

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY W KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

Beata Cieszyńska, Tomasz Darowski
Kamil Pociecha, Joanna Zbyszyńska



Wolters Kluwer

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY W KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

Beata Cieszyńska, Tomasz Darowski
Kamil Pociecha, Joanna Zbyszyńska



Stan prawny na 12 września 2022 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Marek Wierzbowski

Wydawca

Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Michał Dymiński

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały napisali:

Beata Cieszyńska – rozdz. 2; rozdz. 3

Tomasz Darowski – rozdz. 1; rozdz. 6

Kamil Pocięcha – rozdz. 4 pkt 4.2, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8; rozdz. 7

Joanna Zbyszyńska – rozdz. 4 pkt 4.1, 4.3, 4.6; rozdz. 5

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-675-9

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
Rozdział 1	
Umowa o roboty budowlane	15
1.1. Podstawowe cechy	15
1.2. Obiekt i roboty budowlane	16
1.3. Przepisy techniczno-budowlane	20
1.4. Zasady wiedzy technicznej	22
1.5. Rodzaje umów o roboty budowlane	23
Rozdział 2	
Definicja wady i jej klasyfikacje	27
2.1. Wady fizyczne	27
2.2. Wady prawne	41
2.3. Wady istotne i nieistotne	49
2.4. Wady usuwalne i nieusuwalne	56
Rozdział 3	
Rękojmia	57
3.1. Odesłanie do przepisów o rękojmi przy sprzedaży	57
3.2. Istota rękojmi. Zakres odpowiedzialności wykonawcy....	59
3.3. Okoliczności wyłączające odpowiedzialność wykonawcy	63
3.4. Procedura rękojmiana	69
3.4.1. Termin na stwierdzenie wad obiektu	69

3.4.2. Uprawnienia inwestora.....	69
3.4.3. Terminy na wykonanie uprawnień.....	80
3.4.4. Modyfikacja odpowiedzialności z tytułu rękojmi	81

Rozdział 4

Gwarancja jakości	85
4.1. Definicja gwarancji jakości i jej istota.....	85
4.2. Kwestia odpowiedniego albo analogicznego stosowania przepisów o sprzedaży.....	86
4.2.1. Analogiczne stosowanie art. 638 § 2 k.c.	94
4.2.2. Analogiczne stosowanie art. 577 k.c.	96
4.2.3. Analogiczne stosowanie art. 578 k.c.	100
4.2.4. Analogiczne stosowanie 579 k.c.	101
4.2.5. Analogiczne stosowanie art. 580 k.c.	103
4.2.6. Analogiczne stosowanie art. 581 k.c.	105
4.2.7. Wnioski	108
4.3. Zakres odpowiedzialności wykonawcy	108
4.3.1. Czas trwania	108
4.3.2. Uprawnienia z tytułu gwarancji jakości (obowiązki gwaranta)	111
4.3.3. Zakres odpowiedzialności wykonawcy.....	113
4.3.4. Okoliczności wyłączające odpowiedzialność wykonawcy	114
4.4. Parametry gwarantowane.....	117
4.5. Obowiązki uprawnionego z gwarancji	121
4.5.1. Wprowadzenie	121
4.5.2. Obowiązek zbadania obiektu	126
4.5.3. Prawidłowe utrzymanie i eksploatacja obiektu	127
4.5.4. Termin na zgłoszenie wady.....	128
4.5.5. Obowiązek należytego zgłoszenia wady.....	134
4.5.6. Obowiązek udostępnienia obiektu w celu umożliwienia realizacji obowiązków gwarancyjnych.....	135
4.6. Gwarancja jakości a rękojmi.....	136
4.7. Przeniesienie uprawnień z rękojmi i gwarancji.....	138
4.8. Odstąpienie od umowy a gwarancja jakości.....	140

Rozdział 5**Kary umowne za niewykonanie zobowiązań z gwarancji**

i rękojmi	145
5.1. Rodzaje kar umownych.....	146
5.2. Relacja między karą umowną a zobowiązaniem wynikającym z gwarancji lub rękojmi	148
5.3. Podstawowe trudności konstrukcyjne w zakresie kar umownych za niewykonanie zobowiązań z gwarancji lub rękojmi	150
5.3.1. Obowiązek określenia limitu kary umownej na gruncie Prawa zamówień publicznych	151
5.3.2. Obowiązek zastrzeżenia kary umownej w określonej sumie w przypadku kontraktów nieobjętych reżimem nowego Prawa zamówień publicznych	154
5.4. Miarkowanie kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań z gwarancji lub rękojmi	157
5.4.1. Wykonanie zobowiązania w znacznym stopniu.....	158
5.4.2. Rażące wygórowanie kary umownej	159

Rozdział 6

Inne uprawnienia inwestora	163
6.1. Roszczenia odszkodowawcze	163

Rozdział 7**Odpowiedzialność projektanta za wady obiektu**

budowlanego	167
7.1. Wstęp	167
7.2. Odpowiedzialność projektanta z tytułu rękojmi	172
7.3. Odpowiedzialność projektanta z tytułu gwarancji	179
7.4. Roszczenia odszkodowawcze względem projektanta	181

O autorach	199
-------------------------	------------

WYKAZ SKRÓTÓW

dyrektywa 1999/44/ WE	– dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z 25.05.1999 r. w sprawie niektórych aspektów sprzedaży towarów konsumpcyjnych i związanych z tym gwarancji (Dz.Urz. 1999 L 171, poz. 12 z 7.07.1999 r.)
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
KIO	– krajowa izba obrachunkowa
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OWU	– ogólne warunki umów
pr. bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
p.z.p.	– ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1710)
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy

WSTĘP

Istnieje kilka przyczyn, dla których zagadnienia rękojmi i gwarancji jakości za roboty budowlane stają się coraz bardziej istotne.

Pierwszą z nich jest skala zrealizowanych w ostatnich latach inwestycji budowlanych. Dość wspomnieć, że w ramach Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014–2023 Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad zrealizowała projekty za około 44 mld zł¹, a w ramach Krajowego Programu Kolejowego PKP PLK S.A. skończyła projekty za ponad 17 mld zł. W ostatnich latach rosła również liczba oddawanych do użytkowania mieszkań². Co więcej, pomimo stanu epidemii, według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana w Polsce przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracowników powyżej 9 osób w sierpniu 2021 r. była wyższa o 10,2% w porównaniu z sierpniem 2020 r. Rośnie więc praktyczne znaczenie wszelkich prawnych zagadnień dotyczących budownictwa, w tym tych związanych z szeroko rozumianym utrzymaniem już wybudowanych obiektów.

Drugą przyczyną jest utrwalający się trend do wydłużania okresu rękojmi i gwarancji jakości za roboty budowlane³. Trend ten kształtują

¹ Więcej na <https://www.gov.pl/web/gddkia/aktualna-statystyka-drogowa> (dostęp: 6.06.2022 r.).

² Zob. https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5478/5/114/1/budownictwo_mieszkaniowe__w_okresie_i-iv_2021_r.pdf (dostęp: 6.06.2022 r.).

³ Można tu np. odwołać się do informacji o wynikach kontroli Najwyższej Izby Kontroli z 2003 r. (Ustalanie i egzekwowanie przez jednostki zobowiązane do utrzymania dróg publicznych, wymogów zabezpieczających jakość i terminowość wykonania robót

zamawiający publiczni, którzy wykorzystują swoją przewagę do dość jednostronnego kształtowania postanowień umów⁴. Przejawia się to także w wydłużeniu, poczynszu od 25.12.2014 r., okresu rękojmi za wady budynków do 5 lat od wydania kupującemu⁵.

Trzecią przyczyną są archaiczne przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy o roboty budowlane, które w części dotyczącej rękojmi oparte są na kaskadowym odesłaniu, prowadzącym na końcu do zastosowania przepisów o rękojmi przy sprzedaży. Artykuł 656 k.c. bowiem w kwestiach dotyczących rękojmi za wady wykonanego obiektu odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o umowie o dzieło. Te zaś z kolei, na podstawie art. 638 k.c., przewidują, że do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Podwójnie „odpowiednie” odesłanie nie służy przejrzystości regulacji i utrudnia jej zastosowanie. Nie można też pominąć tego, że przepisy Kodeksu cywilnego o umowie o roboty budowlane pochodzą sprzed ponad 55 lat i pierwotnie uzupełniane były ogólnymi warunkami umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych⁶. Uchylenie tych ogólnych warunków i pozostawienie szczątkowej regulacji na poziomie Kodeksu cywilnego, uzupełnianej tylko punktowo przez postanowienia o gwarancji zapłaty i o odpowiedzialności inwestora za zapłatę podwykonawcom, wymusza krytyczną ocenę obecnego stanu rzeczy i w praktyce skazuje strony umów o roboty na samodzielne regulowanie wszystkich kwestii, w tym zwłaszcza tych dotyczących gwarancji i rękojmi za wady.

drogowych, P/02/140, dostępne na stronie nik.gov.pl) i porównać zawarte tam informacje o okresach rękojmi i gwarancji z aktualną praktyką rynkową.

⁴ Np. stanowisko Ogólnopolskiej Izby Gospodarczej Drogownictwa – [https://autostrady.elamed.pl/material\[36866\]](https://autostrady.elamed.pl/material[36866]), o pięciokrotnym wydłużeniu okresu gwarancji w projektach drogowych mowa też w raporcie PwC https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/budow_drog_w_polsce_raport_pwc.pdf.

⁵ Zmiana art. 568 k.c. wprowadzona ustawą z 30.05.2014 r. o prawach konsumenta.

⁶ Uchwała Nr 11 Rady Ministrów z 11.02.1983 r. w sprawie ogólnych warunków umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych, uchylona z dniem 2.10.1990 r.

Autorzy książki są praktykami prawa. Celem publikacji jest więc omówienie praktycznych aspektów gwarancji i rękojmi za wady w robotach budowlanych, z ograniczeniem do minimum aspektów teoretycznych i z pominięciem zagadnień dotyczących umów zawieranych z udziałem konsumentów.

Rozdział 1

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

1.1. Podstawowe cechy

W ujęciu kodeksowym, zgodnie z art. 647 k.c. 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.

Umowa o roboty budowlane jest umową nazwaną. Podstawowa część dotyczących jej przepisów znajduje się w tytule XVI książki trzeciej Kodeksu cywilnego. Ta niepełna regulacja uzupełniana jest przez odpowiednio stosowane przepisy o umowie o dzieło, stosowane zgodnie z art. 656 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu, do wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu oraz do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu. Oznacza to odpowiednie zastosowanie do umowy o roboty budowlane art. 635, 636, 638 i 640 k.c.¹

¹ Tak M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, red. M. Gutowski, Warszawa 2019, choć kwestia zastosowania art. 640 k.c. do umowy o roboty budowlane pozostaje kontrowersyjna (*vide*: np. wyrok SA w Poznaniu z 24.11.2020 r., I AGa 217/19,

W kwestiach związanych z odpowiedzialnością za wady dzieła art. 638 k.c. odsyła do odpowiednio stosowanych przepisów o rękojmi przy sprzedaży. Do rękojmi za wady wykonanego obiektu „podwójnie odpowiednio” stosowane zatem będą przepisy działu II, tytułu XI, księgi trzeciej k.c., czyli artykuły od 556 do 576 k.c. W przypadku umów o wykonanie remontu budynku lub budowli kaskada odpowiednich zastosowań sięga nawet trzech poziomów, skoro zgodnie z art. 658 k.c. do takich umów odpowiednio stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o umowie o roboty budowlane zawarte w tytule XVI księgi trzeciej (a do niej, odpowiednio, wybrane przepisy o umowie o dzieło, a do tej ostatniej z kolei, wciąż odpowiednio, przepisy o rękojmi przy sprzedaży).

Umowa o roboty budowlane jest także umową konsensualną, odpłatną i wzajemną². Zalicza się ją też do umów rezultatu³.

1.2. Obiekt i roboty budowlane

Artykuł 647 k.c. stanowi tylko o oddaniu przez wykonawcę obiektu wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, na podstawie projektu dostarczonego przez inwestora. Orzecznictwo jednak rozwija i znacząco uszczegóławia rozumienie przedmiotu umowy o roboty budowlane.

W klasycznym ujęciu przedmiotem umowy o roboty budowlane jest doprowadzenie do powstania obiektu rozumianego jako zmateralizowany rezultat robót budowlanych. Takie podejście oczywiście ociera się o definiowanie tego samego przez to samo, stąd waga pozostałych kryteriów wypracowanych w orzecznictwie. Obiekt oddawany w toku

LEX nr 3164497, odrzucający możliwość stosowania tego artykułu do umowy o roboty budowlane i przywołane w jego uzasadnieniu wcześniejsze orzecznictwo).

² Por. J. Bieluk, K. Zadykowicz-Sokół, *Rękojmia i gwarancja w robotach budowlanych. Komentarz praktyczny z orzecznictwem. Przykłady klauzul umownych. Wzory pism*, Warszawa 2020.

³ J. Strzępka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 7, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Rajski, Warszawa 2004 oraz M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny...*, t. III, red. M. Gutowski, Warszawa 2019.

robót budowlanych powinien zatem stanowić samoistną całość, dającą się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym⁴. Nie musi być to obiekt budowlany w rozumieniu Prawa budowlanego, ponieważ pojęcie „obiekt” wykracza poza „obiekt budowlany” w rozumieniu art. 3 pr. bud. Obiektem w rozumieniu art. 647 k.c. mogą być zarówno konstrukcje naziemne, jak i podziemne, powiązane z gruntem⁵. Kryterium dodatkowo przemawiającym za uznaniem efektu robót za obiekt w rozumieniu art. 647 k.c. jest też rozmiar prac⁶, ich znaczne gabaryty⁷ albo ich skomplikowany charakter⁸ i dłuższy czas realizacji.

Obiekt w rozumieniu art. 647 k.c. posiada zindywidualizowane właściwości fizyczne i użytkowe. Właściwości te zwykle wynikają ze zindywidualizowanych potrzeb inwestora i przygotowanej przez niego bądź na jego zlecenie dokumentacji mogącej obejmować np. projekt budowlany, projekt wykonawczy, opis zamówienia, opis techniczny, dokumentację rysunkową i pozyskane przez inwestora pozwolenia. Poza samą umową o roboty budowlane to zwykle ta dokumentacja określa przeznaczenie obiektu. Przez to ma ona podstawowe znaczenie dla określenia przeznaczenia obiektu i jego celu w rozumieniu odpowiednio stosowanego art. 556¹ k.c.

⁴ Wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 477/18, LEX nr 2763818.

⁵ Wyrok SN z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18, LEX nr 2729030.

⁶ Wyrok SA w Gdańsku z 19.12.2019 r., V ACa 576/19, LEX nr 2945589; wyrok SA w Białymstoku z 16.01.2020 r., I ACa 788/19, LEX nr 2932506 (w którym za obiekt została uznana instalacja grzewczo-wentylacyjna na bazie pompy ciepła, wykonywana wraz z dolnym źródłem pomy ciepła); wyrok SA w Białymstoku z 4.02.2020 r., I AGa 78/19, LEX nr 2960996.

⁷ Za obiekt o znacznych gabarytach został uznany np. ekran reklamowy na konstrukcji nośnej, ze stanowiskiem do obsługi i zasilaniem, przytwierdzony do elewacji budynku (wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 477/18, LEX nr 2763818).

⁸ Wyroki SN: z 12.10.2011 r., II CSK 63/11, LEX nr 1229546 (dotyczący realizacji zabezpieczenia antykorozyjnego mostu); z 18.01.2018 r., V CSK 283/17, LEX nr 2460485 (dotyczący robót rozbiórkowych); z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18, LEX nr 2729030 (w którym realizacja podziemnego odwiertu wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i przylegającą infrastrukturą techniczną, stanowiącego określoną funkcjonalną całość służącą rozpoznaniu i docelowo wydobyciu złóż wody termalnej, została uznana za przedmiot umowy o roboty budowlane).

Wykonanie obiektu w rozumieniu art. 647 k.c. następuje w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego regulowanego prawem publicznym. Mowa tu przede wszystkim, choć nie wyłącznie, o Prawie budowlanym⁹, które określa prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego (rozdział 3 Prawa budowlanego), postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych (rozdział 4 Prawa budowlanego), zasady rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych (rozdział 5 Prawa budowlanego) oraz ich zakończenia (rozdział 5b Prawa budowlanego). Reżim normatywny, w którym zazwyczaj działają strony umowy o roboty budowlane, obejmuje jednak wiele innych przepisów prawa publicznego¹⁰: ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę o wyrobach budowlanych, Prawo wodne, Prawo geologiczne i górnicze i liczne ustawy określające szczególne zasady przygotowania i realizacji określonych inwestycji¹¹. Co istotne jednak, okoliczność, że

⁹ Wyrok SN z 18.01.2018 r., V CSK 283/17, LEX nr 2460485.

¹⁰ Wyrok SN z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18; wyrok SA w Białymstoku z 16.01.2020 r., I ACa 788/19.

¹¹ Ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.), ustawa z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 176), ustawa z 7.09.2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. z 2020 r. poz. 2008), ustawa z 12.02.2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1079), ustawa z 24.04.2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2021 r. poz. 1836), ustawa z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 884), ustawa z 8.07.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1812), ustawa z 29.06.2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1484), ustawa z 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 273), ustawa z 24.02.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2021 r. poz. 1644), ustawa z 7.04.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście-Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz.U. z 2017 r. poz. 990), ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1354 ze zm.), ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), ustawa z 22.02.2019 r. o przygotowaniu i realizacji strate-

powierzone wykonawcy roboty nie podlegają tylko przepisom Prawa budowlanego, lecz także przepisom innej ustawy, regulującej administracyjnoprawne aspekty ich realizacji, nie wyklucza zakwalifikowania umowy jako umowy o roboty budowlane¹². Przeważa tu bowiem pojęcie funkcjonalne i to, czy realizowane roboty poddane są regulacjom prawa publicznego, określającym zasady przygotowania robót, w tym pozyskanie koniecznych pozwoleń oraz zasady dotyczące samego bezpieczeństwa prowadzonych robót. Jednym z przejawów poddania procesu inwestycyjnego prawu publicznemu jest zinstytucjonalizowany nadzór realizowany przez inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli obowiązek jego powołania wynika z pozwolenia na budowę bądź z postanowień odpowiedniego rozporządzenia wykonawczego do Prawa budowlanego¹³.

Trzeba też podkreślić, że umowa o roboty budowlane nie musi być umową o wykonanie całego obiektu w wyżej opisanym znaczeniu. Wykonawca robót budowlanych może zatem realizować tylko część większego zadania inwestycyjnego. Robotami budowlanymi będą bowiem czynności stanowiące jakiś konieczny etap na drodze do rezultatu wyznaczonego zaakceptowanym przez władzę budowlaną projektem¹⁴.

Podsumowując tę część rozważań, można przyjąć, że przedmiotem umowy o roboty budowlane jest realizacja robót w ramach procesu regulowanego Prawem budowlanym bądź innymi przepisami prawa

gicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1902 ze zm.), ustawa z 19.07.2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz.U. z 2021 r. poz. 1280), ustawa z 9.08.2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1853 ze zm.), ustawa z 17.12.2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1050), ustawa z 11.08.2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz.U. poz. 1551).

¹² Wyrok SN z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18.

¹³ Art. 19 pr. bud. oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. Nr 138 poz. 1554).

¹⁴ Wyrok SN z 18.01.2018 r., V CSK 283/17; zob. także M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny...*, t. III, red. M. Gutowski, Warszawa 2019.

publicznego, na podstawie dokumentacji określającej ich rezultat i przy zachowaniu wymogów wynikających z wiedzy technicznej, które to roboty prowadzą do powstania bądź przekształcenia całości bądź części wyodrębnionego funkcjonalnie obiektu.

1.3. Przepisy techniczno-budowlane

Prawo budowlane wymaga, by obiekty budowlane jako całość oraz ich poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i z uwzględnieniem przewidywanego okresu użytkowania. Ten sam przepis rozwija dalej tę myśl, odwołując się m.in. do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych w zakresie nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Przepisy techniczno-budowlane to wiele przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych i ujętych w szeregu rozporządzeń wydanych na podstawie art. 7 pr. bud.¹⁵.

¹⁵ Główne to: rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.); rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 2.08.1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane niebędące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 r. poz. 711); rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518); rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 20.10.2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1744 ze zm.); rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 21.04.2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać kanały technologiczne (Dz.U. z 2015 r. poz. 680); rozporządzenie Ministra Gospodarki z 21.11.2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim