

**OBOWIĄZKI INWESTORA ZWIĄZANE Z PRZYGOTOWANIEM  
INWESTYCJI JAKO ELEMENT TREŚCI UMOWY O ROBOTY  
BUDOWLANE**

Aby dokonać czynności prawną podmiot prawa cywilnego musi złożyć co najmniej jedno ważne oświadczenie woli [11, 10; 23, 512; 40, 316]. Dla zawarcia ważnej umowy, konieczne jest natomiast złożenie co najmniej dwóch zgodnych oświadczeń woli [8, 200-201; 42, 16]. Regulacja sytuacji prawnej stron umowy, która zawarta jest przede wszystkim w ich oświadczeniach woli, składa się na treść umowy. Chodzi tu w szczególności o określenie świadczenia, sposobu wykonania zobowiązania, wprowadzenie dodatkowych zastrzeżeń umownych takich jak zادةk, umowne prawo odstąpienia, odstępné czy kara umowna oraz innych podobnych elementów [16, 142; 38, 13-14]. Z powyższego wynika, że na pojęcie „treści umowy” nie składa się całość skutków prawnych dokonania tej czynności prawnej, lecz zasadniczo tylko te z nich, które stanowią efekt złożenia zgodnych oświadczeń woli przez strony umowy. Zakres treści umowy zobowiązaniowej jest więc węższy od zakresu treści stosunku zobowiązaniowego będącego skutkiem zawarcia tejże umowy, gdyż nie obejmuje, określonych w art 56 KC skutków, przewidzianych w ustawie, zasadach współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajach [20, 456; 24, 220].

Analiza treści konkretnej umowy pozwala na dokonanie przyporządkowania tej umowy do konkretnego normatywnego typu umowy. Wskazuje się, że dla dokonania tego przyporządkowania, poza analizą treści umowy, niekiedy należy również wziąć pod uwagę kwalifikację podmiotową stron umowy oraz charakter przedmiotu świadczenia [37, 191]. Wybór tych elementów treści, które zasługują na miano *essentialia negotii* nie jest jednak rzeczą prostą. Należy wyznaczyć te elementy, które zdolne są wytyczyć granice pomiędzy istniejącymi typami normatywnymi. Niekiedy będzie to pojedyncza cecha, w szczególności główny obowiązek jednej ze stron umowy (świadczenie), a w innych przypadkach odróżnienie jednej umowy od drugiej będzie możliwe dopiero po szczegółowej analizie kompleksu uprawnień i obowiązków stron umowy oraz celu umowy [37, 192-193; 32, 99]. Z. Radwański wskazuje, że z metodologicznego punktu widzenia poprawnym byłoby włączenie do zakresu tak ujmowanego *essentialia negotii* również podmiotów czynności prawnych (w tym również stron umowy) i cechujących je właściwości, które niekiedy również mają doniosłość w procesie kwalifikacji danej czynności [23, 532; 25, 250].

Kwestią odrębną jest możliwość wywoływania przez daną umowę skutków prawnych. Ta kwestia zależna jest od posiadania przez umowę pewnego minimalnego zakresu elementów swojej treści [20, 454]. Wyróżnienie tychże elementów jest jednak operacją innego charakteru niż ich podział na *essentialia*, *naturalia* i *accidentalia*, który, jak już wspomniano, służy przyporządkowaniu danej czynności prawnej do ich określonego typu normatywnego [12, 135; 23, 535; 25, 252].

Wykorzystując powyższe spostrzeżenia w kontekście umowy o roboty budowlane należy zauważyć, że jedną z podstawowych jej cech, które prezentowana jest zarówno w literaturze jak i orzecznictwie, stanowi obowiązek współdziałania stron przy wykonaniu umowy [4, 466-467]. Dawniej, gdy umowa o roboty budowlane była przeznaczona wyłącznie na użytek jednostek gospodarki społecznej, podstawą tego obowiązku był art. 386 KC, który stanowił, że jednostki te powinny ze sobą współdziałać zarówno przy zawieraniu jak i wykonywaniu umów. Wobec usunięcia instytucji jednostek gospodarki społecznej z KC i uchylenia przepisu art. 386 KC, współdziałanie to wynika obecnie z art. 354 KC oraz przepisów zawartych w tytule XVI Kodeksu, a to art. 651 i 655 KC [15, 237]. Sąd Najwyższy, w uchwale z dnia 11 stycznia 2002 r., stwierdził, że jednym z kryteriów pozwalających odróżnić umowę o roboty od umowy o dzieło jest właśnie szczególna postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia. Przejawia się ona przede wszystkim w obowiązkach inwestora związanych z przygotowaniem inwestycji, a więc w zakresie dostarczenia projektu i przekazania terenu budowy [49, 1; 29, 1].

Zgodnie z art. 354 § 2 KC wierzyciel powinien współdziałać przy wykonywaniu zobowiązania w taki sam sposób w jaki dłużnik powinien je wykonać. Jest to obowiązek nieskonkretyzowany, którego szczegółowa treść, w wypadku umowy o roboty budowlane, wynika z uregulowania tytułu XVI, postanowień konkretnej umowy, społeczno-gospodarczego celu zobowiązania oraz zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów [21, 87].

Z art. 651 KC wynika obowiązek wykonawcy niezwłocznego zawiadomienia inwestora o niemożliwości prawidłowego wykonania umowy ze względu na dostarczoną przez inwestora dokumentację, teren budowy, maszyny lub urządzenia, które nie nadają się do prawidłowego wykonania robót. Powinien on również zawiadomić go gdy zajądą inne okoliczności, które prowadziłyby do tego samego skutku.

W razie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu, wskutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora, wykonawca może żądać od inwestora wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części jeżeli uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie albo jeśli mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń (art. 655 KC).

Nieobowiązujący już art. 653 KC powoływał szczególny rodzaj współdziałania podmiotów omawianej umowy. Stanowił on, że jeśli wykonanie robót budowlanych napotyka przeszkody, zarówno zamawiający jak i wykonawca powinni podjąć, każdy w swoim zakresie, odpowiednie starania o usunięcie przeszkód pod rygorem utraty roszczenia przeciwko drugiej stronie o naprawienie szkody. Co ciekawe przepis ten wciąż jest niekiedy przywoływany w literaturze i to w kontekście wskazującym na jego dalsze obowiązywanie [27, 1322; 28, 407].

Skutki niedopełnienia przez wierzyciela obowiązku współdziałania, który wynika z art. 354 KC, nie zostały ustawowo zdefiniowane. Jak słusznie zauważa Piotr Machnikowski, zwykle takim skutkiem jest zwłoka wierzyciela, która

umożliwia dłużnikowi dochodzenie naprawienia wyrządzonej mu przez nią szkody oraz uprawniająca go do złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego. W szczególności, w przypadku umowy o roboty budowlane, dłużnik może domagać się pokrycia przez wierzyciela dodatkowych kosztów, które wynikają ze spiętrzenia czy też konieczności przyspieszenia wykonania robót wobec opóźnienia się przez wierzyciela z wykonaniem swoich obowiązków w zakresie współdziałania z dłużnikiem. Brak współdziałania, uniemożliwiający dłużnikowi wykonanie zobowiązania w terminie, wyłącza bowiem możliwość uznania jego opóźnienia za zwłokę gdyż nastąpiło ono z przyczyn, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 476 K.C.). Wierzyciel musi się więc liczyć z koniecznością przedłużenia terminu wykonania robót i ponieść wynikające z tego koszty [47, 1].

Należy zauważyć, iż dłużnik nie może przymusowo dochodzić spełnienia przez wierzyciela jego obowiązku współdziałania. Czynności współdziałania wierzyciela, np. w postaci dostarczenia projektu czy też przekazania terenu budowy, nie stanowią bowiem przedmiotu świadczenia wierzyciela, którego można by się domagać. Wynika to zasadniczo z faktu, iż negatywne skutki jego braku zwykle obciążają samego wierzyciela [13, 156-157], a w pozostałych przypadkach dłużnikowi służą wspomniane wyżej uprawnienia wynikające ze zwłoki wierzyciela [21, 88-89].

Na gruncie art. 647 K.C., dostarczenie projektu należy do elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane [50, 1; 14, 108; 26, 1059]. Nieobowiązujące już ogólne warunki umów, nie zawierały w definicji umowy budowlanej wyszczególnienia tego elementu. Ostatnia wersja tych przepisów obowiązywała mocą uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 11 lutego 1983 r. w sprawie ogólnych warunków umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonywanie inwestycji, robót i remontów budowlanych (M.P. Nr 8, poz. 47 ze zm.). Paragraf drugi ustęp pierwszy tej regulacji stanowił jedynie, że zamawiający zobowiązuje się do dokonania określonych przez właściwe przepisy lub umowę czynności związanych z przygotowaniem wykonania przedmiotu umowy. W § 3 określono zaś możliwość ustalenia wzajemnych obowiązków, nie wymienionych w § 2 ust. 1, w łączącej strony umowie. Wynika z tego, że umowę, w której wykonawca zobowiązywał się także np. do przygotowania projektu, kwalifikowano jako umowę budowlaną. Jednakże przedstawiciele doktryny zauważali fakt, iż *de lege lata* nie można kwalifikować takiej umowy jako umowy o roboty budowlane w rozumieniu K.C. Postulowano więc dostosowanie przepisów K.C., które ustanowiono jeszcze zanim wykształcił się w obrocie społecznym system generalnego realizatorstwa, do regulacji ogólnych warunków umów. W ten sposób wszystkie umowy budowlane można by było kwalifikować jako umowy o roboty budowlane w rozumieniu K.C. W doktrynie postulowano również traktowanie umowy, w której to wykonawca zobowiązuje się do dostarczenia projektu jako umowy o roboty budowlane z rozszerzonym zakresem obowiązków wykonawcy [22, 122; 29, 1]. Uzasadniano to wynikami wykładni celowościowej i funkcjonalnej, które w tym zakresie powinno się przedkładać przed wynik wykładni językowej artykułu 647 K.C. [7, 192]. Opinie takie wciąż są podzielane przez część doktryny [33, 436]. Jednakże, jak dotąd, art. 647 K.C. nie doczekał się zmian w tym zakresie, przestały natomiast obowiązywać ogólne warunki umów. Umowa o generalną realizację inwestycji jest obecnie wyłącznie

konstrukcją praktyczną nie znajdującą już oparcia w przepisach prawa pozytywnego. Wnioskować więc należy, że dostarczenie projektu jest według art. 647 KC obowiązkiem inwestora należącym do elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane. Nie zawsze istnieje jednak konieczność dostarczenia projektu wykonanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290). Obowiązek ten nakłada się wyłącznie gdy na wykonanie obiektu konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę. W pozostałych przypadkach wystarczyć może zwykły szkic lub rysunek. Taka wykładnia wydaje się słuszna gdy weźmie się pod uwagę treść art. 658 KC, który nakazuje stosować przepisy tytułu XVI do remontu budynku lub budowli gdzie przecież projekt w rozumieniu prawa budowlanego nie jest wymagany (art. 29 ust 2 pkt. 1 Prawa budowlanego). Umowy, w której inwestor zleca wykonawcy wykonanie robót, nie dostarczając mu jednocześnie ich projektu, choćby w podanym wyżej znaczeniu, nie należy, moim zdaniem, kwalifikować jako umowy o roboty budowlane, ale jako umowę o charakterze mieszanym, gdzie do wykonania robót budowlanych stosuje się przepisy tytułu XVI KC. W przypadku zobowiązania się do wykonania innych rezultatów niż obiekt, np. projektu budowlanego, zastosowanie znalazłyby przepisy regulujące umowę o dzieło, a gdy wykonawca zobowiązałby się dodatkowo do dokonania w imieniu inwestora czynności prawnych, np. uzyskania pozwolenia na budowę, należałoby stosować przepisy regulujące umowę zlecenia. Za tą koncepcją opowiada się np. A. Kidyba [10, 869], S. Brzeszczyńska [3, 145], W. Białończyk [1, 179] czy T. Szczurowski [31, 52]. Tak też np. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 20 kwietnia 1995 r. [43, 1]. Prawne zakwalifikowanie projektu jako elementu umowy (art. 649 KC w zw. z art. 648 KC) warunkuje zwykle jego istnienie i znajomość przez strony już w momencie zawierania umowy o roboty budowlane. Wynika to zwłaszcza z faktu, iż dopiero z dokumentacji projektowej wynika właściwy zakres obowiązków wykonawcy, który warunkuje przecież wysokość należnego mu wynagrodzenia ryczałtowego. Błędem wydaje się więc kwalifikowanie umowy o generalną realizację inwestycji jako umowy o dzieło [48, 1; 2, 115], gdyż prowadziłyby to do sytuacji, w której wykonanie inwestycji budowlanych, często o dużych rozmiarach, podlegałoby raz przepisom umowy o roboty budowlane, a raz przepisom umowy o dzieło gdzie występują np. krótsze terminy przedawnienia [37, 198]. Pojawiają się jednak w tej kwestii zdania odrębne, prezentowane np. przez J. Strzępkę i E. Zielińską [30, 598-599].

Natomiast za w pełni zgodną z treścią art 647 KC należy uznać sytuację, w której pomiędzy inwestorem a wykonawcą zawarte zostają dwie umowy. W takim przypadku, zamiast jednej umowy o charakterze mieszanym strony zawierałyby dwa osobne kontrakty. W pierwszym z nich inwestor zobowiązywałby przyszłego wykonawcę do dostarczenia mu projektu budowlanego obiektu przekazując mu wcześniej tzw. dane wyjściowe do projektowania [38, 183]. Na dane te składają się: program inwestycji, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku zwykle decyzja o warunkach zabudowy terenu oraz inne wymagane przepisami prawa decyzje i stanowiska odpowiednich organów lub jednostek organizacyjnych. Zwykle konieczne jest także przekazanie dokumentacji geodezyjno-kartograficznej i geologiczno-inżynierskiej [38, 183].

W takich okolicznościach mogłyby zaistnieć dwa warianty. Po pierwsze wykonawca, posiadający odpowiednie uprawnienia i możliwości techniczne, mógłby – bazując na przekazanej przez inwestora dokumentacji - przygotować ten projekt we własnym zakresie. Po drugie wykonawca mógłby zlecić wykonanie projektu innemu podmiotowi.

Druga umowa byłaby już właściwą umową o roboty budowlane. W umowie tej inwestor zobowiązywałby się, między innymi, do dostarczenia dokumentacji projektowej, zaś wypełnieniem tego obowiązku byłby moment ostatecznej zgody na, przedstawiony mu przez wykonawcę, projekt.

W wypadku gdyby inwestor nie zaakceptował projektu przedstawionego mu przez wykonawcę lub też doszłoby do niewykonania lub nienależytego wykonania pierwszej umowy, umowa o roboty budowlane pozostawałaby ważna, a inwestor, aby wywiązać się ze swoich obowiązków, musiałby jedynie zawrzeć umowę o prace projektowe z inną jednostką projektowania.

Konstrukcję dwóch odrębnych umów należy uznać za w pełni dopuszczalną gdyż sprawą oczywistą jest, że inwestor zwykle i tak nie będzie samodzielnie wykonywał projektu budowlanego ale jego wykonanie zleci innemu podmiotowi. Nie można wykluczać sytuacji, w której takim podmiotem będzie właśnie przyszły wykonawca obiektu. W świetle art. 647 KC niedopuszczalne jest jednak aby obowiązek dostarczenia projektu został nałożony na wykonawcę w samej umowie o roboty budowlane. Odmienne stanowisko wyraża M. Gutowski. Uważa on, iż konstrukcję, w której należy zawrzeć dwa odrębne kontrakty, należy uznać za sztuczną, a w opisywanej sytuacji doszłoby do zawarcia umowy o dzieło, z czym jednak nie należy się zgodzić [9, 82].

Ostatnim z omawianych w tym artykule obowiązków, składających się na treść umowy o roboty budowlane, jest obowiązek inwestora przekazania wykonawcy terenu budowy. Zgodnie z opinią E. Zielińskiej [41, 348] definicja terenu budowy zawarta w Prawie budowlanym może zostać wykorzystana przy interpretacji przypisów KC regulujących umowę o roboty budowlane [38, 240]. Zgodnie z art. 3 pkt. 10 Prawa budowlanego teren budowy to przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy. W związku z istnieniem różnych typów umów budowlanych, należy zaznaczyć, iż przekazanie wykonawcy tak rozumianego terenu budowy wystąpi tylko w przypadku zawarcia niektórych z nich. Wystąpi ono więc w tych sytuacjach generalnego realizatorstwa, w których na realizatora nie zostanie nałożony obowiązek nabycia terenu pod budowę. W takiej sytuacji, która upodabnia omawianą umowę do umowy sprzedaży rzeczy przyszłej, generalny realizator dokonywać będzie praktycznie wszystkich czynności, które ustawa nakłada na inwestora. Ten ostatni musi jedynie zapłacić cenę i odebrać obiekt [5, 113]. Przekazanie całości terenu budowy będzie też miało miejsce w wypadku umowy o generalne wykonawstwo. Natomiast w wypadku umowy o wykonawstwo częściowe i podwykonawstwo dojdzie jedynie do udostępnienia tzw. frontu robót, co nie pociągnie za sobą zmiany podmiotu władającego terenem. W takiej sytuacji nie nastąpią skutki przejścia terenu budowy określone w art. 652 KC [7, 79-80]. Ponadto, w wypadku umowy zawartej z podwykonawcą, za szkody wynikłe na terenie budowy

odpowiadał będzie przed inwestorem generalny wykonawca i to on będzie wprowadzał podwykonawców na teren budowy i udostępni im oznaczony front robót [15, 238].

Zgodnie z art. 22 pkt. 1 Prawa budowlanego przekazanie terenu budowy powinno się odbyć protokolarnie. Kodeks cywilny nie przewiduje takiego wymogu, uzależniając jednak od protokolarnego przejęcia terenu budowy przejście na wykonawcę ryzyka odpowiedzialności za szkody wynikłe na tym terenie. Odpowiedzialność za ewentualne szkody trwa aż do momentu oddania obiektu przez wykonawcę. Pisemne (protokolarne) przejęcie terenu budowy nie zostało tu więc zastrzeżone pod rygorem nieważności ale dla wywołania określonych skutków - przejścia odpowiedzialności na wykonawcę. Pomiędzy regulacją kodeksową i Prawa budowlanego zachodzą także inne różnice. Po pierwsze zgodnie z KC przekazanie terenu budowy następuje pomiędzy wykonawcą, a inwestorem natomiast Prawo budowlane zamiast wykonawcy wymienia kierownika budowy. Wyznaczenie kierownika budowy wymagane jest gdy konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę, a obowiązek zapewnienia aby został on wyznaczony ciąży na inwestorze (art. 42 ust. 1 Prawa budowlanego).

W sytuacji gdy wykonanie robót wymaga uzyskania pozwolenia na budowę możliwe są dwa warianty. Inwestor może w umowie o roboty budowlane zawartej z wykonawcą zobowiązać go do wyznaczenia kierownika budowy. W tym wypadku kierownika budowy i wykonawcę łączyć będzie stosunek obligacyjny, a przekazanie terenu budowy tak ustanowionemu kierownikowi będzie można traktować jako równoczesne przekazanie go wykonawcy, gdyż będzie to osoba wyznaczona właśnie przez niego. Inwestor wywiąże się zaś ze swojego obowiązku zapewnienia aby kierownik budowy został wyznaczony.

Druga możliwość to wyznaczenie kierownika budowy bezpośrednio przez inwestora. Taka ewentualność będzie miała miejsce zwłaszcza w sytuacji wykonawstwa częściowego. Wykonawca i kierownik będą więc podmiotami całkowicie od siebie niezależnymi, a przekazanie terenu budowy pierwszemu z tych podmiotów nie doprowadzi do przejścia odpowiedzialności za szkody wynikłe na terenie budowy na wykonawcę. Aby osiągnąć skutek przewidziany w art. 652 KC konieczne stanie się przekazanie terenu budowy równocześnie kierownikowi budowy i osobie upoważnionej przez wykonawcę. Można sobie wyobrazić sytuację, w której taką osobą będzie właśnie kierownik budowy, który na podstawie odrębnej umowy będzie reprezentował w trakcie przekazania terenu budowy także wykonawcę [41, 349-350].

Dyskusyjny jest charakter władania terenem budowy przez wykonawcę. W tej kwestii istnieją różne koncepcje. Niektórzy autorzy twierdzili, że wykonawca, od momentu przekazania mu terenu budowy, staje się jego posiadaczem samoistnym [17, 1431; 34, 134]. Z poglądem tym nie można się jednak zgodzić gdyż nie można przyjąć, iż wykonawca włada terenem budowy jak właściciel co jest szczególnie widoczne w przypadku wykonawstwa częściowego czy też jedynie remontu budynku lub budowli. Przeciwno tej koncepcji wypowiedział się np. A. Śmieja słusznie zauważając, iż inwestor nigdy nie traci całkowicie władztwa nad terenem budowy, gdyż prawo budowlane daje mu możliwość kontroli przebiegu prowadzonych robót w ramach tzw. nadzoru inwestorskiego [35, 92]. Druga koncepcja to określenie

charakteru władztwa nad terenem budowy jako posiadania zależnego. Za taką koncepcją opowiedział się np. Z. Gordon, odrzucając możliwość władania przez wykonawcę terenem budowy jak właściciel. Wskazał on, że „władztwo generalnego realizatora czy generalnego wykonawcy jest ściśle związane z celem, któremu w myśl tej umowy służy przekazanie terenu, a więc z prowadzeniem budowy. W rozumieniu art. 336 KC mamy tu zatem do czynienia z „innym prawem, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą” [7, 80]. Trzecia koncepcja została zaprezentowana przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 1990 r. [46, 1] SN rozstrzygając spór, w którym strona powodowa - wykonawca budowlany, wносиła o udzielenie jej ochrony posesoryjnej stwierdził, że „wykonawca budowlany nie jest posiadaczem terenu (placu) budowy przekazanego mu przez inwestora”. W uzasadnieniu stwierdzono, że „wykonawca włada terenem budowy wyłącznie w interesie kontrahenta umowy, dla którego wznosi obiekt budowlany i podejmuje wszelkie działania związane z osiągnięciem tego efektu. Wykonuje zatem władanie czysto zastępcze, za zamawiającego - inwestora, jest więc dzierżycielem, nie posiadaczem.” Tak też A. Śmieja [35, 93], który słusznie zauważa, że wykonawcy nie przysługuje względem gruntu i budowli żadne prawo podmiotowe, nie ma on także prawa do korzystania z gruntu czy budowli wedle swej woli. Autor ten podkreśla wreszcie, podobnie jak SN w przytaczanym wyżej orzeczeniu, że wykonawca włada terenem budowy w interesie inwestora. Moim zdaniem, pogląd ten zasługuje na pełną aprobatę.

Przekazanie terenu budowy stanowi jeden z podstawowych obowiązków inwestora i należy do elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane. Jak była już o tym mowa, wraz z obowiązkiem dostarczenia projektu, stanowią one formę współdziałania wierzyciela w wykonaniu zobowiązania. Zgodnie więc z art. 486 KC jeżeli inwestor bez uzasadnionego powodu nie dokona przekazania terenu budowy, to będzie on pozostawał w zwole w stosunku do wykonawcy. Nie wydaje się tu uzasadnione stanowisko S. Buczkowskiego, który obowiązki te zalicza do długu wzajemnego inwestora, wskazując na możliwość zastosowania w tym wypadku dyspozycji art. 491 KC [4, 468]. Podobną, w opinii autora również błędną koncepcję, prezentuje G. Tracz [36, 250-252].

Poza dyspozycją art. 486 KC, wykonawca może również skorzystać z regulacji art. 649<sup>4</sup> §3 KC, zgodnie z którą „inwestor nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania robót budowlanych, jeżeli wykonawca (generalny wykonawca) był gotów je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora. Jednakże w wypadku takim inwestor może odliczyć to, co wykonawca (generalny wykonawca) oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych.”

Art. 652 KC uzależnia od protokolarnego przejścia terenu budowy przez wykonawcę przejścia na niego ryzyka ponoszenia odpowiedzialności za szkody wynikłe na tym terenie. Przepis ten stanowi, że odpowiedzialność ta ponoszona jest na zasadach ogólnych. Sąd Najwyższy stwierdził, że w wypadku wyrządzenia szkody osobom trzecim chodzi tu o zasady odpowiedzialności za czyny niedozwolone (art. 415 KC i nast.) [44, 1]. Zasada ta została potwierdzona w wyroku z dnia 29 kwietnia 1981 r., w którym SN stwierdził, że nie istnieje współodpowiedzialność inwestora i wykonawcy za szkody wyrządzone przez

wykonawcę osobie trzeciej czynem niedozwolonym przy wykonywaniu robót budowlanych. Inwestor nie odpowiada także za szkody wyrządzone przez pracowników wykonawcy [45, 1]. Poza osobami trzecimi wykonawca przejmuje odpowiedzialność za szkodę powstałą na terenie budowy w mieniu inwestora. Zgodnie z opinią Ł. Lapierre wykonawca ponosi tu odpowiedzialność kontraktową (art. 471 i nast. KC). Nie powstaje więc ona gdy wykonawcy nie można przypisać odpowiedzialności za jej powstanie [19, 211].

Aby móc pociągnąć wykonawcę do odpowiedzialności wobec osób trzecich, nie wystarczy powołanie się wyłącznie na art. 652 KC, konieczne jest także określenie konkretnej zasady odpowiedzialności deliktowej. Możliwe są różne ewentualności. Po pierwsze, wykonawca może odpowiadać na zasadzie winy zgodnie z art. 415 KC. Po drugie będzie on ponosił odpowiedzialność na zasadzie ryzyka za wyrzucenie, wylanie lub spadnięcie przedmiotu z pomieszczenia, ponieważ jako dzierżyciel faktycznie tymi pomieszczeniami włada. Kontrowersje pojawiają się natomiast w związku z możliwością odpowiadania wykonawcy w wypadkach określonych w art. 434 i 435 KC. Wątpliwości te, w pierwszym przypadku, wynikają z faktu, iż zgodnie z omawianym przepisem odpowiedzialność ponosi posiadacz samoistny, a jak ustalono wykonawca nie jest nawet posiadaczem zależnym. Sąd Najwyższy, w przywoływanym już wyroku z 12 grudnia 1990 r. [46, 1], stwierdził, „że choć dla rozstrzygnięcia problemów jurystycznych decydujące znaczenie ma całokształt obowiązujących norm prawnych, to jednak nie można uznać za prawidłowe wnioski o zastosowanie art. 434 KC do odpowiedzialności wykonawcy na podstawie art. 434 KC. Z. Gordon stwierdził np., że wykonawca odpowiada na podstawie tego artykułu nie ze względu na bycie samoistnym posiadaczem, „ale ze względu na dyspozycję art. 652 KC, który uchyla bierną legitymację inwestora jako posiadacza samoistnego i w to miejsce wprowadza bierną legitymację wykonawcy” [7, 160]. S. Buczkowski stwierdził zaś, że art. 652 KC traktuje wykonawcę „na równi z samoistnym posiadaczem” [4, 468; 35, 95]. Przeciwno możliwości stosowania art. 434 KC do odpowiedzialności wykonawcy na podstawie art. 652 KC opowiedział się między innymi W. Czachórski [6, 604]. W mojej opinii poglądy zwolenników stosowania art. 434 KC w związku z art. 652 KC są słuszne. Pomimo faktu, że wykonawca jest jedynie dzierżycielem terenu budowy podstawy jego odpowiedzialności, za wszelki szkody wyrządzone na terenie budowy, należy szukać w art. 652 KC, który ustanawia w miejsce inwestora wykonawcę jako podmiot biernie legitymowany takiej odpowiedzialności [5, 113].

Jeśli chodzi o art. 435 KC to wątpliwości dotyczyły kwestii czy przedsiębiorstwo budowlane można uznać za wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody. Według panującego obecnie poglądu, aby móc skorzystać z tego przepisu, działalność przedsiębiorstwa musi opierać się na działaniu maszyn i urządzeń wprawianych w ruch za pomocą sił przyrody. Nie mogą zaś być one wykorzystywane wyłącznie przy czynnościach drugorzędnych. Jeżeli więc dane przedsiębiorstwo spełnia ten warunek, a szkoda powstała w związku z jego ruchem, wykonawca będzie odpowiadał na zasadzie ryzyka według art. 435 KC.

Opisane w tym artykule obowiązki inwestora stanowią charakterystyczny element umowy o roboty budowlane a niekiedy traktowane są jako *essentialia negotii* tej umowy, pozwalające na odróżnienie jej od innych umów o świadczeniu usług. Ich wyjątkowe znaczenie było podkreślane już w dawniejszej literaturze, w szczególności w powiązaniu z nieobowiązującymi już przepisami wykonawczymi, które uzupełniały ramową regulację umowy o roboty budowlane [18, 58-60]. Obecnie, wobec uchylecia przepisów wykonawczych, interpretacja wskazanej regulacji jest nieco utrudniona. Sytuacja ta pozwala jednakże na bardziej elastyczną wykładnię omawianych przepisów co jest niewątpliwie przydatne w procesie zawierania i wykonywania niezwykle zróżnicowanych umów budowlanych.

#### **Bibliography:**

1. **W. Białończyk**, Z problematyki umów o podwykonawstwo robót budowlanych, *Monitor Prawniczy* 2008, nr 4
2. **M. Bielecki**, Kluczowe decyzje i umowy w inwestycjach budowlanych, Warszawa 2007
3. **S. Brzeszczyńska**, Umowy w obrocie nieruchomościami, Warszawa 2003
4. **S. Buczkowski** [w:] S. Grzybowski (red.) System prawa cywilnego t. 3 cz. II, Wrocław 1976
5. **R. Chalimoniuk**, Ryzyko uspołecznionego wykonawcy budowlanego, Wrocław 1979
6. **W. Czachórski** [w:] Z. Radwański (red.) System prawa cywilnego, t. III cz. 1, Wrocław 1981
7. **Z. Gordon**, Umowa budowlana w obrocie uspołecznionym, Toruń 1991
8. **J. Grykiel** [w:] J. Grykiel, M. Lemkowski, Czynności prawne. Art. 56-81 KC. Komentarz, Warszawa 2010
9. **M. Gutowski**, Odpowiedzialność inwesora w umowach o roboty budowlane (na tle art. 647<sup>1</sup> §5 KC), *Państwo i Prawo* 2008, nr 2
10. **A. Kidyba**, Prawo handlowe, Warszawa 2007
11. **A. Klein**, Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego, Wrocław 2005
12. **A. Klein**, Pojęcie umowy i stosunku zobowiązaniowego kontraktacji według kodeksu cywilnego, *Studia Cywilistyczne* 1972, t. XIX
13. **A. Klein**, Skutki braku współdziałania wierzyciela z dłużnikiem, *Acta Universitatis Wratislaviensis*, No 1152, Wrocław 1990
14. **K. Konieczny**, Umowa o roboty budowlane w obrocie międzynarodowym, Warszawa 2012
15. **K. Kołakowski** [w:] G. Bieniek (red.) Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga III Zobowiązania, t. 2, Warszawa 2006
16. **J. Korzonek, I. Rosenblüth**, Kodeks zobowiązań. Komentarz, Kraków 1936
17. **E. Kulesza** [w:] Kodeks Cywilny-Komentarz, Warszawa 1972
18. **E. Kulesza**, Odpowiedzialność za naruszenie zobowiązań wynikających z umowy o roboty budowlane, *Studia Prawnicze* 1966, nr 10
19. **Ł. Lapierre**, Odpowiedzialność za szkody na terenie budowy, *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego* 1971, nr 6

20. **P. Machnikowski** [w:] E. Łętowska (red.) System prawa prywatnego, t. 5, Zobowiązania- część ogólna, Warszawa 2006
21. **P. Machnikowski**, Swoboda umów według art. 353<sup>1</sup> KC. Konstrukcja prawna, Warszawa 2005
22. **J. Okolski**, Stosunki umowne w procesie inwestycyjnym (umowa o roboty budowlane), Warszawa 1976
23. **Z. Radwański** [w:] S. Grzybowski (red.) System prawa cywilnego, t. I, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1985
24. **Z. Radwański** [w:] Z. Radwański (red.) System prawa prywatnego, t. 2, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2008
25. **Z. Radwański**, Teoria umów, Warszawa 1977
26. **B. Ruszkiewicz** [w:] J. Ciszewski (red.) Kodeks Cywilny. Komentarz, Warszawa 2013
27. **J. Strzępka** [w:] S. Włodyka (red.) System Prawa Handlowego, t. 5, Prawo umów handlowych, Warszawa 2006
28. **J. Strzępka** [w:] J. Rajski (red.) System Prawa Prywatnego, t. 7, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Warszawa 2004
29. **J. Strzępka, E. Zielińska** Glosa do uchwały SN z dnia 11 stycznia 2002 r. (III CZP 63/01, OSP 2002, nr 10, poz 125
30. **J. Strzępka, E. Zielińska**, Umowa o roboty budowlane w systematyce kodeksu cywilnego de lege lata i de lege ferenda Cz. 2, Monitor Prawniczy 2007, nr 11
31. **T. Szczurowski**, Charakter prawny umowy o generalne wykonawstwo inwestycji, Pr.Sp, 2006, nr 12
32. **R. Szostak**, Umowa o dzieło na tle umów dotyczących usług [w:] J. Gospodarek (red.) Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane, Warszawa 2010
33. **R. Szostak**, Umowa o roboty budowlane z perspektywy nowego kodeksu cywilnego [w:] E. Gniewek (red.) Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań, Warszawa 2010
34. **A. Szpunar**, Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez zwierzęta i rzeczy, Warszawa 1985
35. **A. Śmieja**, Odpowiedzialność odszkodowawcza za zawalenie się budowli (art. 434 k.c.), Wrocław 1993
36. **G. Tracz**, Sposoby jednostronnej rezygnacji z zobowiązań umownych, Warszawa 2007
37. **U. Walasek-Walczak**, Kryteria określenia umowy o roboty budowlane jako odrębnego typu umowy nazwanej [w:] J. Gospodarek (red.) Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane, Warszawa 2010
38. **I. Weiss, R. Jurga**, Inwestycje budowlane, Warszawa 2005
39. **T. Wiśniewski** [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. I, Warszawa 1996
40. **A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk**, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 2001

41. **E. Zielińska** [w:] J. Strzępka (red.) *Prawo umów budowlanych*, Warszawa 2001
42. **F. Zoll**, *Zobowiązania w zarysie*, Warszawa 1945
43. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 kwietnia 1995 r. (I Acr 101/95, OSA 1995, nr 9, poz. 61)
44. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1971 r. (I CR 6/71, OSNCP 1972, z. 1, poz. 6)
45. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1981 r. (IV CR 121/81, OSNCP 1981, z. 12, poz. 244)
46. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1990 r. (I CR 750/90, OSNC 1992, nr 5, poz. 81)
47. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1991 r. (III CRN 500/90, OSNCP 1992, nr 7-8, poz. 137)
48. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r. (II CKN 446/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 67)
49. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r. (III CZP 63/01, OSP 2002, nr 10, poz. 125)
50. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r. (IV CKN 1276/2000, LexPolonica nr 1852324)

#### **Annotation**

This article intends to analyze an important aspect of the construction works contract, i.e., the required actions which need to be undertaken by the investor in order to prepare the works. The two basic types of those actions are the obligation to deliver the design and the requirement to hand over the construction site to the contractor. This article analyzes these activities and describes the legal consequences of investor's default in carrying out his duties.