

## GLOSY

**Dr Sylwia Łazarewicz**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ORCID: 0000-0003-1950-9993

e-mail: sylwia.lazarewicz@uwm.edu.pl

# Rozbiórka obiektu jako przedmiot umowy o roboty budowlane — glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 18.01.2018 r. (V CSK 283/17)

Demolition of the facility as the subject of the construction contract — commentary on Supreme Court judgment of 18 January 2018 (V CSK 283/17)

### Streszczenie

Głosowany wyrok dotyczy możliwości uznania rozbiórki obiektu za przedmiot umowy o roboty budowlane. Kwestia ta jest jednak związana z szerszym zagadnieniem o istotnym znaczeniu dla praktyki — określeniem kryteriów odróżniających umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło. Celem artykułu jest wskazanie przesłanek umożliwiających delimitację obu umów, w tym przede wszystkim dokonanie wykładni pojęć „obiekt” i „roboty budowlane”. Odniesiono się również do zakresu podmiotowego umowy o roboty budowlane oraz zakresu przedmiotowego ochrony, którą ustawodawca zapewnił podwykonawcom robót budowlanych. W konsekwencji autorka dochodzi do wniosku, że wykonanie rozbiórki obiektu może stanowić przedmiot umowy o roboty budowlane. Ustalenie zastosowania wskazanych przepisów wymaga jednak zbadania w ramach konkretnej umowy świadczenia wykonawcy oraz jego przedmiotu, oceny realizowanej inwestycji stosownie do wymagań prawa budowlanego, jak również istnienia szczególnej postaci współdziałania inwestora z wykonawcą.

**Słowa kluczowe:** kodeks cywilny, umowa o roboty budowlane, umowa o dzieło, rozbiórka obiektu

JEL: K1, K2

### Wprowadzenie i stan faktyczny

Wyrok Sądu Najwyższego z 18.01.2018 r. (V CSK 283/17, LEX nr 2460485) odnosi się do istotnego zarówno dla teo-

### Abstract

The commented judgment concerns the possibility of considering the demolition of the facility as the subject of a construction contract. This problem, however, is related to a broader issue of significant relevance to practice — setting criteria to distinguish a construction contract from a specific work contract. The purpose of the article is to indicate the premises enabling the delimitation of both contracts, including primarily the interpretation of the concept of object and construction works. Reference was also made to the subjective scope of the construction contract and the scope of protection that the legislature provided to subcontractors for construction works. As a result, the author comes to the conclusion that the demolition of the facility may be the subject of the construction contract. Determining the application of the indicated provisions, however, requires examination of the contractor's performance and its subject, assessment of the investment being implemented in accordance with the requirements of the construction law, as well as the existence of a specific form of cooperation between the investor and the contractor.

**Keywords:** civil code, construction contract, specific work contract, demolition of the facility

rii, jak i praktyki zagadnienia — przedmiotu umowy o roboty budowlane oraz kryteriów dyferencjacji samej umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło. Pomimo licznych wypowiedzi doktryny i judykatury sama konstrukcja prawna

umowy o roboty budowlane, a także relacje tej umowy z umową o dzieło nadal budzą wątpliwości i wywołują dyskusję.

Spór, który leży u podstaw rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego dotyczył roszczeń wynikających z zawartej przez powoda umowy na roboty rozbiórkowe, które wykonał na podstawie umowy podwykonawczej za zgodą inwestora. Dokonując oceny prawnej, sąd I instancji uznał, że roszczenie powoda jest niezasadzone na podstawie art. 647<sup>1</sup> i art. 658 k.c., gdyż roboty budowlane w rozumieniu art. 647 k.c., muszą polegać na dostarczeniu inwestorowi przez wykonawcę określonego w umowie obiektu. Roboty rozbiórkowe — chociaż podlegają przepisom prawa budowlanego — nie prowadzą do wydania inwestorowi obiektu, gdyż zniwelowany teren i zasiana trawa nie mają takich cech. W opinii sądu II instancji i Sądu Najwyższego właściwa była jednak kwalifikacja tej umowy jako umowy o roboty budowlane. Oba sądy uznały, że sąd I instancji błędnie odmówił umowie o rozbiórkę budynku cech umowy o roboty budowlane. Skoro zaś rozbiórkę obiektu można potraktować jak roboty budowlane, to w sprawie znajduje zastosowanie art. 647<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym inwestor ponosi solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy jeśli wyraził zgodę na wykonanie robót przez podwykonawcę.

Najistotniejszym zagadnieniem prawnym analizowanym przez Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku było ustalenie, jaki jest przedmiot świadczenia w umowie, która w świetle art. 647 k.c. może być uznana za umowę o roboty budowlane, a przede wszystkim, czy takiej kwalifikacji może podlegać umowa, na podstawie której wykonawca zobowiązuje się zrobać budynek. Zdaniem skarżącego roboty rozbiórkowe nie prowadzą do uzyskania rezultatu w postaci obiektu budowlanego, jak o tym stanowi art. 647 k.c., a zatem są dziełem w rozumieniu przepisów normujących umowę o dzieło. Powód prezentował zaś pogląd przeciwny.

Trudno nie zgodzić się z rozstrzygnięciem Sądu Najwyższego, uwzględniając stan faktyczny sprawy. Należy jednak dodatkowo zwrócić uwagę na trzy kwestie prawne. Pierwsza sprowadza się do pytania, czy jako umowa o roboty budowlane może być kwalifikowana umowa podwykonawcza, której stronami są (generalny) wykonawca i podwykonawca. Drugi, a zarazem najważniejszy, problem odnosi się do kryteriów dyferencjacji umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło, w tym m.in. określenia zakresu pojęciowego terminów „obiekt” i „roboty budowlane”, co pozwoli na ustalenie, czy przedmiotem umowy o roboty budowlane mogą być prace rozbiórkowe. Trzecie zagadnienie, choć — zważywszy na aprobatę stanowiska Sądu Najwyższego — o marginalnym znaczeniu, dotyczy możliwości objęcia ochroną, w ramach solidtarnej odpowiedzialności inwestora i generalnego wykonawcy, podwykonawców wykonujących prace na podstawie umowy o dzieło.

### Pojęcie i zakres podmiotowy umowy o roboty budowlane

Już na wstępie należy wskazać, że samo uczestnictwo w procesie inwestycyjnym nie przesądza o kwalifikacji da-

nej umowy jako umowy o roboty budowlane. Ustalenie, czy mamy do czynienia z takim właśnie kontraktem, wymaga odniesienia się nie tylko do przedmiotu świadczenia wykonawcy, ale również do konstytutywnych, typologicznych cech samej umowy, które są wyznaczane poprzez świadczenia obu jej stron. O konkretnym typie umowy przesądzą bowiem jej cechy przedmiotowe<sup>1</sup>. Odróżnienie umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło wymaga zatem określenia jej specyficznych, konstytutywnych, typologicznych cech, które to cechy — w przypadku umowy o dzieło — pokrywają się z jej elementami przedmiotowo istotnymi, natomiast w przypadku umowy o roboty budowlane wykraczają poza tradycyjnie rozumianą kategorię *essentialiarum negotii*<sup>2</sup>. Zasadniczy problem dotyczy bowiem ustalenia, które ze wskazanych w art. 647 k.c. elementów należy uznać za konstytutywne oraz czy stanowią one jedyny wyznacznik kwalifikacji danej umowy jako umowy o roboty budowlane. Nie budzi za to wątpliwości, że to strona, która twierdzi, że zawarta z nią umowa jest umową o roboty budowlane, powinna wykazać, że ma ona cechy pozwalające na takie jej zakwalifikowanie — art. 6 k.c.<sup>3</sup>.

Odnosząc się do zakresu podmiotowego, nie można zapominać, że umowy o roboty budowlane nie są kategorią jednorodną. Wyróżnia się kilka ich wariantów, w tym: umowę o generalne wykonawstwo zawieraną przez inwestora z wykonawcą całości robót, umowę o wykonawstwo częściowe zawieraną przez inwestora z wykonawcą części robót, umowę o podwykonawstwo zawieraną przez (generalnego) wykonawcę z podwykonawcą. Przy czym ustawodawca, regulując umowę o roboty budowlane, nie ograniczył ani liczby podwykonawców, ani liczby poziomów dalszych podwykonawców.

Dla kwalifikacji jako umowy o roboty budowlane nie mają znaczenia względy podmiotowe, tj. okoliczność, pomiędzy którymi z uczestników procesu inwestycyjnego umowa została zawarta. Zarówno umowy pomiędzy inwestorem i wykonawcą, jak i pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą czy też pomiędzy podwykonawcą i dalszym podwykonawcą powinny być kwalifikowane jako umowy o roboty budowlane, jeżeli ich treść odpowiada elementom przedmiotowo istotnym umowy o roboty budowlane (Zielińska, 2019a, s. 58; podobnie Warciński, 2017, s. 121). Umowa o podwykonawstwo nie jest bowiem żadnym szczególnym typem umowy nazwanej i może być kwalifikowana jako umowa o roboty budowlane albo jako umowa o dzieło. Tym samym charakter prawny umów o podwykonawstwo powinien być ustalany przy użyciu takich samych kryteriów jak w przypadku umów zawieranych pomiędzy inwestorem a (generalnym) wykonawcą. Uznanie umowy łączącej wykonawcę z podwykonawcą za umowę o roboty budowlane nie stoi na przeszkodzie ustawowa definicja umowy o roboty budowlane. Choć posłużono się w niej pojęciem inwestora, nie oznacza to, że chodzi wyłącznie o inwestora w rozumieniu prawa budowlanego. Inwestorem na gruncie art. 647 k.c. będzie każdy podmiot zamawiający wykonanie robót budowlanych (obiektu określonego umową) (Zielińska, 2019b, s. 16 i n.; Białończyk, 2008, s. 175 i n).

## Kryteria odróżniające umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło

Pomimo że regulacja umowy o roboty budowlane jest ogólna i ramowa, to ustawodawca ukształtował ją jako samodzielny typ umowy nazwanej w tytule XVI księgi trzeciej kodeksu cywilnego. Podstawową normą regulującą konstrukcję prawną umowy o roboty budowlane jest art. 647 k.c. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Natomiast inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Mając na uwadze elementy wskazane w art. 647 k.c. oraz specyfikę umowy o roboty budowlane, w judykaturze wyodrębniono cechy, które pozwalają na zakwalifikowanie danej umowy jako umowy o roboty budowlane. Określenie rzeczonych cech umożliwi przy tym skonstruowanie testu pomocnego przy rozstrzyganiu co do przepisów, które powinny znaleźć zastosowanie dla konkretnego kontraktu. Stosowne kryteria stanowią przede wszystkim następujące elementy:

- świadczenie i przedmiot świadczenia wykonawcy,
- ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań prawa budowlanego,
- istnienie szczególnej postaci współdziałania inwestora z wykonawcą.

## Świadczenie i przedmiot świadczenia wykonawcy umowy o roboty budowlane

Poszukując cech charakterystycznych umowy o roboty budowlane, wskazuje się, że za zasadnicze kryterium odróżnienia jej od umowy o dzieło należy uznać przedmiot umowy (zobowiązania) o roboty budowlane, tj. świadczenie wykonawcy polegające na wykonywaniu robót budowlanych, ukierunkowane na osiągnięcie rezultatu w postaci obiektu. Przy czym, znaczenie ma samo wykonawstwo, a nie wyłącznie osiągnięty rezultat, stanowiący przedmiot świadczenia (Strzępka-Frania, Białończyk, 2006, s. 803). Nie jest więc możliwe rozpatrywanie przedmiotu świadczenia wykonawcy umowy o roboty budowlane — obiektu (który może przybierać różną postać) w oderwaniu od sposobu jego wykonywania — robót budowlanych. W piśmiennictwie (choć na potrzeby ustalenia zakresu solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy) sformułowano nawet pogląd, że wszelkie umowy, w których wykonawca zobowiązuje się do osiągnięcia określonego rezultatu w wyniku wykonywania robót budowlanych, powinny być kwalifikowane jako umowy o roboty budowlane (Błaszczak, 2010b, s. 654; Zielińska, 2019b, s. 16 i n.).

Podzielając wątpliwości, czy samo wykonawstwo robót budowlanych determinuje charakter prawny umowy, nie

sposób zaprzeczyć, że za podstawowe elementy normatywnego wzorca umowy o roboty budowlane należy uznać „obiekt” i „roboty budowlane”. Nawet akcentując zobowiązanie wykonawcy do oddania przewidzianego w umowie obiektu, nie należy marginalizować obowiązku wykonania niezbędnych do tego robót budowlanych. Przedmiotem świadczenia wykonawcy nie może być bowiem każdy rezultat pracy o ucieleśnionym charakterze, lecz tylko taki, który powstał w wyniku wykonania robót budowlanych (Drapała, 2017, nb 10; Gordon, 2010, s. 219–220; Gutowski, 2019, nb 15; Zielińska, 2018, nb 10). Ta cecha przesądza bowiem o odrębnym i samoistnym charakterze umowy o roboty budowlane.

Pomimo że zakres przedmiotowy zobowiązania wykonawcy wyznaczają pojęcia „obiekt” i „roboty budowlane”, to w kodeksie cywilnym brak ich definicji. Przepis art. 647 k.c. nawiązuje do pojęć występujących w ustawie z 7.07.1994 r. — Prawo budowlane<sup>4</sup> i w niej bliżej określonych. Jak słusznie wskazał TK w uzasadnieniu wyroku z 15.12.2009 r.<sup>5</sup>, w celu interpretacji elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane dopuszczalne jest stosowanie przepisów prawa budowlanego. Tym samym, zarówno pojęcie „obiektu”, jak i „robót budowlanych” zawarte w treści art. 647 k.c. należy analizować z uwzględnieniem definicji zawartych w przepisach prawa budowlanego.

Treść art. 3 pkt 7 prawa budowlanego przesądza, że na gruncie prawa publicznego „robotami budowlanymi” są: budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Zwłaszcza zaliczenie do kategorii robót budowlanych rozbiórki obiektu budowlanego jawi się jako istotny argument co do możliwości kwalifikowania jako umowy o roboty budowlane kontraktu przewidującego zobowiązanie wykonawcy do wykonania prac rozbiórkowych.

Z kolei zestawienie użytego w definicji ustawowej umowy o roboty budowlane terminu „obiekt” oraz zdefiniowanego w art. 3 pkt 1 prawa budowlanego terminu „obiekt budowlany” wskazuje, że pojęcia te nie są tożsame. Kodeksowe określenie „obiekt” ma znaczenie szersze<sup>6</sup> niż zdefiniowany w prawie budowlanym „obiekt budowlany”, przez który należy rozumieć: budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

W piśmiennictwie przyjęto, że w ramach umowy o roboty budowlane pojęcie „obiekt” powinno być wykładane szeroko i subiektywnie, jako każdy oznaczony w umowie rezultat robót budowlanych, stanowiący zaspokajającą potrzeby inwestora całość. Tym samym za przedmiot świadczenia wykonawcy należy uznać zmaterializowany rezultat robót budowlanych, stanowiący samoistną całość, dającą się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym (Strzępka, Zielińska, 2007, s. 540–543; Strzępka-Frania, Białończyk, 2006, s. 805–806; Zielińska, 2018, nb 11; Gutowski, 2019, nb 18; Lackoroński, 2020, nb 15). Taka wykładnia prowadzi do wniosku, że jako umowy o roboty budowlane należy kwalifikować zarówno umowy, na

podstawie których dochodzi do wykonania całego obiektu budowlanego, jak i umowy, których przedmiotem jest wykonanie dającej się wyodrębnić części robót składających się na obiekt (Drapała, 2017, nb 19), a nawet tzw. roboty poza obiektem (Gordon, 2010, s. 221). W konsekwencji pojęcie „obiekt” z art. 647 k.c. obejmuje także rezultaty wykonanych robót budowlanych, które nie mieszczą się w zakresie pojęcia „obiekt budowlany” w rozumieniu prawa budowlanego.

Na marginesie powyższych rozważań należy wskazać, że w myśl art. 658 k.c. przepisy umowy o roboty budowlane znajdują odpowiednie zastosowanie do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli, niezależnie od tego, czy remont dotyczy całego obiektu, czy tylko jego części<sup>7</sup>. Tym samym przedmiotem świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane jest również wykonanie remontu. Zgodnie natomiast z wyrokiem TK z 15.12.2009 r.<sup>8</sup> odnosi się to nie tylko do remontu w znaczeniu zdefiniowanym w art. 3 pkt 8 prawa budowlanego (wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji), ale również do wykonania przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku lub budowli.

### Ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań prawa budowlanego

Samo odwołanie do przedmiotu umowy o roboty budowlane nie pozwala jednak na jej wyraźne odróżnienie od umowy o dzieło. Kolejnym, tym razem określonym w judykaturze<sup>9</sup>, kryterium delimitacji wskazanych umów jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań prawa budowlanego (Zielińska, 2018, nb 7 i nb 15; Strzępka, Zielińska, 2002, s. 15; odmiennie: Cudny, 2012, s. 885). Uzasadnienie takiej przesłanki stanowi fakt, że proces inwestycyjno-budowlany jest w szerokim zakresie regulowany prawem publicznym. Przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane znajdą zastosowanie wtedy, gdy przedmiot umowy będzie objęty regulacjami prawa budowlanego.

W konsekwencji kwalifikacja konkretnego kontraktu powinna być oparta m.in. na ustaleniu, czy wykonywane prace wymagały opracowania dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę (albo przynajmniej zgłoszenia wymaganego przez przepisy prawa budowlanego), odpowiedniego zabezpieczenia terenu robót, dokumentowania przebiegu prac w sposób oznaczony w przepisach prawa budowlanego, wykonywania nadzoru budowlanego (Drapała, 2017, nb 11–12).

Nie bez znaczenia pozostaje przy tym wskazane już wcześniej odwołanie się przez ustawodawcę do pojęć zdefiniowanych w prawie budowlanym. Ponadto, w umowie o roboty budowlane, inaczej niż na gruncie umowy o dzieło, pojawia się wymaganie wykonania obiektu zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej (art. 647 k.c.). W konsekwencji orzecznictwo przyjęło, że przedmiot świadczenia niepieniężnego w umowie o roboty budowlane jest zarazem

przedsięwzięciem o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, któremu z reguły towarzyszy wymóg projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór<sup>10</sup>. Przy czym brak wymogu opracowania projektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (tj. prowadzenie prac na podstawie zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej) nie oznacza braku wymogu wykonania świadczenia zgodnie z projektem. Nawet w przypadku najprostszych robót budowlanych strony uzgadniają bowiem przedmiot świadczenia na podstawie mniej lub bardziej sformalizowanego projektu, który przybiera postać rysunków, szkiców albo opisu (Zielińska, 2018, nb 13; odmiennie, tj. kwalifikując jako umowę o dzieło umowę na wykonanie prac niewymagających sporządzenia sformalizowanego projektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego: Gutowski, 2019, nb 23–24).

Należy zgodzić się z poglądem, że na gruncie cywilnoprawnej regulacji umowy o roboty budowlane uprawnione jest stosowanie przepisów prawa budowlanego, w tym choćby przy wykładni takich pojęć jak: „roboty budowlane”, „obiekt”, „projekt” (Błaszczuk, 2010a, s. 133–134). Nie sposób jednak przyjąć, że w sytuacji, gdy nakładają się na siebie dwie grupy przepisów, o kwalifikacji prawnej umowy przesądzi jedynie dokonanie czynności wymaganych przez prawo budowlane. Przy wykładni przepisów prywatnoprawnych należy bowiem uwzględniać odmiennność celu i funkcji regulacji o charakterze publicznoprawnym (Lackoroński, 2020, nb 8), a dla oceny cywilistycznego charakteru umowy decydująca powinna być właśnie ta płaszczyzna.

### Szczególna postać współdziałania inwestora z wykonawcą

Pomimo fundamentalnego znaczenia kryterium świadczenia i przedmiotu świadczenia wykonawcy, rozróżnienie pomiędzy umową o dzieło a umową o roboty budowlane nie może być jednak dokonywane wyłącznie na podstawie oceny obowiązków jednej ze stron umowy. Istotne jest również zaistnienie, dającej się wyinterpretować z art. 647 k.c., specyficznej dla umowy o roboty budowlane, szczególnej postaci współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i stworzenia możliwości wykonania przedmiotu świadczenia, przejawiającej się w dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy<sup>11</sup>. Realizacja robót budowlanych jest wręcz uzależniona od współdziałania ze strony inwestora, a dokonanie wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót stanowi niejednokrotnie warunek konieczny prowadzenia prac przez wykonawcę (Dubis, 2009, s. 78).

W kwestii obowiązków inwestora możliwa jest jednak kontraktowa modyfikacja polegająca zarówno na zmianie ich zakresu, jak i rozkładu pomiędzy stronami umowy. Ramowy charakter regulacji umowy o roboty budowlane oraz konieczność sprostania przez strony wymogom prawa budowlanego pozwala bowiem ukształtować stosunek prywat-

noprawny w sposób odbiegający od wzorca normatywnego. W odniesieniu do przekazania terenu budowy wspomniana modyfikacja dotyczy najczęściej zakresu tego obowiązku inwestora. W zależności bowiem od organizacji procesu budowlanego inwestor przekazuje albo cały teren budowy jednemu (generalnemu) wykonawcy albo w przypadku wykonawstwa częściowego udostępnia poszczególnym wykonawcom tylko części terenu budowy — tzw. fronty robót (Drapała, 2017, nb 27).

Podobne uwagi można poczynić w odniesieniu do obowiązku dostarczenia projektu przez inwestora. Tym razem jednak modyfikacja wskazanego wymogu dotyczy najczęściej obciążenia tą czynnością wykonawcy. Takie rozwiązanie zdecydowanie należy uznać za dopuszczalne, a tym samym niezmiennie charakteryzujące prawną umowę (tak m.in.: Drapała, 2017, nb 29; Zielińska, 2018, nb 20; Gutowski, 2019, nb 27; Lackoroński, 2020, nb 22; Strzępka, Zielińska, 2002, s. 16; Strzępka, Zielińska, 2003, s. 975 i n.; odmiennie m.in. Strzępka, 2015, s. 795–797, który zmienił w tym zakresie wcześniej wyrażany pogląd). Obowiązek dostarczenia projektu przez inwestora nie powinien być zatem traktowany jako element konieczny umowy o roboty budowlane oraz stanowić kryterium odróżniające ją od umowy o dzieło. Cel gospodarczy umowy, jakim jest zrealizowanie określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego i osiągnięcie rezultatu w postaci obiektu lub kompleksu obiektów zdolnych do zaspokojenia określonych potrzeb społecznych, pozostaje taki sam niezależnie od tego, czy projekt opracowuje inwestor, czy wykonawca<sup>12</sup>. Uzgodnienie przez strony, że obowiązek przygotowania projektu obciąża wykonawcę, nie pozbawia bowiem inwestora wpływu na określenie obiektu, ani nie powoduje, że po jego stronie nie istnieje szczególny obowiązek współdziałania z wykonawcą (Lackoroński, 2020, nb 22).

### Zakres prac objętych solidarną odpowiedzialnością inwestora

Choć w świetle zaaprobowania dokonanej przez Sąd Najwyższy kwalifikacji prawnej umowy na rozbiórkę obiektu traci na znaczeniu ostatnie ze wskazanych we wstępie zagadnień prawnych, to warto wspomnieć o ukształtowaniu się linii orzeczniczej, według której dla powstania solidarnej odpowiedzialności nie ma znaczenia problem właściwej kwalifikacji umowy zawieranej przez (generalnego) wykonawcę z podwykonawcą (Białończyk, 2019, s. 6). Ustawodawca w art. 647<sup>1</sup> § 1 k.c. odwołuje się bowiem do robót budowlanych, a nie do umowy o roboty budowlane. Celem art. 647<sup>1</sup> k.c. było objęcie ochroną także podwykonawców wykonujących prace na podstawie umowy o dzieło. W świetle powyższego należy odejść od dosłownego rozumienia przepisu i uznać, że ochroną objęte są także roszczenia takich podwykonawców, którzy uzyskali zgodę inwestora na zawarcie umowy, lecz na jej podstawie wykonali dzieło w rozumieniu art. 627 k.c. (Kostecki, 2004, s. 23; odmiennie m.in.: Gutowski, 2008, s. 79–80; Błaszczyk, 2010b, s. 653–654).

Zgodnie z orzecznictwem solidarna odpowiedzialność inwestora obejmuje zarówno roszczenia podwykonawców o zapłatę wynagrodzenia za prace wykonane na podstawie umowy o roboty budowlane, jak i roszczenia z umowy o dzieło, o ile rezultat świadczenia stał się składnikiem obiektu wykonywanego w ramach umowy o roboty budowlane zawartej między wykonawcą a inwestorem<sup>13</sup>. Dostrzeżone zostały bowiem słabości rygorystycznego wymagania, by umowa z podwykonawcą miała bezwzględnie wszystkie cechy umowy o roboty budowlane, skoro niektóre prace podwykonawcze w perspektywie obiektu budowlanego jako całości, odpowiadają raczej umowie o dzieło, a względy aksjologiczne przemawiają przeciwko różnicowaniu stopnia ochrony podwykonawców, których zadania nie wykazują zasadniczych odmienności. Nie oznacza to jednak dopuszczalności swobodnego rozciągania solidarnej odpowiedzialności na wszystkie podmioty w jakikolwiek sposób powiązane z realizacją inwestycji, lecz tylko na te, w odniesieniu do których spełnione są wymagania, by rezultat świadczenia podwykonawcy składał się na obiekt stanowiący przedmiot świadczenia wykonawcy w ramach zawartej z inwestorem umowy o roboty budowlane<sup>14</sup>.

### Podsumowanie

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że wykonanie rozbiórki obiektu może stanowić przedmiot umowy o roboty budowlane. Specyfika zarówno przedmiotu świadczenia wykonawcy, jak i wyraźnie określony sposób jego osiągnięcia nakazuje uznać, że pojęciem, które choć nie samodzielnie, ale w pierwszej kolejności wyznacza zakres zastosowania przepisów umowy o roboty budowlane, są „roboty budowlane”. Zgodnie z definicją określoną w przepisach prawa budowlanego w ich zakresie mieści się niewątpliwie prowadzenie prac rozbiórkowych. Choć ustawodawca przyjął, że przedmiotem świadczenia wykonawcy umowy o roboty budowlane jest obiekt, to rozważana umowa nie jest umową „o wykonanie obiektu”, lecz umową „o roboty budowlane”. Tym samym, działania, do podjęcia których zobowiązuje się wykonawca muszą mieć charakter robót budowlanych. Ponadto, skoro przedmiotem zobowiązania jest świadczenie polegające na wykonaniu robót budowlanych odnoszących się do obiektu, możliwe jest stosowanie przepisów dotyczących umowy o roboty budowlane bez względu na to, czy wynikiem wykonania robót budowlanych będzie oddanie obiektu, jego remont czy rozbiórka (Lackoroński, 2020, nb 14). Również tak określony zakres zadań może stanowić przedmiot umowy o roboty budowlane, skoro służy wykonaniu przedmiotu świadczenia zaspokajającego interes inwestora.

Mając na uwadze szerokie rozumienie pojęcia „obiekt”, ujmowanego w ramach umowy o roboty budowlane jako rezultat robót budowlanych, do którego osiągnięcia zobowiązał się wykonawca, należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego, że obiektem w rozumieniu art. 647 k.c., może być także osiągnięcie na nieruchomości inwestora takiego sta-

nu, że zostaną z niego usunięte postawione na nim obiekty budowlane, jeśli w tej postaci teren będzie zdalny do zaspokajania potrzeb inwestora, do zrealizowania których dążył, zabiegając o stosowne zezwolenia na wykonanie robót rozbiórkowych.

Argumentem, który wspiera zaaprobowaną kwalifikację spornej umowy jest również odmienność celów umowy o roboty budowlane i umowy o dzieło. W umowie o dzieło chodzi bowiem o jego wykonanie, natomiast w umowie o roboty budowlane zarówno o wykonanie obiektu, jak i o sposób jego wykonania, tj. zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Jak wynika ze stanu faktycznego, prace rozbiórkowe odbywały się na podstawie pozwolenia na budowę, był prowadzony dziennik budowy, zatrudniony kierownik budowy, który dokonywał wpisów do dziennika, roboty nadzorował inspektor nadzoru budowlanego powołany przez inwestora w związku z wykonywanymi robotami, sporządzono również plan bezpieczeństwa i ochrony zdro-

wia. Tym samym prace odbywały się przy spełnieniu sformalizowanych wymagań prawa budowlanego.

Na marginesie już tylko należy wspomnieć, że samo uwzględnienie roszczeń powoda powinno nastąpić również niezależnie od charakteru prawnego umowy łączącej strony. Z ochrony w ramach solidarnej odpowiedzialności inwestora i (generalnego) wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom (art. 647<sup>1</sup> k.c.) powinni również korzystać podwykonawcy wykonujący swoje prace na podstawie umowy o umowę o dzieło, jeśli rezultat świadczenia stał się składnikiem obiektu (szeroko i subiektywnie rozumianego) wykonywanego w ramach umowy o roboty budowlane zawartej między (generalnym) wykonawcą a inwestorem. Dostatecznym zabezpieczeniem inwestora przed objęciem wynagrodzenia podwykonawcy jego solidarną odpowiedzialnością jest bowiem konieczność wyrażenia przez niego zgody na udział podwykonawcy w realizacji inwestycji w postaci jej skonkretyzowanej części<sup>15</sup>, a taka zgoda została udzielona.

## Przypisy/Notes

- <sup>1</sup> Tak m.in.: wyrok SN z 7.12.2005 r., V CK 423/05, LEX nr 269751; wyrok SN z 14.10.2015 r., V CSK 720/14, LEX nr 1929136.
- <sup>2</sup> Tak uchwała SN (7) z 11.01.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106.
- <sup>3</sup> Tak m.in.: wyrok SN z 6.11.2002 r., III CKN 997/00, LEX nr 577476; wyrok SN z 18.05.2007 r., I CSK 51/07, LEX nr 334975.
- <sup>4</sup> T.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm., dalej jako: prawo budowlane.
- <sup>5</sup> P 105/08, OTK-A 2009, nr 11, poz. 168.
- <sup>6</sup> Tak m.in.: wyrok SN z 12.10.2011 r., II CSK 63/11, LEX nr 1229546; wyrok SN z 14.10.2015 r., V CSK 720/14, LEX nr 1929136.
- <sup>7</sup> Tak m.in. wyrok SN z 17.07.2008 r., II CSK 112/08, LEX nr 447653.
- <sup>8</sup> P 105/08, OTK-A 2009, nr 11, poz. 168; podobnie wyrok SA w Białymstoku z 4.09.2014 r., I ACa 269/14, LEX nr 1511623.
- <sup>9</sup> Tak m.in.: wyrok SN z 25.03.1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207; uchwała SN (7) z 11.01.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106; wyrok SN z 7.12.2005 r., V CK 423/05, LEX nr 269751; wyrok SN z 18.05.2007 r., I CSK 51/07, LEX nr 334975.
- <sup>10</sup> Tak uchwała SN (7) z 11.01.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106.
- <sup>11</sup> Tak uchwała SN (7) z 11.01.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106.
- <sup>12</sup> Tak wyrok SN z 20.11.2008 r., III CSK 184/08, LEX nr 479317; podobnie: wyrok TK z 15.12.2009 r., P 105/08, OTK-A 2009, nr 11, poz. 168; wyrok SN z 26.09.2012 r., II CSK 84/12, LEX nr 1232233; wyrok SN z 17.11.2016 r., IV CSK 57/16, LEX nr 2237416; odmiennie: wyrok SN z 7.11.1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 67; wyrok SN z 6.10.2004 r., I CK 71/04, OSP 2005, z. 12, poz. 146; wyrok SA w Warszawie z 10.05.2016 r., VI ACa 231/15, LEX nr 2076730.
- <sup>13</sup> Tak wyrok SN z 17.10.2008 r., I CSK 106/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 64; podobnie: wyrok SA w Warszawie z 3.09.2015 r., VI ACa 1326/14, LEX nr 1934370; wyrok SA w Warszawie z 10.05.2016 r., VI ACa 231/15, LEX nr 2076730; wyrok SN z 8.11.2016 r., III CSK 3/16, LEX nr 2248724.
- <sup>14</sup> Tak wyrok SN z 8.11.2016 r., III CSK 3/16, LEX nr 2248724.
- <sup>15</sup> Tak wyrok SN z 8.11.2016 r., III CSK 3/16, LEX nr 2248724.

## Bibliografia/References

- Białończyk, W. (2008). Z problematyki umów o podwykonawstwo robót budowlanych. *Monitor Prawniczy*, (4).
- Białończyk, W. (2019). Zakres odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy (art. 647<sup>1</sup> § 3 KC). W: P. Piniór, P. Relidziński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba (red.), *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzępcze*. Warszawa: C.H. Beck.
- Błaszczak, P. (2010a). Głosa do wyroku TK z 15 XII 2009, P 105/08. *Państwo i Prawo*, (8).
- Błaszczak, P. (2010b). Głosa do wyroku Sądu Najwyższego — Izba Cywilna z dnia 17 października 2008 r., I CSK 106/08. *Orzecznictwo Sądów Polskich*, (9).
- Cudny, Ł. (2012). *Essentialia negotii* umowy o roboty budowlane. Głosa do wyroku SN z 9.11.2007 r., V CSK 263/07. *Monitor Prawniczy*, (16).
- Drapała, P. (2017). Komentarz do art. 647. W: J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. IV. Zobowiązania. Część szczegółowa*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska.
- Dubis, W. (2009). Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane. *Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo*, (CCCVIII).
- Gordon, Z. (2010). Przedmiot umowy o roboty budowlane. W: M. Modrzejewska (red.), *Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska.
- Gutowski, M. (2019). Komentarz do art. 647. W: M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz, T. III. Art. 627–1088*. Warszawa: C.H. Beck.
- Gutowski, M. (2008). Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane (na tle art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c.). *Państwo i Prawo*, (2).
- Kostecki, B. (2004). Uwagi na temat wykładni przepisu art. 647<sup>1</sup> k.c. *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (7).
- Lackoroński, B. (2020). Komentarz do art. 647. W: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. Legalis/el.
- Strzępka-Frania, E., Białończyk, W. (2006). Przedmiot świadczenia wykonawcy (generalnego wykonawcy) w umowie o roboty budowlane. *Monitor Prawniczy*, (15).
- Strzępka, J. A. (2015). Umowa o roboty budowlane a umowa o dzieło. Problem rękojmi za wady. *Monitor Prawniczy*, (15).

- Strzępka, J. A., Zielińska, E. (2002). Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane. *Przeгляд Prawa Handlowego*, (12).
- Strzępka, J. A., Zielińska, E. (2003). Umowa o roboty budowlane w znowelizowanym Kodeksie cywilnym — odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy. *Monitor Prawniczy*, (21).
- Strzępka, J. A., Zielińska, E. (2007). Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego — *de lege lata i de lege ferenda*. Cz. 1. *Monitor Prawniczy*, (10).
- Warciański, M. (2017). Odpowiedzialność inwestora na podstawie art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c. Glosa do uchwały SN z 10.07.2015 r., III CZP 45/15. *Przeгляд Sądowy*, (4).
- Zielińska, E. (2018). Komentarz do art. 647. W: M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–7649)*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska.
- Zielińska, E. (2019a). Zastosowanie przepisów umowy o roboty budowlane do umów o podwykonawstwo. Glosa do wyroku SN z 11.01.2017 r., IV CSK 161/16. *Orzecznictwo Sądów Polskich*, (2).
- Zielińska, E. (2019b). Pojęcie i charakter prawny umów o podwykonawstwo robót budowlanych. W: J. A. Strzępka, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, *Umowa o podwykonawstwo robót budowlanych*. Warszawa: C.H. Beck.

#### Orzecznictwo/Judgments:

- Uchwała SN (7) z 11.01.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106.
- Wyrok SA w Białymstoku z 4.09.2014 r., I ACa 269/14, LEX nr 1511623.
- Wyrok SA w Warszawie z 10.05.2016 r., VI ACa 231/15, LEX nr 2076730.
- Wyrok SA w Warszawie z 3.09.2015 r., VI ACa 1326/14, LEX nr 1934370.
- Wyrok SN z 7.11.1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 67.
- Wyrok SN z 25.03.1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207.
- Wyrok SN z 6.11.2002 r., III CKN 997/00, LEX nr 577476.
- Wyrok SN z 6.10.2004 r., I CK 71/04, OSP 2005, z. 12, poz. 146.
- Wyrok SN z 7.12.2005 r., V CK 423/05, LEX nr 269751.
- Wyrok SN z 18.05.2007 r., I CSK 51/07, LEX nr 334975.
- Wyrok SN z 17.07.2008 r., II CSK 112/08, LEX nr 447653.
- Wyrok SN z 17.10.2008 r., I CSK 106/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 64.
- Wyrok SN z 20.11.2008 r., III CSK 184/08, LEX nr 479317.
- Wyrok SN z 12.10.2011 r., II CSK 63/11, LEX nr 1229546.
- Wyrok SN z 26.09.2012 r., II CSK 84/12, LEX nr 1232233.
- Wyrok SN z 14.10.2015 r., V CSK 720/14, LEX nr 1929136.
- Wyrok SN z 8.11.2016 r., III CSK 3/16, LEX nr 2248724.
- Wyrok SN z 17.11.2016 r., IV CSK 57/16, LEX nr 2237416.
- Wyrok TK z 15.12.2009 r., P 105/08, OTK-A 2009, nr 11, poz. 168.

#### Dr Sylwia Łazarewicz

Adiunkt w Katedrze Prawa Gospodarczego i Prawa Handlowego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji, a także Wydziału Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończyła aplikację radcowską w OIRP w Warszawie, jak również studia podyplomowe z zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej na Uniwersytecie Warszawskim oraz Akademię Spółek w Szkole Głównej Handlowej.

#### Dr Sylwia Łazarewicz

PhD in legal studies, assistant professor at the Department of Economic Law and Commercial Law, Faculty of Law and Administration at the University of Warmia and Mazury in Olsztyn. Graduated from the Faculty of Law and Administration, as well as the Faculty of Journalism and Political Science at the University of Warsaw. Completed an attorney-at-law apprenticeship program in Warsaw Bar Association (OIRP in Warsaw), as well as post-graduate studies in compensation law at the University of Warsaw and the Academy of Companies at the Warsaw School of Economics.

## Klub książki PWE

Z myślą o swoich Czytelnikach Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne stworzyło **Klub książki PWE**.

W ramach członkostwa w Klubie proponujemy następujące udogodnienia i korzyści:

- ✓ szybkie zakupy;
- ✓ zakupy z rabatem;
- ✓ informacje o nowościach, promocjach, konkursach.

Po więcej informacji zapraszamy na stronę PWE:



[www.pwe.com.pl](http://www.pwe.com.pl)