

**Michał Ura, Marcin Bogdan**

## **CHARAKTER PRAWNY UMOWY O WYKONANIE REMONTU**

### **I**

Zagadnienia charakteru prawnego umowy o wykonanie remontu są przedmiotem zainteresowania zarówno przedstawicieli prawa cywilnego, jak i administracyjnego. Jakkolwiek przesłanki zawarcia takiej umowy i skutki jej realizacji wynikają z regulacji kodeksu cywilnego, to jednak definicja budowli, budynku czy obiektu budowlanego, a także robót budowlanych znajduje się w przepisach prawa budowlanego. Zasadnicze znaczenie ma również i to, że umowę o wykonanie remontu można klasyfikować, w świetle przepisów prawa cywilnego, jako umowę o roboty budowlane albo jako umowę o dzieło. Problematyka ta była niejednokrotnie przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Różnica w klasyfikowaniu charakteru umowy o wykonanie remontu, zwanej też umową remontu, nie ma zasadniczego znaczenia w przypadku, gdy strony umowy są zgodne co do znaczenia postanowień zawartej umowy i każda z nich bez zastrzeżeń postanowienia te wypełnia, uzyskując akceptację drugiej strony. Istotną zasadą jest tu bowiem swoboda umów, zgodnie z którą strony mogą określać treść łączącego je stosunku prawnego dowolnie, o ile tak ustalona treść stosunku nie będzie sprzeczna z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującego, zasadami współżycia społecznego oraz z naturą stosunku prawnego, który strony pragną zawrzeć (art. 5 i 58 kc). Oznacza to dużą autonomię stron w zakresie kształtowania treści łączącego je stosunku prawnego. Problem zaczyna się wówczas, gdy strony zawartej umowy inaczej rozumieją jej postanowienia i pojawiają się rozbieżne interesy. Spór taki rozwiązywany zostaje na drodze sądowej, przy konieczności określenia przez sąd treści łączącego strony stosunku prawnego. Treść ta badana zostaje przy uwzględnieniu okoliczności zawarcia umowy i ustaleniu zgodnego zamiaru stron i celu umowy (art. 63 kc). Wówczas też pojawia się pytanie, czy zawarta umowa o wykonanie remontu jest umową o dzieło, czy umową o roboty budowlane – w świetle odpowiednich postanowień kodeksu cywilnego.

Celem artykułu jest zwrócenie uwagi na możliwość kwalifikowania umowy remontowej jako umowy o dzieło lub umowy o roboty budowlane. Takie rozróżnienie jest istotne z uwagi na odmienne skutki prawne wynikające z tych umów.

W systemie umów cywilnoprawnych wyróżnia się umowy nazwane oraz umowy nienazwane. Umowa nazwana charakteryzuje się tym, że jest uregulowana przez przepisy szczegółowe oraz nosi przypisaną jej nazwę<sup>1</sup>. Regulacja prawna umowy nazwanej powinna przy tym określać przynajmniej *essentialia negotii* umowy – jej niezbędne elementy. Oznacza to, że samo użycie nazwy dla danej umowy bez szczegółowego uregulowania warunków jej zawarcia nie jest wystarczające. *A contrario*, umowa nienazwana to taka, której *essentialia negotii* nie zostały uregulowane przepisami prawa oraz której prawo nie nadaje nazwy i nie można jej zakwalifikować do żadnego rodzaju umowy nazwanej<sup>2</sup>. Na tle takiego podziału powstaje zagadnienie umiejscowienia umowy o wykonanie remontu w systemie umów, czy będzie to umowa nazwana, czy też nienazwana.

Art. 627 – 646 kc zawierają regulacje dotyczące umów o dzieło, kolejne zaś artykuły kodeksu cywilnego (647–658 kc) regulują umowy o roboty budowlane. W świetle tego umowę o wykonanie remontu można zakwalifikować do jednej z dwóch umów nazwanych, wyżej wymienionych. Zarówno umowa o dzieło, jak i umowa o roboty budowlane zobowiązują do osiągnięcia określonego rezultatu, są to tak zwane umowy o rezultat. O umowie rezultatu mówi się wówczas, gdy spełnienie świadczenia przez dłużnika polega na doprowadzeniu do określonego efektu. W tego typu umowach jedynie taki stan będzie uznany za wykonanie zobowiązania<sup>3</sup>. Zgodnie z art. 627 kc, przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Będące przedmiotem takiej umowy dzieło może mieć zarówno charakter materialny, jak i niematerialny. Przedmiotem umowy może być wytworzenie nowych przedmiotów (np. zrobienie butów) lub ich naprawa, przerobienie albo konserwacja np. maszyn czy urządzeń, przedmiotów codziennego użytku. Wykonanie remontu lokalu lub okazyjny przewóz dokonany odpłatnie stanowią kolejne przykłady umów o dzieło<sup>4</sup>.

Umowa o roboty budowlane unormowana jest przepisami art. 647–658 kc oraz przepisami szczegółowymi, mającymi charakter *lex contractus*<sup>5</sup>. Na mocy takiej umowy 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

<sup>1</sup> F. Zoll, *Zobowiązania w zarysie według polskiego kodeksu zobowiązań*, Warszawa 1948, s. 76.

<sup>2</sup> P. Kunicki, *Umowa deweloperska*, Warszawa 2007, s. 9.

<sup>3</sup> B. Kosmus, G. Kuczyński, *Kilka mitów z zakresu teorii umów*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2000, t. 7, s. 311.

<sup>4</sup> K. Kołakowski, *Komentarz do art. 627 kodeksu cywilnego* [w:] S. Dmowski, M. Sychowicz, H. Ciepła, K. Kołakowski, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska., J. Gudowski, G. Bieniek, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. II, Warszawa 2008, s. 198–242.

<sup>5</sup> J. Strzępka, *Umowy o roboty budowlane*, [w:] *Prawo umów w obrocie gospodarczym*, red. S. Włodyka, Kraków 1994, s. 225.

terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia (art. 647 kc). Jeżeli wykonawca przyjmie na siebie dodatkowe obowiązki, poza wymienionymi w powyższym artykule, to umowa nadal pozostanie umową o roboty budowlane<sup>6</sup>.

W doktrynie przeważa pogląd, że umowa o roboty budowlane jest samodzielny typem, samodzielną umową nazwaną, a jej kształt wywodzi się ze wzorca stworzonego wcześniej dla umowy o dzieło. Umowa o roboty budowlane została wyodrębniona z umów o dzieło w czasach gospodarki centralnie kierowanej, miała być jednym z instrumentów umacniania ówczesnego ustroju gospodarczego, jednak w obecnym systemie gospodarki rynkowej jej odrębność zdaje się mieć charakter reliktowy, ale jest zachowana<sup>7</sup>. Z powyższego wynika, że między obiema umowami istnieje wiele podobieństw skutkujących trudnościami w ich rozróżnieniu. Na cechy różniące umowę o roboty budowlane od umowy o dzieło wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 18 maja 2007 r. (sygn. akt I CSK 51/07, LEX nr 334975), stwierdzając, iż w wypadku umowy, której przedmiotem jest remont budynków i budowli, na kontrahentach ciąży analogiczne obowiązki wskazane w art. 647 kc. Jeżeli są one spełnione, to zawarta umowa zachowuje postać umowy o roboty budowlane (art. 658 kc). SN zwraca jednak uwagę, że ze względu na szczególny charakter przepisów rodzajowo wyodrębniających umowę o roboty budowlane wszystkie jej składniki wymienione w art. 647 kc należy uznać za istotne. Czyniąc powyższe odniesienie do umowy o wykonanie remontu można powiedzieć, że umowa o wykonanie remontu, która spełnia wszystkie przesłanki wskazane w art. 647 kc, zostanie zakwalifikowana jako umowa o roboty budowlane. Taka interpretacja jest też zgodna z treścią art. 658 kc, zgodnie z którym przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli. Natomiast brak spełnienia chociażby jednej z przesłanek wymienionych w tym artykule spowoduje zaklasyfikowanie tej umowy jako umowy o dzieło. Oznacza to, że charakter umowy o wykonanie remontu, a co za tym idzie konsekwencje jej zawarcia i dochodzenie roszczeń na jej podstawie uzależnione będzie od treści zawartych w umowie postanowień: albo z tytułu umowy o dzieło, albo z tytułu umowy o roboty budowlane, o ile spełniać będzie wszelkie wymogi wynikające z art. 647 kc.

### III

Jak wskazuje K. Kołakowski w *Komentarzu* do art. 647 kc, samo określenie umowy o roboty budowlane wywodzi się z terminologii obowiązującej poprzednio, z przepisów szczególnych. W przypadku umowy o dzieło, przedmiotem jej

<sup>6</sup> D. Okolski, *Umowa o roboty budowlane*, Warszawa 2008, s. 23–24.

<sup>7</sup> Wyrok SN z 6 października 2004 r., I CK 71/04, OSP 2005, nr 12, poz. 146; LEX nr 160517.

było wytworzenie, przetworzenie czy naprawa rzeczy, natomiast w przypadku umowy o roboty budowlane pierwotnie przedmiotem był rezultat powstający w wyniku współpracy różnych podmiotów, w tym także organów administracji i banków, a nie tylko stron umowy. Celem takiej umowy miało być nie samo wykonanie robót budowlanych, remontowych czy montażowych, ale pewien efekt w postaci uruchomienia inwestycji i zrealizowania obiektu objętego umową<sup>8</sup>. Według J. Strzępki, celem gospodarczym umowy o roboty budowlane jest zrealizowanie zamierzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego i osiągnięcie rezultatu w postaci obiektu lub kompleksu obiektów budowlanych<sup>9</sup>.

Jak już wcześniej wspomniano, art. 647 kc określa, że w umowie 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. Te same wymogi są postawione dla umowy dotyczącej remontu budynku i budowli, będącej umową o roboty budowlane. Jednak zdaniem B. Kosteckiego, sam zakres robót nie stanowi przedmiotowo istotnego elementu umowy o roboty budowlane, nie musi więc być określany już w chwili zawarcia umowy o roboty budowlane<sup>10</sup>.

Kolejna trudność w określeniu przedmiotu umowy, która może być uznana za umowę o roboty budowlane, polega na tym, że w art. 647 kc znajduje się odesłanie systemowe. Ustawodawca odsyła mianowicie do „właściwych przepisów”, zobowiązując inwestora do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót. Tego typu czynności uregulowane są w przepisach określających proces inwestycyjny. Podobne odesłanie jest zawarte w art. 648 § 2 kc, stanowiącym, że wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część składową umowy. Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa SN<sup>11</sup>, odesłanie zawarte w treści powyższych przepisów kierowane jest do ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. DzU 2006, nr 156, poz.1118 z późn. zm.). Art. 3 prawa budowlanego zawiera definicje legalne pojęć występujących w procesie inwestycyjnym. Określa on m.in., że obiektem budowlanym jest:

- budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- obiekt małej architektury.

---

<sup>8</sup> K. Kołakowski, *op. cit.*, s. 242 i n.

<sup>9</sup> J. Strzępka, *op. cit.*, s. 225–231.

<sup>10</sup> B. Kostecki, *Uwagi na temat wykładni przepisu art. 647(1) Kodeksu cywilnego*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2004, nr 7, s. 19.

<sup>11</sup> Np. wyrok SN z 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207; wyrok SN z 7 grudnia 2005 r., V CK423/05, LEX nr 269751.

Pod pojęciem budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Budowla oznacza każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Obiektami małej architektury są natomiast niewielkie objekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury; posągi, wodotryski i inne objekty architektury ogrodowej; użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Jako roboty budowlane przepisy prawa budowlanego określają budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Budowa stanowi wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Przebudowa zaś jest wykonywaniem robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.

Istotne znaczenie dla interpretacji treści umowy o roboty budowlane ma też definicja remontu zawarta w prawie budowlanym, zgodnie z którą jest to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Z powyższego wynika, że tylko przy zastosowaniu wymienionych definicji legalnych zawartych w prawie budowlanym można prawidłowo oddać sens wskazanego w art. 658 kc odesłania do stosowania przepisów o roboty budowlane do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli. Wówczas też tylko tak rozumiany remont, będący przedmiotem umowy o wykonanie remontu, spo-

woduje, że umowa ta zostanie zakwalifikowana jako umowa o roboty budowlane. Jednocześnie podkreśla się, że tak pojmowany remont zawsze będzie znaczącym przedsięwzięciem, o znacznych rozmiarach, właściwościach fizycznych i użytkowych dających się zindywidualizować, a przede wszystkim będzie spełniał wymogi zawarte w ustawie – Prawo budowlane<sup>12</sup>.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 25 marca 1998 r. (sygn. akt II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207), stwierdzając, że taki remont zarysowuje obraz przedsięwzięcia o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, czemu (poza nielicznymi wyjątkami) towarzyszy wymóg projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór. SN stwierdził nadto, iż zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymogów prawa budowlanego, co znajduje podkreślenie w treści art. 17 prawa budowlanego, według którego uczestnikami procesu budowlanego są: inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant i kierownik budowy lub kierownik robót, co jest obce umowie o dzieło.

M. Gutowski podkreśla, iż przepisy dotyczące umów o roboty budowlane stosuje się tylko do wykonania całości obiektu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego, a nadto tylko do remontu budynku lub budowli – w oparciu o art. 658 kc<sup>13</sup>. Zatem nie każdy remont budynku czy budowli będzie remontem w rozumieniu ustawy prawo budowlane, stąd nie każdą umowę o wykonanie remontu można będzie zakwalifikować jako umowę o roboty budowlane. Zakwalifikowana tak będzie mogła być tylko umowa, której przedmiotem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy dopuszczalnym użyciu wyrobów budowlanych innych niż pierwotne. Należy zwrócić także uwagę na konieczność spełnienia w toku procesu inwestycyjnego innych wymogów stawianych przez prawo budowlane, których niespełnienie może także skutkować niezakwalifikowaniem danej umowy o wykonanie remontu jako umowy o roboty budowlane, tylko jako umowy o dzieło.

Zgodnie z ogólną zasadą sformułowaną w art. 28 ust. 1 prawa budowlanego, przed rozpoczęciem robót budowlanych konieczne jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Art. 29 ust. 2 pkt 1 przewiduje jednak wyjątek, który jest istotny w wypadku umowy o wykonanie remontu. Ustawodawca postanowił, iż pozwolenia nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych (z wyjątkiem obiektów

---

<sup>12</sup> A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Umowa o roboty budowlane*, „Prawo Spółek” 1999, nr 7–8, s. 56.

<sup>13</sup> M. Gutowski, *Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane*, „Państwo i Prawo” 2008, nr 2, s. 84.

wpisanych do rejestru zabytków)<sup>14</sup>. Ustawa wskazuje jednocześnie, że budowa części obiektów oraz wykonywanie części robót będzie wymagało zgłoszenia właściwemu organowi (art. 30). Zgłoszenie takie, stanowiące wygodną dla inwestora formułę działania, musi być jednak dokonane w przypadkach określonych w ustawie, albowiem zaniedbanie tego obowiązku skutkować będzie konsekwencjami określonymi w art. 49b, tj. nakazem rozbiórki albo opłatą legalizacyjną<sup>15</sup>. W zgłoszeniu należy wskazać rodzaj, zakres, sposób wykonania robót budowlanych, określić termin rozpoczęcia robót, załączyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2). Jeżeli są potrzebne, to powinny zostać także załączone odpowiednie szkice lub rysunki. Należy załączyć również pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami. Remont można rozpocząć, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Poza powyższymi uwagami, istotne jest także wskazanie wymogów, jakie muszą spełnić strony umowy o wykonanie remontu, aby umowa taka mogła zostać uznana za umowę o roboty budowlane. Art. 647 kc wskazuje jedynie, że stronami umowy są inwestor i wykonawca, nie definiując ani pojęcia inwestor, ani pojęcia wykonawca. Inwestor jest, w rozumieniu prawa budowlanego, uczestnikiem procesu budowlanego. W wyroku z 18 maja 2007 r. (sygn. akt I CSK 51/07, LEX nr 334975) SN określił, że inwestorem, w rozumieniu zarówno umowy o roboty budowlane skodyfikowanej w kodeksie cywilnym, jak i w rozumieniu ustawy prawo budowlane, jest podmiot polecający wykonanie obiektu budowlanego, posiadający zabezpieczone środki na zrealizowanie inwestycji budowlanej. Przymiot inwestora przysługiwał będzie także podmiotowi podejmującemu się pełnienia funkcji inwestora w zastępstwie podmiotu posiadającego środki na wykonanie inwestycji budowlanej. Do obowiązków tak określonego inwestora należało będzie, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zapewnienie pewnej organizacji procesu inwestycyjnego. To inwestor odpowiedzialny będzie za zapewnienie, iż wykonawstwo przebiega zgodnie z wcześniej opracowanym projektem budowlanym. Inwestora obciąża już samo zlecenie wykonania projektu budowlanego, jak i innych projektów, jeżeli są wymagane. Inwestor obowiązany jest także do opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Odpowiada on za objęcie kierownictwa budowy przez kierownika budowy, a w wypadkach tego wymagających zobowiązany jest do zorganizowania właściwego nadzoru nad robotami budowlanymi. Wreszcie to inwestor odpowiada za wykonanie i odbiór robót budowlanych. Te właśnie obowiązki, sformułowane w prawie budowlanym dla uczestnika procesu budowlanego (art. 18), oceniane będą przy interpretacji zawartej umowy o roboty budowlane na podstawie

---

<sup>14</sup> Zasady i warunki wpisania obiektu do rejestru zabytków określa ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DzU nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

<sup>15</sup> Szerzej R. Dziwiński, P. Ziemiński, *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 146.

art. 647 kc w świetle zawartego tam odesłania do „właściwych przepisów”. Artykuł ten, jak już wskazano wcześniej, stanowi, że „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”.

W uzasadnieniu przytoczonego już wyroku z 18 maja 2007 r. SN stwierdził, iż wskazówką do zakwalifikowania danej umowy jako umowy o roboty budowlane będzie sporządzanie dokumentów, które są wymagane przez przepisy prawa budowlanego, albo dokumentów zwyczajowo sporządzanych przy wykonywaniu takich robót. Przykładami takich dokumentów są: plany, projekty, dzienniki budowy, protokoły obmiaru robót, protokoły odbioru robót. Należy tu dodać, że to inwestora obciąża zamówienie i przygotowanie co najmniej projektu. Projekt taki będzie rezultatem umowy o dzieło zawartej między inwestorem a projektantem. Inwestor z reguły nabywa wówczas prawo do wykorzystania rozwiązań opisanych w projekcie, jednakże nie ma obowiązku wykorzystania danego projektu. Inwestor może skorzystać z innego projektu innego projektanta<sup>16</sup>. Zdaniem J. Strzępki i E. Zielińskiej, dostarczenie projektu budowlanego nie stanowi elementu konstytutywnego umowy o roboty budowlane. Obowiązek dostarczenia projektu budowlanego przez inwestora nie może stanowić kryterium odróżnienia umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło. Zatem także takie umowy, w których wykonawca budowlany przyjmuje na siebie dodatkowy obowiązek dostarczenia projektu budowlanego, są umowami o roboty budowlane w rozumieniu przepisu art. 647 kc<sup>17</sup>. Autorzy postulują nawet nowelizację kodeksu cywilnego, tak aby zawrzeć w definicji ustawowej umowy o roboty budowlane niebudzące wątpliwości sformułowanie, że dostarczenie projektu budowlanego przez zamawiającego nie stanowi elementu konstytutywnego umowy o roboty budowlane<sup>18</sup>.

Podobną opinię wyraża E. Strzępka-Frania, stwierdzając, że zróżnicowanie kwalifikacji prawnej umowy tylko ze względu na stronę, która dostarcza projekt, jest paradoksalne i nieracjonalne<sup>19</sup>.

#### IV

Podsumowując, dla uznania umowy o wykonanie remontu (w języku potocznym: umowy remontowej) za umowę o roboty budowlane konieczne będzie,

---

<sup>16</sup> H. Orłowski, *Prawo autorskie i prawa pokrewne z omówieniem ochrony praw autorskich w budownictwie*, Warszawa 2008, s. 68.

<sup>17</sup> J. Strzępka, E. Zielińska, *Glosa do uchwały SN z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01*, OSP 2002, nr 10, s. 483.

<sup>18</sup> J. Strzępka, E. Zielińska, *Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2002, nr 12, s. 13.

<sup>19</sup> E. Strzępka-Frania, *Umowa o generalne wykonawstwo robót budowlanych w systemie umów, cz. I*, „Prawo Spółek” 2006, nr 7–8, s. 56.



aby remont będący przedmiotem umowy dotyczył robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego obiektu budowlanego, przy czym dopuszczalne jest zastosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym. Remont taki nie może stanowić jedynie bieżącej konserwacji obiektu budowlanego, gdyż nie będzie on stanowił przedmiotu umowy wymaganego przy umowie o roboty budowlane. Będzie to zatem przedsięwzięcie o większych rozmiarach, które jednocześnie będzie musiało spełniać wymogi stawiane przez przepisy prawa budowlanego. Remont taki będzie wymagał wykonania co najmniej zgłoszenia do właściwego organu (starosty), a w warunkach wskazanych w prawie budowlanym może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę.

Uczestnikami takiego procesu remontowego będą wykonawca i inwestor, a także inne podmioty wymienione w prawie budowlanym. Przy remoncie realizowanym na podstawie umowy o roboty budowlane to inwestor, a nie wykonawca, odpowiedzialny będzie za zorganizowanie procesu budowlanego, ewentualnie także właściwego nadzoru. Według dominującej linii orzecznictwa, to inwestor odpowiada za wykonanie projektu, jednakże ta linia orzecznictwa jest krytykowana w doktrynie, gdzie postulowane jest uznawanie za umowy o roboty budowlane także takich umów, które polecają wykonawcy również opracowanie projektu.

Wreszcie przy tak wykonywanym remoncie będzie tworzona dokumentacja wymagana bądź przez prawo budowlane, bądź w sposób zwyczajowo przyjęty w procesie budowlanym. Przy takim remoncie będzie miało również miejsce przekazanie terenu budowy przed przystąpieniem do remontu. Po zakończeniu remontu, który wykonawca musi wykonywać zgodnie z przekazanym projektem i zasadami wiedzy technicznej, musi nastąpić odbiór obiektu.

Poza wyżej wskazanymi przypadkami, umowa o wykonanie remontu uznana zostanie za umowę o dzieło, nawet jeżeli strony określą podstawę prawną jej zawarcia art. 658 kc w zw. z art. 647 kc. Interpretacji charakteru prawnego umowy dokonuje sąd przy uwzględnieniu art. 65 kc i art. 58 kc.

## LEGAL NATURE OF CONTRACT OF REPAIR

### Summary

The aim of this article is to highlight the difficulties in determining the legal nature of 'contract of repair'. Proper assessment of such an agreement is possible by interpreting both subject of the agreement and its provisions, especially taking article 647 of the Civil Code into account, which requires the proper application of article 658 of the Civil Code. In addition, the content of that agreement must be interpreted in accordance with the provisions of the Act – The Law of Building. The correct classification of the 'contract of repair' either as a contract of works or as a contract of work is essential to deal with disputes between the parties to that agreement.