Umowy o roboty budowlane

W poprzednich numerach „IB" przedstawiliśmy przykładowy wzór umowy o roboty budowlane zawierający zapisy chroniące interesy stron oraz omówiliśmy postanowienia umowy o roboty budowlane dotyczące przedmiotu umowy oraz praw i obowiązków stron umowy, zabezpieczeń umów, kar umownych oraz możliwości odstąpienia od umowy. Dziś zagadnienia dotyczące odpowiedzialności za plac budowy oraz stosowania przepisów o umowie o dzieło do robót budowlanych.

Odpowiedzialność za plac budowy

Z dniem przekazania przez inwestora wykonawcy placu budowy powstaje po stronie wykonawcy odpowiedzialność za plac budowy, mienie na nim się znajdujące oraz za ewentualne szkody wyrządzone osobom trzecim. Zgodnie z przepisami art. 652 k.c., *jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on aż do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie.*

Nie istnieje ogólna zasada współodpowiedzialności inwestora i wykonawcy za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym przez wykonawcę osobie trzeciej przy wykonywaniu robót budowlanych zleconych przez inwestora. Brak jest jakiegokolwiek przepisu, który by odpowiedzialność taką wprowadził. Inwestor, który powierza wykonanie robót budowlanych wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu budowlanemu, nie odpowiada za szkodę wyrządzoną przez jego pracowników przy wykonywaniu zleconych robót. Stosownie bowiem do postanowień art. 429 k.c., *kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że* ***wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.*** Ponadto, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 11 listopada 1977 r. (sygn. akt IV CR 307/77), *w świetle art. 429 k.c. inwestor jest zwolniony od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem powierzonych przez niego robót, nie jest natomiast zwolniony od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną jego własnym zadaniem.*

Z Kodeksu cywilnego:

Art. 655. Gdyby wykonany obiekt uległ zniszczeniu lub uszkodzeniu wskutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora, wykonawca może żądać umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części, jeżeli uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu albo jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń.

Inwestor, który zlecił prowadzenie budowy i wykonywanie nadzoru inwestorskiego wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu, nie może skutecznie powołać się na przewidziane w art. 429 k.c. przesłanki zwolnienia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną osobie trzeciej w trakcie budowy w sytuacji, gdy mógł z łatwością przewidzieć wystąpienie tej szkody już na etapie zatwierdzania projektu technicznego realizacji inwestycji. W szczególności, zabezpieczenie instalacji i urządzeń, znajdujących się w otoczeniu placu budowy, przed możliwością uszkodzenia na skutek prowadzenia robót budowlanych (drogowych) wchodzi w skład bezpośrednich obowiązków wykonawcy robót, a obowiązek kontroli w tym zakresie spoczywa na inwestorze. Jeżeli więc w wyniku prowadzonych robót uległy uszkodzeniu znajdujące się w sąsiedztwie urządzenia infrastruktury, obowiązek naprawienia szkody spoczywa na wykonawcy robót i solidarnie z nim na inwestorze, jeśli nie przeprowadzał on należytej i skutecznej kontroli.

Wskazać też należy, iż do obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy przeciwdziałanie zastosowaniu przez wykonawcę materiałów szkodliwych dla zdrowia. Zaniedbanie tego obowiązku uzasadnia odpowiedzialność inwestora za szkodę wyrządzoną osobom trzecim na skutek użycia w budownictwie mieszkaniowym materiałów szkodliwych dla zdrowia.

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. Gdyby zaś wykonany obiekt uległ zniszczeniu lub uszkodzeniu wskutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora, wykonawca może żądać umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części,

jeżeli uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu albo jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń.

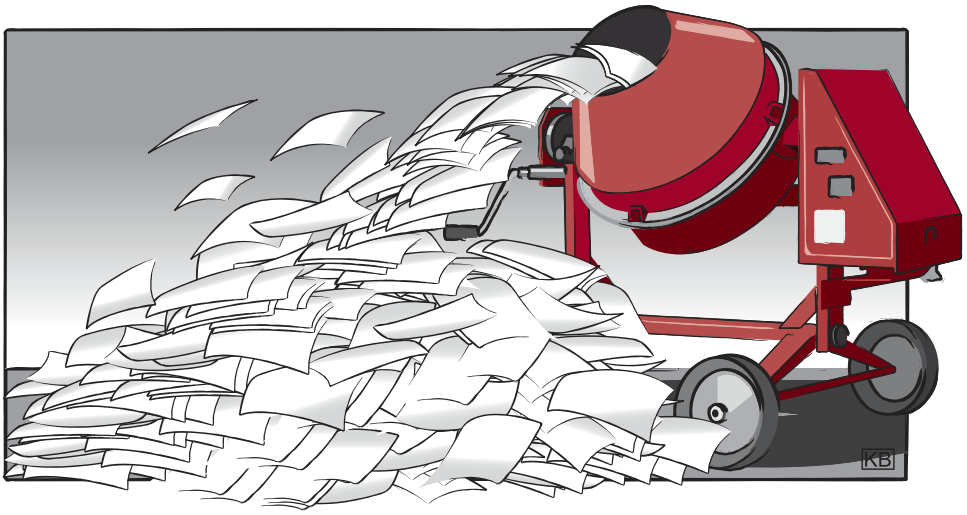
Odpowiedzialność za plac budowy oraz za ewentualne szkody, które mogą powstać w trakcie realizacji budowy, powoduje celowe zawarcie polisy ubezpieczeniowej. Najczęściej stosowane w budownictwie są ubezpieczenia typu casco od utraty, zniszczeń i kradzieży materiałów, maszyn i urządzeń oraz realizowanej budowli. Niezależnie od wskazanych ubezpieczeń typu casco, budowy ubezpieczane są od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną osobom trzecim, gdzie uprawnione do otrzymania odszkodowania są osoby trzecie poszkodowane w związku z realizacją budowy. W umowach o roboty budowlane inwestorzy często nakładają na wykonawców ubezpieczenia budowy oraz dokonania cesji wierzytelności z umowy ubezpieczenia typu casco na inwestora.

Stosowanie przepisów o umowie o dzieło do robót budowlanych

Przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Przepisy dotyczące robót budowlanych stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli. Przepisy te stosuje się – poza inwestycjami budowlanymi – tylko do remontu budynku lub budowli (art. 658 k.c.), a nie odrębnych pomieszczeń w budynkach. Stanowiąc rodzaj umowy o dzieło, umowę o roboty budowlane stosuje się tylko do tego, co bezpośrednio reguluje, wyłączając w tym zakresie wykładnię rozszerzającą.

Zgodnie jednak z przepisami art. 656 § 1 k.c., *do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło*. W myśl wyroku Sądu Najwyższego z 6 maja 2004 r. (sygn. akt II CK 315/03), *przepis art. 656 § 1 k.c. określa w sposób enumeratywny zamknięty przedmiotowy zakres dopuszczalnego odpowiedniego stosowania przepisów poświęconych umowie o dzieło do stosunku prawnego zawiązanego w wyniku zawarcia umowy o roboty budowlane.*



W szczególności nie ma prawnych podstaw do żądania przez wykonawcę umowy o roboty budowlane podwyższenia wynagrodzenia ustalonego w niej z inwestorem ryczałtowo. Nie jest w tym wypadku dopuszczalne odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o umowie o dzieło, przewidujących wyjątkowo taką możliwość. Zawarty w art. 656 k.c. katalog odesłań jest katalogiem zamkniętym. Brak odesłania do przepisów o umowie o dzieło dotyczących podwyżki wynagrodzenia ryczałtowego oznacza zatem, iż żądania podwyższenia na podstawie art. 632 § 2 k.c. takiego wynagrodzenia ustalonego w umowie o roboty budowlane nie można uwzględnić. Brak możliwości odesłania do przepisów dotyczących określenia wynagrodzenia przy umowie o dzieło rodzi ten skutek, iż umówione w umowie o roboty budowlane wynagrodzenie powinno być przez strony szczegółowo określone w zawartej umowie. Może być ono przy tym ustalone zarówno jako kosztorysowe, jak i ryczałtowe.

Cytowany przepis art. 656 § 1 k.c. nie uprawnia do twierdzeń, że odesłanie do umowy o dzieło obejmuje też kwestię przedawnienia roszczeń z umowy o roboty budowlane. Roszczenia te przedawniają się bowiem w zależności od tego, czy związane są po stronie uprawnionego z działalnością gospodarczą czy też nie, z upływem odpowiednio 3 lat i 10 lat, a nie z upływem 2 lat – jak w przypadku umowy o dzieło.

Zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań Prawa budowlanego, rozróżnienie to jest jednak istotne dla stron umowy, w szczególności ze względu na możliwość żądania przez wykonawcę podwyższenia wynagrodzenia ustalonego ryczałtowo oraz ze względu na terminy przedawnienia roszczeń.

SŁAWOMIR ŻURAWSKI
radca prawny