

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

**Narzędzie współpracy
oraz rozwiązywania sporów**

Agnieszka Damasiewicz



Wolters Kluwer

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

**Narzędzie współpracy
oraz rozwiązywania sporów**

Agnieszka Damasiewicz

Stan prawny na 1 czerwca 2025 r.

Recenzent

Dr hab. Helena Kisilowska, prof. Uniwersytetu Radomskiego

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Katarzyna Gierłowska

Opracowanie redakcyjne

Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących 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., 2025

ISBN 978-83-8390-159-6

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11

Rozdział I

Treść umowy o roboty budowlane należy projektować z perspektywy sporu sądowego	15
1. Przyjęte założenia	15
2. Spór sądowy	17
3. Wsteczna sekwencja zdarzeń od procesu sądowego do zawarcia umowy	18
4. Skąd się bierze treść umowy o roboty budowlane	20

Rozdział II

Tekst umowy o roboty budowlane jako jedynie część scenariusza stosunku prawnego między stronami	23
1. Ostrzeżenie pierwsze: ustawa może w sposób nieplanowany wypełnić luki, które strony pozostawiły w tekście umowy	23
2. Ostrzeżenie drugie: nie można lekceważyć roli zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów	34
3. Ostrzeżenie trzecie: sposób komunikacji wpływa na ustalenie treści umowy	45

Rozdział III

Przedmiot umowy – świadczenie niepieniężne w postaci robót budowlanych	63
1. Między prawem prywatnym a prawem administracyjnym – co należy rozumieć przez „roboty budowlane”	63
2. Charakter prawny projektu będącego podstawą wykonywania umowy o roboty budowlane	76
3. Skutki prawne oceny przedmiotu umowy o roboty budowlane jako świadczenia podzielnego lub niepodzielnego	105

Rozdział IV

Proces pierwszy. O nienależyte wykonanie umowy	115
1. Między niewykonaniem a nienależytym wykonaniem zobowiązania w całości lub części	115
2. Terminy w umowie o roboty budowlane	124
3. Dokonanie odbioru robót jako przejaw wykonania zobowiązania przez inwestora oraz dowód wykonania zobowiązania przez wykonawcę	149
4. Sankcja odstąpienia od umowy	177
5. Odszkodowanie jako sankcja za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy	206
6. Świadczenie jest niemożliwe do wykonania	218

Rozdział V

Proces drugi. O zapłatę wynagrodzenia	222
1. Ustalenie wynagrodzenia w umowie o roboty budowlane ...	222
2. Zmiany wynagrodzenia w umowie o roboty budowlane	238
3. Terminy wypłat wynagrodzenia za roboty budowlane	248
4. Kara umowna jako roszczenie najczęściej potrącane z wynagrodzenia	263

Rozdział VI

Proces trzeci. O zapłatę wynagrodzenia za roboty dodatkowe	280
1. Roboty dodatkowe jako przedmiot umowy	280

2. Wpływ wykonania robót dodatkowych na wynagrodzenie	288
3. Wpływ robót dodatkowych na terminy realizacji umowy ...	302
4. Relacja robót dodatkowych i robót zamiennych	306
5. Roszczenia z tytułu wykonania robót zamiennych wynikające z innych podstaw prawnych niż zawarta umowa	308

Rozdział VII

Proces czwarty. O roszczenia z tytułu rękojmi

lub gwarancji	312
1. Szczególny rodzaj odpowiedzialności na zasadzie ryzyka	312
2. Rodzaje sankcji w razie wystąpienia wad robót budowlanych	332
3. Kumulacja rodzajów odpowiedzialności kontraktowej lub ich alternatywne zastosowanie	335

Rozdział VIII

Proces piąty. O zwrot zabezpieczeń finansowych wykonania

zobowiązania	345
1. Umowna regulacja dotycząca warunków realizacji zabezpieczenia	345
2. Rodzaje zabezpieczeń roszczeń stron w umowie o roboty budowlane	346
3. Zakres zabezpieczenia	352
4. Przedawnienie roszczeń z umowy o roboty budowlane	358

Rozdział IX

Komunikowanie się w chwili powstawania sporu

oraz mediacje z sprawach o roboty budowlane	361
1. Standardy w zakresie reprezentacji	361
2. Komunikacja w chwili, gdy spór powstaje	363
3. Mediacja w chwili, gdy spór powstaje	367

Rozdział X**Podsumowanie, czyli jak nie zakończyć umowy o roboty****budowlane procesem sądowym 374**

Korzystanie z klauzul umownych proponowanych

w publikacjach 374

Zakończenie 379**Bibliografia 389**

WYKAZ SKRÓTÓW

Źródła prawa

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
Ordynacja podatkowa	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.)
pr. bud. lub ustawa – Prawo budowlane	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418)
rozporządzenie WT lub WT	– 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.)
u.p.n.o.t.h.	– ustawa z 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1790)

Inne

FIDIC	– Międzynarodowa Organizacja Inżynierów Konsultantów (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils)
KNR	– Katalog Nakładów Rzeczowych
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego

mpzp	– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
MŚP	– małe i średnie przedsiębiorstwa/mały i średni przedsiębiorca
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
PiP	– Państwo i Prawo
Pr. Gosp.	– Prawo Gospodarcze
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
roboty	– roboty budowlane (chyba że dookreślono je inaczej)
umowa o roboty	– umowa o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 k.c.
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SW	– sąd wojewódzki
TK	– Trybunał Konstytucyjny

WSTĘP

Umowa o roboty budowlane jest złożoną i wymagającą konstrukcją prawną. Jej rdzeń, oparty na przepisach Kodeksu cywilnego odnoszących się wprost do tej umowy, może wydawać się prosty. Jednak inne przepisy Kodeksu cywilnego, piętrowy system odesłań między nimi oraz związanie procesu budowlanego z prawem administracyjnym powodują, że umowa ta przybiera postać złożonego układu powiązań prawnych. Ponadto na jej wykonanie mają wpływ relacje między podmiotami zaangażowanymi w proces budowlany, oparte zarówno o tę umowę, inne umowy towarzyszące, z projektantem, kierownikiem budowy czy inspektorem nadzoru inwestorskiego oraz o ich obowiązki o charakterze administracyjnoprawnym.

Z punktu widzenia inwestora i wykonawcy, umowa ta staje się narzędziem koordynacji działań. Umowa o roboty budowlane to w znacznej mierze narzędzie zarządzania projektem inwestycyjnym. Jednocześnie staje się często bardziej lub mniej udanym scenariuszem rozwiązywania konfliktów oraz, niestety, kanwą procesów sądowych między stronami.

Wobec tych założeń, niniejsza książka nie stanowi kolejnego komentarza do art. 647 i n. Kodeksu cywilnego. Nie jest również zbiorem gotowych wzorów, które zwykle dają tylko złudzenie, że etap zawierania umowy został „odhaczony”. Publikacja przedstawia umowę o roboty budowlane jako instrument organizacji procesu budowlanego oraz instrument prewencji. Umowa o roboty budowlane ma stanowić mechanizm zarządzania ryzykiem i unikania sporów. Natomiast jeśli do sporu dojdzie, ma ograniczyć ryzyko rozstrzygnięć zaskakujących dla stron tego kontraktu.

Inspiracją dla takiego podejścia – o czym będzie jeszcze mowa – jest technika „harmonogramu wstecznego” stosowana w zarządzaniu projektami. Polega na tym, że planowanie rozpoczyna się od końcowego efektu i cofa się w kierunku punktu wyjścia, aby od razu na początku zidentyfikować i wyeliminować potencjalne przeszkody. Żeby zrealizować to założenie, trzeba przyjąć, że jednym z realnych „punktów końcowych” w przebiegu kontraktów budowlanych nie jest odbiór inwestycji, lecz wieloletni spór sądowy. W myśl założenia: zaczniemy planować od końca, żeby dobrze zacząć. To sąd – miejsce, gdzie strony boleśnie uświadamiają sobie braki umowy, jej nieprecyzyjne zapisy i przemilczane kwestie – staje się punktem wyjścia rozważań. Znajomość mechanizmów procesowych, siatki roszczeń i zarzutów typowych dla sporów budowlanych staje się punktem wyjścia do konstruowania treści umowy. Trzeba pamiętać, że sąd rozstrzyga, a nie naprawia.

Umowa o roboty budowlane okazuje się być konstrukcją, która funkcjonuje równocześnie w trzech rzeczywistościach: normatywnej (prawo), operacyjnej (praktyka budowy) i relacyjnej (współpraca lub konflikt między stronami).

Książka porusza również zagadnienia takie jak wpływ działań inspektora nadzoru inwestorskiego, zakres odpowiedzialności kierownika budowy, problemy z delegowaniem uprawnień czy praktyczne aspekty komunikacji między stronami. Analizowane są również wątpliwości interpretacyjne związane z typowymi postanowieniami umownymi, takimi jak zasady odbioru robót, definicja robót dodatkowych czy warunki płatności wynagrodzenia.

Wiele sporów wynika nie tyle z nieuczciwości stron, ile z niezrozumienia wzajemnych obowiązków, nieprecyzyjnych zapisów, ignorowania dobrych praktyk lub mechanicznego kopiowania wzorców umownych. Ta publikacja stawia sobie za cel wyjaśnienie nie tyle, jak „prawidłowo pozwać” kontrahenta, ile jak zawrzeć umowę, ażeby ograniczyć pole sporu lub niespodzianki w razie jego powstania.

Książka nie tylko stawia pytania, lecz proponuje pewne odpowiedzi. Pokazuje, jak unikać sporów dzięki precyzyjnym zapisom, jak projektować

mechanizmy kontroli jakości, jak wdrażać rozwiązania oparte na zasadzie współdziałania. Książka pozwala przejść w konstruowaniu umowy od logiki „maksymalnego zabezpieczenia” do logiki „maksymalnej efektywności”.

Przedmiotem książki jest analiza cywilnoprawnych i administracyjnoprawnych aspektów umowy o roboty budowlane. Należy jednak przynajmniej na marginesie zasygnalizować, że proces inwestycyjny – zwłaszcza jego najbardziej newralgiczne momenty, jak przejęcie terenu, prowadzenie robót czy dobór i stosowanie materiałów – może wiązać się również z odpowiedzialnością karną. Jej ewentualna realizacja zachodzi jednak na zupełnie odmiennych zasadach niż odpowiedzialność kontraktowa czy deliktowa znana prawu cywilnemu. Rządzi się bowiem logiką ochrony dóbr prawnych i interesu publicznego, a nie równoważenia interesów stron umowy.

Co istotne, odpowiedzialność karna może objąć nie tylko wykonawcę, lecz również inwestora, właściciela nieruchomości czy inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli ich działania lub zaniechania okażą się współprzyczyną szkody lub zagrożenia. W szczególnie niekorzystnych scenariuszach odpowiedzialność cywilna i karna mogą się nakładać. Przykładowo: inwestor dochodzi od wykonawcy zapłaty odszkodowania za wady obiektu, a równolegle toczy się postępowanie karne w sprawie dopuszczenia przez kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego lub samego inwestora, do użytkowania budynku, który zagrażał zdrowiu lub życiu użytkowników. Takie zbiegi spraw mogą znacząco wpływać na ocenę ryzyk prawnych związanych z realizacją inwestycji.

Odpowiedzialność karna, jako reżim prawny służący ochronie interesu publicznego, wymaga odmiennego podejścia metodologicznego i dogmatycznego niż kontraktowe projektowanie relacji pomiędzy wykonawcą a inwestorem. Jest to materia odmienna nie tylko pod względem źródeł prawa (Kodeks karny, ustawy szczególne), lecz także pod względem struktury odpowiedzialności, zasad przypisania winy oraz funkcji społecznej.

Jednocześnie warto zwrócić uwagę na to, że dobrze przygotowana umowa o roboty budowlane, stanowiąc scenariusz działań stron, może pośrednio także ograniczać ryzyko odpowiedzialności karnej.

Rozdział I

TREŚĆ UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE NALEŻY PROJEKTOWAĆ Z PERSPEKTYWY SPORU SĄDOWEGO

1. Przyjęte założenia

Jest wiele książek omawiających umowę o roboty budowlane lub jej konkretne aspekty. Kolejna książka byłaby zbędna, gdyby nie przyjęta w niej nowa perspektywa. W racjonalnym planowaniu zadań stosuje się technikę tak zwanego harmonogramu wstecznego. Polega ona na tym, że zaczynamy planować od daty oczekiwanego wykonania zadania wstecz, czyli w odwrotnej kolejności niż zazwyczaj, kiedy planuje się od założonej daty początkowej, do przodu. Planowanie harmonogramu od założonego efektu do momentu startu pozwala łatwiej i pełniej dostrzec zdarzenia lub problemy, które mogą wystąpić przy wykonywaniu zadania. Tym samym trzeba je wziąć pod uwagę już na samym początku i rozważyć, jak im zapobiec lub jak je rozwiązać, jeśli wystąpią.

W książce zastosowałam podobną metodę w odniesieniu do realizacji budowy na podstawie umowy, która powinna przewidywać potencjalne zdarzenia, ich konsekwencje, możliwości zapobiegania oraz opcje rozwiązywania problemów. Chodzi o prześledzenie sekwencji zdarzeń.

Należy zadać sobie pytanie, jaki jest ostatni etap realizacji umowy o roboty budowlane. Wydawałoby się, że albo odbiór końcowy dokonywany przez inwestora, albo odbiór dokonywany przez organ nadzoru

budowlanego, albo upływ okresu trwania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady robót. Niestety jednak, stosunkowo często ostatnim etapem realizacji tej umowy jest proces sądowy, trwający dłużej niż poprzedzający go okres wykonywania umowy. Umowa o roboty budowlane ma wysoki potencjał w zakresie przekształcenia się w spór sądowy. Strony dopiero na etapie postępowania sądowego widzą luki w ustaleniach i tekście zawartej umowy oraz w sposobie jej realizacji. Z tej przyczyny przyjąłam, jak w przypadku harmonogramu wstecznego, że zaczynamy w sądzie – czyli w miejscu i w czasie, gdzie strony dostrzegają, jakie błędy popełniły przy konstruowaniu umowy, w tym wskutek skopiowania pierwszego z brzegu wzoru z internetu.

Wychodząc od tych problemów, sięgam wstecz, rozważając, co należało zrobić na etapie zawierania umowy i jej realizacji, ażeby nie znaleźć się w sądzie. Albo, w razie gdy to się stanie, zapewnić ograniczenie pola do interpretacji przez drugą stronę czy sąd, poprzez przewidzenie automatycznych mechanizmów rozwiązujących lub redukujących problemy na budowie.

Umowę o roboty budowlane można wykorzystać do organizacji i prowadzenia budowlanej działalności inwestycyjnej¹. Oznacza to, że umowa taka może stać się co najmniej ramowym scenariuszem działania stron, co pozwoli uniknąć dyskusji lub przeprowadzić je także wedle przygotowanych na tę okoliczność procedur opisanych w umowie.

Nadmierna wielowątkowość książki, mogłaby spowodować, że obraz stałby się nieczytelny. Dlatego, przyjmując wskazaną perspektywę, odstepuję od analizy kilku wątków, które mogą stanowić odrębny temat. Chodzi o umowę o roboty budowlane zawartą przez przedsiębiorcę z konsumentem oraz umowę o roboty budowlane zawartą w reżimie zamówień publicznych. W zakresie tych dwóch perspektyw odsyłam do monografii skupiających się na nich oddzielnie oraz do komentarzy do Kodeksu cywilnego i ustawy – Prawo zamówień publicznych. Jednocześnie, mimo iż nie uwzględniam warunków Prawa zamówień

¹ K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 1.

publicznych, książka może pomóc stronom w formułowaniu (zamawiający) i stosowaniu (wykonawca i zamawiający) umów o roboty budowlane w taki sposób, aby inwestycje były realizowane i oddawane do użytku. Umowy formułowane przez zamawiających, w ich mniemaniu z pożytkiem dla nich jako zamawiających publicznych, niejednokrotnie są tak restrykcyjne i nierealne do wykonania, że skutkują wieloma negatywnymi konsekwencjami. Można tu wskazać – w trakcie trwania umowy – niechęć do współpracy ze strony wykonawcy, nieufność rzutującą na zasady współpracy i ostrożność w rekomendowaniu najlepszych rozwiązań tam, gdzie są one możliwe do wyboru. Natomiast w sytuacji konfliktu można wymienić odstąpienie od umowy wiążące się z przerwaniem inwestycji i koniecznością wszczynania nowych procedur zmierzających do jej dokończenia, bankructwo wykonawcy mające analogiczny skutek, wszczynanie procesów sądowych z perspektywą wieloletniego ich trwania, łącznie z ryzykiem przegranej wiążącej się z oceną treści umowy i zachowań stron w trakcie jej realizacji. Jeśli celem jest unikanie takich konsekwencji zawierania umów projektowanych w zamówieniach publicznych przez zamawiających, niniejsza książka może w tym pomóc. W szczególności w zakresie, w jakim odnosi się do klasycznych instytucji prawa cywilnego i zasad regulujących kwestie współdziałania, wynagrodzenia, a także wykładni umowy, swobody umów i ich granic, na dobrych obyczajach skończywszy.

2. Spór sądowy

Spór sądowy wynikający z realizacji umowy o roboty budowlane charakteryzuje się tym, że roszczeniom jednej strony niemal zawsze towarzyszy wysuwanie roszczeń drugiej i przedstawianie zarzutów przez drugą stronę umowy.

Roszczenie wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia, w tym za roboty dodatkowe, jest zwalczane roszczeniami inwestora, po pierwsze, o zapłatę kar umownych, po drugie, o obniżenie ceny w związku z ewentualnymi wadami robót, po trzecie, o odszkodowanie. Przybierają one, w postępowaniu gospodarczym, postać zarzutu potrącenia.

Z kolei roszczenia inwestora wynikające z nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę, są zwalczane zarzutami wykonawcy wynikającymi z braku współdziałania inwestora i niewykonania zobowiązania wzajemnego zgodnie z umową.

Zazwyczaj wszelkie roszczenia finansowe jednej ze stron są zwalczane zarzutami potrącenia. Jest to standardowa siatka roszczeń i zarzutów pomiędzy stronami, zgłaszanych przy lub po realizacji umowy o roboty budowlane. Oznacza to, że rozstrzygnięcie powinno być kompleksowe, załatwiająca całość kwestii wynikających z realizacji tej umowy. Tymczasem na przeszkodzie stoi fakt, że proces jest podwójnie rozczłonkowany.

Po pierwsze, wskutek tego, że w postępowaniu gospodarczym – ponieważ mowa tutaj o kontrakcie, w którym po obu stronach stoją przedsiębiorcy – występuje zakaz wnoszenia powództwa wzajemnego (**art. 458⁸ § 3 k.p.c.**). To powoduje, że spór sądowy dzieli się na wiele odrębnych postępowań, mających łącznie charakter wzajemnego pozywania się stron umowy z tytułu poszczególnych roszczeń, prowadzonych przez różnych sędziów. Po drugie, wskutek tego, że nawet w ramach jednego postępowania sędziowie muszą stosować się do wymogu umieszczenia określonej liczby spraw na wokandzie jednego dnia, a poszczególne posiedzenia odbywają się w odległych od siebie okresach, determinowanych nie dynamiką sprawy, lecz liczbą spraw przypadających na jednego sędziego. W takich warunkach trudno byłoby rozstrzygnąć kompleksowy spór. Z tych przyczyn to strony umowy powinny przygotować scenariusz sądowy, pośrednio, poprzez takie zaprojektowanie umowy, aby zredukować proces sądowy do niezbędnego minimum i zapewnić jej wysoki potencjał mediacyjny.

3. Wsteczna sekwencja zdarzeń od procesu sądowego do zawarcia umowy

Specyfika postępowania gospodarczego powoduje, że strony umowy o roboty budowlane spotykają się w sądzie w ramach wielu równoległych postępowań, gdzie wykonawca i inwestor są w niektórych przypadkach

powodami, a w innych pozwanymi. W konsekwencji struktura książki ujmuje zagadnienia w ramy poszczególnych procesów sądowych:

Proces sądowy	Uczestnicy, przedmiot procesu
PROCES PIERWSZY	Wykonawca pozywa inwestora o zapłatę wynagrodzenia Zarzuty inwestora: Potrącenie z tytułu: a) kary umownej za nieterminowe wykonanie umowy lub z tytułu, b) obniżenia wynagrodzenia w związku z wartością wykonanych robót lub z tytułu, c) odszkodowania za niewykonanie części robót lub z tytułu, d) odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania w innej postaci niż jego nieterminowa realizacja
PROCES DRUGI	Wykonawca pozywa inwestora o zapłatę wynagrodzenia za roboty dodatkowe Zarzuty inwestora: a) brak zlecenia robót dodatkowych, b) brak robót dodatkowych przy jednoczesnej realizacji robót zamiennych, c) brak robót dodatkowych wobec objęcia przedmiotem umowy wszystkich potrzebnych do jej wykonania robót, nawet jeśli nie zostały odrębnie wyszczególnione
PROCES TRZECI	Inwestor pozywa wykonawcę o odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy z uwagi na przebieg realizacji robót, w tym zwłokę lub z uwagi na jakość robót Zarzuty wykonawcy: a) brak współdziałania ze strony inwestora, b) zatwierdzenie jakości robót, co stanowi poświadczenie ich przyjęcia bez zastrzeżeń, c) opóźnienie spowodowane okolicznościami leżącymi po stronie inwestora, d) dostarczenie wadliwych materiałów, e) działanie zgodnie z dokumentacją projektową i decyzjami inwestora

Proces sądowy	Uczestnicy, przedmiot procesu
PROCES CZWARTY	Inwestor pozywa wykonawcę o roszczenia z tytułu rękojmi lub gwarancji Zarzuty wykonawcy: a) brak wad, b) niewłaściwa eksploatacja rzutująca na wykonane roboty, c) brak zgłoszenia wad w odpowiednim terminie i odpowiedni sposób przewidziany umową
PROCES PIĄTY	Wykonawca pozywa inwestora o zwrot kaucji gwarancyjnej lub zwrot zatrzymanej kwoty faktur, na zabezpieczenie, po upływie okresu rękojmi (ewentualnie gwarancji, jeśli wykonawca jej udzielił). Zarzuty inwestora: a) przeznaczenie kaucji lub kwoty zabezpieczenia na naprawę wad Kontrzarzuty wykonawcy – takie same jak jego zarzuty wobec roszczeń wynikających z rękojmi za wady.

4. Skąd się bierze treść umowy o roboty budowlane

Dlaczego wzór umowy o roboty budowlane, pobierany z baz elektronicznych lub analogowych, to pułapka prawna²? Przede wszystkim dlatego, że w projekcie umowy o roboty budowlane ważne jest nie tylko to, co w nim zawarto, lecz także to, co w nim pominięto. Kontrahenci planujący taką współpracę niekiedy ulegają złudzeniu, że całość umowy wyczerpuje kilka lub kilkanaście stron tekstu, który podpisali. Tymczasem umowa o roboty budowlane to nie plik kartek papieru, tylko budowla wielokondygnacyjna: tekst umowy, przepisy Kodeksu cywilnego, przepisy Prawa budowlanego i kilku innych ustaw o charakterze administracyjnoprawnym oraz rozporządzeń wykonawczych do tych ustaw, zasady współżycia społecznego, dobre obyczaje, zwyczaje panujące w branży, czynności faktyczne i prawne towarzyszące negocjowaniu,

² Wyjątkiem są standardy Międzynarodowej Organizacji Inżynierów Konsultantów (FIDIC), o ile strony zamierzają ułożyć swój stosunek prawny względem tych standardów.

podpisywaniu i wykonywaniu umowy, zachowania stron przed, w trakcie i po podpisaniu umowy.

Założmy, że inwestor i wykonawca ustalili zasadnicze kwestie, jak zakres inwestycji, wynagrodzenie oraz harmonogram realizacji robót budowlanych. Pozostaje podpisać umowę. Jedna ze stron może dysponować wzorem umowy z poprzednich swoich inwestycji, ewentualnie każda ze stron dysponuje własnym wzorem lub żadna ze stron nie dysponuje wzorem i sięgają do zasobów internetu. Jeśli wpisujemy w wyszukiwarce: „wzór umowy o roboty budowlane”, to wyświetli się – sprawdźmy – na dzień 1.02.2025 r. nieco ponad 224 000 wyników.

Umowa to jednocześnie scenariusz wydarzeń na kilka czy kilkanaście miesięcy na budowie, a w najgorszym razie także scenariusz, który strony będą odgrywały przed sądem, jeśli wejdą w spór. Używając innej metafory, stworzenie skutecznej umowy o roboty budowlane jest jak usługa krawiecka. Żeby spełniła oczekiwania, garnitur powinien być skrojony na miarę, z wykorzystaniem odpowiednich narzędzi i wiedzy. O tych narzędziach, przewidzianych dla umowy o roboty budowlane, jest mowa w książce.

Istnieją wzory FIDIC m.in. dla umów o roboty budowlane. Są opracowywane przez Międzynarodową Federację Inżynierów Konsultantów FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils). Ich zaletą jest oparcie się na doświadczeniu w realizacji umów, których dotyczą poszczególne tzw. książki FIDIC. Natomiast wadą w kontekście konkretnych umów budowlanych jest fakt, że stanowią jednolite wzory dla wszystkich korzystających, nie uwzględniając poszczególnych porządków prawnych³. W związku z tym skorzystanie z nich wymaga uzupełnienia o część szczegółową, uwzględniającą warunki lokalne oraz ustalenia stron. W praktyce, nie tylko polskiej, dochodzi do nieprzewidzianych przez wskazaną organizację, skutków. Mianowicie część

³ Odnośnie do potencjalnych problemów ze stosowaniem FIDIC, których rozwiązanie jest konieczne w chwili przyjmowania tych wzorców za podstawę regulacji umowy o roboty budowlane, zob. A.M. Dąbrowska, *Kilka kwestii dotyczących FIDIC'a*, „Radca Prawny. Zeszyty Naukowe” 2015/4, s. 77–87.

szczegółowa niejednokrotnie zawiera postanowienia, które pozbawiają skuteczności wypracowane postanowienia ogólne, są z nimi sprzeczne i prowadzą jedynie do pozornego opierania się na renomie wzorów FIDIC. W związku z tymi patologiami, występującymi przy stosowaniu wzorów FIDIC na całym świecie, wypracowane zostały „Złote Zasady”, które włączono do kolejnych edycji trzech podstawowych ksiąg FIDIC, czyli Czerwonej, Żółtej i Srebrnej. Stanowią one wstęp do wyjaśnień dotyczących przygotowania warunków szczególnych. Jeśli jakiś podmiot przy redagowaniu tekstu umowy powołuje się na wzory FIDIC, należy sprawdzić, czy stosuje owe „złote zasady” wskazujące, w jakim zakresie modyfikacje warunków ogólnych są dopuszczalne, a w jakim nie. Ponieważ książka nie omawia postanowień wzorów FIDIC, w tym miejscu wystarczy jedynie przywołanie pięciu „Złotych zasad”, które powinny towarzyszyć także regulowaniu umowy poza systemem FIDIC, bez dalszego ich komentowania:

- 1) kompetencje, prawa, funkcje i zakresy odpowiedzialności uczestników kontraktu powinny co do zasady odpowiadać warunkom ogólnym i wymaganiom projektu;
- 2) warunki szczególne powinny być ujęte w sposób klarowny i jednoznaczny;
- 3) warunki szczególne nie mogą być sprzeczne z rozkładem ryzyk, alokacją korzyści przewidzianymi w warunkach ogólnych;
- 4) warunki szczególne powinny określać rozsądny czas na wykonywanie obowiązków kontraktowych;
- 5) o ile nie jest to sprzeczne z prawem właściwym dla kontraktu, wszelkie spory formalne należy kierować do komisji unikania sporów i rozjemstwa w celu uzyskania tymczasowo wiążącej decyzji jako warunku skierowania sprawy do arbitrażu.

Rozdział II

TEKST UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE JAKO JEDYNIĘ CZĘŚĆ SCENARIUSZA STOSUNKU PRAWNEGO MIĘDZY STRONAMI

1. Ostrzeżenie pierwsze: ustawa może w sposób nieplanowany wypełnić luki, które strony pozostawiły w tekście umowy

Zgodnie z **art. 56 k.c.** czynność prawna (a więc także umowa o roboty budowlane) wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z:

- 1) ustawy,
- 2) zasad współżycia społecznego i
- 3) ustalonych zwyczajów.

Niewidzialna część umowy

Przez „ustawę” należy rozumieć wszystkie ustawy i wydane na ich podstawie rozporządzenia, które wpływają na przedmiot umowy i wykonanie zobowiązania. Należą do nich przede wszystkim (ale nie wyłącznie):

Ustawa

- 1) Kodeks cywilny w zakresie treści umowy o roboty budowlane oraz kształtowania się zasad wykonywania zobowiązania oraz odpowiedzialności za jego wykonanie;

- 2) Kodeks postępowania cywilnego w zakresie postępowania w sprawach gospodarczych, na wypadek, gdyby konieczne było zaangażowanie sądu;
- 3) ustawa – Prawo budowlane, w szczególności, ale nie wyłącznie, w odniesieniu do obowiązków uczestników procesu inwestycyjnego, do których należy inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy i projektant (art. 17 pr. bud.);
- 4) ustawa o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych w odniesieniu do roszczeń pieniężnych między stronami;
- 5) ustawa o wyrobach budowlanych, w szczególności w zakresie ustalania prawidłowości wykonania umowy pod względem jakości użytych materiałów;
- 6) ustawa o odpadach, w szczególności w zakresie obsługi terenu budowy w czasie i po realizacji robót budowlanych.

Przepisy ustawowe dzielą się na dwie grupy. Po pierwsze, przepisy bezwzględnie obowiązujące, czyli takie, których nie można zmienić umową. Jeśli zostaną zmienione umową, to postanowienia te będą nieważne, a w ich miejsce wejdą stosowne przepisy. W sytuacji, gdyby okazało się, że strony umowy nie zawarłyby tak zmodyfikowanego kontraktu, co wynika z wykładni ich oświadczeń woli, skutkiem może być nieważność całej umowy (**art. 58 k.c.**).

Po drugie, przepisy dyspozytywne, czyli takie, które stosuje się, jeśli zagadnienia uregulowanego takim przepisem strony nie ukształtują umownie inaczej.

W Kodeksie cywilnym znajduje się pięć grup przepisów, które stosuje się do umowy o roboty budowlane. Oprócz przepisów bezpośrednio regulujących tę umowę (**art. 647–656 k.c.**) są to po pierwsze, przepisy regulujące umowę o dzieło. Na podstawie **art. 656 § 1 k.c.** stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło. Są to przepisy dotyczące:

- 1) skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu;
- 2) skutków wykonywania robót wadliwie lub w sposób sprzeczny z umową;

- 3) rękojmi za wady;
- 4) uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu (**art. 635–638 i 644 k.c.**). Z tym zastrzeżeniem, że wskutek nowelizacji¹ treść art. 644 k.c. została zastąpiona przez treść art. 649⁴ § 3 k.c., o czym będzie jeszcze mowa.

Odesłanie pomija natomiast przepisy o wynagrodzeniu, jego zmianach oraz pracach dodatkowych i obowiązku zapłaty w razie gotowości do wykonania dzieła, o dostarczaniu i rozliczaniu materiałów, o obowiązku współdziałania ze strony inwestora, o terminie zapłaty i obowiązku odbioru dzieła, wreszcie o przedawnieniu (**art. 628–634, 639–643 oraz 645–646 k.c.**). W tym zakresie możliwe jest stosowanie tych przepisów w drodze analogii, jednak przy wielu zastrzeżeniach, co zostanie omówione w dalszej części książki.

Po drugie, stosuje się przepisy regulujące umowę sprzedaży za pośrednictwem odesłania sformułowanego w przepisie regulującym umowę o dzieło, art. 638 k.c. Przepis ten, do którego odsyła przepis reżimu umowy o roboty budowlane, odsyła dalej, do odpowiednio stosowanych przepisów o rękojmi przy sprzedaży. Wskutek tego do rękojmi za wady wykonanego obiektu lub innych robót budowlanych stosowane będą „podwójnie odpowiednio” **art. 556–576 k.c.**

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na odmienności między „typowym” przedmiotem umowy sprzedaży a przedmiotem umowy o roboty budowlane, zwłaszcza że odpowiednie stosowanie przepisów wymaga uwzględnienia odmienności przedmiotów tych dwóch umów. Najważniejsze różnice wynikają z chwili powstania odpowiedzialności – w przypadku umowy sprzedaży jest to chwila wydania rzeczy, łącząca się – z uwagi na charakter tej umowy – często z jednoczesnym jej zawarciem. Natomiast w przypadku umowy o roboty budowlane jest to chwila odbioru końcowego, który jednak może być rozłożony w czasie, z uwagi na złożony charakter inwestycji. Różnica także tkwi w poziomie szczegółowości opisu przedmiotu umowy. W umowie sprzedaży może

¹ Wprowadzono art. 649¹– 649⁵ k.c., dodane przez art. 1 pkt 2 ustawy z 8.01.2010 r. (Dz.U. Nr 40, poz. 222) zmieniającej niniejszą ustawę z dniem 16.04.2010 r.

on bowiem polegać nawet tylko na zapoznaniu się z przedmiotem i jego krótką specyfikacją, a w przypadku robót budowlanych dokumentacja projektowa stanowi podstawę opisu przedmiotu zamówienia, zwykle dużo bardziej szczegółową.

Po trzecie, do umowy o roboty budowlane stosuje się przepisy ogólne o zobowiązaniach (**art. 355–497 k.c.**), w tym odnoszące się do zobowiązań z umów wzajemnych.

Po czwarte, stosuje się przepisy ogólne Kodeksu cywilnego, w tym w szczególności dotyczące: zawierania umów (**art. 73–81 k.c.**), czynności prawnych (**art. 56 i n. k.c.**), sposobu (trybu) zawarcia umowy (**art. 66–72¹ k.c.**), wad oświadczeń woli (**art. 82–88 k.c.**), warunku, terminu i przedstawicielstwa (**art. 98–116 k.c.**), które w znacznej większości mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Podsumowując znaczenie odwołania do „ustawy” w świetle **art. 56 k.c.** dla rekonstrukcji treści umowy o roboty budowlane, należy wskazać, że umowa stron jest regulowana w pierwszej kolejności przez przepisy ustaw, bezwzględnie obowiązujące, a w pozostałym zakresie stosuje się zasadę swobody umów (**art. 353¹ k.c.**). Zgodnie z tą zasadą 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. Jeśli strony nie uregulują w umowie kwestii, co do których mają swobodę decyzji, stosuje się przepisy dyspozytywne, czyli te, które regulują określone kwestie różnych umów, jako „standard”, do którego można się odnieść.

W znacznym stopniu treść umowy o roboty budowlane jest determinowana przez treść decyzji administracyjnych, dotyczących danego obiektu budowlanego i załączone do nich projekty budowlane. Te indywidualne akty prawne mają znaczenie dla przyjęcia kryteriów wykonania umowy o roboty budowlane, odnośnie do celów i przeznaczenia obiektu, w rozumieniu odpowiednio stosowanego art. 556¹ pkt 1, 2 i 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć

ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 3) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Obowiązkowym elementem projektu budowlanego, niebędącym załącznikiem do decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę, ale takim, bez którego budowa nie może zostać rozpoczęta, jest projekt techniczny. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany: zapewnić sporządzenie projektu technicznego w przypadkach przewidzianych prawem budowlanym i przekazać go kierownikowi budowy wraz z całością projektu budowlanego (**art. 42 ust. 1 pkt 1 i 4 pr. bud.**).

W myśl **art. 56 k.c.** umowa wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy. Do ustaw mających znaczenie w kontekście umowy

Rola Prawa budowlanego w scenariuszu umowy o roboty budowlane

o roboty budowlane, należy m.in. ustawa – Prawo budowlane. Dla ustalenia treści umowy o roboty budowlane znaczenie mają obowiązki inwestora, przewidziane Prawem budowlanym, prawa i obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego, jako reprezentanta inwestora, oraz prawa i obowiązki kierownika budowy, bez względu na to, czy jest on wskazany przez wykonawcę, czy inwestora. Znaczenie ma także udział projektanta, jeśli pełni on nadzór autorski, jeśli zostanie do tego zobowiązany². Zgodnie z **art. 17 pr. bud.** te cztery podmioty: inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy i projektant są uczestnikami procesu budowlanego w rozumieniu ustawy. Wykonawca, w myśl ustawy, nie jest uczestnikiem procesu budowlanego, ale obowiązki uczestników tego procesu mają wpływ na realizację umowy przez wykonawcę, więc powinny w niezbędnym zakresie także zostać uwzględnione przy formułowaniu umowy o roboty budowlane. Nie chodzi tutaj o ich określenie, ale o procedury postępowania przez wykonawcę i inwestora jako jego kontrahenta, w sytuacjach gdy uczestnicy procesu inwestycyjnego realizują swoje prawa i obowiązki, wynikające z ustawy – Prawo budowlane,

² Art. 18 ust. 3 pr. bud.

w szczególności, jeśli podmioty te spierają się o jakieś kwestie, co ma wpływ na realizację inwestycji na poziomie wykonawczym.

Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach prawa zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie: opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów; objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy; opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; wykonania i odbioru robót budowlanych; w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych³.

Z punktu widzenia wykonawcy i umowy o roboty budowlane, po stronie inwestora leży zapewnienie wykonania obowiązków przez projektanta – czyli wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań; sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej⁴, a w razie sprawowania nadzoru autorskiego, stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego⁵.

Wykonawca robót budowlanych powinien być świadomy, że projektant, niezależnie od woli inwestora, w trakcie realizacji budowy ma prawo: 1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji; 2) żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie: a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia, b) wykonywania ich niezgodnie z projektem⁶.

³ Art. 18 ust. 1 pr. bud.

⁴ O której mowa art. 10 ust. 1 ustawy z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych, Dz.U. z 2021 r. poz. 1213.

⁵ Art. 20 ust. 1 pkt 3–4 pr. bud.

⁶ Art. 21 ust. 1 pr. bud.

Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego, określone w **art. 25 pr. bud.** jako „podstawowe”, to: 1) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej; 2) sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów zgodnie z Prawem budowlanym (**art. 10 pr. bud.**); 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominiowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania; 4) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Realizując swoje obowiązki, inspektor nadzoru inwestorskiego, zgodnie z **art. 26 pr. bud.**, ma prawo: 1) wydawać kierownikowi budowy polecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych; 2) żądać od kierownika budowy dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

Inwestor może rozszerzyć katalog obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego. Przykładowo może go zobowiązać do organizowania narad koordynacyjnych na budowie do protokołowania i rozsyłania ustaleń oraz sprawdzania zgodności raportów wykonawcy, jeśli takie są przewidziane w umowie, ze stanem faktycznym, sprawdzania dokumentacji powykonawczej oraz udziału w odbiorze dokonywanym przez organ nadzoru budowlanego. Wszystkie obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego powinny być znane wykonawcy. Zaznajomienie wykonawcy,

przez inwestora, z obowiązkami inspektora nadzoru inwestorskiego może się odbyć choćby poprzez udzielenie temu ostatniemu pełnomocnictwa, w którym uwzględniono zakres jego kompetencji.

Inwestor odpowiada wobec wykonawcy za realizację i skutki wykonywania wszystkich praw i obowiązków projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, w szczególności wskazanych w Prawie budowlanym, jak za własne działania. Za kierownika budowy odpowiada wykonawca lub inwestor, zależnie od tego, kto go zatrudnia.

Obowiązki kierownika budowy, określone w **art. 22 pr. bud.** jako „podstawowe”, to: 1) protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego; 2) prowadzenie dokumentacji budowy; 3) zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy; przy czym w trakcie budowy obiektu budowlanego wykonanie czynności geodezyjnych przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii zapewnia inwestor – w zakresie opracowania mapy do celów projektowych na potrzeby wykonania projektu budowlanego oraz kierownik budowy, w zakresie pozostałych czynności geodezyjnych wykonywanych w trakcie budowy obiektu budowlanego, w szczególności dotyczących wytyczenia obiektu budowlanego w terenie, wykonywania pomiarów kontrolnych oraz pomiarów przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego (**art. 27a pr. bud.**); 4) koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; 5) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; 6) podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym; 7) zapewnienie stosowania wyrobów zgodnych z prawem; 8) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu; 9) zawiadomienie inwestora

o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem; 10) realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy; 11) zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru; 12) przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego; 13) zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia, o którym mowa w **art. 57 ust. 1 pkt 2 pr. bud.**

Realizując te obowiązki, kierownik budowy na podstawie **art. 23 pr. bud.** ma prawo występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy oraz ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

Kierownik budowy nie może być jednocześnie inspektorem nadzoru na danej budowie (**art. 24 ust. 1 pr. bud.**). Wynika to z jego roli, mianowicie podstawowe powinności kierownika dotyczą zadań organizujących przebieg budowy. Nie jest on osobą nadzorującą budowę jak inspektor nadzoru, lecz osobą decydującą w bieżących kwestiach związanych z pracami budowlanymi. Kierownik budowy jako pełniący samodzielnie funkcje budowlaną ma kompetencje i powinność nakazania zmiany sposobu wykonywania robót, jeśli stwierdzi, że wykonując je podmiot niezgodnie z projektem lub narusza przepisy. Wykonywania decyzji inwestora, jeśli prowadzą one do sprzeczności procesu budowlanego z wzorcem wymaganym przez prawo budowlane. Innymi słowy, kierownik budowy nie jest w procesie budowlanym podmiotem wyłącznie wykonującym polecenia inwestora⁷.

⁷ Wyrok SA Szczecin z 18.03.2020, I ACa 652/19, LEX nr 8956822.

Oprócz inwestora, wskazani uczestnicy procesu budowlanego nie są stronami umowy o roboty budowlane, więc za ich działania, jak za swoje, odpowiada ta strona umowy, która się nimi posługuje przy realizacji umowy. Wynika to stąd, że dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza (**art. 474 zdanie pierwsze k.c.**).

O ile rola inspektora nadzoru inwestorskiego jest funkcjonalnie związana z inwestorem i należy się spodziewać zawarcia umowy między tymi podmiotami, o tyle pełnienie roli projektanta i kierownika budowy może być przedmiotem umów zarówno z inwestorem, jak i wykonawcą. Zwykle przedmiot usług tych osób powoduje, że umowa z projektantem jest zawierana przez inwestora, a umowa z kierownikiem budowy – przez wykonawcę, ale niewykluczone jest zawarcie tych umów w odwrotnej konfiguracji lub obu z samym inwestorem lub samym wykonawcą. Dla inwestora zawarcie umów między projektantem a wykonawcą oraz kierownikiem budowy, a wykonawcą jest korzystne o tyle, że ogranicza się potencjalne spory o to, kto odpowiada za dane wady obiektu – projektant, wykonawca czy kierownik budowy, każdy w ramach swoich obowiązków. Dla wykonawcy z kolei jest to korzystne z punktu widzenia utrzymywania kontroli nad całością przedsięwzięcia, ale możliwe jedynie wtedy, kiedy jest wykonawcą generalnym.

Jeśli kierownik budowy jest wyznaczany przez inwestora i związany z nim umową, to należy zadbać o to, aby istniała także relacja między kierownikiem budowy a wykonawcą. W pierwszej kolejności kierownik budowy musi być upoważniony przez inwestora do wydawania poleceń wykonawcy. W tej sytuacji nie wystarczy upoważnienie kierownika budowy do podejmowania działań określonych przez Prawo budowlane. Skoro dla wykonawcy stroną umowy jest inwestor, to kierownik budowy musiałby za pośrednictwem inwestora zobowiązywać wykonawcę do wykonywania jego poleceń. Wykonawca jest zobowiązany, w zakresie przewidzianym umową, do stosowania się do poleceń inwestora i osób przez niego upoważnionych. W przeciwnym razie wykonawca byłby narażony na sytuację, kiedy to kierownik budowy reprezentuje inne stanowisko, a inwestor inne. Tego typu rozbieżności powinny być

przedmiotem dyskusji między inwestorem a kierownikiem budowy, a nie między każdym z nich a wykonawcą. Dopiero ich efekt powinien być przekazywany wykonawcy przez inwestora lub osobę przez niego upoważnioną, w tym kierownika budowy legitymującego się takim upoważnieniem. Kierownik budowy pełni samodzielną funkcję w budownictwie i ma określone Prawem budowlanym obowiązki, a także może dokonywać wpisów w dzienniku budowy, w tym wstrzymać budowę. W związku z tym wykonawca niepełniący takiej funkcji i niemający uprawnienia do dokonywania wpisów w dzienniku budowy powinien wstrzymać się z realizacją robót, zleconych przez kierownika budowy, które budzą jego wątpliwości i poinformować inwestora o dokonanych wpisach. Jeśli działania lub zaniechania wykonawcy nie są obiektywną i rzeczywistą przyczyną dokonania takiego wpisu, to za konsekwencje wstrzymania budowy, wobec wykonawcy, odpowiada inwestor. Odpowiedzialność tę ponosi bez względu na to, czy wstrzymanie budowy przez kierownika budowy było uzasadnione, ale z przyczyn nieleżących po stronie wykonawcy, jak i wówczas, kiedy nie było uzasadnione.

Wykonawca, który sam nie zatrudnia kierownika budowy, tylko zatrudnia go inwestor, powinien domagać się przedstawienia przez inwestora szczegółowego upoważnienia dla kierownika budowy. Wynika to stąd, że nie wszystkie decyzje kierownika budowy są przedmiotem wpisu do dziennika budowy, więc wykonawca powinien mieć gwarancję, że są podejmowane w granicach upoważnienia, a w szczególności na ryzyko inwestora. Niezależnie od powyższego, o ile kierownik budowy dokona wpisu w dzienniku budowy, wykonawca jest nim związany, tyle że również na ryzyko inwestora. To związanie wynika z upoważnienia, jakiego udziela kierownikowi budowy Prawo budowlane. Zgodnie z **art. 47e pr. bud.** uprawnionymi do dokonania wpisu w dzienniku budowy są: 1) uczestnicy procesu budowlanego (wykonawca do nich nie należy zgodnie z art. 17 pr. bud.); 2) geodeta uprawniony wykonujący na terenie budowy czynności geodezyjne na potrzeby budownictwa; 3) upoważnieni pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na terenie budowy, w ramach dokonywanych czynności kontrolnych. Za prowadzenie dziennika budowy zgodnie z przepisami ustawy odpowiada kierownik budowy (**art. 47d pr. bud.**).

Ustalenie relacji między wykonawcą a kierownikiem budowy jest też istotne z punktu widzenia obowiązku inwestora wydania wykonawcy terenu budowy. O potencjalnej kolizji między obowiązkiem wydania terenu budowy wykonawcy, na podstawie prawa cywilnego i kierownikowi budowy, na podstawie Prawa budowlanego, jest mowa w części dotyczącej obowiązku wydania terenu budowy. Udzielenie stosownych upoważnień kierownikowi budowy i ustalenie sposobu wydania terenu budowy jest nieodzowną częścią umów w sytuacji, gdy budowę realizuje wielu wykonawców, bez wykonawcy generalnego.

2. Ostrzeżenie drugie: nie można lekceważyć roli zasad współzycia społecznego i dobrych obyczajów

Zasady współzycia społecznego

Kolejnym elementem wskazanym przez **art. 56 k.c.**, określającym skutki prawne czynności prawnej, są zasady współzycia

społecznego. Odesłanie to stanowi klauzulę generalną. Trzeba prawidłowo się nią posługiwać. Przykładowo odwołanie się do zasad współzycia społecznego nie upoważnia do modyfikacji istniejącego stosunku prawnego i jego adaptacji do zmieniających się okoliczności⁸. Jednakże, oceniając treść umowy, należy ją odczytywać przy założeniu, że strony tej umowy nie zamierzały naruszyć zasad współzycia społecznego. Jeśli strony wyraźnie przewidziały w umowie rozwiązania naruszające te zasady, to umowa będzie w odpowiednim zakresie lub nawet w całości nieważna (**art. 58 § 2 k.c.**).

Zasady współzycia społecznego są punktem odniesienia nie tylko przy ocenie treści czynności prawnej, lecz także przy ocenie granic swobody umów (**art. 58 w związku z art. 353¹ k.c.**), przy interpretowaniu oświadczeń woli stron umowy (**art. 65 § 1 k.c.**) oraz kształtują sposoby realizacji zobowiązania (**art. 354 k.c.**), a niekiedy pozbawiają możliwości realizacji

⁸ M. Safjan [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1997, s. 146.

prawa, jeśli ta realizacja stoi z nimi w sprzeczności (**art. 5 k.c.**). Zgodnie z tymi przepisami:

- 1) strony umowy muszą tak kształtować umowę, aby jej treść lub cel nie sprzeciwiały się zasadom współzycia społecznego (w przeciwnym razie będzie całkowicie lub częściowo nieważna);
- 2) przy interpretacji oświadczeń woli złożonych przez strony oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają m.in. zasady współzycia społecznego – ze względu na okoliczności, w których to oświadczenie zostało złożone;
- 3) na etapie wykonywania umowy dłużnik powinien wykonać zobowiązanie w sposób zgodny m.in. z zasadami współzycia społecznego, a wierzyciel przy wykonaniu zobowiązania powinien z nim współdziałać w ten sam sposób;
- 4) nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, ponieważ takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Przykładami naruszenia zasad współzycia społecznego w tych przypadkach mogą być:

ad 1) przy kształtowaniu umowy przykładem naruszenia zasad współzycia społecznego może być zawieranie w niej postanowień, które:

- a) uzależniają stwierdzenie wykonania umowy przez wykonawcę od okoliczności całkowicie zależnych od uznania inwestora (a nie od obiektywnych kryteriów wykonania zobowiązania);
- b) uzależniają zapłatę wynagrodzenia wykonawcy od warunku lub terminu niezwiązanego bezpośrednio z wykonaniem zobowiązania przez wykonawcę (a na przykład od faktu udzielenia kredytu lub terminu otrzymania wypłaty kredytu zaciągniętego na inwestycję);
- c) uzależniają możliwość dokonania inspekcji budowy przez inwestora od okoliczności całkowicie zależnych od wykonawcy (a nie od obiektywnie uzasadnionych procedur wstępu na teren budowy);
- d) przewidują, że odbiór robót budowlanych następuje wyłącznie w sytuacji ich bezusterkowego wykonania, a w pozostałych przypadkach inwestor może odmówić dokonania odbioru;

- e) zastrzegają niesymetryczne kary umowne, tj. dla inwestora tylko za zwłokę, zaś dla wykonawcy tylko za opóźnienie lub odwrotnie;

ad 2) przy wykładni umowy przykładem naruszenia zasad współzycia społecznego mogą być następujące zachowania:

- a) domaganie się wykonania robót dodatkowych jako rzekomo zawierających się w przedmiocie umowy, mimo że ich wykonanie nie zostało uwzględnione wprost w treści postanowień umowy, załącznikach do niej ani nie wynika z zasad wiedzy technicznej jako standardowy element wykonywanych robót;
- b) domaganie się uznania za roboty dodatkowe takich robót, których wykonanie, mimo że nie zostały oddzielnie wpisane do treści postanowień umowy lub załączników do niej, wynika z zasad wiedzy technicznej jako standardowy element wykonywanych robót, bez którego dane roboty nie mogą być prawidłowo zrealizowane;
- c) domaganie się przyjęcia dosłownego brzmienia postanowienia umowy, mimo iż zwyczajowo jest ono rozumiane w określony, utrwalony w praktyce kontraktów budowlanych, sposób;

ad 3) przy wykonywaniu zobowiązania i współdziałaniu przy jego wykonywaniu przykładem naruszenia zasad współzycia społecznego mogą być następujące zachowania:

- a) unikanie podpisania aneksu do umowy obejmującego nowe uzgodnienia stron, mimo że umowa przewiduje określoną procedurę jego zawarcia – w celu późniejszego stawiania zarzutu, że nie została dochowana;
- b) uszczuplanie zasobów służących realizacji umowy w zakresie, w jakim trudne jest „twarde” wykazanie ich braku wobec niezdefiniowania ilościowego w umowie, np. liczba wizyt określonego specjalisty na budowie w celu doglądania wykonania robót budowlanych – może to dotyczyć zarówno kierownika budowy zapewnianego przez wykonawcę, jak i inspektora nadzoru inwestorskiego zapewnianego przez inwestora;

ad 4) przy korzystaniu z praw przykładem naruszenia zasad współzycia społecznego mogą być następujące zachowania:

- a) wykorzystywanie brzmienia art. 651 k.c., zgodnie z którym jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora – do uchylenia się od odpowiedzialności za wykonanie zobowiązania, poprzez podnoszenie argumentu, że wykonawca nie powiadomił inwestora, mimo iż inwestor wiedział, lub uwzględniając jego działalność profesjonalną lub nadzór inspektora nadzoru inwestorskiego, powinien był wiedzieć o wskazanych okolicznościach;
- b) wykorzystywanie faktu bezwzględnego obowiązywania przepisów o gwarancji zapłaty do żądania jej ustanowienia, mimo że nie była przedmiotem negocjacji i nie pojawiły się ani nie ujawniły żadne nowe okoliczności mogące wpływać na ocenę wypłacalności lub rzetelności terminowych wypłaty wynagrodzenia wykonawcy.

Ostatnia część **art. 56 k.c.** przewiduje, że czynność prawna wywołuje nie tylko

Ustalony zwyczaj

skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustalonych zwyczajów. Ze względu na typowość problemów powstających przy realizacji umów o roboty budowlane można mówić o powtarzających się sytuacjach, a w konsekwencji także o kształtujących się zwyczajach. Są to powtarzające się sposoby postępowania, co do których dane środowisko ma przekonanie, że obowiązują i regulują stosunki między nimi. Będą obowiązywać, jeśli były regularnie przestrzegane przez okres, który uzasadnia przekonanie, że strony je znały lub powinny znać⁹. Należy je odróżnić od praktyki utrwalonej między stronami w trakcie wykonywania umowy. Ustalony zwyczaj musi istnieć już w chwili zawierania umowy, a praktyka współdziałania między stronami kształtuje się w trakcie jej realizacji. Jeśli jest to realizacja kolejnej umowy między tymi samymi stronami, także praktyka działająca w relacjach stron może być już znana w chwili zawierania umowy. To może mieć wpływ na wykładnię składanych oświadczeń woli, w ramach kolejnych umów między tymi

⁹ E. Wójtowicz, *Zawieranie umów między przedsiębiorcami*, Warszawa 2010, s. 48 oraz cytowany tam: J.O. Honnold, *Uniforma Law...*, s. 178.

samymi stronami. Co do zasady jednak, w przeciwieństwie do zwyczaju, praktyka ustalona między stronami rozumiana jest jako zachowania wypracowane w drodze postępowania tych stron w określony sposób przy realizacji danej umowy i wywołuje oczekiwanie, że będzie kontynuowana i respektowana¹⁰. Próba podważenia skutków przyjętej i wykonywanej praktyki nie stanowi o naruszeniu ustalonych zwyczajów, tylko o działaniu sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Chodzi o zasadę, zgodnie z którą strony zgodnie postępujące w określony sposób i respektujące wspólny sposób działania mają prawo ufać, że nie będzie on kwestionowany w sytuacji, gdy jest to jednej ze stron na rękę w sytuacji sporu.

Istnienie zwyczaju musi wykazać ten, kto powołuje się na funkcjonowanie tego zwyczaju. Przykładowo może wykazać, że strony zawierające umowę określonej treści zwykle działają w określony sposób, nawet w danym tylko regionie, co może wskazywać na wykształcenie się zwyczaju. Przy czym zwyczaje nie mogą modyfikować przepisów bezwzględnie obowiązujących ani nie mogą zmieniać kształtu wyraźnych postanowień umowy. Mogą być pomocne jedynie w rekonstrukcji treści stosunku prawnego między stronami. Norma zwyczajowa może służyć do wypełnienia luk w ustawie i oświadczeniach woli stron¹¹. Sąd w jednym z orzeczeń następująco scharakteryzował rolę zwyczaju: „Zarówno zasady współżycia społecznego, jak też ustalone zwyczaje (stanowiące zewnętrzne, zobiektywizowane kryteria) – pełniąc rolę interpretacyjną – pozwalają na usunięcie ewentualnych wątpliwości i niejasności, jakie mogą powstać w odniesieniu do treści oświadczenia woli. Ustalone zwyczaje odnoszą się do typowych zachowań osób dokonujących czynności prawnych, związanych również ze sposobem zawarcia umowy czy wykonania jej postanowień. Ze swej istoty funkcjonują one na pewnym obszarze lub w grupie społecznej w czasie dokonywania czynności”¹².

¹⁰ J.O. Honnold, *Uniforma Law...*, s. 174.

¹¹ M. Piekarski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, praca zbiorowa pod przewodnictwem Z. Resicha, Warszawa 1972, s. 161.

¹² Wyrok SA w Białymstoku z 25.01.2018 r., I ACa 745/17, LEX nr 2449704.

Istnienie zwyczaju może być faktem notoryjnym, czyli powszechnie znanym lub znanym sądowi z urzędu, np. z innych prowadzonych spraw. Zgodnie z art. 228 k.p.c. fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu. Sąd bierze je pod rozwagę nawet bez powołania się na nie przez strony. Nie wymagają dowodu również fakty, o których informacja jest powszechnie dostępna, oraz fakty znane sądowi z urzędu, jednakże sąd powinien zwrócić na nie uwagę stron.

Przykładowo za ustalony zwyczaj można uznać sposób komunikacji przez strony w drodze ustaleń drogą e-mailową lub ustnie z notatką przesyłaną e-mailowo lub powszechnie wykorzystywanymi komunikatorami. Nawet jeśli tak dokonywane lub przesyłane sobie wzajemnie ustalenia, w świetle prawa mogłyby stanowić zmianę przedmiotu świadczenia, poprzez zwiększenie lub zmniejszenie zakresu robót, ich zmianę na inne, zmianę sposobu wykonania zobowiązania itd., to strony zwykle uznają to za sposób realizacji umowy polegający na dostosowywaniu się do sytuacji, a nie zmianę umowy, jaką miały na myśli, zapisując w umowie konieczność dokonywania zmian umowy „pisemnym aneksem pod rygorem nieważności”.

Przykładowo Sąd Najwyższy wskazał, że ustalonym zwyczajem na rynku usług budowlanych jest m.in. to, że kosztorys na roboty dodatkowe sporządza się w celu ustalenia podstawy do wynagrodzenia za ich wykonanie¹³. Chodzi w szczególności o przyszłe, ewentualne roboty dodatkowe, niebędące jeszcze przedmiotem zawartej umowy o roboty budowlane, z uwagi na to, że potrzeba ich wykonania nie zaktualizowała się (a może zaktualizować się na przykład na etapie weryfikacji danego obmiaru decydującego o ilości określonych robót).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 i 2a ustawy z 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych¹⁴ termin zapłaty określony w umowie nie może przekraczać 60 dni,

Ustawa o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych jako źródło ocen w świetle dobrych obyczajów

¹³ Por. uzasadnienie wyroku SN z 18.10.2006 r., II CSK 121/06.

¹⁴ Dz.U. z 2023 r. poz. 1790; dalej: u.p.n.o.t.h.