
ZARYS PRAWA

**PRAWO
UMÓW
BUDOWLANYCH**

JANUSZ STRZĘPKA (red.)

3. wydanie



ZARYS PRAWA

Prawo umów budowlanych

Polecamy nasze publikacje z tego zakresu:

Zygmunt Niewiadomski (red.)

PRAWO BUDOWLANE. KOMENTARZ, wyd. 4

Komentarze Becka

Zygmunt Niewiadomski (red.)

**PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE
PRZESTRZENNE. KOMENTARZ, wyd. 6**

Komentarze Becka

J. Jaworski, M. Wolanin, A. Tułodziecki, A. Prusaczyk

**USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI.
KOMENTARZ, wyd. 2**

Komentarze Becka

Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej

WŁASNOŚĆ LOKALI. KOMENTARZ, wyd. 2

Komentarze Becka

Adam Doliwa

NAJEM LOKALI. KOMENTARZ

Komentarze Becka

Dariusz Okolski

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE, wyd. 6

Nieruchomości

Piotr Kunicki

UMOWA DEWELOPERSKA, wyd. 2

Nieruchomości



Legalis
System Informatyczny

www.sklep.beck.pl

PRAWO UMÓW BUDOWLANYCH

JANUSZ A. STRZĘPKA

*prof. dr hab. nauk prawnych
Uniwersytet Śląski*

BEATA SAGAN

*doktor nauk prawnych
Uniwersytet Rzeszowski*

EWA ZIELIŃSKA

*doktor nauk prawnych
Uniwersytet Śląski*

pod redakcją
JANUSZA A. STRZĘPKI

3. wydanie



WYDAWNICTWO C. H. BECK
WARSZAWA 2012

Propozycja cytowania:
J. A. Strzepka (red.), *Prawo umów budowlanych*, 3.wyd., Warszawa 2012

Redakcja: Anna Łubińska-Bujak

Wydawca: Dagna Kordyasz

Autorami poszczególnych części są:

<i>Janusz A. Strzepka</i>	część: II, III, IV, VI, VIII, IX
<i>Beata Sagan</i>	część: I
<i>Ewa Zielińska</i>	część: V, VII



© **Wydawnictwo C. H. Beck 2012**

Wydawnictwo C. H. Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Wydawnictwo C. H. Beck
Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-2032-8



ISBN e-book 978-83-255-2366-4

[Kup książkę](#)

Przedmowa do trzeciego wydania

Monografia stanowi syntetyczne opracowanie całości problematyki prawa umów budowlanych. Jest ona zarysem systemowego opracowania tych zagadnień, które obejmują prawo administracji budowlanej oraz w szerokim rozumieniu umowy o realizację inwestycji budowlanych.

Problematyka stanowiąca przedmiot opracowania wymagała gruntownej analizy kompleksu zagadnień administracyjnoprawnych i cywilnoprawnych oraz znajomości zasad i praktyki budowlanej. Przesądziło to o metodzie badań. Założeniem metody badawczej, jaką zastosowano w niniejszej pracy, było rozważanie problemów prawnych – wybranych pod kątem widzenia ich doniosłości gospodarczej, a zarazem trudności konstrukcyjno-prawnych – przede wszystkim na płaszczyźnie zjawisk faktycznych istniejącej praktyki budowlanej, a następnie na gruncie obowiązującego w tym zakresie ustawodawstwa.

Podkreślić trzeba, że umowy inwestycyjne – w szerokim tego słowa znaczeniu – obecnie uregulowane są zasadniczo przepisami pozakodeksowymi, a w szczególności ogólnymi warunkami umów będącymi *lex contractus*. Wyjątek stanowi jedynie umowa o roboty budowlane, którą ramowo regulują przepisy art. 647–658 KC. Biorąc pod uwagę te okoliczności, w pracy wykorzystano dorobek literatury, orzecznictwa sądowego i arbitrażowego oraz praktyki budowlanej, dostępnych badaniom w postaci różnego rodzaju umów o realizację inwestycji budowlanych. W niezbędnym zakresie przeprowadzono badania prawnoporównawcze.

Ramowa regulacja umów o roboty budowlane w przepisach art. 647–658 KC, jak nadmieniono, powoduje że w praktyce wykorzystywane są różnego rodzaju wzorce umowne, ogólne warunki umów, szczegółowe warunki umów, opracowywane przez różne korporacje zawodowe. W praktyce międzynarodowej i polskiej stosowane są różnego rodzaju wzorce kontraktów budowlanych, opracowanych przez Międzynarodową Organizację Inżynierów Konsultantów (FIDIC). Można tutaj wskazać następujące warunki FIDIC:

- 1) *Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction*, Fourth Edition 1987, Reprinted 1992, Revision 1999, Warszawa 1996. Wzór ten przeznaczony jest do użycia przy dużych przedsięwzięciach inwestycyjnych. W takich przedsięwzięciach główny wykonawca podzleca część robót innym wyspecjalizowanym przedsiębiorcom. Powyższe „Warunki kontraktowe dla robót inżyniersko-budowlanych” sprzężone są z „Warunkami kontraktu podzlecenia robót inżyniersko-budowlanych”.
- 2) *Conditions of Subcontract for Works of Civil Engineering Construction*, 1st Edition 1994, Warszawa 1996. Warunki kontraktu podzlecenia robót inżyniersko-budowlanych są zlecane do użytku przez FIDIC w połączeniu z „Wa-

runkami kontraktowymi dla robót inżynieryjno-budowlanych” (wyd. 4, 1987, przedruk z 1992 r. z dalszymi poprawkami).

- 3) *Sample Bidding Documents. Procurement of Works (Smaller Contract)*, Test Edition. Dec. 1991, wydane przez The World Bank Washington D.C. Tłumaczenie polskie: Zamawianie robót (mniejsze kontrakty). Wzorcowe materiały Banku Światowego, Warszawa 1994. Powyższe wzorcowe dokumenty przetargowe są pomyślane jako model dla kontraktów typu obmiarowego (ceny jednostkowe lub stawki jednostkowe w przedmiocie robót) i ryczałtowego, które są najpowszechniej stosowanymi kontraktami na roboty budowlane.
- 4) *Conditions of Contract for Construction 1999*. Warunki kontraktów dla wykonania robót budowlanych, dla których zamawiający ma gotowy projekt budowlany (*design*).
- 5) *Conditions of Contract for Plant and Design – Build 1999*. Warunki kontraktu robót budowlanych i wykonania projektu budowlanego przez wykonawcę.
- 6) *Conditions of Contract for EPC Turnkey Projects 1999*. Warunki kontraktu pod klucz dla realizacji projektów BOT (ang. *build, operate, transfer*) przez wykonawcę.
- 7) *Short Form of Contract 1999*. Krótki wzór umowy o roboty budowlane.
W dziedzinie zamówień publicznych UE należy mieć na względzie dyrektywy dotyczące zamówień publicznych na dostawy, usługi i roboty budowlane, a w szczególności:
 - a) dyrektywę Rady z 14.6.1993 r. dotyczącą koordynacji procedur w zakresie udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane (93/37/EWG) (Dz.Urz. WE L 199 z 9.8.1993 r., s. 54–83; Dz.Urz. WE Polskie wydanie specjalne, Rozdział 6, t. 2, s. 163–193);
 - b) dyrektywę Rady z 18.6.1992 r. odnoszącą się do koordynacji procedur w zakresie udzielania zamówień publicznych na usługi (92/50/EWG) (Dz.Urz. WE L 209 z 24.7.1992 r., s. 1–24; Dz.Urz. WE Polskie wydanie specjalne, Rozdział 6, t. 1, s. 322–345);
 - c) dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady z 13.10.1997 r., zmieniającą dyrektywę 93/36/EWG oraz dyrektywę 93/37/EWG dotyczącą koordynacji procedur w zakresie udzielania zamówień publicznych odpowiednio na usługi, dostawy oraz roboty budowlane;
 - d) regulacje krajowe państw członkowskich dotyczące dyrektywy Rady 93/37/EWG z 14.6.1993 r. o koordynacji procedur udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane.

W dotychczasowej literaturze polskiej brak jest kompleksowego opracowania problematyki umów budowlanych, uwzględniającego badania prawnoporównawcze. Zauważyć bowiem trzeba, że zagadnienia stanowiące przedmiot niniejszej pracy mają doniosłe znaczenie zarówno praktyczne, jak i doktrynalne. Wzrost tej problematyki staje się tym bardziej widoczny, gdy zauważy się, że polskie przedsiębiorstwa coraz częściej wchodzą w określone stosunki umowne z kontrahentami z krajów zachodnioeuropejskich. Dotyczy to również przedsiębiorstw – zarówno prywatnych, jak i państwowych – zajmujących się zawodowo i zarobkowo projektowaniem przedsięwzięć budowlanych bądź ich wykonawstwem. Mając tę

okolicość na względzie rzeczą niezbędną stanie się znajomość obowiązujących tam przepisów prawnych, utrwalonej praktyki zawodowej i orzecznictwa sądowego. Powyższe opracowanie wypełnia istniejącą w tym względzie lukę. Zaznaczyć trzeba, iż dokonując charakterystyki stosunków umownych i odpowiedzialności uczestników procesu budowlanego na gruncie prawa cywilnego niemieckiego, francuskiego i *Common Law* kierowano się tym, że są to najbardziej reprezentatywne systemy w europejskim porządku prawnym.

Przedstawione rozwiązania prawne wywodzące się z innych systemów prawnych mogą stanowić pewną wskazówkę dla naszej praktyki legislacyjnej i praktyki orzeczniczej sądów gospodarczych. Jest to szczególnie istotne w obecnym czasie, gdy trwają intensywne prace nad przebudową polskiego porządku prawnego w kierunku zbliżenia go do unormowań prawnych zastosowanych w krajach mających wolnorynkowy system funkcjonowania gospodarki. Badania prawnoporównawcze obowiązujących systemów prawnych mogą znacznie przyczynić się do stworzenia w kraju nowoczesnego ustawodawstwa, odpowiadającego tendencjom rozwoju gospodarki rynkowej.

Po ukazaniu się drugiego wydania w 2001 r. oraz suplementu w 2003 r. obejmującego zmiany w zakresie uregulowań administracyjnoprawnych i cywilnoprawnych w umowach budowlanych, w ustawodawstwie z dziedziny inwestycji budowlanych nastąpił szereg kolejnych zmian, ukazało się wiele nowych orzeczeń sądowych dotyczących problematyki budownictwa. Sąd Autorzy, uwzględniając wprowadzone zmiany legislacyjne, pogłębili znacznie problematykę będącą przedmiotem opracowania. Dotyczy to części pierwszej, gdzie znacznie rozbudowano aspekty administracyjnoprawne odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego, inwestycji budowlanej, podmiotów uczestniczących w procesie budowlanym, przebiegu procesu inwestycji nadzoru budowlanego oraz osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

W części piątej uwzględniono zmiany w zakresie regulacji normatywnej umowy o roboty budowlane wprowadzone ustawą z 14.2.2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408). Po art. 647 KC dodano przepis art. 647¹ KC. Obszernie omówiono problematykę wykonawstwa robót budowlanych: zgodę inwestora na zawarcie umowy o podwykonawstwo; solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy (generalnego wykonawcy) za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy; formę umów o roboty budowlane; system umów o generalne wykonawstwo, podwykonawstwo i wykonawstwo częściowe.

Przedstawiono problematykę gwarancji zapłaty za roboty budowlane wprowadzoną ustawą z 8.1.2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 40, poz. 222). Poddano analizie nowe przepisy art. 649¹–649⁵ KC.

Problematyka umowy o roboty budowlane rozszerzona została o dostępne orzecznictwo sądowe oraz dorobek literatury przedmiotu.

Uwzględniono w szerokim zakresie kwestie umów o zastępstwo inwestycyjne oraz umów deweloperskich. Badania w tym zakresie objęły funkcjonowanie wspomnianych umów, ich zastosowanie oraz charakter prawny i różne warianty konstrukcyjne. W szerokim stopniu uwzględniono orzecznictwo sądowe. Niniejsza

Przedmowa do trzeciego wydania

praca przeznaczona jest zarówno dla przedstawicieli nauki prawa, jak i prawników praktyków zajmujących się sprawami inwestycyjnymi. Jest ona przydatna także dla przedsiębiorców, a w szczególności dla jednostek projektowania (biur projektowych), architektów oraz przedsiębiorstw budowlanych i przedsiębiorstw wykonujących prace geologiczne lub geodezyjno-kartograficzne.

Przedstawione w pracy w szerokim zakresie orzecznictwo sądowe będzie szczególnie pomocne w pracy komórek prawnych i ekonomicznych tych przedsiębiorców.

Katowice–Warszawa
październik 2011 r.

Janusz A. Strzepka
Prof. zw. dr hab. nauk prawnych

Spis treści

Przedmowa	V
Wykaz skrótów	XXIII

Część I. Prawo administracyjne procesu budowlanego

§ 1. Prawo planowania i zagospodarowania	6
1. Uwagi wprowadzające	6
1.1. Kształtowanie się ładu przestrzennego w Polsce	7
2. Zagospodarowanie przestrzenne	15
2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne a wykonywanie prawa własności	17
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	24
3.1. Sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	27
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	32
5. Tryb uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	43
6. Skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	55
7. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Lokalizacja inwestycyjnego celu publicznego	62
8. Decyzja o warunkach zabudowy terenu	79
§ 2. Uczestnicy procesu budowlanego	86
1. Uwagi wprowadzające	86
2. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	88
3. Inwestor	88
4. Inspektor nadzoru inwestorskiego	97
5. Projektant, nadzór autorski i weryfikacja projektów budowlanych	100
6. Kierownik budowy i kierownik robót	102
§ 3. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	105
1. Uwagi wprowadzające	105
2. Pozwolenie budowlane	105
3. Obowiązek zgłoszenia	113
4. Tryb wydawania pozwolenia na budowę	121
4.1. Strona postępowania w sprawie pozwolenia na budowę	127
4.2. Organy właściwe w sprawach wydawania pozwolenia na budowę	132

4.3. Decyzja o pozwoleniu na budowę	134
5. Wygaśnięcie pozwolenia na budowę	138
6. Przeniesienie pozwolenia na budowę	139
§ 4. Uzyskanie dokumentacji projektowej	140
1. Uwagi wprowadzające	140
2. Projekt budowlany	141
3. Zatwierdzenie projektu budowlanego	142
4. Zasady projektowania	144
5. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych	146
§ 5. Budowa i oddanie do użytku obiektów budowlanych	148
1. Uwagi wprowadzające	148
2. Rozpoczęcie budowy	150
3. Czynności geodezyjne na budowie	152
4. Dostawa energii, wody i innych mediów	153
5. Dokumentacja budowy	154
6. Korzystanie z terenu sąsiedniego	155
7. Przystąpienie do użytkowania obiektów budowlanych	159
§ 6. Zasady utrzymania obiektów budowlanych i zmiany sposobu ich użytkowania	163
1. Uwagi wprowadzające	163
2. Kontrola stanu technicznego obiektów budowlanych	165
3. Zapobieganie nieprawidłowościom w utrzymaniu obiektów budowlanych	167
4. Pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	171
5. Rozbiórka obiektu budowlanego	174
§ 7. Katastrofa budowlana	175
1. Uwagi wprowadzające	175
2. Definicja katastrofy budowlanej	175
3. Postępowanie w przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej ..	176
§ 8. Środki przeciwdziałania samowoli budowlanej	179
1. Uwagi wprowadzające	179
2. Pojęcie samowoli budowlanej	180
3. Nakaz rozbiórki obiektu budowlanego	180
4. Wstrzymanie robót budowlanych	182
§ 9. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	184
1. Uwagi wprowadzające	184
2. Definicja samodzielnych funkcji technicznych	184
3. Kwalifikacje zawodowe	185
4. Uprawnienia budowlane, specjalności i specjalizacje	185
5. Rzeczoznawcy budowlani	186
§ 10. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego	187
1. Uwagi wprowadzające	187
2. Administracja architektoniczno-budowlana i jej kompetencje ..	189
3. Organy nadzoru budowlanego i ich kompetencje	192

4. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	192
5. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego	194
6. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego	195
§ 11. Odpowiedzialność zawodowa i karna w budownictwie	197
1. Uwagi wprowadzające	197
2. Odpowiedzialność zawodowa	197
3. Odpowiedzialność karna	200

Część II. Umowy o prace geologiczne i roboty geodezyjno-kartograficzne

Dział I. Umowy o prace geologiczne	204
§ 1. Źródła prawa	204
1. Przepisy ogólne	204
2. Zawieranie umowy i wykonywanie prac geologicznych	206
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie prac geologicznych	208
1. Cel prac geologicznych	208
2. Definicja i przedmiot prac geologicznych	210
3. Przedsiębiorca – wykonawca prac geologicznych	215
4. Projektowanie i wykonywanie prac geologicznych	216
5. Projekt prac geologicznych	218
6. Zatwierdzanie projektu prac geologicznych	219
7. Obowiązek posiadania kwalifikacji do kierowania, dozorowania i wykonywania prac geologicznych	222
8. Obowiązek posiadania przez wykonawcę prac geologicznych dokumentacji prowadzonych prac	223
9. Obowiązek zgłoszenia przez wykonawcę prac geologicznych zamiaru przystąpienia do wykonywania tych prac	224
10. Dodatkowe prace geologiczne	225
11. Obowiązek wykonawcy prac geologicznych zagospodarowania wydobytch kopalin	226
12. Dokumentacja geologiczna. Uwagi wstępne	226
13. Dokumentacja geologiczna złoża kopaliny (dokumentacja zło- żowa)	228
14. Dokumentacja hydrogeologiczna	231
15. Dokumentacja geologiczno-inżynierska	232
16. Dokumentacja mierniczo-geologiczna	234
17. Zatwierdzanie dokumentacji geologicznej	237
18. Zmiana dokumentacji geologicznej	238
19. Prawo do informacji uzyskanych w wyniku prowadzenia prac geologicznych	239
20. Krajowy bilans zasobów złóż kopaliny i wód podziemnych	241
21. Nadzór geologiczny nad prowadzeniem prac geologicznych	242
22. Nadzór organów administracji geologicznej	243
§ 3. Pojęcie umowy i jej charakter prawny	246
1. Umowy o prace geologiczne jako umowy o dzieło	246

2. Umowy o prace geologiczne jako umowy o świadczenie usług (art. 750 w zw. z art. 734 i n. KC)	247
3. Umowy o nadzór geologiczny	247
4. Umowy o prace geologiczne, których przedmiotem jest świadczenie usług	247
5. Umowy o prace geologiczne jako umowy nienazwane szczególnego rodzaju (<i>contractus innominatus</i> lub <i>contractus mixtus</i>) ..	248
6. Prawa i obowiązki stron	249
7. Odbiór prac geologicznych i wynagrodzenie wykonawcy	249
§ 4. Odpowiedzialność za wady	251
1. Umowa o prace geologiczne jako umowa o dzieło	251
2. Umowa o prace geologiczne jako umowa o świadczenie usług ..	252
3. Mieszane umowy o prace geologiczne	252
Dział II. Umowy o roboty geodezyjno-kartograficzne.	253
§ 1. Źródła prawa	253
1. Przepisy ogólne	253
2. Zawieranie umów i wykonywanie prac geodezyjnych i kartograficznych	254
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie opracowań geodezyjno-kartograficznych	256
1. Uwagi wstępne	256
2. Czynności geodezyjno-kartograficzne przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	258
3. Opracowania geodezyjno-kartograficzne w budownictwie	262
4. Opracowania geodezyjno-kartograficzne do celów projektowych	262
5. Geodezyjne wyznaczanie obiektów budowlanych w terenie	267
6. Czynności geodezyjne w toku budowy	268
7. Czynności geodezyjne po zakończeniu budowy	272
8. Geodezyjna dokumentacja powykonawcza	273
§ 3. Pojęcie umowy i jej charakter prawny	274
1. Uwagi wstępne	274
2. Zawarcie umowy	275
3. Wykonywanie robót	275
4. Odbiór robót	276
5. Wynagrodzenie i rozliczenie	277
§ 4. Odpowiedzialność za wady	279
1. Uprawnienia zamawiającego w razie stwierdzenia wad prac geodezyjnych i kartograficznych przy odbiorze	279
2. Uprawnienia zamawiającego po odbiorze robót geodezyjnych i kartograficznych	281
3. Terminy rękojmi	285
4. Odpowiedzialność za wady prac geodezyjnych i kartograficznych wchodzących w skład dokumentacji projektowej	285
5. Odpowiedzialność za wady obiektu (robót budowlanych)	288

Część III. Umowa o prace projektowe	
Dział I. Umowy o wykonanie prac projektowych	300
§ 1. Źródła prawa	300
1. Przepisy ogólne	300
2. Zawieranie i wykonywanie umów o prace projektowe	302
2.1. Zawieranie umów o prace projektowe	302
2.2. Wzorce umowne	306
2.3. Problemy dostosowania dokumentacji projektowej w umowie o roboty budowlane	307
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie	319
1. Uwagi wstępne	319
2. Projekt budowlany	320
3. Projekty wykonawcze	331
4. Prawa i obowiązki projektanta (architekta) w prawie budowlanym	334
4.1. Uwagi wstępne	334
4.2. Prawa i obowiązki projektanta	335
5. Nadzór autorski	342
5.1. Uwagi wstępne	342
5.2. Charakter prawny	344
6. System organizacji stosunków umownych uczestników procesu budowlanego	348
§ 3. Pojęcie i treść stosunków umownych	351
1. Uwagi wstępne	351
2. Zawarcie umowy	355
3. Prawa i obowiązki stron	356
4. Wynagrodzenie za prace projektowe	358
Dział II. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi architekta (jednostki projektowania) i przedsiębiorstwa budowlanego za wady świadczenia umownego w ustawodawstwie i w orzecznictwie	359
§ 1. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady dokumentacji projektowej	359
1. Rękojmia projektanta	359
2. Przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi projektanta	360
3. Zwolnienie projektanta od odpowiedzialności z tytułu rękojmi	367
§ 2. Odpowiedzialność architekta (jednostki projektowania) i wykonawcy budowlanego za szkodę powstałą wskutek wad obiektu (robót budowlanych) w orzecznictwie	369
1. Uwagi wstępne	369
2. Kierunki orzecznictwa arbitrażowego	371
§ 3. Rękojmia i odpowiedzialność odszkodowawcza architekta (jednostki projektowania) oraz wykonawcy budowlanego	377
1. Uwagi wstępne	377
2. Odpowiedzialność architekta (jednostki projektowania) za szkodę powstałą wskutek wad obiektu (robót budowlanych)	378

2.1. Odpowiedzialność odszkodowawcza. Szczególne cechy umowy o prace projektowe	378
2.2. Przedmiot i zakres odpowiedzialności projektanta	385
3. Odpowiedzialność odszkodowawcza (typu gwarancyjnego) jednostki projektowania	388
4. Rękojmia wykonawcy budowlanego	394
5. Odpowiedzialność odszkodowawcza wykonawcy budowlanego	399

Część IV. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi architekta, wykonawcy budowlanego i innych uczestników procesu budowlanego w ustawodawstwie i w orzecznictwie wybranych krajów europejskich

Dział I. Rękojmia architekta i wykonawcy budowlanego w niemieckim prawie cywilnym	407
§ 1. Prawna kwalifikacja czynności architekta	407
1. Zawodowa pozycja architekta	407
2. Ogólna charakterystyka czynności i zakres obowiązków architekta	408
3. Charakter prawny umowy o prace projektowe	409
§ 2. Odpowiedzialność za wady świadczenia umownego architekta i wykonawcy budowlanego	411
1. Uwagi wstępne	411
2. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi wykonawcy budowlanego	412
3. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady dzieła budowlanego (§ 633–635 KCN).	413
4. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi i ich realizacja w umowie o roboty budowlane podlegające VOB	414
5. Roszczenie o usunięcie wady (naprawa)	415
6. Żądanie zaliczki	415
7. Obniżenie wynagrodzenia i wymiana dzieła	415
8. Roszczenie odszkodowawcze na podstawie § 13 Nr 7 VOB/B	416
9. Roszczenia odszkodowawcze w węższym zakresie	417
10. Roszczenia odszkodowawcze w szerszym zakresie	417
11. Przedawnienie roszczeń	418
12. Ciężar dowodu	419
§ 3. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi architekta	419
1. Uwagi wstępne	419
2. Roszczenie zamawiającego o usunięcie wady (naprawa)	420
3. Żądanie zamawiającego wymiany dzieła i obniżenia wynagrodzenia	420
4. Roszczenie odszkodowawcze według § 635 KCN oraz pozytywnego naruszenia zobowiązania	420
5. Przedawnienie roszczeń	421
6. Ciężar dowodu	421

Dział II. Rękojmia za wady uczestników procesu budowlanego we francuskim prawie cywilnym	422
§ 1. Rozwój instytucji rękojmi za wady dzieła budowlanego we Francji do reformy w 1978 r.	422
§ 2. Przygotowanie reformy systemu odpowiedzialności i ubezpieczenia w budownictwie	426
§ 3. Podstawy i założenia reformy z 4.1.1978 r.	427
1. Nowe uregulowania zasad odpowiedzialności	427
2. Pojęcie odbioru i jego znaczenie	428
3. Rękojmia za wolne od wad wykonanie. Pojęcie	429
4. Podmiot zobowiązany z rękojmiami	429
5. Przedmiot odpowiedzialności	430
6. Wykonanie naprawy lub usunięcie wady	431
7. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za obiekt budowlany i jego części wyposażenia. Pojęcie i rodzaje	431
8. Przedmiot odpowiedzialności z tytułu rękojmi	432
8.1. <i>Responsabilite decennale</i>	432
8.2. <i>Garantie biennale</i>	434
9. Podmioty zobowiązane	435
10. Terminy odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Termin dziesięcioletni	437
11. <i>Garantie biennale</i> i jej odgraniczenie od innych rodzajów odpowiedzialności	438
12. Forma odpowiedzialności	439
13. Kontrola techniczna. Podstawy regulacji prawnej	439
14. Zadania kontrolerów technicznych	440
15. Odpowiedzialność kontrolerów technicznych	440
Dział III. Odpowiedzialność architekta i wykonawcy budowlanego w systemie <i>Common Law</i>	441
§ 1. Pojęcie i zakres zadań architekta	441
1. Pojęcie architekta	441
2. Przegląd czynności architekta	442
§ 2. Charakter prawny umowy o prace projektowe	443
1. Uwagi wstępne	443
2. Umowa o prace projektowe jako <i>contract of agency</i>	443
3. Umowa o prace projektowe jako <i>contract for work and labour</i>	444
4. Umowa o prace projektowe jako umowa mieszana	445
5. Skutki prawne typizacji umów o prace projektowe	446
§ 3. Odpowiedzialność architekta i wykonawcy budowlanego <i>ex contractu</i>	447
1. Obowiązki architekta	447
2. Odpowiedzialność za naruszenie umowy z powodu winy	448
3. Naruszenie umowy jako rodzaj odpowiedzialności. Pojęcie i rodzaje naruszeń	448
4. Pojęcie winy	449
5. Odpowiedzialność architekta wobec zamawiającego	451

6. Odpowiedzialność za wadliwość prac projektowych	451
7. Odpowiedzialność za techniczne kierownictwo i nadzór nad robotami	452
8. Wystawienie certyfikatów	452
9. <i>Interim</i> lub <i>Progress Certificates</i>	453
10. <i>Final Certificate</i>	453
11. Inne certyfikaty.	454
12. Odpowiedzialność architekta w stosunku do wykonawcy	455
13. Specyfika odpowiedzialności architekta i jej skutki prawne	456
Część V. Umowy o roboty budowlane	
§ 1. Źródła prawa	467
§ 2. Funkcje gospodarcze i zastosowanie umowy o roboty budowlane	468
§ 3. Pojęcie umowy	470
1. Geneza regulacji umowy o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym	470
2. Umowa o roboty budowlane jako wyodrębniony typ umowy nazywanej	476
3. Zastosowanie przepisów umowy o dzieło do umowy o roboty budowlane.	481
3.1. Analogia legis	481
3.2. Odesłanie z przepisu art. 656 KC	485
4. Istota i zakres umowy o roboty budowlane	486
4.1. Uwagi wstępne	486
4.2. Strony umowy o roboty budowlane	489
4.3. Obiekt jako przedmiot świadczenia wykonawcy	491
4.4. Zobowiązanie wykonawcy do oddania obiektu	501
4.5. Elementy przedmiotowo istotne umowy o roboty budowlane	504
§ 4. Rodzaje umów o roboty budowlane	509
1. Systemy organizacji stosunków umownych uczestników procesu budowlanego.	509
2. Rodzaje umów o wykonawstwo budowlane w świetle kodeksowego modelu rozkładu praw i obowiązków	518
3. Umowa o generalną realizację inwestycji	522
3.1. Pojęcie umowy i jej geneza	522
3.2. Treść umowy o generalną realizację inwestycji	528
3.2.1. Odstępstwa od modelu kodeksowego.	528
3.2.2. Oznaczenie przedmiotu świadczenia w umowie o generalną realizację inwestycji.	530
3.2.3. Obowiązki inwestora w umowie o generalną realizację inwestycji	531
3.2.4. Obowiązki generalnego realizatora inwestycji	534
4. Umowa o generalne wykonawstwo	542
4.1. Pojęcie umowy o generalne wykonawstwo	542
4.2. Treść umowy o generalne wykonawstwo	549

4.2.1. Obowiązki inwestora	549
4.2.2. Obowiązki generalnego wykonawcy	549
5. Umowa o podwykonawstwo	552
5.1. Pojęcie umowy	552
5.2. Zgoda inwestora na zawarcie umowy o podwykonawstwo ..	553
5.3. Szczególne aspekty umowy z podwykonawcą	558
§ 5. Treść umowy. Prawa i obowiązki stron	562
1. Uwagi wstępne	562
2. Obowiązki stron umowy o roboty budowlane związane z przy- gotowaniem do wykonania robót budowlanych	570
2.1. Obowiązki inwestora związane z przygotowaniem robót bu- dowlanych jako szeroko rozumiany obowiązek współdziała- nia inwestora z wykonawcą	570
2.2. Obowiązek inwestora do dostarczenia projektu	572
2.3. Obowiązek inwestora do dostarczenia dokumentacji wyma- ganej przez właściwe przepisy	577
2.4. Obowiązek inwestora do przekazania terenu budowy	578
2.5. Obowiązek wykonawcy do powiadomienia inwestora o przeszkodach w prawidłowym wykonaniu robót	587
3. Obowiązek wykonawcy do wykonania obiektu zgodnie z dostar- czoną dokumentacją projektową oraz zasadami wiedzy technicz- nej	589
3.1. Wykonanie obiektu zgodnie z projektem	589
3.2. Obowiązek wykonania obiektu zgodnie z zasadami wiedzy technicznej	594
4. Obowiązek inwestora do zapłaty wynagrodzenia	596
4.1. Wynagrodzenie w umowie o roboty budowlane	596
4.2. Sposoby ustalenia wynagrodzenia w umowie o roboty bu- dowlane	602
4.2.1. Ustalenie wynagrodzenia wykonawcy budowlanego w formie ryczałtu	602
4.2.2. Ustalenie wynagrodzenia w formie kosztorysu	608
4.2.3. Inne metody ustalenia wynagrodzenia wykonawcy budowlanego	615
4.3. Termin zapłaty wynagrodzenia oraz przedawnienie roszcze- nia o zapłatę wynagrodzenia	617
5. Obowiązek inwestora do ustanowienia gwarancji zapłaty wyna- godzenia za roboty budowlane	623
6. Odbiór obiektu	630
6.1. Pojęcie odbioru obiektu	630
6.2. Charakter prawny odbioru	633
6.3. Obowiązek inwestora do odbioru obiektu	642
§ 6. Rękojmia za wady fizyczne obiektu	650
1. Postacie, zasady i zakres odpowiedzialności za wady	650
2. Pojęcie wady fizycznej obiektu	654

3. Uprawnienia inwestora z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu	656
4. Roszczenia odszkodowawcze	658
5. Zwolnienie od odpowiedzialności z tytułu rękojmi	660
Część VI. Odpowiedzialność za szkody na terenie budowy	
Dział I. Problematyka współodpowiedzialności w ustawodawstwie i w orzecznictwie	669
§ 1. Uwagi ogólne o powstaniu i strukturze zobowiązań solidarnych i <i>in solidum</i> w polskim prawie cywilnym	669
1. Zobowiązania solidarne	669
2. Zobowiązania <i>in solidum</i>	671
§ 2. Konstrukcja zobowiązań solidarnych w niemieckim prawie cywilnym	673
1. Uwagi wstępne	673
2. Konstrukcyjne ujęcie solidarności w art. 421 KCN	676
2.1. Teoria jednolitości podstawy prawnej zobowiązania (<i>ex eadem causa</i>)	677
2.2. Teoria wspólności celu (<i>Zweckgemeinschaft</i>)	678
2.3. Teoria wspólności celu w orzecznictwie	680
2.4. Teoria wzajemnej wspólności umorzenia lub wykonania	682
3. Typologiczne ujęcie solidarności	684
4. Kryterium równości stopnia, znaczenia lub mocy zobowiązań	685
§ 3. Zobowiązania solidarne i <i>in solidum</i> we francuskim prawie cywilnym	689
1. Wielość wierzycieli i dłużników	689
2. <i>Obligatio in solidum</i>	691
§ 4. Solidarność zobowiązań na gruncie <i>Common Law</i>	692
1. Zobowiązania solidarne na podstawie umowy	692
1.1. <i>Joint promise</i>	692
1.2. <i>Several promise</i>	693
1.3. <i>Joint and several promise</i>	693
2. Zobowiązania solidarne z czynu niedozwolonego (<i>joint torts</i>)	695
2.1. <i>Joint tortfeasors</i> lub <i>joint concurrent</i>	695
2.2. <i>Several tortfeasors</i> lub <i>several concurrent tortfeasors</i>	696
2.3. <i>Several tortfeasors causing different damage</i>	696
Dział II. Odpowiedzialność solidarna i <i>in solidum</i> uczestników procesu budowlanego	697
§ 1. Odpowiedzialność solidarna i <i>in solidum</i> jednostki projektowania, wykonawcy budowlanego oraz dostawcy maszyn, urządzeń lub materiałów w polskim procesie budowlanym	697
1. Uwagi ogólne o solidarnej odpowiedzialności w budownictwie	697
2. Solidarna odpowiedzialność uczestników procesu inwestycyjnego za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym (art. 441 § 1 KC)	700
3. Odpowiedzialność <i>in solidum</i>	703

4. Zakres zastosowania zobowiązania <i>in solidum</i>	704
5. Roszczenia zwrotne	708
§ 2. Odpowiedzialność solidarna architekta, wykonawcy budowlanego i statyka w niemieckim prawie cywilnym	710
1. Podstawy odpowiedzialności solidarnej architekta, wykonawcy budowlanego i statyka	710
2. Przesłanki odpowiedzialności solidarnej	713
3. Roszczenia regresowe	715
§ 3. Odpowiedzialność solidarna i <i>in solidum</i> we francuskim procesie budowlanym	720
1. Solidarna odpowiedzialność architekta i wykonawcy budowlanego	720
2. Odpowiedzialność <i>in solidum</i>	725
§ 4. Odpowiedzialność solidarna architekta i innych podmiotów procesu budowlanego w systemie <i>Common Law</i>	729
1. Odpowiedzialność solidarna na podstawie umowy	729
2. Odpowiedzialność solidarna z tytułu czynu niedozwolonego	732

Część VII. Umowy o nadzór inwestorski

§ 1. Źródła prawa	735
§ 2. Funkcje gospodarcze umowy o nadzór inwestorski i jej zastosowanie.	735
§ 3. Pojęcie i treść umowy oraz jej charakter prawny	737
§ 4. Odpowiedzialność za niewykonanie obowiązków umownych	743

Część VIII. Umowy o zastępstwo inwestycyjne

§ 1. Źródła prawa	751
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie umów o zastępstwo inwestycyjne	754
§ 3. Pojęcie umowy i jej rodzaje. Charakter prawny umów o zastępstwo inwestycyjne	756
1. Pojęcie umowy o zastępstwo inwestycyjne	756
2. Rodzaje umów o zastępstwo inwestycyjne	757
2.1. Umowa o zastępstwo inwestycyjne typu powierniczego	758
2.2. Umowa o zastępstwo inwestycyjne typu przedstawicielskiego	760
2.2.1. Umowa o pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego w szerokim zakresie	761
2.2.2. Umowa o zastępstwo inwestycyjne przewidująca wybór generalnego wykonawcy w trybie przetargu	765
2.2.3. Umowa o wykonanie funkcji inwestora zastępczego realizowana dwuetapowo (systemem przetargowym lub bez przetargu)	770
3. Charakter prawny	776
4. Finansowanie inwestycji.	778
§ 4. Zawarcie umowy.	778
§ 5. Prawa i obowiązki stron	778