych rozmiarów», ani «zindywidualizowanych właściwości» nie zostały szczegółowo zdefiniowane (np. przez ustalenie jakiegoś «progu» przesądzającego o kwalifikacji danego dzieła jako posiadającego «większe rozmiary»), nie oznacza to jednak niemożliwości dokonania tego rodzaju oceny na podstawie doświadczenia życiowego i warunków ekonomicznych panujących na danym obszarze”. Podobnie SN podkreśla, iż umowa o roboty budowlane wyróżnia się tym, że jej przedmiotem jest przedsięwzięcie o większych rozmiarach, por. wyr. SN z 26.9.2012 r. (II CSK 84/12, Legalis): „Umowa o roboty budowlane dotyczy większych przedsięwzięć o zindywidualizowanych właściwościach fizycznych i użytkowych, którym, co do zasady, towarzyszy projektowanie, przy czym dokumentację projektową powinien dostarczyć inwestor, chyba że podjął się tego wykonawca i zinstytucjonalizowany nadzór”.

Tak też stwierdził SN w wyr. z 18.5.2007 r. (I CSK 51/07, Legalis, tez a 1): „Umowa o roboty budowlane, w odróżnieniu od umowy o dzieło, dotyczy przedsięwzięcia większych rozmiarów, o zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, któremu w zasadzie towarzyszy projektowanie i zinstytucjonalizowany nadzór” (tak też SN w wyr. z 26.9.2012 r., II CSK 84/12, Legalis).

3. Kryterium podmiotowe. Z pewnością przy kwalifikacji umowy o roboty budowlane nie ma znaczenia kryterium podmiotowe. Przypomnieć należy, że do 1.10.1990 r. (do wejścia w życie ustawy z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) umowa o roboty budowlane była umową zawieraną pomiędzy jednostkami gospodarki społecznej. Obecnie nie ma przeszkód, by stronami umowy były dowolne osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ KC). Stronami umowy mogą być również konsumenci (w myśl art. 22¹ KC za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpo-

średnio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową), ale ze względu na specyfikę umowy, występują oni jako inwestor. Zob. tak wyr. SA w Warszawie z 16.1.2013 r. (I ACa 714/12, Legalis, teza 1): „Kryterium odróżnienia umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło nie jest oznaczenie stron (inwestor – wykonawca, czy wykonawca – podwykonawca), lecz rozmiar przedsięwzięcia, zastosowanie dokumentacji projektowej, przekazanie terenu budowy (lub jego wyodrębnionej części)”. Tak też wyr. SA w Gdańsku z 20.3.2012 r. (I ACa 1564/11, Legalis).

4. Rola PrBud a przedmiot świadczenia. Przedmiotem świadczenia wykonawcy przy umowie o roboty budowlane jest rezultat, który powstał w wyniku wykonywania robót budowlanych. Jednak kwalifikacja wielu pojęć oddana została niejako poza prawo cywilne – istotne znaczenie mają wymagania prawa budowlanego, przepisy te pełnią kluczową funkcję w dookreśleniu świadczenia niepieniężnego wykonawcy. Podstawą wykonywanych prac jest pozwolenie na budowę (lub co najmniej zgłoszenie stosownie do wymogów prawa budowlanego). Tak też wyr. SN z 25.3.1998 r. (II CKN 653/97, Legalis, teza 1): „Zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań Prawa budowlanego”. W tym zakresie istotny jest pogląd wyrażony w uchw. SN(7) z 11.1.2002 r. (III CZP 63/01, Legalis): „Po pierwsze, przedmiotem świadczenia niepieniężnego wykonawcy w ramach tej umowy może być nie każdy rezultat pracy, lecz tylko taki, który powstał w wyniku robót budowlanych. Tę cechę odróżniającą dostrzeżono również w orzecznictwie, uznając, że zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm.), co dobitnie uwypukla zwłaszcza brzmienie art. 17 (por. wyr. SN z 25.3.1998 r., II CKN 653/97, Legalis). Przedmiot świadczenia niepieniężnego w umowie o roboty budowlane jest zarazem przedsięwzięciem o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, któremu z reguły towarzyszy wymóg projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór”.

5. Szczególne obowiązki inwestora. Jako element konstytutywny umowy o roboty budowlane SN dostrzega również dostarczenie projektu i przekazanie terenu budowy. Tak SN(7) w uchw. z 11.1.2002 r. (III CZP 63/01, Legalis): „(...) elementem konstytutywnym umowy o roboty budowlane jest, dająca się wyinterpretować z art. 647 KC, szczególna postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia,

przejawiająca się w dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy”. Tak też *P. Drapała*, w: *J. Gudowski* (red.), *Kodeks cywilny*, 2017, kom. do art. 647, Nb 10. Jednak kwalifikacja przekazania projektu jako elementu istotnego umowy o roboty budowlane budzi wątpliwości (szerzej zob. pkt XII).

6. Cechy umowy o roboty budowlane. Na podstawie analizy orzecznictwa oraz literatury przedmiotu można przedstawić kilka podstawowych cech umowy o roboty budowlane, które mają zasadnicze znaczenie przy kwalifikacji tejże umowy:

- 1) przedmiot świadczenia – obiekt powstały w wyniku robót budowlanych;
- 2) rozmiary i cechy przedmiotu świadczenia – przedsięwzięcie większych rozmiarów, o indywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, wymagające przy wykonaniu wiedzy technicznej;
- 3) przedsięwzięcie, któremu towarzyszy projektowanie i zinstytucjonalizowany nadzór;
- 4) współdziałanie wykonawcy z inwestorem.

B. Linia orzecznicza



„Większe przedsięwzięcia” jako przedmiot umowy o roboty budowlane

Umowa o roboty budowlane dotyczy większych przedsięwzięć o indywidualizowanych właściwościach fizycznych i użytkowych, którym co do zasady towarzyszy projektowanie, przy czym dokumentację projektową powinien dostarczyć inwestor, chyba że podjął się tego wykonawca i zinstytucjonalizowany nadzór.

wyr. SN z 26.9.2012 r., II CSK 84/12, Legalis

Cechy umowy o roboty budowlane

1. Określone prace kwalifikuje się jako dzieło albo jako roboty budowlane w rozumieniu Kodeksu cywilnego, stosując właśnie rozróżnienia na podstawie kryterium:

- 1) budowlanego charakteru,
- 2) rozmiaru prac oraz
- 3) stopnia skomplikowania prac, w ramach określonych wstępnie przez definicje prawa budowlanego, z uwzględnieniem doświadczenia wynikającego z obserwacji rynku budowlanego.

2. Nie jest koniecznym dla uznania, że strony zawarły umowę o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 KC, ażeby przedmiotem tej umowy było wykonanie całego, kompletnego obiektu, ale wystarczającym jest, że strony przewidują w umowie obowiązek wykonania określonej części obiektu spełniającej ww. kryteria.

wyr. SA w Lublinie z 26.7.2017 r., I ACa 955/16, Legalis

[Przejdź do księgarni →](#)