

MAŁGORZATA ADAMSKA\*, MIROSŁAW JERZY SADOWSKI\*\*

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY WYKONAWCY  
WYNIKAJĄCY Z ART. 651 K.C.  
A OBOWIĄZEK WSPÓŁDZIAŁANIA INWESTORA  
I JEGO SANKCJONOWANIE

Na wykonawcy jako dłużniku w umowie o roboty budowlane spoczywa szczególnie, chociaż uboczny i instrumentalny względem jego świadczenia głównego, obowiązek informacyjny. Powinien on powiadomić na mocy art. 651 k.c.<sup>1</sup> inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, w tym, co istotne, o uchybieniach wierzyciela (inwestora) w wykonaniu jego obowiązków przewidzianych w kodeksowym modelu umowy: dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy. Zważywszy na to, że nakazane powiadomienie wymaga od wykonawcy wypełnienia niewyrażonego wprost w ustawie obowiązku weryfikacyjnego, który obejmuje takie dodatkowe czynności, jak uprzednie sprawdzenie i identyfikacja błędów inwestora, obowiązek notyfikacyjny zdaje się *prima facie* przerzucać na wykonawcę odpowiedzialność za nienależyte wykonanie powinności inwestora jako wierzyciela<sup>2</sup>. Unormowanie takie jest podyktowane specyficznym układem obowiązków, wymagającym od inwestora (jako wierzyciela)

---

\* Autorka jest absolwentką jednolitych studiów magisterskich na kierunku prawo oraz studiów licencjackich na kierunku filozofia na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza w Poznaniu; z końcem 2022 r. ukończyła aplikację radcowską przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Poznaniu.

\*\* Autor jest absolwentem jednolitych studiów magisterskich na kierunku prawo oraz inżynierem architektem, a także doktorantem w Katedrze Prawa Administracyjnego i Nauki o Administracji na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).

<sup>2</sup> Jako wierzycielskie obowiązki związane z przygotowaniem robót kwalifikuje np. W. Dubis: *Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane*, Acta Universitatis Wratislaviensis 2009, nr 3161, s. 74.

wyższego poziomu współdziałania w realizacji świadczenia dłużnika i jednocześnie intensyfikującym weryfikację przez wykonawcę (jako dłużnika) współdziałania wierzyciela. Powyższą myśl potwierdzają orzecznictwo i doktryna, które wskazują na szczególną „postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia”<sup>3</sup> jako cechę charakterystyczną umowy o roboty budowlane<sup>4</sup>.

Uwzględniając powyżej zarysowaną strukturę zobowiązania, zamierzamy odtworzyć normy sankcjonowane i sankcjonujące związane ze współdziałaniem stron umowy o roboty budowlane. Ograniczymy się w rekonstrukcji do zakresu, który budzi wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie, więc pominiemy na tyle niekontrolowane zagadnienia, jak konsekwencje niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku informacyjnego przez wykonawcę. Przedstawiony zakres tematyczny powoduje przyjęcie w artykule perspektywy wykonawcy ukierunkowanej na opracowanie swoistego poradnika postępowania co do normatywnej prawidłowości postępowania przy spełnianiu obowiązku informacyjnego i przy sankcjonowaniu braku należytego współdziałania inwestora. Naszym nadrzędnym celem jest przeciwdziałanie rozpadowi i zanikowi normatywnego mechanizmu współdziałania wykonawcy i inwestora w obrocie prawnym. Można obecnie bowiem zaobserwować tendencje do abstrahowania od kodeksowego modelu, na przykład poprzez wprowadzanie klauzul umownych łączących oświadczenie wykonawcy o wnikliwym i pełnym zapoznaniu się z wieloma różnymi warunkami realizacji robót z jednoczesnym wyłączeniem późniejszej możliwości zgłaszania przeszkód w prawidłowym ich wykonaniu. Tymczasem prawodawca zdaje się dążyć do wzmocnienia modelu kodeksowego, co potwierdza wprowadzenie art. 431 p.z.p.<sup>5</sup>, który według jego intencji wyraża zasadę współdziałania stron umowy o realizację zamówienia publicznego, w tym o wykonanie robót budowlanych<sup>6</sup>. Tym samym uważamy, że jednoznaczne odtworzenie wzorcowego kodeksowego modelu współdziałania wykonawcy i inwestora w zakresie przedstawionym powyżej pozwoli zniwelować powszechne obecnie trudności w realizacji umów o roboty budowlane w stosunkach zarówno z podmiotami prywatnymi, jak i publicznymi.

---

<sup>3</sup> Uchwała SN w składzie siedmiu sędziów z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, Legalis.

<sup>4</sup> M. Gutowski: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2022, nb 13, Legalis; B. Lackoroński: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022, nb 7, Legalis; P. Drapała: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2017, s. 760.

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 11 września 2019 r. — Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.).

<sup>6</sup> Projekt ustawy — Prawo zamówień publicznych z dnia 12 lipca 2017 r., s. 83, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12320355/katalog/12565477#12565477>.

## 1. ZAŁOŻENIA INTERPRETACYJNE

### 1.1. UZASADNIENIE WYBORU ANALIZOWANYCH ZAGADNIENÍ I KONCEPCJI WYKŁADNI

W niniejszym artykule podejmujemy dogmatyczną analizę wybranych wątpliwości dotyczących praw i obowiązków stron umowy o roboty budowlane, które powstają na gruncie art. 649 § 3, art. 651, 655 k.c. oraz art. 354 § 2 w zw. z art. 647 k.c. Kierując się stopniem skomplikowania i niejasności wykładni doktrynalnej tych zagadnień, uznaliśmy, że przedmiotem analizy powinny być następujące pytania: jakie dokładnie obowiązki wynikają dla wykonawcy z powyższych przepisów, jakie z tymi obowiązkami są związane obowiązki inwestora oraz jakie obowiązują normy sankcjonujące niewywiązanie się inwestora z jego obowiązków. Posłużyliśmy się w sformułowaniu tych pytań pojęciami obowiązków i norm, które różnią się kategorialnie, ale sprowadzają się w istocie do norm prawnych, ponieważ obowiązek jako sytuacja prawna oznacza kwalifikację zachowania ze względu na określoną normę prawną<sup>7</sup>. Tym samym, poprzez nazwy sytuacji prawnej mamy równocześnie na myśli normę lub normy, z których ta sytuacja wynika.

Wymienione zagadnienia planujemy zweryfikować poprzez interpretację przepisów prawnych, w tym wnioskowanie z norm o normach<sup>8</sup>, oraz poprzez systematyzację odczytanych z tych przepisów norm. Zastrzegamy, że w tym celu nie będziemy odtwarzać kompletnych norm postępowania, lecz poprzestaniemy na wypowiedziach normatywnych niezupełnych, które nie pozwalają dla każdego przypadku rozstrzygnąć, czy norma znajduje zastosowanie. Niemniej nawet odczytanie takich wypowiedzi normatywnych wymaga złożonego procesu wykładni, w której uwzględnimy fazy porządkującą, rekonstrukcyjną oraz percepcyjną w rozumieniu S. Wronkowskiej i M. Zielińskiego<sup>9</sup> oraz dyrektywy derywacyjnej koncepcji wykładni, zważywszy na to, że zawiera ona większość reguł drugiej znaczącej koncepcji klaryfikacyjnej<sup>10</sup>.

### 1.2. ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE WYKŁADNI SYSTEMOWEJ I FUNKCJONALNEJ

Pierwszym założeniem na potrzeby dalszych badań jest wyrażenie w art. 649 § 3, art. 651, 655 oraz art. 354 § 2 w zw. z art. 647 k.c. konstrukcji prawnej, która

<sup>7</sup> S. Wronkowska, Z. Ziemiński: *Zarys teorii prawa*, Poznań 2001, s. 100.

<sup>8</sup> Tym samym przyjmujemy pojęcie wykładni *sensu largo* za: M. Zieliński: *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2012, s. 44.

<sup>9</sup> S. Wronkowska: *Podstawowe pojęcia prawa i prawoznawstwa*, Poznań 2005, s. 80–82; M. Zieliński: *Wykładnia...*, *op. cit.*, s. 289–292.

<sup>10</sup> Zob. S. Wronkowska, Z. Ziemiński: *Zarys...*, *op. cit.*, s. 158.

służy realizacji istotnego dla umowy o roboty budowlane stanu rzeczy<sup>11</sup> — współdziałania jej stron. Nakaz wyrażony w art. 651 k.c. stanowi fundamentalną składową zespołu norm tworzących konstrukcję współdziałania stron kontraktu w realizacji jego przedmiotu. Taka konstrukcja oparta na obowiązku informacyjnym dłużnika występuje w innych instytucjach prawa cywilnego zakodowanych w art.: 260–261, 607–608, 634, 665, 666 § 2 k.c. Jej celem jest współdziałanie stron, które na gruncie umowy o roboty budowlane ma szczególnie szeroki zakres i intensywny charakter. Mimo że świadczenie wykonawcy ma charakter rezultatu i inwestor nie bierze w nim udziału, to należyte współdziałanie tego ostatniego stanowi warunek konieczny prawidłowego wykonania obiektu, biorąc zwłaszcza pod uwagę charakterystyczne dla przedsięwzięcia budowlanego większe rozmiary i zindywidualizowane właściwości<sup>12</sup>. Potrzeba większego niż w innych typowych stosunkach prawnych współdziałania wierzyciela przy realizacji przedmiotu umowy o roboty budowlane jest powszechnie uznana w doktrynie<sup>13</sup> i w orzecznictwie<sup>14</sup>.

Obowiązki stron umów cywilnoprawnych w zakresie współdziałania kreuje art. 354 k.c.<sup>15</sup>, ale na gruncie umowy o roboty budowlane rozkład tych obowiązków się wyrównuje. Ogólnie przyjmuje się, że wierzyciel ma bezwarunkowy obowiązek powstrzymywania się od działań utrudniających lub uniemożliwiających spełnienie świadczenia dłużnika, a do aktywności zobowiązany jest, gdy wymaga tego umowa lub właściwość zobowiązania<sup>16</sup> (w szczególności, gdy bez jego działania spełnienie

<sup>11</sup> W rozumieniu przyjętym przez Z. Ziemińskiego (w:) Z. Ziemiński: *Szkice z metodologii szczegółowych nauk prawnych*, Warszawa–Poznań 1983, s. 94.

<sup>12</sup> W ten sposób charakteryzuje się i odróżnia przedmiot świadczenia z umowy o roboty budowlane od przedmiotu świadczenia z umowy o dzieło. Zob. wyrok SN z dnia 28 sierpnia 2019 r., IV CSK 255/18, Legalis; wyrok SN z dnia 26 września 2012 r., II CSK 84/12, Legalis.

<sup>13</sup> Zob. J. Strzępka: *Prawo umów budowlanych*, Warszawa 1999, s. 350; W. Dubis: *Charakter prawny...*, *op. cit.*, s. 76; J. Łągowska: *Odpowiedzialność zamawiającego będącego podmiotem publicznym za niewykonanie obowiązku współdziałania z wykonawcą przy wykonywaniu zobowiązania wynikającego z umowy o roboty budowlane*, Biuletyn Konsultant 2015, nr 40, s. 13.

<sup>14</sup> Uchwała SN w składzie siedmiu sędziów z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, Legalis. Podobne rozumowanie pojawia się w wyroku SA w Gdańsku z dnia 11 maja 2016 r., I ACa 910/15, Legalis, w którym wskazuje się, że: „Już z samego określenia elementów *essentialia negotii* tej umowy w art. 647 k.c. wynika, że wykonanie przez wykonawcę przedmiotu umowy nie jest możliwe bez dokonania przez inwestora wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót. [...] Notabene, także z okoliczności konkretnej sprawy jednoznacznie wynika, że inwestor (w jego imieniu inżynier kontraktu) miał decydujący głos zwłaszcza w kwestiach dotyczących rodzaju zastosowanych materiałów urządzeń lub sposobu wykonania poszczególnych robót budowlanych. Zakres współpracy stron umowy o roboty budowlane jest więc szczególnie intensywny, ponieważ w gruncie rzeczy trudno wyobrazić sobie osiągnięcie zamierzonego celu wykonywanych robót, zwłaszcza z punktu widzenia inwestora/użytkownika obiektu, bez należytej współpracy z wykonawcą”. Zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 7 marca 2019 r., I AGa 229/18, Legalis.

<sup>15</sup> „Pozostaje więc ogólna reguła prawa zobowiązań o współdziałaniu dłużnika i wierzyciela według art. 354 k.c., co w praktyce jest wystarczające do wyprowadzenia stosownych obowiązków stron w tym względzie” — W. Katner (w:) *Prawo gospodarcze i handlowe*, pod red. W. Katnera, Warszawa 2020, s. 698.

<sup>16</sup> Zob. P. Nazaruk: *Komentarz do art. 354 k.c.* (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. J. Ciszewskiego, P. Nazaruka, Warszawa 2019, s. 627; T. Wiśniewski: *Komentarz do art. 354 k.c.* (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2018, s. 50; wyrok SN z dnia 25 lutego 2015 r., IV CSK 297/14, Legalis; postanowienie SN z dnia 19 kwietnia 2018 r., I CSK 765/17, Legalis.

świadczenia przez dłużnika jest w ogóle niemożliwe albo nadmiernie utrudnione<sup>17</sup>). Wymagania co do współdziałania inwestora wynikające z właściwości umowy o roboty budowlane mają szeroki zakres obejmujący liczne obowiązki związane z przygotowaniem realizacji obiektu<sup>18</sup>. Współdziałanie wykonawcy jako dłużnika ma miejsce w razie potrzeby w zakresie: czynności związanych z treścią zobowiązania, w tym z zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami, czynnościami nierównoznacznymi ze świadczeniem<sup>19</sup> i nienarażającymi na nadmierne wydatki<sup>20</sup>, takimi jak powstrzymanie się od zachowań sprzecznych z interesem wierzyciela<sup>21</sup> i umożliwianie skutecznej realizacji jego współdziałania<sup>22</sup>. W tym kontekście obowiązek wynikający z art. 651 k.c. uznaje się za konkretyzację współdziałania unormowanego w art. 354 k.c.<sup>23</sup> Oczywiście współdziałanie każdej ze stron umowy dotyczy okoliczności, które są od nich zależne, w tym sensie, że mogą mieć na nie wpływ.

Drugie założenie przyjmuje zasadę współdziałania stron stosunków cywilnoprawnych<sup>24</sup> jako podstawę interpretacji i spójności odtwarzanych norm. W teorii prawa sformułowano wymóg, aby przy powoływaniu się na zasadę prawa wskazać, co nakazuje: „choćby wskazanie to miało nastąpić w sposób tak ogólnikowy, jak przez określenie dóbr, które powinny być chronione w sposób preferencyjny w stosunku do innych”, jaka jest podstawa prawna zasady i jakie są powody jej doniosłości<sup>25</sup>. Czyniąc zadość dwóm ostatnim wymogom, wskazujemy, że przywołana zasada jest wyprowadzana z art. 354 k.c. i jest uznana w doktrynie prawa cywilnego<sup>26</sup>

<sup>17</sup> Zob. W. Borysiak: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022, nb 70–72, Legalis; wyrok SN z dnia 25 listopada 1998 r., II CKN 60/98, Legalis; wyrok SN z dnia 25 lutego 2010 r., V CSK 297/09, Legalis.

<sup>18</sup> E. Strzépka-Frania: *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Warszawa 2010, s. 73.

<sup>19</sup> Zob. wyrok SN z dnia 23 lipca 2014 r., V CSK 503/13, Legalis.

<sup>20</sup> Zob. wyrok SN z dnia 22 września 2011 r., V CSK 420/10, Legalis.

<sup>21</sup> M. Romanowski: *Uczciwość (lojalność) kontraktowa jako reguła słusznościowa w ujęciu polskiego prawa prywatnego (w:) Oblicza prawa cywilnego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Janowi Błęzińskiemu*, pod red. K. Szczepanowskiej-Kozłowskiej, Warszawa 2013, s. 406–407 (za:) W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 303. Zob. I. Karasek-Wojciechowicz: *Zaskarżalność obowiązków ubocznych (w:) I. Karasek-Wojciechowicz: Roszczenie o wykonanie zobowiązania z umowy zgodnie z jego treścią*, Warszawa 2014.

<sup>22</sup> Zob. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 13 lutego 2013 r., I ACa 1391/12, Legalis.

<sup>23</sup> Zob. E. Strzépka-Frania: *Umowy...*, *op. cit.*, s. 71; B. Gliniecki: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. M. Balwickiej-Szczyrby, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, s. 1082; E. Zielińska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV, pod red. M. Frasa, M. Habdas, Warszawa 2018, s. 348; wyrok SN z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 629/98, Legalis.

<sup>24</sup> Dalej jako „zasada współdziałania”.

<sup>25</sup> S. Wronkowska, M. Zieliński, Z. Ziemiński: *Zasady prawa. Zagadnienia podstawowe*, Warszawa 1974, s. 209.

<sup>26</sup> Zob. B. Fuchs: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. M. Frasa, M. Habdas, Warszawa 2018, s. 56; T. Wiśniewski: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, s. 50; A. Doliwa, W.J. Katner (w:) *System prawa handlowego*, t. 5A, *Prawo umów handlowych*, pod red. M. Steca, Warszawa 2020, s. 531–534. Nazwana jako zasada lojalności przez W. Borysiaka: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks...*, nb 79, Legalis.

i orzecznictwie<sup>27</sup>, wobec czego dalsze uzasadnienie jej obowiązywania i doniosłości nie jest konieczne na potrzeby niniejszego artykułu. Przechodząc do zakresu zastosowania i normowania, przyjmujemy, że omawianą zasadę stosuje się w interpretacji i stosowaniu przepisów prawnych odnoszących się do dziedziny zobowiązaniowych stosunków cywilnoprawnych<sup>28</sup>. Zgodnie z doktryną prawa cywilnego w zakresie zastosowania zasady współdziałania znajdują się przepisy dotyczące spełnienia świadczenia, a także „wszelkich innych obowiązków, które składają się na treść stosunku zobowiązaniowego”<sup>29</sup>, takich jak obowiązek informacyjny wykonawcy wyrażony w art. 651 k.c. czy obowiązek współdziałania inwestora. Co do zakresu normowania, zasada współdziałania nakazuje preferować: wspólną aktywność i nieprzeszkadzanie w realizacji przedmiotu umowy<sup>30</sup>, równowagę praw i obowiązków stron<sup>31</sup>, poszanowanie interesów drugiej strony umowy<sup>32</sup>, w szczególności tak, aby uniknąć lub zmniejszyć rozmiary jej szkody, w tym nie narażać na zbędne wydatki, które nie musiałyby zostać poniesione dla właściwego wykonania zobowiązania<sup>33</sup>.

## 2. FAZA PORZĄDKUJĄCA I REKONSTRUKCYJNA WYKŁADNI

Punktem wyjścia podejmowanej wykładni jest wypowiedź normokształtna wyrażająca nakaz powiadomienia inwestora przez wykonawcę o okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, niezwłocznie po ich zajęciu. Przytoczona wypowiedź jest wystarczająca do stwierdzenia obowiązku nazywanego w niniejszym artykule obowiązkiem informacyjnym. Przepisem zrębowym dla nakazu powiadamiania jest art. 651 k.c., ale bliskie temu przepisowi treści znajdują się również w art. 649<sup>4</sup> § 3 i art. 655 k.c. Uwzględnienie tych przepisów w fazie porządkującej jest w naszej opinii uzasadnione, ponieważ art. 651 k.c. określa

---

<sup>27</sup> Zob. uchwała SN z dnia 30 grudnia 1975 r., III CZP 86/75, Legalis; wyrok SA w Łodzi z dnia 8 maja 2014 r., I ACa 1457/13, Legalis; wyrok SA w Białymstoku z dnia 18 lipca 2018 r., I ACa 273/18, Legalis; wyrok SA w Krakowie z dnia 4 lipca 2019 r., I ACa 804/18, Legalis.

<sup>28</sup> Według S. Wronkowskiej zasady prawa ukierunkowują wykładnię i stosowanie „pewnych zespołów przepisów”: S. Wronkowska (w:) S. Wronkowska, Z. Ziemiński: *Zarys...*, *op. cit.*, s. 193; sformułowanie to stanowi skrót myślowy, który należy rozumieć jako interpretację przepisów i stosowanie norm z tych przepisów wyinterpretowanych.

<sup>29</sup> A. Rzetecka-Gil: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania — część ogólna*, pod red. A. Rzeteckiej-Gil, LEX/el. 2011, nb 2.

<sup>30</sup> Zob. wyrok SN z dnia 27 marca 2013 r., V CSK 112/12, Legalis.

<sup>31</sup> Zob. M. Gutowski: *Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane (na tle art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c.)*, Państwo i Prawo 2008, z. 2, s. 81.

<sup>32</sup> Zob. B. Fuchs: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, s. 56; T. Wiśniewski: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, s. 50; M. Safjan: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2020, nb 15, Legalis.

<sup>33</sup> W. Borysiak: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, nb 79, Legalis.

czynność powiadamiania inwestora, a art. 655 i art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c., jako sąsiednie przepisy szczegółowe, łączą się treściowo z zakresami normowania i zastosowania wynikającymi z art. 651 k.c. Nie wykluczamy rozczłonkowania syntaktycznego nakazu powiadamiania w powyższych przepisach ani kondensacji w nich innych norm.

Za rozczłonkowaniem nakazu powiadamiania inwestora w art. 651 i 655 k.c. przemawia ich wstępna analiza syntaktyczna i treściowa. Artykuł 651 k.c. zawiera następujące elementy normy:

- 1) adresata, którym jest wykonawca;
- 2) zakres zastosowania, czyli okoliczności, w których dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót, albo inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót;
- 3) nakazane postępowanie, którym jest niezwłoczne powiadomienie o powyższych okolicznościach inwestora.

W ramach dalszej wykładni pojawia się wiele pytań. Pierwsze z nich dotyczą znaczenia terminu „niezwłocznie”, zakresu „innych okoliczności” oraz sposobu, w jaki wykonawca dowiadyuje się o okolicznościach podlegających powiadomieniu. Odpowiedzi na powyżej wskazane kwestie można częściowo szukać w art. 655 k.c., który może zawierać jednocześnie elementy konkretyzujące „inne okoliczności”, jak i elementy odrębnej normy o budowie zawierającej:

- 1) adresata, którym jest inwestor;
- 2) nakazane postępowanie, którym jest zapłata umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części przez inwestora wykonawcy;
- 3) okoliczności dokonania zapłaty, czyli sytuację, w której wykonany obiekt uległ zniszczeniu lub uszkodzeniu wskutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora, a wykonawca uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu z powodu wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskazówek inwestora, albo jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości materiałów, maszyn lub urządzeń.

Pełne dookreślenie nakazu powiadamiania inwestora oraz innych norm odtwarzanych w fazie percepcyjnej wymaga rozstrzygnięcia wątpliwości, które będą szczegółowo wskazywane w odpowiednich miejscach opracowania. Wspomniane pozostałe normy sprzeczają się do:

- 1) nakazu adresowanego do wykonawcy sprawdzenia okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, konstytuującego obowiązek weryfikacyjny wykonawcy na mocy art. 651 k.c. (zob. pkt 3 poniżej);
- 2) nakazu adresowanego do inwestora współdziałania z wykonawcą zgodnie z art. 647 w zw. z art. 354 § 2 k.c. (zob. pkt 5 poniżej);

- 3) norm sankcjonujących niewywiązanie się inwestora z obowiązków wierzyciela zgodnie z art. 471, 486, 640, 649<sup>4</sup> § 3, art. 655 k.c. (zob. pkt 6 poniżej).

### 3. OBOWIĄZEK WERYFIKACYJNY WYKONAWCY

#### 3.1. OBOWIĄZYWANIE NAKAZU WERYFIKACJI OKOLICZNOŚCI, KTÓRE MOGĄ PRZESZKODZIĆ PRAWIDŁOWEJ REALIZACJI ROBÓT

W pierwszej kolejności należy rozważyć, w jakiej relacji do nakazu powiadomienia o okolicznościach przeszkadzających prawidłowemu wykonaniu robót pozostaje nakaz weryfikacji występowania tych okoliczności. W doktrynie wspomina się o obowiązku weryfikacji przede wszystkim w związku z art. 651 k.c. w zakresie dokumentacji projektowej, mimo że przepis nie mówi o tym wprost. Ze względu na brak wyraźnej podstawy do obowiązku weryfikacyjnego należy rozważyć, czy i dlaczego czynność sprawdzenia mogłaby być nakazana na podstawie art. 651 k.c.

W kwestii ostatniego pytania należy krytycznie zanalizować poglądy doktryny. Czynność weryfikacji nie jest wprost nakazana w przepisach prawnych ani nie zawiera się w zakresie znaczeniowym terminu „powiadamiać”. Z literalnego brzmienia art. 651 k.c. wynika, że nakaz aktualizuje fakt, jakim jest wyłącznie zajście okoliczności, ale niektórzy badacze podnoszą głosy, że samo zajście okoliczności nie może aktualizować nakazu powiadomienia, bo pomiędzy jednym a drugim konieczne jest dostrzeżenie (empiryczne zarejestrowanie)<sup>34</sup>. Nie rozwijają jednak tej myśli w sposób pozwalający sformułować nakaz weryfikacji i nie rozważają tego, że sprawdzenie jest dalej idącą czynnością niż dostrzeżenie. Inni komentatorzy sugerują, że zakres zastosowania nakazu powiadomienia obejmuje nie tylko dostrzeżenie, lecz także powinność dostrzeżenia<sup>35</sup>, co też nie jest równoznaczne z weryfikacją i jest o tyle wątpliwe, że „powinność” oznacza wypowiedź dyrektywalną lub sytuację prawną „obowiązku”, a zakres zastosowania normy zawiera wypowiedź opisową o klasie faktów, które w razie zajścia aktualizują obowiązek adresata normy<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> Sens tego ujęcia wyraża stwierdzenie Brzozowskiego, według którego: „Jeśli więc projekt okaże się wadliwy, zaś wykonawca to dostrzeże, ma obowiązek zawiadomienia o tym inwestora” — A. Brzozowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2021, nb 1, Legalis. Inaczej ujmuje tę myśl R. Tanajewska: „Wykonawca nie ma obowiązku badać szczegółowo projektu, zatem art. 651 k.c. ma zastosowanie jedynie w razie pozytywnej wiedzy wykonawcy o wadzie” — R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, pod red. J. Ciszewskiego, P. Nazaruka, nb 7, LEX/el. 2022.

<sup>35</sup> Zob. P. Drapała: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, s. 844 (za:) wyrok SA w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2014 r., I ACa 634/14, Legalis.

<sup>36</sup> Zakres zastosowania normy prawnej definiuje się jako klasę możliwych przyszłych sytuacji, w których norma znajduje zastosowanie; zob. S. Wronkowska: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 15. „[...] hipoteza odnosi się do



Powyższa krytyka prowadzi do rozważenia wnioskowania nakazu sprawdzenia z nakazu powiadomienia. Ze względu na brak przesłanek wynikania logicznego należy rozważyć, czy nakaz weryfikacji nie wynika instrumentalnie z nakazu powiadomienia<sup>37</sup>. Takie wnioskowanie jest jednak kontrowersyjne, bo wydaje się, że konieczną do powiadomienia czynnością jest wyłącznie dostrzeżenie okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, co nie jest równoznaczne z jej sprawdzeniem. Nie zachodzi konieczny związek przyczynowy między powiadamianiem o okoliczności a jej ukierunkowanym badaniem, weryfikacja przybliża do dostrzeżenia, ale go nie warunkuje (tak jak nakaz zawiadamiania o przestępstwie nie łączy się z nakazem dochodzenia jego popełnienia).

Jednak część doktryny i orzecznictwa wyraźnie uznaje istnienie obowiązku weryfikacyjnego<sup>38</sup>. Za takim obowiązkiem ograniczonym do dokumentacji projektowej miałyby zdaniem niektórych komentatorów przemawiać wykładnia art. 651 w zw. z art. 648 § 2 k.c., co nie znajduje uzasadnienia wobec braku wzmianki o sprawdzeniu w ostatnim z tych przepisów<sup>39</sup>. Podobnie wątpliwe jest wnioskowanie nakazu sprawdzania z zasad prawa, takich jak zasada współdziałania, zasada zawodowej staranności wykonawcy i profesjonalnego charakteru świadczenia robót budowlanych<sup>40</sup>. Niepewność co do obowiązywania dwóch ostatnich zasad i co do dopuszczalności tego rodzaju wnioskowania przemawia za jego odrzuceniem.

Naszym zdaniem właściwym uzasadnieniem obowiązku weryfikacyjnego jest rozszerzająca wykładnia art. 651 k.c. Jego wykładnię językową należy uznać za niezgodną z aksjologią współdziałania stron umów cywilnoprawnych, przy uwzględnieniu tego, że weryfikacja przez wykonawcę okoliczności, która może potencjalnie przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, zmniejsza ryzyko szkody obu stron, która mogłaby powstać w razie późniejszego, nieintencjonalnego wykrycia takiej okoliczności. Ostatni argument jest najbardziej przekonujący jako ugruntowany w aksjologii prawa zobowiązań i oparty na regułach rozszerzającej wykładni funkcjonalnej.

---

zewnątrznych w stosunku do adresata zjawisk lub wydarzeń (np. »w czasie powodzi«, »podczas aukcji«) albo określa miejsce działania [...]» — J. Kuciński (w:) *Zarys prawa*, pod red. J. Kucińskiego, Warszawa 2016, s. 34. „Chodzi tutaj o związek, który z mocy decyzji normodawcy został ustanowiony między zaistnieniem H a powinnością D [...]» — J. Wróblewski (w:) W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki: *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1986, s. 346. Odwołując się do ostatniego cytatu, w analizowanym przypadku związek między zaistnieniem powinności dostrzeżenia a powinnością powiadomienia: „jeżeli wykonawca powinien dostrzec okoliczność, która może przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, to powinien niezwłocznie zawiadomić inwestora”, jest wiele wątpliwy i trudny do zastosowania w praktyce.

<sup>37</sup> Zob. S. Wronkowska: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 94.

<sup>38</sup> Zob. T. Sokołowski: *Komentarz do art. 651 k.c.* (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. A. Kidyby, Warszawa 2014, s. 426; wyrok SN z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 271/14, Legalis; wyrok SA w Poznaniu z dnia 19 września 2017 r., I ACa 1111/16, Legalis.

<sup>39</sup> Por. E. Zielińska: *Komentarz do art. 651 k.c.* (w:) *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 350.

<sup>40</sup> M. Gutowski: *Komentarz do art. 651 k.c.* (w:) *Kodeks...*, *op. cit.*, nb 5, Legalis.

### 3.2. ZAKRES ZASTOSOWANIA NAKAZU WERYFIKACJI OKOLICZNOŚCI, KTÓRE MOGĄ PRZESZKODZIĆ W PRAWIDŁOWYM WYKONANIU ROBÓT

Zakres zastosowania analizowanego nakazu należy określić przy uwzględnieniu tego samego przedmiotu, czas i funkcji, które dotyczą nakazu powiadomienia inwestora wyrażonego w art. 651 k.c. Obie normy dotyczą tych samych okoliczności, znajdują zastosowanie w tym samym okresie i mają te same funkcje, jak: ujawnienie okoliczności, która może przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, przygotowanie stron na możliwe zakłócenie robót, a w razie potrzeby ukierunkowanie współdziałania inwestora ku usunięciu okoliczności. W tym kontekście zakres zastosowania nakazu weryfikacji można doprecyzować przez trzy kryteria.

Pierwszym kryterium jest literalne brzmienie art. 651 k.c., który nie pozwala uznać sprawdzenia za czynność jednorazową i wskazuje, że dotyczy ona okoliczności, które mogą mieć miejsce podczas całej realizacji robót. W konsekwencji sprawdzenie powinno następować po zawarciu umowy, w trakcie procesu realizacji robót, aż do ich ukończenia, czyli do odbioru. Wbrew niektórym poglądom doktryny sprawdzenie przed zawarciem umowy jest indyferentne<sup>41</sup>, skoro nie istnieje stosunek prawny, z którego wynikałby obowiązek notyfikacji. Nakaz sprawdzenia dezaktualizuje się wraz z odbiorem, który rodzi domniemanie, że wykonawca wywiązał się ze swojego zobowiązania<sup>42</sup>. Skoro odbiór zwalnia wykonawcę z zobowiązania, to kończy jednocześnie proces budowy i okres, w którym mogłyby zaistnieć podlegające weryfikacji okoliczności.

Przechodząc do kolejnych kryteriów doprecyzowujących, drugim z nich jest należyta staranność profesjonalnego wykonawcy. Zgodnie z definicją kodeksową zawartą w art. 355 k.c. sprawdzenie powinno mieć miejsce wtedy, kiedy możliwe jest odkrycie danej przeszkody w świetle wiedzy (zawodowego charakteru działalności) i praktyki budowlanej (stosunków opartych na umowach o roboty budowlane). Trzecie kryterium odwołuje się do argumentów systemowych i celowościowych, wobec których weryfikacja powinna mieć na względzie współdziałanie stron i pozwalać uniknąć albo zminimalizować naruszenie interesu inwestora lub wykonawcy z powodu potencjalnego zakłócenia robót.

Podsumowując, zakres zastosowania nakazu sprawdzenia konkretyzuje się w danym stanie faktycznym, a próba abstrakcyjnego jego sformułowania prowadzi do następującej propozycji: wykonawcy nakazuje się sprawdzić występowanie okoliczności, która może przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, kiedy sprawdzenie takie jest najwcześniej możliwe przy dochowaniu należytej staranności

---

<sup>41</sup> Nie obowiązują w tym względzie specjalne przedumowne obowiązki informacyjne, co zmienia się na gruncie prawa zamówień publicznych, które wprowadza szczególne regulacje zapisane w art. 131 ust. 2 i art. 135 ust. 1 p.z.p.

<sup>42</sup> Zob. wyrok SN z dnia 17 stycznia 2019 r., IV CSK 532/17, Legalis.

w okresie od zawarcia umowy do odbioru obiektu, nie później niż kiedy powiadomienie o okoliczności pozwala podjąć środki zaradcze dla uniknięcia albo minimalizacji szkód stron. W praktyce termin sprawdzenia mogłoby doprecyzować ujęcie lub osobne przedstawienie pozycji planowanej weryfikacji w harmonogramie robót.

### 3.3. „SZEROKOŚĆ” OBOWIĄZKU WERYFIKACYJNEGO

Przez szerokość sprawdzenia rozumiemy ten element zakresu normowania, który wskazuje, ile i jakie okoliczności podlegają weryfikacji przez wykonawcę. Artykuły 651 i 655 k.c. wymieniają wprost tylko część takich okoliczności: teren budowy, maszyny lub urządzenia, uzyskane od inwestora materiały, dokumentacja i wskazówki. Ta lista nie jest wyczerpująca, bo w zakresie zastosowania nakazu powiadomienia zawierają się również niewymienione *explicite* desygnaty „innych okoliczności”, o których mowa w art. 651 k.c. i których wymienienie jest możliwe jedynie przykładowo.

Trudno dokonać typologii okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, ze względu na brak jednej podstawy i poziomu podziału.

Prawodawca najprawdopodobniej posłużył się w art. 651 i 655 k.c. kryterium wadliwego przedmiotu, dzieląc zbiory nadrzędne na wady materiałów, dokumentacji, terenu budowy, maszyn i urządzeń. Zastosowanie tego samego kryterium na kolejnych poziomach typologii oraz w zbiorze „innych okoliczności” jest jednak wątpliwe. Okoliczności związane z materiałami można jeszcze podzielić na wadliwe: dokumentację projektową, materiały budowlane czy akty administracyjne. W zbiorze okoliczności związanych z terenem budowy znajdują się już różnorodne okoliczności, takie jak: niekorzystne warunki geologiczne, niezinventaryzowane obiekty infrastruktury, przeszkody archeologiczne lub funeralne, ponadprzeciętne (ponadnormatywne) podniesienie wód gruntowych, przeszkody przyrodnicze (formy ochrony przyrody, gatunki chronione)<sup>43</sup>. Jeszcze bardziej zróżnicowany rodzajem jest zbiór innych okoliczności, obejmujący między innymi: wskazówki inwestora, nadzwyczajne warunki atmosferyczne, kolizje z robotami innego wykonawcy, zakłócenie budowy przez osoby trzecie, siłę wyższą, niezgodne z prawem działania administracji publicznej, zmiany prawa. Wobec powyższego nie jest możliwe ustalenie typologii ani liczby podlegających weryfikacji okoliczności, jedynie można przykładowo wymienić ich kategorie.

Okoliczności podlegające sprawdzeniu zostały określone w kodeksie na dwa sposoby. Z jednej strony wymienione są z nazwy: materiały, dokumentacja, teren

<sup>43</sup> Podobne przeszkody J. Bieluk zalicza do okoliczności związanych z nienadawaniem się terenu budowy do prawidłowego wykonania robót: J. Bieluk: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. J. Bieluka, K. Zadykowicz-Sokół, Warszawa 2020, nb 7, Legalis.

budowy oraz maszyny i urządzenia, które mają względnie niedookreślony lub nieostry charakter, bo mogą być doprecyzowane na podstawie reguł wykładni językowej, w szczególności poprzez definicje legalne i słownikowe. Dla przykładu, określając pojęcie „materiały”, należy oprzeć się na pierwszorzędym znaczeniu słownikowym w brzmieniu: „to, z czego wytwarza się lub z czego się składają albo powstają jakieś przedmioty, rzeczy, obiekty”<sup>44</sup>. Z kolei dla ustalenia znaczenia podzbioru „materiałów budowlanych” należy odwołać się do treści i katalogu zawartych w art. 10 pr. bud.<sup>45</sup>, a w przypadku pojęcia „dokumentacja” do definicji legalnej zamieszczonej w art. 3 pkt 13 pr. bud. Posiłkowanie się definicjami z ustawy Prawo budowlane w wykładni przepisów prawa cywilnego jest dopuszczalne w derywacyjnej koncepcji wykładni<sup>46</sup> i w szczegółowej nauce prawa cywilnego<sup>47</sup>.

Z drugiej strony, okoliczności podlegające sprawdzeniu są nazwane za pomocą zwrotu niedookreślonego i nieostrego „innych okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót”, przy czym doprecyzowanie tego zwrotu za pomocą kryteriów podanych przez ustawodawcę jest trudne. Dla większości występujących w tym zwrocie pojęć nie można podać cech konstytutywnych ani diagnostycznych, skutkiem czego ma on niewyraźną treść i niemożliwe jest dla każdej możliwej okoliczności stwierdzenie, czy jest desygnatem powyższego zwrotu, czy nie.

Kryteria zwiększające precyzję i operatywność zwrotu niedookreślonego wynikają z tekstu prawnego. Zwrot „mogą przeszkodzić” wyraźnie wskazuje, że chodzi nie tylko o aktualną i rzeczywistą niezdatność do prawidłowej realizacji robót, lecz także o przewidywalne w przyszłości realne ryzyko przeszkodzenia. „Przeszkadzanie” na gruncie reguł języka polskiego oznacza utrudnianie lub uniemożliwianie wykonania zgodnie z pewnymi prawidłami, w sposób odpowiadający określonym przepisom, normom. Znaczenie to ma charakter porównawczy i odsyłający, ponieważ odnosi się do stanu optymalnej realizacji robót pozbawionej przeszkód i odsyła do wymogów sztuki budowlanej, norm technicznych i przepisów prawnych. Prawodawca doprecyzował też nazwę kontekstową „okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu” poprzez wyraz „roboty”, skutkiem czego wiadomo, że chodzi wyłącznie o zakłócenia w czynnościach określonych w art. 3 pkt 7 pr. bud. (biorąc pod uwagę, że jako jedną z cech konstytutywnych umowy o roboty budowlane wymienia się realizację jej przedmiotu stosownie do wymagań właśnie prawa budowlanego<sup>48</sup>).

Tym samym zwrot niedookreślony zawarty w art. 651 k.c. oznacza wszystkie okoliczności ponad te wymienione w kodeksie z nazw wyraźnych, rodzące przewi-

<sup>44</sup> *Uniwersalny słownik języka polskiego*, pod red. S. Dubisza, Warszawa 2003, s. 584; *Współczesny słownik języka polskiego*, pod red. B. Dunaja, Warszawa 2007, s. 813.

<sup>45</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

<sup>46</sup> Zob. M. Zieliński: *Wykładnia...*, *op. cit.*, s. 332.

<sup>47</sup> Zob. M. Gutowski: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, nb 39, Legalis; J. Strzépka (w:) *System prawa prywatnego*, t. 7, *Prawo zobowiązań — część szczególna*, pod red. J. Rajskego, Warszawa 2018, s. 485.

<sup>48</sup> E. Zielińska: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, s. 276; J. Strzépka (w:) *System...*, *op. cit.*, s. 494. Zob. wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, Legalis.

dywalne realne ryzyko utrudnienia lub uniemożliwienia realizacji robót, o których mowa w art. 3 pkt 7 pr. bud., w porównaniu do realizacji, jaka miałyby miejsce bez zakłóceń zgodnie ze sztuką budowlaną, normami technicznymi i przepisami prawa.

Przykładowość wymienienia i niedookreśloność okoliczności podlegających sprawdzeniu należy uznać za zabieg celowy, bo konkretny ich zakres jest zrelatywizowany do okoliczności danego przypadku. Wykonawca nie ma obowiązku sprawdzać występowania wszystkich możliwych okoliczności związanych z materiałami, terenem budowy czy urządzeniami i maszynami. Obowiązek taki prowadziłby do niewspółmiernego do potrzeb mnożenia sprawdzanych hipotetycznych okoliczności i do absurdalnego nakazu sprawdzania wszelkich potencjalnych przeszkód bez względu na prawdopodobieństwo ich wystąpienia, co byłoby też niezgodne z poszanowaniem interesu wykonawcy.

Wykonawca dokonuje selekcji, które szczegółowe i możliwe przeszkody w ramach dokumentacji lub terenu budowy sprawdzać, oceniając ich przewidywalne realne ryzyko na podstawie miernika należytej staranności profesjonalisty przewidzianego w art. 355 k.c. (wspomnianym też w art. 655 *in fine* k.c.). Konkretnie zastosowanie tego miernika zależy od rozstrzygnięcia zagadnień z pogranicza kwestii technicznych i prawnych. Praktyka budowlana (przyjęte zwyczaje) przemawia za uznaniem, że wykonawca kieruje się testem racjonalnej przewidywalności. Dla selekcji sprawdzanych okoliczności nie jest istotne, czy przeszkoda może potencjalnie występować, ale czy w określonych warunkach jest realnie prawdopodobna.

Oprócz należytej staranności należy jeszcze omówić dwa kryteria, które mogą wpływać na wybór sprawdzanych okoliczności. Wybór ten zależy od etapu robót budowlanych<sup>49</sup>, przy czym pominięcie jakiejś okoliczności na danym etapie nie zwalnia z jej sprawdzenia później. Zanim wykonawca rozpocznie roboty, powinien sprawdzić zagadnienia ogólne, warunkujące całość i rozpoczęcie prac, takie jak: kompletność dokumentacji, jej administracyjnoprawne zatwierdzenie, podstawowe parametry obiektu. W tym sensie można wyróżnić wstępny obowiązek sprawdzenia, który przechodzi w bieżący obowiązek w czasie wykonawstwa<sup>50</sup>. W ostatnim przypadku sprawdzenie ma miejsce przed rozpoczęciem kolejnego etapu, typu lub określonego zakresu robót oraz w trakcie ich wykonywania, kiedy weryfikacji pod-

<sup>49</sup> Etapów takich, jak: kompletowanie dokumentacji, przejście terenu budowy, prace przygotowawcze, gromadzenie materiałów i maszyn, przystąpienie do poszczególnych robót; zob. T. Sokołowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit., s. 426–427.* „Na etapie już realizacji zamówienia staranność wykonawcy budowlanego musi jednak odnosić się już do wszelkich niepoprawności określenia poszczególnych wymiarów budynków, które mogą spowodować wadliwość jego konstrukcji bądź niemożliwość zastosowania do zamierzonego celu. [...] wada projektu nie została dostrzeżona, można przyjąć, że w chwili jego przyjęcia nie była ona w sposób oczywisty dostrzegalna. Dostrzeżenie to powinno mieć już miejsce w trakcie realizacji inwestycji, kiedy to z istoty rzeczy sprawdzenie projektu powinno być bardziej szczegółowe” — wyrok SA w Katowicach z dnia 17 czerwca 2015 r., V ACa 731/14, Legalis.

<sup>50</sup> „Przepis art. 651 k.c. przewidujący obowiązek wykonawcy niezwłocznego zawiadomienia inwestora o tym, że dostarczona dokumentacja, teren budowy, nie nadają się do prawidłowego wykonania robót, dotyczy każdego momentu w trakcie realizacji robót [...]” — wyrok SA w Katowicach z dnia 12 maja 2017 r., I ACa 30/17, Legalis.

legają bardziej szczegółowe kwestie i rozwiązania w danej branży. Nieistotne jest natomiast dla obowiązku weryfikacyjnego kryterium podmiotowe, ponieważ nie znajduje uzasadnienia zawężenie okoliczności podlegających powiadomieniu do tych zależnych od inwestora. Wręcz przeciwnie, w świetle zasady współdziałania i *ratio legis* art. 651 k.c. należy dokonać powiadomienia niezależnie od tego, czy dana okoliczność jest wynikiem zachowania wykonawcy, inwestora czy też jest od nich obiektywnie niezależna.

### 3.4. „GŁĘBOKOŚĆ” OBOWIĄZKU WERYFIKACYJNEGO

Przez głębokość sprawdzenia rozumiemy ten element zakresu normowania, który wskazuje, jak szczegółowo wykonawca powinien weryfikować okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, i za pomocą jakich środków. Wykonawca decyduje o głębokości sprawdzenia w oparciu o miernik należytej staranności odnoszący się do obiektywnego wzorca profesjonalisty. Zastosowanie tego miernika przewidzianego, jak wskazano powyżej, w art. 355 oraz art. 655 *in fine* k.c. pozwala z jednej strony określić, jak szczegółowe czynności wykraczają ponad obowiązek weryfikacyjny, z drugiej strony — przybliżyć dokładność czynności, które się w nim mieszczą. W pierwszej kwestii zasadnie nie wymaga się, by wykonawca dokonał specjalistycznej analizy dokumentacji projektowej wykraczającej poza jego kompetencje, ponieważ „musi jedynie umieć odczytać projekt i realizować inwestycję zgodnie z tym projektem oraz zasadami sztuki budowlanej”<sup>51</sup>. W myśl zacytowanego poglądu Sądu Najwyższego, powszechnie przyjmowanego w doktrynie i orzecznictwie<sup>52</sup>, wykonawca nie ma obowiązku sprawdzenia i powiadomienia inwestora o okolicznościach, których identyfikacja wymaga wiedzy specjalistycznej z innej dziedziny niż wykonawstwo budowlane, na przykład z zakresu projektowania. Przedstawione stanowisko należy analogicznie odnieść do innych okoliczności podlegających weryfikacji, na przykład wykonawca nie ma ustawowego obowiązku prowadzenia badań geologicznych albo archeologicznych terenu budowy.

Stopień wymaganej przy sprawdzeniu szczegółowości wyznacza wzorzec starannego wykonawcy. Praktyka prawnicza ani orzecznictwo nie wytworzyły takiego wzorca, więc musi on być konstruowany każdorazowo na potrzeby danego przypadku zgodnie z wymogami stawianymi przez art. 355 k.c. W świetle tych

---

<sup>51</sup> Wyrok SN z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 629/98, Legalis.

<sup>52</sup> Zob. R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 1161; A. Brzozowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 1, Legalis 2018; T. Szancilo: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. M. Załuckiego, Warszawa 2020, nb 3, Legalis i cytowane tam orzecznictwo, m.in.: wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 101/08, Legalis; wyrok SA w Szczecinie z dnia 14 maja 2015 r., I ACA 231/14, Legalis; postanowienie SN z dnia 20 lipca 2019 r., IV CSK 61/19, Legalis.

wymogów wzorzec jest, po pierwsze, obiektywny i zewnętrzny, czyli wskazuje postępowanie ogólnie oczekiwane w powszechnej opinii inwestorów od takich podmiotów, jak wykonawca bez względu na jego subiektywne cechy psychiczne czy osobowe. Po drugie, w rzeczywistości rynkowej większość inwestorów mogłaby oczekiwać poziomu najwyższej staranności, jednak art. 355 k.c. przewiduje staranność normalną, przeciętnie dobrą<sup>53</sup>, a w przypadku profesjonalistów — „średnią na wystarczającym poziomie, na tyle dobrym, aby prawidłowo wykonać czynności zawodowe”<sup>54</sup>. Po trzecie, wzorzec podlega relatywizacji do okoliczności danego przypadku<sup>55</sup>. W tym świetle nie jest możliwe ustalenie abstrakcyjnego i uniwersalnego stopnia szczegółowości weryfikacji, ponieważ zależy on od takich zmiennych, jak: branża budowlana, kompetencje wykonawcy, specyfika, wielkość, a nawet wartość obiektu<sup>56</sup>. Można ograniczyć się tylko do pewnych ogólnych wskazówek, zgodnie z którymi obowiązkowe sprawdzenie konieczne do prawidłowego podjęcia robót obejmuje co najmniej potwierdzenie kompletności projektu, wizję terenu budowy, rozruch maszyn i urządzeń, obserwację przebiegu robót od ich rozpoczęcia<sup>57</sup>.

Dyrektywy interpretacyjne uwzględniające zasadę współdziałania i funkcjonalną konieczność współpracy stron umowy o roboty budowlane pozwalają sformułować jeden uniwersalny wymóg co do należytej staranności wykonawcy w realizacji obowiązku weryfikacyjnego. Wymóg ten nakazuje tak sprawdzać okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, aby skorzystać z możliwie wyczerpujących środków weryfikacji i umożliwić odpowiednio wczesne współdziałanie inwestora w usunięciu przeszkody. Wniosek ten potwierdza część doktryny, według której w granicach należytej staranności leży uwzględnianie interesów drugiej strony umowy zasługujących na ochronę, „co jest konsekwencją obowiązku lojalności i sumienności w stosunku do kontrahenta”<sup>58</sup>. Jeśli wykonaw-

<sup>53</sup> „[...] zapobiega zbyt dużemu obciążeniu dłużnika lub domaganiu się od niego postępowania życiowo wręcz nierealnego” — T. Wiśniewski: *Komentarz do art. 355 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 52. Zob. W. Borysiak: *Komentarz do art. 355 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 54, Legalis.

<sup>54</sup> Wyrok SN z dnia 15 marca 2012 r., I CSK 330/11, Legalis.

<sup>55</sup> W. Borysiak: *Komentarz do art. 355 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 32, Legalis (za:) P. Machnikowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2016, art. 355, nb 10.

<sup>56</sup> „Ogólnie można stwierdzić, że im większa jest wartość przedmiotu świadczenia, czy też im cenniejszego dobra wierzyciela świadczenie to dotyczy (zwłaszcza gdy w grę wchodzi dobra osobiste), tym większej staranności należy oczekiwać od wykonującego zobowiązanie dłużnika”, „Od wybitnego specjalisty oczekuje się zatem staranności wybitnego specjalisty, a nie przeciętnego reprezentanta danej profesji” — P. Machnikowski, *Komentarz do art. 355 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2021, nb 9, Legalis.

<sup>57</sup> Trafnie T. Sokołowski wskazuje, że „bezkrytyczne zastosowanie drutu 2 mm zamiast pręta 20 mm stanowi wówczas oczywiste uchybienie, polegające na niezachowaniu zawodowej staranności. Natomiast zastosowanie przez wykonawcę pręta zbrojeniowego o podanej w projekcie grubości 20 mm zamiast wymaganego ze względów konstrukcyjnych 25 mm trudno już uznać za takie uchybienie. Błędem w sztuce budowlanej byłoby jednak zawsze niedostrzeżenie złego wymiaru typowych i powszechnie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych, gdzie określone części budynku mają zawsze ściśle określone wymiary” — T. Sokołowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 427.

<sup>58</sup> M. Safjan: *Komentarz do art. 355 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 7, Legalis.

ca przyjął poziom weryfikacji, który nie dał wiedzy o przeszkodzie (np. w drodze wizji lokalnej), powinien w miarę obiektywnych możliwości sięgnąć po bardziej szczegółowe, dostępne i niespecjalistyczne środki, dochodząc do granicy specjalistycznej weryfikacji (np. może przejrzeć powszechnie dostępne materiały Państwowej Służby Geologicznej). Po dotarciu do tej granicy wykonawca może stwierdzić, że przeszkoda wymaga badania specjalistycznego, o czym niezwłocznie powiadamia inwestora.

W kwestii sprawdzenia może występować pewien margines niepewności. Konieczne jest wyznaczenie progu, od którego przy dochowaniu należytej staranności powinno się rozstrzygać wątpliwości na rzecz uznania realnego ryzyka wystąpienia danej przeszkody. W tym kontekście postulujemy, aby doktryna prawnicza i orzecznictwo podjęły próbę ustalenia wzorca starannego wykonawcy na podobieństwo miernika starannego lekarza czy adwokata, a do tego czasu, aby wątpliwości rozstrzygać na rzecz weryfikacji.

#### 4. OBOWIĄZEK INFORMACYJNY WYKONAWCY

Na początku analizy obowiązku informacyjnego wykonawcy należy zapowiedzieć, że jego unormowanie w kodeksie cywilnym wywołuje wiele istotnych niejasności i kontrowersji. Taki stan rzeczy jest spowodowany nieuporządkowaną i niejasną redakcją przepisów art. 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1, art. 651 i 655 k.c., które są nieskorelowane ze sobą i rozbite na przypadkowo oddalone od siebie jednostki. Na podstawie dotychczasowej analizy można bez wątpienia stwierdzić, że nakaz powiadamiania aktualizuje się w okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, sprawdzonych przez wykonawcę w drodze realizacji obowiązku weryfikacyjnego, jak również dostrzeżonych samoistnie (zgodnie z regułą interpretacyjną *argumentum a maiori ad minus*, według której „skoro uznano za obowiązującą normę, która adresatowi A wyznacza obowiązki uciążliwe, w szczególności nakazuje mu zrealizowanie jakiegoś stanu rzeczy C wymagającego większego wysiłku, to — zakładając konsekwentność prawodawcy — należy przyjąć, że obowiązuje norma wyznaczająca adresatowi A obowiązki mniej uciążliwe, w szczególności nakazuje mu zrealizowanie stanu rzeczy C mniejszym nakładem sił”<sup>59</sup>). Ponadto, nakaz powiadamiania inwestora przez wykonawcę zgodnie z art. 651 k.c. wiąże się z wątpliwościami, sprowadzającymi się do trzech pytań:

- O jakich dokładnie okolicznościach nakazane jest powiadamiać inwestora?
- Czy art. 651 i 655 k.c. wyrażają jeden, czy więcej nakazów powiadomienia odpowiednio o okolicznościach oraz o ich skutkach, a tym samym, czy nakazy te wiążą się z odmiennymi warunkami ich realizacji, na przykład terminami?

---

<sup>59</sup> S. Wronkowska: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 97.



- Czy nakazane jest informować o pewnych wybranych, czy o wszystkich możliwych skutkach?

#### 4.1. OKOLICZNOŚCI AKTUALIZUJĄCE OBOWIĄZEK INFORMACYJNY

Należy poddać pod rozwagę, czy wykonawca ma obowiązek informować o wszystkich okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót. Tak sugeruje część komentatorów, wskazując, że „notyfikacji podlegają zarówno okoliczności (zdarzenia) faktyczne, jak i prawne, dotyczące stron, osób trzecich, przedmiotu umowy, przyjętej technologii lub inne, o ile mogą negatywnie wpłynąć na prawidłowe wykonanie obiektu”<sup>60</sup>. Wydaje się, że przedstawione stanowisko podąża za literalnym brzmieniem art. 651 *in fine* k.c., który szeroko ujmuje okoliczności. Nie prowadzi się jednak w doktrynie rozważań nad zasadnością takiej wykładni w świetle celowości przepisów i ich funkcji w praktyce budowlanej. Podejmując takie rozważania, pojawia się wiele istotnych wątpliwości co do tego, jaki potencjał szkodzący powinna mieć okoliczność oraz jak dalece powinna utrudniać prawidłowe wykonanie robót (np. czy nakaz powiadomienia aktualizuje samo wejście w życie ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych, czy znalezienie na terenie budowy organizmu podobnego do gatunku obcego, czy też dopiero sprawdzenie, że znaleziony organizm jest gatunkiem obcym, czy wszystkie te okoliczności). W praktyce budowlanej widoczne jest obecnie zjawisko multiplikacji powiadomień na mocy art. 651 k.c., co należy ocenić krytycznie, ponieważ prowadzi do: biurokratyzacji budowy; nadmiaru powiadomień o okolicznościach, które nie tylko nie umożliwiają podjęcia jakichkolwiek działań zaradczych, ale nie pozwalają nawet przewidzieć realnego wpływu na roboty; szukania wszelkich możliwych subiektywnie ocenianych przeszkód, które mogą ekskulpować wykonawcę lub zabezpieczyć z daleko idącej ostrożności jego roszczenia i zarzuty. W tym świetle zaproponujemy, w jaki sposób wykładnia art. 651 k.c. może zobiektywizować i zracjonalizować wybór okoliczności podlegających powiadomieniu.

Językowa wykładnia art. 651 k.c. wymaga rozwinięcia i korekty. Na gruncie niniejszych rozważań relewantne pozostają ustalenia poczynione w pkt 3.3 powyżej, wskazujące, że powiadomieniu podlegają okoliczności wymienione w art. 651 k.c. z nazw i dookreślone na podstawie definicji legalnych i słownikowych oraz inne, które rodzą przewidywalne realne ryzyko utrudnienia lub uniemożliwienia realizacji robót w porównaniu do realizacji, jaka miałaby miejsce bez zakłóceń zgodnie ze sztuką budowlaną, normami technicznymi i przepisami prawa. Zwrot „mogą przeszkodzić” rodzi jednak wątpliwość, czy należy informować o okolicznościach,

<sup>60</sup> P. Drapała: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit., s. 844.*

które czynią wykonanie robót całkowicie niemożliwym, czy też które co najmniej istotnie je utrudniają. W naszej opinii wątpliwość tę można rozstrzygnąć wyłącznie na gruncie wykładni systemowej i funkcjonalnej, a kryterium rozstrzygającym jest nie stopień zakłócenia robót, lecz realne ryzyko szkody jednej ze stron umowy.

Możliwe są takie okoliczności, które utrudniają prawidłową realizację robót, ale nie wywołują szkody inwestora lub wykonawcy. Można wśród nich wymienić zastosowanie rozwiązań zamiennych w braku materiałów montażowych przewidzianych w projekcie (o ile zamiana nie wpływa np. na gwarancję producenta). Odpowiednie procedury przewidziane w prawie budowlanym angażują w takich przypadkach projektanta, kierownika budowy lub inspektora nadzoru, a finalnie wykonawcę, bez potrzeby współdziałania inwestora (choć ustawa ta nie ma bezpośredniego wpływu na treść norm cywilnoprawnych, to pośrednio wpływa na zakres obowiązków inwestora określony w art. 647 k.c.). Innymi tego rodzaju okolicznościami są te, które mieszczą się w zakresie świadczenia wykonawcy lub jego współdziałania, w tym te, które zwyczajowo wykonawca rozwiązuje bez szkody dla inwestora, na przykład wypadki robotników wymagające ich zastąpienia, wymiana uszkodzonych maszyn, uzupełnienie materiałów po ich kradzieży z terenu budowy itp. W tym świetle powiadomieniu podlegają okoliczności faktyczne lub prawne, które mogą realnie utrudnić lub uniemożliwić<sup>61</sup> prawidłowe wykonanie robót do tego stopnia, że powodowałyby szkodę inwestora lub wykonawcy, którym wykonawca nie zaradzi w ramach świadczenia, współdziałania czy ustalonych zwyczajów lub które wymagają współdziałania inwestora.

Należy jednocześnie zastrzec szeroki zakres ochrony interesu inwestora leżącego w osiągnięciu obiektywnego, jak i indywidualnego celu umowy. Tak szeroki zakres ochrony uzasadniony jest oznaczeniem świadczenia wykonawcy co do tożsamości jako spełnianego „na konkretne zamówienie, na podstawie przedstawionego przez inwestora projektu i w celu zaspokojenia oznaczonych potrzeb”<sup>62</sup>. Z tych względów ryzyko szkody z powodu danej okoliczności powinno być rozpatrywane z należytą starannością, w zależności od przypadku, a w razie wątpliwości wykonawca powinien się zwrócić do inwestora o wyjaśnienia<sup>63</sup> lub domniemywać ryzyko szkody przesądzające o notyfikacji.

Podobnie sytuacja kształtuje się, jeżeli dochodzi do nieterminowego wykonania świadczenia wykonawcy. Szkada zagraża stronom w takim przypadku najczęściej przy większych inwestycjach, kiedy oddala się zaplanowany początek

---

<sup>61</sup> W tym zakresie przyjmuje też orzecznictwo w wyroku SA w Krakowie z dnia 15 czerwca 2016 r., I ACa 346/16, Legalis: „Obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania obciąża zarówno dłużnika, jak i wierzyciela, każdy z nich zatem powinien baczyć na uzasadniony interes kontrahenta i nie czynić nic takiego, co by wykonanie zobowiązania komplikowało, hamowało lub udaremniało”.

<sup>62</sup> Wyrok SN z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 260/12, Legalis.

<sup>63</sup> Takie wnioski wysunięte w orzecznictwie na gruncie prawa zamówień publicznych należy uznać za aktualne również na gruncie kodeksu cywilnego: zob. wyrok SN z dnia 5 czerwca 2014 r., IV CSK 626/13, Legalis; wyrok SA w Lublinie z dnia 20 czerwca 2013 r., I ACa 165/13, Legalis.

oddania i użytkowania obiektu, co materializuje roszczenia odszkodowawcze przyszłych użytkowników wobec inwestora i generuje po stronie wykonawcy koszty stałe (pośrednie) przestoju. Niemniej, nawet jeśli przy mniejszych przedsięwzięciach opóźnienie może nie wywoływać takich konsekwencji, to może być tak dalece niezgodne z subiektywnym interesem inwestora, że skorzysta on z prawa odstąpienia zgodnie z art. 635 w zw. z art. 656 § 1 k.c. Z tych powodów realne ryzyko opóźnienia wykonania robót każdorazowo aktualizuje adresowany do wykonawcy nakaz powiadomienia.

#### 4.2. LICZBA NAKAZÓW POWIADOMIENIA

Jeżeli chodzi o drugie z zadanych powyżej pytań, tj. czy art. 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1, art. 651 i 655 k.c. wyrażają łącznie jeden, czy więcej nakazów powiadomienia, występują w doktrynie różne poglądy. P. Drapała i T. Szanciło przyjmują, że art. 651 i 655 k.c. kodują osobne normy dla dwóch różnych powiadomień. Ich zdaniem odmienność notyfikacji polega na tym, że informacje przekazywane na podstawie art. 655 k.c. wykraczają poza zakres normowania wyrażony w art. 651 k.c. i obejmują informacje dalej idące w postaci wskazania skutku (zniszczenia lub uszkodzenia obiektu). Obaj autorzy zauważają, że okoliczności będące przedmiotem powiadomień krzyżują się w zakresie maszyn i urządzeń oraz dokumentacji projektowej (która zawiera się w pojęciu wskazówek inwestora) i w tych przypadkach zawiadomienia o okoliczności i jej konsekwencjach powinny być wykonane łącznie<sup>64</sup>. E. Strzépka-Frania dodaje, że powiadomienia z art. 651 i 655 k.c. nie są tożsame, bo mają odmienne skutki dla odpowiedzialności: powiadomienie o możliwości zniszczenia lub uszkodzenia zwalnia wykonawcę z odpowiedzialności za te ryzyka przed odbiorem obiektu w przeciwieństwie do samego powiadomienia o przeszkodach w prawidłowej realizacji robót<sup>65</sup>.

Inne komentarze nie udzielają wprost odpowiedzi na powyższe pytanie. B. Lackoroński wskazuje, że skutki wynikające w art. 655 k.c. są uzależnione od spełnienia warunków określonych w obu przepisach: „Zaniechanie wykonania obowiązku informacyjnego, stanowiącego jeden z dwóch wariantów trzeciej przesłanki warunkującej dochodzenie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia w sytuacji określonej w art. 655 k.c., może uzasadniać odmowę zapłaty wynagrodzenia wtedy, gdy obowiązek ten obciążał wykonawcę w świetle art. 651 k.c.”<sup>66</sup>. Podobnie wypowiada się J. Bieluk, według którego: „Niewykonanie obowiązku informacyjnego określonego w art. 651 k.c. może skutkować [...] brakiem możliwości dochodzenia roszczenia

<sup>64</sup> P. Drapała: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 844.

<sup>65</sup> E. Strzépka-Frania: *Umowy..., op. cit.*, s. 169–170.

<sup>66</sup> B. Lackoroński: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022, nb 3, Legalis.

o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 655 k.c.”<sup>67</sup>. Występują też lakoniczne głosy, które sugerują zakodowanie w wymienionych przepisach jednego nakazu informowania inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, oraz ich skutkach<sup>68</sup>.

Wymienione poglądy łączy to, że nie uznają one art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. za źródło normy konstytuującej obowiązek informacyjny. Zgadzamy się z tym, ponieważ brakuje argumentów interpretacyjnych, aby traktować powyższy przepis jako modyfikator art. 651 k.c. i żeby odczytywać z niego jakiegokolwiek treści wykraczające ponad art. 651 i 655 k.c., co nie wyklucza odtwarzania na jego podstawie normy funkcjonalnie powiązanej z nakazem informowania inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót (zob. pkt 6.1 poniżej).

Oprócz powyższego jednoznacznego wniosku wymienione poglądy rodzą wiele różnych hipotez interpretacyjnych dotyczących relacji art. 651 i 655 k.c. Pierwsza ich grupa będzie rozpatrywana w niniejszym punkcie, ponieważ nie dotyczy skutków okoliczności i obejmuje następujące hipotezy:

- a) w art. 655 k.c. nie jest rozczłonkowany nakaz powiadamiania inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, ponieważ wszystkie okoliczności, o których mowa w art. 655 *in principio* k.c., mieszczą się w okolicznościach wskazanych w art. 651 k.c.;
- b) art. 651 i 655 k.c. kodują jeden nakaz powiadamiania inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, w taki sposób, że art. 655 *in principio* k.c. konkretyzuje okoliczności, o których mowa w art. 651 k.c., uzupełniając go o wadliwość dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń oraz wskazówki inwestora;
- c) art. 651 i 655 k.c. kodują osobne funkcjonalnie zależne normy, w taki sposób, że realizacja nakazu powiadomienia inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, zakodowanego w art. 651 k.c., warunkuje żądanie przez wykonawcę zapłaty na podstawie art. 655 k.c.

W tym miejscu na uznanie zasługują hipotezy b) i c), które eliminują hipotezę a). Doktryna nie kwestionuje hipotezy b), ponieważ uznaje materiały i wskazów-

---

<sup>67</sup> J. Bieluk: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 7, Legalis.

<sup>68</sup> Podobne stanowisko występuje w orzecznictwie, w świetle którego powiadomienie o skutkach okoliczności przeszkadzających prawidłowemu wykonaniu robót mieści się w zakresie normowania wynikającym z art. 651 k.c.: „Na podstawie art. 651 wykonawca ma obowiązek niezwłocznego uprzedzenia inwestora, że wykonanie robót według jego wskazówek będzie miało negatywne konsekwencje” — wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 547/14, Legalis. Zob. R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, pod red. J. Ciszewskiego i P. Nazaruka, LEX/el. 2022, nb 11. Szanciło wskazuje również, że „jeżeli zajdą »inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót«, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. W ustawie nie wyszczególniono tych okoliczności, a więc mogą mieć one charakter faktyczny, jak i prawny, bez względu na źródło pochodzenia przeszkody. Takimi okolicznościami mogą być np. wadliwość materiałów dostarczonych przez inwestora lub wadliwość wskazówek inwestora (te okoliczności zostały wymienione wprost tylko w art. 655 k.c.)” — T. Szanciło: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 7.

ki inwestora za pojęcia zawierające się w pojęciach „dokumentacji projektowej” lub „innych okolicznościach”, o których mowa w art. 651 k.c. Nie ma też wątpliwości co do obowiązywania nakazu powiadamiania o okolicznościach wymienionych w art. 655 *in principio* k.c., o czym świadczą przywołane powyżej poglądy<sup>69</sup>. Niemniej art. 655 k.c. nie stanowi *superfluum* ustawowego, ponieważ nie powtarza dokładnie tych samych pojęć użytych w art. 651 k.c., a znanym zabiegiem legislacyjnym jest konkretyzacja zawartego w jednym przepisie zwrotu niedookreślonego w innych przepisach<sup>70</sup>.

Hipoteza b) nie wyklucza hipotezy c). Artykuł 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1 i art. 655 k.c. mówią o nakazie zapłacenia przez inwestora wynagrodzenia wykonawcy. Nakaz ten jest funkcjonalnie powiązany z obowiązkiem informacyjnym wynikającym z art. 651 k.c., ponieważ realizacja tego obowiązku warunkuje skorzystanie z uprawnienia wynikającego z art. 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1 i art. 655 k.c. Po pierwsze, art. 655 k.c. *in fine* uzależnia uprawnienie wykonawcy od warunku: „jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń”. Jak wykazano powyżej, zachowanie należytej staranności wymaga od wykonawcy weryfikacji zgodnie z art. 651 k.c., więc zacytowana hipoteza będzie spełniona, jeśli wykonawca wywiąże się z obowiązku weryfikacyjnego w stosunku do dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń i mimo to nie wykryje wadliwości. Po drugie, korzystanie z uprawnienia wynikającego z art. 649<sup>4</sup> § 3 i art. 655 k.c. bez wywiązania się z obowiązku informacyjnego kwalifikowałoby się jako nadużycie prawa podmiotowego w myśl ogólnosystemowej zasady, że nikt nie może czerpać korzyści z własnego bezprawia<sup>71</sup>.

Tym samym art. 651 i 655 k.c. wyrażają jeden nakaz powiadamiania o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, niezależnie od norm sankcjonujących skondensowanych w art. 655 k.c. (zob. pkt 6.1 poniżej). Ten rezultat wykładni uznajemy za jedyne jasne, logiczne i funkcjonalne powiązanie art. 649<sup>4</sup> § 3, art. 651 i 655 k.c., wobec których podnosi się, że nie są ze sobą skorelowane<sup>72</sup>.

<sup>69</sup> Zob. również T. Sokołowski: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 435; E. Zielińska: *Komentarz do art. 655 (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 363; wyrok SA w Krakowie z dnia 18 kwietnia 2016 r., I ACa 1502/15, Legalis.

<sup>70</sup> Np. art. 405 i art. 410 k.c., art. 385<sup>1</sup> i art. 385<sup>3</sup> k.c., art. 613 i art. 615 k.c.

<sup>71</sup> „Jedną z podstaw stosowania konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego jest podjęcie przez podmiot prawa działań wewnętrznie sprzecznych, godzących w zaufanie wywołane u innych uczestników obrotu — naruszające tym samym ogólnosystemową regułę *venire contra factum proprium nemini licet*” — wyrok SN z dnia 14 października 2015 r., I CSK 19/14, Legalis. Zob. wyrok SN z dnia 19 listopada 2020 r., IV CSK 701/19, Legalis.

<sup>72</sup> Zob. P. Drapała: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., s. 855*; T. Szancilo, *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 1. „Trudno wskazać przekonujące racje jurystyczne lub systemowe, które zdecydowały o objęciu »dokumentacji i terenu budowy« pierwszym z wymienionych przepisów i pominięciu ich w drugim, jak również o ujęciu »materiałów i wskazówek inwestora« w drugim z przepisów, a pominięciu ich w pierwszym” — L. Więclaw-Bator, A. Jówko, L. Kruska: *Umowy o roboty budowlane i usługi związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych*, Warszawa 2021, s. 109.

### 4.3. POWIADOMIENIA O SKUTKACH OKOLICZNOŚCI, KTÓRE MOGĄ PRZESZKODZIĆ PRAWIDŁOWEMU WYKONANIU ROBÓT

Na początku zastrzegamy, że w ograniczonym stopniu będziemy się odwoływać do poglądów doktryny, które są w kwestii powyższego zagadnienia rozbieżne i niejasne. Należy zauważyć, że w kodeksie cywilnym brakuje przepisu, który wprost nakładałby na wykonawcę obowiązek powiadamiania o skutkach okoliczności, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót. Jak wskazano w pkt 4.2 powyżej, występują poglądy, że powiadamianie o takich skutkach obejmuje częściowo albo przekracza zakres normowania sformułowany w art. 651 k.c. Część doktryny twierdzi, że obowiązek wynikający z art. 651 k.c. obejmuje powiadomienie o jakimkolwiek ujemnym skutku<sup>73</sup>. Inni autorzy stoją na stanowisku, że art. 655 k.c. nakłada na wykonawcę obowiązek zawiadomienia inwestora o skutkach w postaci niebezpieczeństwa zniszczenia lub uszkodzenia obiektu<sup>74</sup>, przy czym niektórzy z nich wiążą ten obowiązek również z art. 651 k.c.<sup>75</sup> Przywołane stanowiska nie są najczęściej uzasadniane, ich różnorodność nie pozwala stwierdzić, czy i na jakiej podstawie prawnej wykonawca ma obowiązek powiadamiać inwestora o omawianych skutkach. W tym świetle należy podjąć próbę własnego rozstrzygnięcia interpretacyjnego, którego punktem wyjścia są następujące hipotezy sformułowane na podstawie brzmienia art. 651 i 655 k.c.:

- d) art. 651 i 655 k.c. kodują jeden nakaz powiadamiania inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, ponieważ art. 655 *in medio* k.c. modyfikuje treść art. 651 k.c., poszerzając zakres normowania o skutki w postaci niebezpieczeństwa zniszczenia lub uszkodzenia obiektu;
- e) art. 651 k.c. wyraża nakaz powiadamiania o wszelkich skutkach okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, ponieważ skutki te mieszczą się w pojęciu „innych okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót”;
- f) art. 651 i 655 k.c. kodują osobne normy w taki sposób, że art. 651 k.c. wyraża nakaz powiadamiania inwestora o okolicznościach, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, a art. 655 k.c. wyraża nakaz powiadamiania inwestora o skutkach w postaci niebezpieczeństwa zniszczenia lub uszkodzenia obiektu;
- g) żaden przepis prawny nie wyraża nakazu informowania o skutkach.

---

<sup>73</sup> Zob. R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 11; P. Drapała: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 844; wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 547/14, Legalis.

<sup>74</sup> Zob. R. Tanajewska: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 2; P. Drapała: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 854; B. Lackoroński: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 2–3; T. Szancilo: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 1; wyrok SA w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2014 r., I ACa 634/14, Legalis.

<sup>75</sup> R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 10.

Na początku należy odrzucić hipotezę f) ze względów językowych i systematycznych. Artykuł 655 k.c. nie może być przepisem zrębowym dla powiadomienia o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu, zważywszy na to, że nie wyraża takiego nakazu<sup>76</sup> (nie sposób odtworzyć zakres normowania z samego warunkowego sformułowania „jeżeli uprzedził inwestora”). Przeciwno hipotezie f) przemawia też technika rozczłonkowania syntaktycznego. Efekt hipotez d) i f) jest w istocie ten sam, ale tylko pierwsza z nich redukuje liczbę obowiązujących norm do jednej, łącząc nakazy powiadamiania o okolicznościach i o skutkach. Celem powszechnie uznanej techniki rozczłonkowania syntaktycznego jest właśnie ograniczenie liczby norm dekodowanych z poszczególnych przepisów, aby nie powtarzać wielokrotnie tych samych elementów w przepisach prawnych. Rozczłonkowanie syntaktyczne wyklucza utożsamianie normy prawnej z przepisem prawnym jako jednostką redakcyjną tekstu prawnego, do czego prowadzi dekodowanie osobnego nakazu powiadamiania o okolicznościach z art. 651 k.c. i nakazu powiadamiania o ich skutkach z art. 655 k.c. Dominujące stanowisko polskiej nauki prawa zakłada nierównoznaczność przepisu prawnego i normy prawnej<sup>77</sup>, akceptując równocześnie zjawisko rozczłonkowania syntaktycznego. Za odrębnością nakazu powiadamiania o skutkach w postaci niebezpieczeństwa zniszczenia lub uszkodzenia obiektu mogłyby przemawiać inne warunki jego realizacji, na przykład inny termin, inny nadawca powiadomienia itp., ale konkretyzacja art. 651 k.c. przez art. 655 k.c. oraz poniższe argumenty przeczą takiej wykładni. Z tych powodów hipoteza d) jako zgodna z rozczłonkowaniem syntaktycznym wypiera hipotezę f).

Za hipotezami d) i e) przemawiają reguły językowe, systemowe i funkcjonalne. Po pierwsze, zwrot niedookreślony „inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu obiektu” ma wystarczająco szerokie znaczenie, aby obejmować zarówno okoliczności sprawcze, jak i okoliczności prawdopodobnych skutków. Zacytowany zwrot ma z definicji charakter skutkowy, bo jego element rodzajowy „okoliczności” oznacza według słownika języka polskiego „wszystko, co towarzyszy jakiejś sytuacji lub zdarzeniu, zwykle mające wpływ na późniejsze wydarzenia”<sup>78</sup>. Ustawodawca doprecyzował „sytuację” i „wpływ na późniejsze wydarzenia” jako przeszkadzanie prawidłowemu wykonaniu robót. Tym samym, gdy wykonawca ustala i selekcionuje okoliczności, o których powiadomi, z definicji musi kierować się ich możliwymi skutkami i chociaż w przybliżeniu wiedzieć o ich negatywnym wpływie, co nie oznacza, że musi znać je wszystkie. Po drugie, z dwóch możliwych treści normy obowiązuje ta, która jest maksymalnie zgodna z zasadą

<sup>76</sup> „Przepisem zrębowym jest taki przepis prawny, który wysłowia co najmniej element nakazu (zakazu) wespół z elementem określającym zachowanie [...] natomiast przepis zrębowy, w którym brak któregoś z dwóch określeń: adresata lub okoliczności, jest przepisem zrębowym niepełnym” (w:) M. Zieliński: *Wykładnia...*, op. cit., s. 111.

<sup>77</sup> Zob. J. Wróblewski (w:) W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki: *Teoria...*, op. cit., s. 341–342; T. Gizbert-Studnicki, *Normy programowe w Konstytucji* (w:) *Charakter i struktura norm konstytucji*, pod red. J. Trzcienieckiego, Warszawa 1997, s. 126. Por. J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2016, s. 98–99.

<sup>78</sup> *Uniwersalny słownik języka polskiego*, t. 2, pod red. S. Dubisza, Warszawa 2003, s. 1231.

współdziałania i służy realizacji wskazanego w niej stanu rzeczy<sup>79</sup>. Wiedza o praktyce budowlanej wskazuje, że podjęcie przez inwestora współdziałania w usunięciu okoliczności, która może przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, jest niejednokrotnie utrudnione w razie braku informacji o skutkach takich okoliczności<sup>80</sup>. Biorąc też pod uwagę poszanowanie interesów inwestora i zakres zastosowania nakazu wyrażonego w art. 651 k.c., powiadomienie powinno poruszać znane wykonawcy skutki notyfikowanych okoliczności, aby powiązać je z ryzykiem konkretnej szkody.

Hipotezy d) i e) eliminują hipotezę g) i prowadzą do konieczności wyboru jednej z nich. Rozstrzygnięcie zależy od odpowiedzi na pytanie, czy obowiązuje nakaz powiadamiania o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu z powodu okoliczności wymienionych w art. 655 k.c., czy też o wszelkich skutkach okoliczności, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót. Z jednej strony art. 655 k.c. nie wzbudza językowych wątpliwości i wyraźnie mówi o skutkach w postaci zniszczenia lub uszkodzenia obiektu. Niebezpieczeństwo zniszczenia lub uszkodzenia obiektu wiąże się z tak istotnymi szkodami inwestora, że brak obowiązku powiadomienia o nich przez profesjonalnego wykonawcę, także jeśli wynikałoby z innych przyczyn niż wymienione w art. 655 k.c., byłoby rażąco niezgodne z aksjologią prawodawcy. Z drugiej strony, świadome niepowiadomienie o innych znanych wykonawcy skutkach, które rodziłyby szkodę inwestora lub wymagały jego współdziałania, na przykład o opóźnieniu robót, również należy uznać za rażąco niezgodne z aksjologią interpretowanych przepisów.

Oczywiste jest natomiast, że skutki, których wykonawca nie może przewidzieć z należytą starannością w momencie identyfikacji danej okoliczności, nie leżą w zakresie obowiązku informacyjnego. W przeciwnym razie nie byłby on możliwy do wykonania zgodnie z art. 651 k.c. w niezwłocznym terminie, ponieważ wykonawca musiałby czekać z powiadomieniem do czasu wykrycia wszystkich skutków.

W konsekwencji, prawidłowa jest wykładnia modyfikująca hipotezę e), zgodnie z którą nakazane jest powiadomienie o okolicznościach i ich możliwych do przewidzenia skutkach, które rodzą realne ryzyko szkody stron umowy lub które wymagają współdziałania inwestora. Informacja w tym zakresie powinna być udzielona niezwłocznie i jednocześnie, przy czym kwestią techniczną i dowodową jest, czy w formie jednego czy kilku dokumentów. Dokonane powiadomienie powinno zostać odrębnie uzupełnione o inne skutki tych samych okoliczności, jeżeli rodzą realne ryzyko szkody stron umowy lub wymagają współdziałania inwestora, niezwłocznie po powzięciu o nich informacji.

---

<sup>79</sup> J. Wróblewski (w:) W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki: *Teoria...*, op. cit., s. 447; M. Zieliński: *Wykładnia...*, op. cit., s. 339.

<sup>80</sup> Taka wykładnia okazuje się zasadna na gruncie stanu faktycznego przedstawionego w wyroku SA w Białymstoku z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 547/14, Legalis, w którym samo powiadomienie inwestora o tym, że zamiana na wiatroizolacji w postaci folii na listwy dylatacyjne może przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, nie pozwalała na skuteczne współdziałanie, ponieważ nie dawała inwestorowi informacji potrzebnych do podjęcia decyzji o preferowanym rozwiązaniu. Zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1145/14, Legalis.



#### 4.4. TERMIN POWIADOMIENIA

Zgodnie z art. 651 k.c. wykonawca powinien zawiadomić inwestora o okolicznościach przeszkadzających prawidłowemu wykonaniu robót „niezwłocznie”. Konsekwencją użycia przez ustawodawcę pojęcia niedookreślonego „niezwłocznie” jest niemożliwość apriorycznego (w oderwaniu od okoliczności konkretnego stanu faktycznego) skonkretyzowania okresu, w którym powiadomienie za każdym razem powinno zostać dokonane. Użycie tego sformułowania w art. 651 k.c. zapewnia elastyczność konieczną do efektywnej realizacji obowiązku informacyjnego. Powiadomianie inwestora jest w ramach całościowo postrzeganej umowy subsydiarnym obowiązkiem i określone sztywno terminy notyfikacji mogłyby przysparzać w nieproporcjonalnym stopniu formalności w stosunku do realizacji robót i *ratio legis* art. 651 k.c. Jak wykazywaliśmy w pkt 4.1 powyżej, sama identyfikacja przeszkody nie decyduje o konieczności natychmiastowego ostrzeżenia o niej inwestora, ponieważ musi zostać jeszcze spełnione kryterium zagrożenia szkodą (np. przeplanowanie robót wskutek powzięcia przez wykonawcę informacji o przeszkodzie może pozwolić na uniknięcie ryzyka szkody). Ze wskazanych powodów w doktrynie nie podejmuje się prób wyznaczenia sztywnego terminu na powiadomienie, a dookreślenia pojęcia „niezwłocznie” na tle przepisów kodeksu cywilnego pozwalają na stwierdzenie, że jest to termin wykluczający zbędną zwłokę i realny, „mający na względzie okoliczności miejsca i czasu, a także regulacje zawarte w art. 354 i 355 k.c.”<sup>81</sup>.

Zgodnie z powyższą interpretacją „niezwłocznie” konkretyzuje się *ad casum*, przy czym można je abstrakcyjnie doprecyzować za pomocą trzech kryteriów. Zgodnie z pierwszym z nich, aby uniknąć zbędnej zwłoki, powiadomienie powinno nastąpić w najwcześniejszym możliwym momencie, w którym konieczne jest usunięcie danego zakłócenia robót, aby uniknąć z jego powodu szkód<sup>82</sup>. Drugie kryterium uzależnia najwcześniejszy możliwy termin powiadomienia od terminu ukończenia weryfikacji (o którym mowa w pkt 3.2 powyżej). Trzecim kryterium jest należyta staranność wymagana w stosunkach związanych z robotami budowlanymi (o której mowa w pkt 3.4 powyżej)<sup>83</sup>. Tym samym wykonawcy nakazuje się powiadomić o okoliczności, która może przeszkodzić prawidłowej realizacji robót, w najwcześniejszym możliwym terminie po sprawdzeniu występowania takiej

<sup>81</sup> Cytat, znajdujący zdaniem autorów zastosowanie w analizowanym przypadku, pochodzi z wyroku SN z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK 293/06, Legalis, zapadłego na gruncie art. 455 k.c.

<sup>82</sup> Taką interpretację wydają się przyjmować: R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 1161 (za:) K. Kołakowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) G. Bieniek et al.: Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 346. Zob. K. Zagrobelny: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 3, Legalis; wyrok SA w Białymstoku z dnia 30 grudnia 2016 r., I ACa 647/16, Legalis: „Takie właśnie rozwiązanie, jako zmianę w stosunku do projektu, proponował wykonawca w kierowanym do pozwanego piśmie z dnia 27 sierpnia 2010 r., a więc w czasie odpowiednim do wykonania tej modyfikacji z zachowaniem końcowego terminu odbioru [...]”.

<sup>83</sup> A. Brzozowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 2, Legalis; M. Gutowski: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 2, Legalis.

okoliczności, nie później niż kiedy powiadomienie umożliwia podjęcie środków zaradczych dla uniknięcia albo minimalizacji realnego ryzyka szkód stron.

## 5. OBOWIĄZKI WSPÓLDZIAŁANIA INWESTORA

### 5.1. OGÓLNY OBOWIĄZEK WSPÓLDZIAŁANIA

Głównym celem obowiązku informacyjnego jest współdziałanie inwestora w efektywnym wykonaniu świadczenia wykonawcy. Z tego chociażby powodu ciężary związane ze współdziałaniem nie obarczają w świetle kodeksowej koncepcji wyłącznie wykonawcy. Obowiązek informacyjny, aby mógł spełnić swoją funkcję, musi być w przypadkach tego wymagających połączony z odpowiednią pod względem treściowym i czasowym reakcją inwestora. W tym sensie notyfikacja wykonawcy może zmaterializować obowiązek współdziałania inwestora jako wierzyciela, o którym mowa w art. 354 § 2 w zw. z art. 647 k.c. Przedstawiona wykładnia znajduje oparcie w brzmieniu art. 647 k.c., nakazującym inwestorowi dokonanie wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, takich jak zorganizowanie procesu budowy zgodnie z art. 18 ust. 1 pr. bud.<sup>84</sup>

Artykuł 647 k.c. ani art. 18 pr. bud. nie zawierają enumeratywnego i zamkniętego katalogu powyższych czynności. Można je tylko dookreślić jako działanie na etapie przygotowania, jak i realizacji robót, w szczególności w sytuacjach, w których działanie to warunkuje realizację zobowiązania wykonawcy. Aktywność tę konkretyzuje się w orzecznictwie jako konieczne czynności koordynacyjne i decyzyjne w następujący sposób: „Niewątpliwie inwestor ma obowiązek dostarczenia projektu, ma też obowiązek współdziałania z innymi uczestnikami procesu budowlanego, a w szczególności podejmowania decyzji w sprawach od niego zależnych”<sup>85</sup>. Jako obowiązki inwestora zwyczajowo przyjęte można przykładowo podać: niezwłoczne wyjaśnienia i wskazówki, wymianę materiałów lub maszyn, niezwłoczne angażowanie podwykonawców do wykonania koniecznego zakresu robót<sup>86</sup>.

W świetle powyższego możliwe jest sformułowanie nakazu współdziałania inwestora, aktualizującego się w szczególności w następstwie realizacji obowiązku informacyjnego wykonawcy. W zakresie zastosowania tego nakazu mieści się powiadomienie inwestora przez wykonawcę o zależnej od inwestora okoliczności, która może przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót. Nie mieszczą się w tym

---

<sup>84</sup> „W szczególności przepis art. 647 k.c., wskazując na obowiązki inwestora, odsyła wprost do przepisów prawa budowlanego, określających czynności związane z przygotowaniem robót — w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu” — wyrok SA w Katowicach z dnia 24 września 2013 r., I ACa 549/13, Legalis; M. Gutowski: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 4, Legalis.

<sup>85</sup> Wyrok SA w Szczecinie z dnia 5 lipca 2017 r., I ACa 307/17, Legalis.

<sup>86</sup> J. Łągowska: *Odpowiedzialność..., op. cit.*, s. 14.

zakresie okoliczności, które nie przeszkadzają w prawidłowej realizacji robót, chociażby naruszały interes wykonawcy, ponieważ współdziałanie inwestora odnosi się wyłącznie do należytego spełnienia świadczenia przez wykonawcę (tj. do robót, których dotyczy notyfikowana przeszkoda). Powiadomienie inwestora przez wykonawcę nie wyczerpuje jednak zakresu zastosowania nakazu współdziałania, nakaz ten nie jest na żadnej podstawie warunkowany jedynie czynnością wykonawcy (inwestor związany profesjonalnie z budownictwem powinien znać swoje obowiązki organizacyjne). Niemniej inwestorzy obiektywnie mogą nie wiedzieć o konieczności dokonania wielu czynności przygotowawczych, jak na przykład o podejmowaniu niezbędnych decyzji w toku robót<sup>87</sup>, dlatego w istotnym zakresie nakaz kierowany do inwestora aktualizuje dopiero powiadomienie dokonane zgodnie z art. 651 k.c.

W zakresie normowania nakazu współdziałania inwestora mieszczą się czynności prawne lub faktyczne, które może podjąć wyłącznie inwestor, a bez których świadczenie dłużnika nie może być spełnione lub jest istotnie utrudnione zarówno na etapie przygotowania, jak i realizacji robót<sup>88</sup>. Czynności inwestora związane ze współdziałaniem konkretyzują się dopiero w okolicznościach danego przypadku przy uwzględnieniu treści powiadomienia dokonanego na podstawie art. 651 k.c. Zapłatę wynagrodzenia, jako jedną z czynności, która mogłaby *a priori* zostać objęta obowiązkiem współdziałania inwestora, większość doktryny wyklucza jako niekonieczną do prawidłowej realizacji robót, ponieważ stanowi świadczenie inwestora jako dłużnika, a nie przedmiot jego obowiązku jako wierzyciela<sup>89</sup>. Niemniej występują w tej kwestii odmienne poglądy zasługujące na odrębną analizę<sup>90</sup>.

## 5.2. OBOWIĄZEK INFORMACYJNY INWESTORA

W ramach obowiązku współdziałania należy rozważyć w szczególności odwrotny obowiązek informacyjny inwestora wobec wykonawcy. Jak wykazano w pkt 3, nakaz adresowany do wykonawcy jest uzasadniony tylko co do okoliczności, które leżą w zakresie jego kompetencji budowlanych i o których wiedziałby

<sup>87</sup> Taką interpretację można dodatkowo podeprzeć wykładnią historyczną art. 651 k.c., który przed 1990 r. służył współdziałaniu jednostek gospodarki uspołecznionej w sytuacjach, kiedy „także inwestor pomógł takie ówczesne przeszkody, jak wyczerpanie dostaw reglamentowanych materiałów budowlanych (zwłaszcza stali!), zawieszenie finansowania, czy wręcz wypadnięcie z takich planów [narodowych planów gospodarczych], skutecznymi interwencjami usunąć. Skoro jednak taki przepis art. 651, choć o całkowicie historycznym rodowodzie, w Kodeksie pozostał, to nie zmienia to samej możliwości odpowiedniego rozwinięcia jego treści” — K. Kołakowski: *Komentarz do art. 649<sup>4</sup> k.c. (w:) Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. I–II, pod red. G. Bieńka, Warszawa 2011, nb 4, LEX.

<sup>88</sup> Zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 24 września 2013 r., I ACa 549/13, Legalis.

<sup>89</sup> M. Gutowski: *Komentarz do art. 354 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 39, Legalis.

<sup>90</sup> J. Łagowska: *Odpowiedzialność..., op. cit.*, s. 14.

przy dołożeniu należytej staranności. Pojawia się pytanie, czy i jak powinna mieć miejsce wymiana informacji o innych okolicznościach, o których wie lub mógłby wiedzieć inwestor. W tym kontekście część doktryny uznaje obowiązywanie analogicznego nakazu notyfikacyjnego skierowanego do inwestora, nie wskazując jednak jego źródła<sup>91</sup>. Można doszukiwać się go w wykładni *a similibi* opartej na wynikającym z zasady współdziałania wartościowaniu interesu wykonawcy, który nie wiedząc o pewnych przeszkodach znanych inwestorowi, mógłby angażować dodatkowe środki lub wykonywać roboty tracone<sup>92</sup>. W zakresie normowania nakazu kierowanego do inwestora znajdowałyby się okoliczności, o których inwestor wie, a które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót, narażając wykonawcę na szkodę. Przedstawione rozumowanie znajduje oparcie w treści art. 354 § 2 i art. 647 k.c. Pierwszy przepis nakazuje inwestorowi współdziałać przy wykonaniu zobowiązania w taki sam sposób jak dłużnik, co może oznaczać, że poprzez takie działania, o jakich mowa w art. 651 k.c. Taki rezultat wykładni językowej potwierdza wykładnia systemowa, zgodnie z którą, jeżeli możliwe są dwie treści nakazu: jedna, która nie zakłada obowiązku powiadamiania wykonawcy o przeszkodach w prawidłowej realizacji robót znanych inwestorowi, i druga, która zakłada taki obowiązek, to tylko druga treść jest zgodna z zasadą współdziałania i uwzględnia poszanowanie interesów wykonawcy.

Przechodząc do części dotyczącej odpowiedzialności, możemy dodać, że obowiązek informacyjny inwestora jest jedną z koniecznych podstaw sankcjonowania jego bierności sprzed realizacji obowiązku informacyjnego wykonawcy. Jeżeli po przestaniu na nakazie powiadomienia adresowanym do wykonawcy i nakazie współdziałania inwestora w odpowiedzi na powiadomienie, to sankcjonowana byłaby wyłącznie szkoda wykonawcy powstała po bezskutecznym upływie terminu na należyte współdziałanie inwestora. W okolicznościach przeszkody, o której inwestor pierwotnie wie i nie powiadamia o niej, wykonawca musiałby najpierw dowiedzieć się o niej i powiadomić inwestora, a dopiero następnie byłby uprawniony do dochodzenia naprawienia szkody wynikłej z bierności drugiej strony. Obowiązek notyfikacyjny po stronie inwestora utrzymuje równowagę obowiązków i odpowiedzialności stron, bo pozwala sankcjonować zaniechanie inwestora, które polega na bierności wobec przeszkód, o których wiedział, i przez zwinione niepowiadomienie o nich doprowadził do powstania lub powiększenia szkody wykonawcy.

---

<sup>91</sup> Zob. R. Tanajewska: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 1160–1161: „Biorąc pod uwagę fakt, że obie strony umowy o roboty budowlane najczęściej są przedsiębiorcami, przejawem zachowania należytej staranności jest sprawdzenie wszystkich okoliczności związanych z procesem inwestycyjnym zarówno przez inwestora, jak i wykonawcę”; zob. P. Drapała: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 842: „Mimo że przepis stanowi *expressis verbis* jedynie o obowiązku ciążącym na wykonawcy, względ na regułę współdziałania obu stron przemawia za uznaniem, iż analogiczna powinność niezwłocznego informowania o przeszkodach spoczywa także na inwestorze”.

<sup>92</sup> Pojęcie zacierpnięte z praktyki budowlanej, oznaczające zasadnie wykonane roboty, które wskutek późniejszych okoliczności muszą zostać rozbrane.

## 6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ INWESTORA ZA OBOWIĄZEK WSPÓŁDZIAŁANIA

W części poświęconej normom sankcjonującym niewywiązanie się inwestora z obowiązku współdziałania przypominamy, że zagadnienie to zostało wybrane do analizy ze względu na istotne niejasności w wykładni doktrynalnej. Wybrane w tytule niniejszego punktu zagadnienie spełnia to kryterium, jak zostanie dalej wykazane, poprzez przywołanie zróżnicowanych poglądów doktryny, natomiast nie spełnia go zagadnienie norm sankcjonujących niewywiązanie się wykonawcy z obowiązku weryfikacyjnego i informacyjnego. Ostatnie zagadnienie jest dostatecznie wyjaśnione w doktrynie i orzecznictwie, nie wzbudza poważniejszych wątpliwości interpretacyjnych, dlatego nie będzie przedmiotem dalszej analizy<sup>93</sup>.

Brak współdziałania wierzyciela, równoznaczny z naruszeniem ustawowej powinności wierzycielskiej, nie może obciążać wykonawcy. Powyższa konstatacja jest nie tylko konsekwencją lojalności kontraktowej jako składowej zasady współdziałania, lecz także uregulowania w kodeksie cywilnym mechanizmów zabezpieczających wykonawcę (dłużnika), a sankcjonujących inwestora (wierzyciela) w przypadkach nienależytego lub braku współdziałania ze strony inwestora. Nienależyte współdziałanie rozumiemy jako działanie inwestora, które polega na: poleceniu nieprawidłowej kontynuacji robót (prowadzącej do wadliwości obiektu lub opóźnienia świadczenia wykonawcy), częściowo nienależytej reakcji na powiadomienie ze strony wykonawcy lub częściowo nieprawidłowym powiadomieniu wykonawcy. Tymczasem przez brak współdziałania mamy na myśli brak reakcji na powiadomienie ze strony wykonawcy lub brak powiadomienia, o którym mowa w pkt 5.2. Podstawowe znaczenie w zakresie sankcjonowania wymienionych sytuacji mają:

- 1) prawo do dochodzenia wynagrodzenia, nawet jeśli wykonawca nie wykonał zobowiązania (art. 655 i 649<sup>4</sup> § 3 k.c.);
- 2) zwolnienie wykonawcy z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania oraz z odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady obiektu budowlanego;
- 3) uniemożliwienie inwestorowi realizacji prawa do odstąpienia od umowy oraz przyznanie wykonawcy prawa do odstąpienia od umowy (art. 640 k.c. stosowany w drodze *analogiae legis*);

<sup>93</sup> Niezrealizowanie obowiązku weryfikacyjnego i informacyjnego rodzi odpowiedzialność wykonawcy w połączeniu z wynikającą stąd szkodą związaną z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia. W konsekwencji, jak słusznie konkluduje SN w wyroku z dnia 30 września 2009 r.: „Niedopełnienie przez wykonawcę obowiązku poinformowania inwestora o stwierdzonych wadach dostarczonego przez inwestora projektu [czy innych okolicznościach, o których wykonawca ma obowiązek poinformować — przyp. aut.] ma taki skutek, że jego odpowiedzialność będzie się rozciągać także na te wady obiektu, które powstały z przyczyn wskazanych w art. 651 k.c.” — wyrok SN z dnia 30 września 2009 r., V CSK 89/09, Legalis. Zob. E. Strzępka-Frania: *Ryzyko normatywne generalnego wykonawcy robót budowlanych*, cz. 1, Monitor Prawniczy 2007, nr 22, s. 1248.

- 4) prawo do dochodzenia przez wykonawcę odszkodowania za szkodę spowodowaną przez inwestora z tytułu zwłoki wierzyciela wskutek nienależytego lub braku współdziałania, tj. odmowy dokonania czynności, bez której świadczenie wykonawcy nie może być spełnione (art. 486 k.c.).

Co istotne, wymienione instrumenty zabezpieczają wykonawcę przed negatywnymi konsekwencjami wynikłymi z braku współdziałania lub nieodpowiedniego współdziałania inwestora w następstwie powiadomienia o przeszkodach zależnych od inwestora (za które odpowiadałby wykonawca z powodu charakteru jego świadczenia rezultatu). Znajdują one również zastosowanie jedynie do łączącego te podmioty stosunku prawnego. Na płaszczyźnie ewentualnej odpowiedzialności *ex delicto* wobec osób trzecich nie ma znaczenia wewnętrzny rozkład odpowiedzialności i obowiązków między wykonawcą i inwestorem<sup>94</sup>. Tym samym wykonawca nie będzie zwolniony z odpowiedzialności za czyn bezprawny w stosunku do osoby trzeciej, dokonany w związku z niewywiązaniem się inwestora z obowiązków współdziałania<sup>95</sup>. Sygnalizujemy też, że analizujemy jedynie kodeksowo ukształtowany system mechanizmów zabezpieczających współdziałanie wykonawcy i inwestora z wyłączeniem kodeksowo dopuszczalnych postanowień umownych, takich jak kary umowne czy umowne prawo odstąpienia.

## 6.1. PRAWO WYKONAWCY DO DOCHODZENIA WYNAGRODZENIA NA PODSTAWIE ART. 655 I 649<sup>4</sup> § 3 K.C.

Umowa o roboty budowlane jest ze swej natury umową wzajemną. Za Z. Radwańskim i A. Olejniczakiem przyjmujemy, że ten rodzaj umów wyróżnia „więź polegająca na zależności świadczenia [głównego — przyp. aut.] jednej strony od świadczenia [głównego — przyp. aut.] drugiej strony”<sup>96</sup>, a każda ze stron „zobowiązuje się dlatego i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie drugiej strony”<sup>97</sup>. Niemniej, jak będziemy wywodzić poniżej, w umowie o roboty budowlane ze względu na szczególną postać współdziałania dłużnika i wierzyciela ustawodawca przewidział dla wykonawcy dwa korzystne odstępstwa od wskazanej zasady zależności świadczeń głównych, które związane są z prawidłowym wypeł-

---

<sup>94</sup> Zob. T. Szanciło: *Komentarz do art. 651 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 9.

<sup>95</sup> Tak również Sąd Najwyższy w stosunku do opartej na zasadzie ryzyka odpowiedzialności wykonawcy za szkodę wyrządzoną ruchem przedsiębiorstwa; zob. wyrok SN z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 282/07, Legalis.

<sup>96</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak: *Zobowiązania — część ogólna*, Warszawa 2014, s. 124; M. Gutowski: *Komentarz do art. 487 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 3; K. Zagrobelny: *Komentarz do art. 487 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2021, nb 3, Legalis.

<sup>97</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak: *Zobowiązania..., op. cit.*, s. 124. Tak również SN w wyroku z dnia 25 sierpnia 2016 r., V CSK 705/15, Legalis: „O wzajemnym charakterze umowy przesądza decyzja stron o sprzężeniu świadczeń w ten sposób, że świadczenie jednej strony zostaje uzależnione od świadczenia drugiej strony”.

nieniem ubocznego względem świadczenia głównego wykonawcy — obowiązku informacyjnego.

Przed analizą tych odstępstw należy ogólnie wytłumaczyć, co oznacza niewykonanie zobowiązania przez wykonawcę. W pojęciu tym mieści się zarówno brak podjęcia lub kontynuacji przez wykonawcę działań zmierzających do wykonania obiektu budowlanego, jak i wykonanie obiektu z wadami istotnymi. Wynika to z tego, że doktryna i orzecznictwo przyznają inwestorowi prawo do odmowy odbioru robót w sytuacji zaistnienia wad istotnych<sup>98</sup>. Odbiór stanowi kluczowy obowiązek inwestora, ponieważ od chwili jego dokonania przyjmuje się, że zobowiązanie wykonawcy polegające na wybudowaniu obiektu budowlanego w odpowiednim terminie zostało wykonane<sup>99</sup>. Tym samym „posiadanie przez obiekt wad istotnych” może zostać zakwalifikowane jako niewykonanie zobowiązania przez wykonawcę, co w konsekwencji zasadniczo powoduje, że nie aktualizuje się roszczenie wykonawcy do żądania wynagrodzenia. Jak słusznie zauważa K. Zagrobelny: „sekwencja zdarzeń przy rozliczeniu umowy o roboty budowlane nie przebiega ściśle według schematu z art. 488 k.c. W tym wypadku świadczenie wykonawcy wyprzedza świadczenie inwestora”<sup>100</sup>.

Pierwsze odstępstwo od zasady zależności świadczeń głównych w umowie o roboty budowlane konstytuuje art. 655 k.c. Przyznaje on wykonawcy prawo do żądania umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części w sytuacji zniszczenia lub uszkodzenia obiektu z przyczyn leżących po stronie inwestora wymienionych w przepisie (wadliwość dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wykonania robót według jego wskazówek). Zniszczenie lub uszkodzenie<sup>101</sup> obiektu przed jego odbiorem w zależności od ich wagi może być kwalifikowane jako zaistnienie wady nieistotnej albo jako niewykonanie zobowiązania, w tym wykonanie obiektu z wadą istotną. W kontekście tych rozważań stawiamy hipotezę, że art. 655 k.c. kreuje *sui generis* fikcję prawną polegającą na założeniu, że wykonawca swoje zobowiązanie zrealizował w sposób prawidłowy, mimo że obiekt uległ zniszczeniu lub uszkodzeniu. Warunkami przyjęcia tej fikcji

<sup>98</sup> Np. wyrok SN z dnia 21 kwietnia 2017 r., I CSK 333/16, Legalis; wyrok SA w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 r., I ACa 689/16, Legalis; wyrok SA w Białymstoku z dnia 1 kwietnia 2019 r., I AGa 183/18, Legalis; P. Drapała: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 30; M. Gutowski: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 39.

<sup>99</sup> Zob. np. wyrok SN z dnia 12 marca 2021 r., V CSKP 14/21, Legalis: „Odbiór obiektu jest jednostronną czynnością zamawiającego (inwestora), stanowiącą pokwitowanie spełnienia świadczenia przez wykonawcę (art. 462 k.c.), uznanie świadczenia wynikającego z umowy za wykonane zgodnie z treścią zobowiązania, co otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia”. Zgodnie uznaje się jednak, że odbiór rodzi obalalne domniemanie wykonania zobowiązania wykonawcy i nie pozbawia inwestora roszczeń związanych z wykonaniem robót niezgodnie z umową. Zob. E. Zielińska: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 300–301. Zob. P. Drapała: *Komentarz do art. 647 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 771–772 i cytowane tam orzecznictwo.

<sup>100</sup> K. Zagrobelny: *Wymagalność roszczenia wykonawcy robót budowlanych*, Acta Universitatis Wratislaviensis 2012, nr 3469, Przegląd Prawa i Administracji, s. 124.

<sup>101</sup> Z uwagi na tożsamość skutków, jakie ustawodawca wiąże ze zniszczeniem lub uszkodzeniem obiektu, rozgraniczanie tych pojęć uznajemy za bezcelowe.

prawnej są: po pierwsze, prawidłowe wykonanie obowiązku informacyjnego co do okoliczności wymienionych w art. 655 k.c. i w zakresie opisanym szczegółowo w pkt 3–4 niniejszego opracowania oraz, po drugie, pomimo milczenia na ten temat przepisów kodeksu cywilnego, polecenie przez inwestora kontynuacji robót budowlanych wbrew zgłoszonym przez wykonawcę uwagom. Takie polecenie kontynuacji robót oznacza nienależyte współdziałanie i reakcję inwestora sprzeczną z celem społeczno-gospodarczym zobowiązania wynikającego z umowy o roboty budowlane (prawidłowe i terminowe wykonanie obiektu budowlanego), co w następstwie aktualizuje ustawową ochronę wykonawcy. W razie braku jakiegokolwiek polecenia wykonawca będzie miał prawo do odstąpienia od umowy (zob. pkt 6.4 poniżej).

Ochrona przyznana wykonawcy w art. 655 k.c. jest szczególnie ważna z uwagi na to, że przysługuje w przypadkach niewykonania zobowiązania wskutek wad istotnych, które stanowią najcięższą postać zniszczenia lub uszkodzenia obiektu (jak wspomniano powyżej, pewne uszkodzenia obiektu mogą stanowić wady nieistotne). Przepis ten pozwala wykonawcy bronić się przed skutkami odmowy odbioru robót, na którą (z racji zrównania niewykonania zobowiązania z posiadaniem przez obiekt wad istotnych) mógłby się powołać inwestor, wstrzymując zapłatę wynagrodzenia. W przypadku natomiast wad nieistotnych, które nie negują wykonania przez wykonawcę zobowiązania, na inwestorze ciąży obowiązek odbioru robót i wypłaty wynagrodzenia. Z tego względu w sytuacji, w której obiekt posiada wady nieistotne, zapewnienie wykonawcy ochrony związanej z brakiem współdziałania lub nieodpowiednim współdziałaniem inwestora aktualizuje się przede wszystkim po odbiorze robót, tj. na etapie ewentualnego dochodzenia przez inwestora odszkodowania na zasadach ogólnych lub uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, co zostanie omówione w pkt 6.2 poniżej.

Drugie odstępstwo od zasady zależności świadczeń głównych przewiduje art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. Przepis ten stanowi, podobnie jak art. 655 k.c., wyjątek od opisanej powyżej zasady, że roszczenie wykonawcy o wynagrodzenie staje się wymagalne z chwilą odbioru robót, gdyż ustanawia możliwość dochodzenia przez wykonawcę roszczenia o wynagrodzenie w sytuacji, w której nie przystąpił do wykonywania robót albo nie mógł ich kontynuować z uwagi na przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora (przy czym inwestor, wypłacając wynagrodzenie, może odliczyć to, co wykonawca oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych). Artykuł 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1 k.c. w żaden sposób nie zawęża przesłanek roszczeń wykonawcy, czyli przeszkód z przyczyn leżących po stronie inwestora. Tym samym jakakolwiek przeszkoda, która nie pozwoliła wykonać lub należyście wykonać obiektu zależną od inwestora, a której usunięcie nie leżało w zakresie zobowiązania wykonawcy, materializuje roszczenie wynikające z art. 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1 k.c. Wykonawca jest zobowiązany do usuwania przeszkód w granicach określonych w art. 354 § 1 i art. 355 k.c. oraz w granicach współdziałania z wierzycielem opisanych w pkt 1.2 (np. uży-



cie własnej niezajętej maszyny dostępnej wykonawcy wskutek nieprzydatności maszyny dostarczonej przez inwestora). Jeżeli jednak konieczne są jakiegokolwiek działania wykraczające poza te granice, ma on swobodę wyboru, czy podejmie się ich w ramach nienależnego świadczenia czy też zrezygnuje z nich i skorzysta z uprawnień wynikających z art. 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1 k.c.

Należy jednak zaznaczyć, że umiejscowienie powyższego przepisu w artykule dotyczącym skutków braku udzielania gwarancji zapłaty przez inwestora wywołuje wątpliwości co do określenia desygnatów pojęcia „przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora”. Możliwe są dwie hipotetyczne interpretacje tego pojęcia, które zakładają, że jego zakres obejmuje:

- 1) jedynie brak żądanej gwarancji zapłaty, o której mowa w art. 649<sup>4</sup> § 1 i 2 k.c. (jej udzielenie stanowi obowiązek inwestora jako dłużnika w umowie o roboty budowlane);
- 2) także wszelkie inne możliwe przeszkody, które wykonawca może napotkać i o których powiadomił w trybie art. 651 k.c.

Argumentem przemawiającym za szerszym zakresem pojęcia „przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora” (druga hipoteza) jest podobieństwo brzmienia art. 649<sup>4</sup> § 3 i art. 639 k.c.<sup>102</sup> Zbieżność językowa i systemowa pomiędzy tymi przepisami pozwala sformułować domniemanie, że ustawodawca, wzorując się na art. 639 k.c., chciał osiągnąć podobny efekt w regulacji umowy o roboty budowlane. Taka wykładnia znajduje potwierdzenie w uzasadnieniu projektu wprowadzającego analizowany przepis do tytułu XVI księgi trzeciej kodeksu cywilnego<sup>103</sup>. Niezależnie od powyższego, należy przyznać, że umiejscowienie art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. jest wątpliwe z punktu widzenia przejrzystości techniki legislacyjnej. Słusznie wskazuje K. Kołakowski, że w „przepisie art. 651 k.c. powinno się znaleźć tak ogólne postanowienie, jak w art. 649<sup>4</sup> k.c. z jednoczesnym uzgodnieniem jego projektowanej treści z dotychczasowym obowiązkiem nałożonym na wykonawcę w art. 651 k.c.”<sup>104</sup>. Takie rozwiązanie byłoby spójne z regulacją zamieszczoną w art. 655 k.c., na podstawie której wykonawca także może dochodzić wynagrodzenia za *de facto* niewykonane zobowiązanie. Nie doszłoby wówczas do powstania wątpliwości interpretacyjnych wynikających z niefrasobliwie dokonanego syntaktycznego rozczłonkowania normy sankcjonującej brak współdziałania inwestora w art. 655 i 649<sup>4</sup> § 3 k.c.

Powyższe rozumowanie prowadzi do wniosku, że przeszkodą z przyczyn dotyczących inwestora w rozumieniu art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. jest zarówno brak udzielenia gwarancji, jak i nienależyte ze względu na społeczno-gospodarczy cel zobowiązania

<sup>102</sup> Okoliczność ta została dostrzeżona także w orzecznictwie; zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 11 września 2014 r., I ACa 786/14, Legalis.

<sup>103</sup> Rząd Rzeczypospolitej Polskiej, Projekt ustawy o zmianie ustawy — Kodeks cywilny, Warszawa 2009, pobrane w dniu 20 lutego 2021 r. pod adresem html: [http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/2F52BF9C96230200C125763C00373233/\\$file/2365.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/2F52BF9C96230200C125763C00373233/$file/2365.pdf).

<sup>104</sup> K. Kołakowski: *Komentarz do art. 649<sup>4</sup> k.c. (w:) Komentarz..., op. cit., nb 4.*

współdziałanie inwestora w reakcji na zgodne z art. 651 k.c. powiadomienie ze strony wykonawcy. Warto przytoczyć także odmienne stanowisko w tej kwestii, które wyraża K. Zagrobelny. W wykładni przyjętej przez tego autora notyfikacja z art. 651 k.c. nie jest konieczna do skorzystania z uprawnienia z art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. Jego zdaniem z uwagi na to, że art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. znajduje zastosowanie zarówno do przypadków zwłoki wierzyciela, jak i zwłoki dłużnika (brak udzielenia gwarancji zapłaty), nieuzasadnione jest kierowanie dodatkowego wymagania (tj. wymagania w postaci dokonania notyfikacji) „jedynie do uprawnionego wierzyciela, aby podejmował niewymienione w przepisie czynności”<sup>105</sup>, podczas gdy ten sam podmiot, działając jako dłużnik, jest z tych czynności zwolniony. Poddajemy jednak to rozumowanie pod rozwagę, uznając w pkt 4.2 powyżej, że wywiązanie się z obowiązków weryfikacyjnego i informacyjnego na mocy art. 651 k.c. warunkuje skorzystanie z uprawnienia wynikającego z art. 649<sup>4</sup> § 3 zd. 1 i art. 655 k.c.

## 6.2. ZWOLNIENIE WYKONAWCY Z ODPOWIEDZIALNOŚCI KONTRAKTOWEJ NA ZASADACH OGÓLNYCH I Z TYTUŁU RĘKOJMI

W zakresie odpowiedzialności wykonawcy za wadliwą realizację przedmiotu świadczenia z przyczyn obiektywnych lub leżących po stronie inwestora prawidłowe wykonanie obowiązku informacyjnego stanowi zarówno okoliczność ekskulpującą (zwalniającą z winy w przypadku odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych), jak i w stosunku do odpowiedzialności z tytułu rękojmi — egzoneracyjną (zwalniającą z odpowiedzialności na zasadzie ryzyka<sup>106</sup>). Jakkolwiek bowiem art. 655 k.c. wprost reguluje jedynie opisaną powyżej kwestię dochodzenia przez wykonawcę umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części, to przepis ten może być potraktowany jako pomocny dla odnalezienia właściwego kierunku interpretacyjnego w zakresie relacji między obowiązkiem informacyjnym wykonawcy a jego odpowiedzialnością za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania na zasadach ogólnych oraz odpowiedzialnością na podstawie przepisów o rękojmi za wady przedmiotu umowy. Należy jednocześnie pamiętać, że dla zwolnienia wykonawcy z odpowiedzialności konieczne jest zrealizowanie się wszystkich

---

<sup>105</sup> K. Zagrobelny: *Odpowiedzialność inwestora jako wierzyciela (w:) Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 345.

<sup>106</sup> Jako odpowiedzialność opartą na zasadzie ryzyka rękojmię kwalifikują m.in.: Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska: *Zobowiązania — część szczególna*, Warszawa 2012, s. 37; E. Habryn-Chojnacka: *Komentarz do art. 556 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2022, nb 13, Legalis; K. Kryla-Cudna, M. Tulibacka: *Komentarz do art. 556 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022, nb 9, Legalis; J. Jezioro: *Komentarz do art. 556 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2021, nb 5, Legalis. Por. W. Katner, J. Pisuliński (w:) *System prawa prywatnego*, t. 7, *op. cit.*, s. 143.

przesłanek, o których mowa wprost w przepisach regulujących umowę o roboty budowlane (dokonanie notyfikacji przez wykonawcę o przeszkodach obiektywnych lub leżących po stronie inwestora) oraz entymematycznie (polecenie przez inwestora kontynuacji robót). Podobne stanowisko zajmuje między innymi T. Szanciło, który uznaje, że w sytuacji, w której „wykonawca zawiadomi inwestora o zaistnieniu którejsz z okoliczności wymienionych w art. 651 k.c., a ten poleci dalsze wykonywanie robót, wykonawca jest zwolniony z odpowiedzialności za nieprawidłowe (co do jakości) lub nieterminowe wykonanie obiektu lub robót”<sup>107</sup>.

Wniosek o kierunkowym charakterze art. 655 k.c. dla interpretacji relacji między obowiązkiem informacyjnym a odpowiedzialnością wykonawcy potwierdza teza orzecznictwa, wskazująca, że art. 655 k.c. stanowi „odstępstwo od zasady odpowiedzialności absolutnej z tytułu rękojmi”<sup>108</sup>. Zacytowane rozumowanie Sądu Najwyższego sprowadza się do tego, że jeżeli wykonawca ma prawo do umówionego wynagrodzenia mimo wadliwości obiektu przy spełnieniu warunków stawianych w art. 655 k.c., to tym bardziej nie jest odpowiedzialny za jego wady. W aktualnym stanie prawnym co prawda zasadą jest, że wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w przypadku nieistotnie wadliwego wykonania robót (kompensowanego przez inwestora w drodze odpowiedzialności odszkodowawczej i z tytułu rękojmi) w przeciwieństwie do przypadku wadliwości istotnej, kiedy inwestor odmawia dokonania odbioru. Niemniej obowiązywanie tej zasady w okolicznościach określonych w art. 655 k.c. byłoby sprzeczne z racjonalnością prakseologiczną ustawodawcy i rozdziłoby niezgodność prakseologiczną następujących norm:

- 1) normy przyznającej inwestorowi uprawnienie do dochodzenia roszczeń z zakresu rękojmi (jak i roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych, o czym mowa poniżej) w sytuacjach, o których mowa w art. 655 k.c., oraz
- 2) normy przyznającej wykonawcy ochronne roszczenie o wynagrodzenie w razie prawidłowej realizacji obowiązku informacyjnego i wystosowania przez inwestora polecenia nieprawidłowej kontynuacji robót.

Niezgodność prakseologiczna polegałaby na tym, że zastosowanie pierwszej z tych norm niweczyłoby całkowicie lub częściowo skutki zrealizowania drugiej z nich<sup>109</sup>, ponieważ przeciwdziałałoby skutkowi w postaci ochronnego przysporzenia ekonomicznego wykonawcy.

<sup>107</sup> T. Szanciło: *Komentarz do art. 651 k.c.* (w:) *Kodeks...*, *op. cit.*, nb 1.

<sup>108</sup> Wyrok SN z dnia 9 września 1987 r., III CZP 41/87, Legalis. Pragniemy zauważyć jednak, że w naszej opinii użyte przez Sąd Najwyższy pojęcie odpowiedzialności absolutnej powinno zostać zastąpione pojęciem odpowiedzialności na zasadzie ryzyka, gdyż termin „absolutna” sugeruje brak możliwości zwolnienia się z odpowiedzialności i tym samym należy go stosować w odniesieniu do (niezwykle rzadkich) regulacji prawnych, w których podmiot jest odpowiedzialny za szkodę pozostającą w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym ze zdarzeniem szkodzącym niezależnie od okoliczności ekskulpujących, egzoneracyjnych czy przesłanek słusznościowych; zob. J. Kuźmicka-Sulikowska (w:) *Zarys prawa cywilnego*, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, Warszawa 2021, s. 227.

<sup>109</sup> Definicja niezgodności prakseologicznej norm została zaczerpnięta z: S. Wronkowska: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 106.

Powyższe rozumowanie potwierdza analiza stosujących się do umowy o roboty budowlane przepisów o rękojmi. W doktrynie zgłasza się, że na podstawie art. 656 § 1 w zw. z art. 638 § 1 w zw. z art. 557 § 2 k.c. wykonawca jest „zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli inwestor wiedział o wadzie w chwili wydania obiektu”<sup>110</sup>. Przy założeniu funkcji obowiązku informacyjnego intensyfikującej współpracę stron umowy o roboty budowlane teza ta powinna być zmodyfikowana w ten sposób, że wykonawca będzie zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli prawidłowo wykonał swoje obowiązki informacyjne (co do okoliczności podlegających temu obowiązkowi), antycypując możliwe powstanie wady i aktualizując w odpowiednim terminie i zakresie wiedzę inwestora w tej kwestii. Należy dodać, że realizowany obiekt spełnia hipotezę wyrażoną w art. 557 § 2 k.c., zważywszy na to, że przed odbiorem stanowi rzecz mającą powstać w przyszłości<sup>111</sup>. Taka interpretacja może być skorelowana z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r., według którego w razie niedopełnienia obowiązku informacyjnego odpowiedzialność wykonawcy „będzie się rozciągać także na te wady obiektu, które powstały z przyczyn wskazanych w art. 651 k.c.”<sup>112</sup>, więc w przeciwnym razie — wykonania obowiązku informacyjnego i przerzucenia obowiązku współdziałania na inwestora — odpowiedzialność wykonawcy ustaje.

Dodatkowo zwolnienie wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady, które powstały z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez inwestora i notyfikowanej przez wykonawcę, może zostać wyprowadzone z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 § 1 zd. 2 k.c. Wynika to z zakładanego przez nas istnienia konstrukcji prawnej, która ograniczenie odpowiedzialności przyjmującego zamówienie za wady dzieła wynikające z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego łączy z prawidłowym spełnieniem obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 634 k.c. (art. 638 § 1 zd. 2 k.c. stanowi, że odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada dzieła powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego, przy czym zgadzając się z Ł. Żelechowskim, uznajemy, że ograniczenie to ma zastosowanie jedynie w sytuacji, w której przyjmujący zamówienie powiadomił o tym zamawiającego stosownie do art. 634 k.c.<sup>113</sup>). W konsekwencji, stosując zgodnie z art. 656 § 1 k.c. odpowiednio przepisy o rękojmi przy umowie o dzieło do umowy o roboty budowlane oraz uwzględniając powiązanie obowiązku informacyjnego, wynikającego z art. 634 k.c., z ograniczeniem odpowiedzialności przyjmującego dzieło,

---

<sup>110</sup> W. Białończyk: *Rękojmia za wady w umowie o roboty budowlane — cz. II*, Monitor Prawniczy 2015, nr 7, s. 337.

<sup>111</sup> Zob. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1986 r., I CR 16/86, Legalis.

<sup>112</sup> Wyrok SN z dnia 30 września 2009 r., V CSK 89/09, Legalis.

<sup>113</sup> Zob. Ł. Żelechowski: *Komentarz do art. 638 k.c.* (w:) *Kodeks..., op. cit.*, nb 11; podobnie: P. Katner, *Komentarz do art. 638 k.c.* (w:) *Ustawa o prawach konsumenta. Komentarz*, pod red. D. Lubasza i M. Namysłowskiej, Warszawa 2015, s. 604–605.

o czym mowa w art. 638 § 1 zd. 2 k.c., należy analogicznie uznać, że rękojmia jest wyłączona, jeżeli wykonawca poinformował inwestora zgodnie z art. 651 i 655 k.c. o tym, że dostarczone przez inwestora materiały nie nadają się do prawidłowego wykonania robót (analogia poprzez przepis odsyłający w rozumieniu J. Wróblewskiego<sup>114</sup>)<sup>115</sup>.

Powyższa argumentacja częściowo może uzasadnić zwolnienie wykonawcy z odpowiedzialności na zasadach ogólnych (potwierdzone w doktrynie m.in. przez M. Gutowskiego, T. Szancilę czy P. Drapałę<sup>116</sup>). Brak zwolnienia wykonawcy z odpowiedzialności na zasadach ogólnych byłby w ten sam sposób sprzeczny z racjonalnością prakseologiczną prawodawcy, co brak zwolnienia go z odpowiedzialności w reżimie rękojmi. Ponadto trudna do zaakceptowania z punktu widzenia spójności wiedzy i konsekwencji ocen prawodawcy byłaby wykładnia, w której wykonawca mógłby zwolnić się z surowszej odpowiedzialności na zasadzie ryzyka, a nie mógłby się zwolnić z odpowiedzialności opartej na zasadzie winy, której przesłanki są istotowo łagodniejsze.

Powyższe rozważania pozostają zasadne na gruncie wykładni art. 471 k.c. Przepis ten stanowi, że dłużnik nie jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jeżeli jest ono następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Powstanie szkody inwestora w sytuacji, w której wykonawca prawidłowo wykonał obowiązek informacyjny, a inwestor polecił nieprawidłową kontynuację robót, wyłącza odpowiedzialność wykonawcy na podstawie art. 471 k.c. z powodu wystąpienia przesłanki ekskulpującej (okoliczności, za którą dłużnik nie ponosi odpowiedzialności). Wspomniana szkoda może wynikać nie tylko z wady obiektu, lecz także opóźnienia w wykonaniu zobowiązania. Uwzględniając ekskulpujący charakter poinformowania inwestora zgodnie z art. 651 k.c. i aksjologicznie uzasadnioną niemożliwość przerwania na wykonawcę odpowiedzialności za okoliczności obciążające wierzyciela, uznajemy, że wykonawca nie znajduje się w zwłoce z powodu przeszkód, których usunięcie nie mieści się w granicach jego świadczenia i współdziałania i leży (choćby częściowo) po stronie inwestora.

<sup>114</sup> Zob. J. Wróblewski: *Zagadnienia teorii wykładni prawa ludowego*, Warszawa 1959, s. 305.

<sup>115</sup> Przedstawione powiązanie obowiązku informacyjnego z art. 634 k.c. z ograniczeniem odpowiedzialności przyjmującego zamówienie w art. 638 § 1 zd. 2 k.c. nie jest jednak jednoznacznie rozstrzygane w doktrynie. Część autorów wskazuje, że odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona niezależnie od realizacji obowiązku z art. 634 k.c. Por. K. Zagrobelny: *Komentarz do art. 638 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 5; W. Wyrzykowski, *Komentarz do art. 638 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV, pod red. M. Frasa i M. Habdas, Warszawa 2018, s. 247–246.

<sup>116</sup> M. Gutowski: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 3; *idem*: *Odstąpienie od umowy o roboty budowlane*, Państwo i Prawo 2005, z. 9, s. 69–70; T. Szancilo: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks cywilny..., op. cit.*, nb 5; P. Drapała: *Komentarz do art. 655 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, s. 856.

### 6.3. ODSTĄPIENIE OD UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE PRZEZ INWESTORA A WYKONANIE OBOWIĄZKU INFORMACYJNEGO

Rozważanymi w literaturze i judykaturze podstawami prawnymi dla wykonania przez inwestora prawa do odstąpienia od umowy są następujące przepisy kodeksu cywilnego:

- a) ogólne przepisy prawa zobowiązań, tj. art. 491 k.c.;
- b) przepis szczególny dotyczący umowy o dzieło, tj. art. 631 k.c.;
- c) przepisy stosowane odpowiednio do umowy o roboty budowlane na podstawie wyraźnego odesłania z art. 656 § 1 k.c., tj. art. 560 (stosowany na mocy podwójnego odesłania z art. 656 § 1 i art. 638 k.c.), 635, 636 oraz 644 k.c.

Dla materii ujętej w tym artykule znaczenie mają jedynie przepisy, które mogą mieć związek z ochroną wykonawcy (dłużnika) przed odstąpieniem od umowy inwestora w razie braku jego współdziałania. Z tego powodu poniżej nie będą rozważane przepisy art. 631 (lit. b powyżej), 636 oraz 644 w zw. z art. 656 § 1 k.c. (lit. c *in fine* powyżej). Nie będziemy zastanawiać się również nad tym, czy wszystkie wymienione przepisy rzeczywiście uprawniają inwestora do odstąpienia od umowy (np. większość przedstawicieli doktryny podnosi, że art. 635 k.c. stanowi *lex specialis* względem art. 491 k.c.<sup>117</sup>). Naszym celem jest jedynie wskazanie, jak prawidłowa realizacja obowiązku informacyjnego przez wykonawcę wpływa na możliwość odstąpienia przez inwestora od umowy o roboty budowlane.

Należy z całą stanowczością stwierdzić, że w razie braku współdziałania lub nieodpowiedniego współdziałania ze swojej strony, inwestor nie będzie uprawniony odstąpić od umowy o roboty budowlane na podstawie art. 491 (lit. a powyżej) oraz 560 k.c. (lit. c *in principio* powyżej). W odniesieniu do tych przepisów okolicznością wyłączającą ich zastosowanie w przypadku braku współdziałania inwestora jest to, że winę za opóźnienie z wykonaniem obiektu budowlanego ponosi sam inwestor, co *eo ipso* oznacza brak zawinienia po stronie wykonawcy, tym samym uniemożliwiając zakwalifikowanie ewentualnego opóźnienia jako zwłoki. Jeżeli zaś chodzi o art. 560 k.c., to, jak wykazywano wyżej w pkt 6.2, wszelka odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest wyłączona w razie prawidłowej realizacji obowiązku informacyjnego przez wykonawcę.

Inaczej sytuacja normatywna kształtuje się, gdy mowa o prawie do odstąpienia od umowy określonym w art. 635 w zw. z art. 656 § 1 k.c. (lit. c *in medio* powyżej). Regulacja ta przewiduje możliwość odstąpienia inwestora od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego w wypadku, w którym wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem obiektu tak dalece, że nie jest prawdopodobne,

---

<sup>117</sup> Tak np. A. Brzozowski: *Komentarz do art. 635 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 2; M. Gutowski: *Komentarz do art. 635 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 3. Podobne stanowisko zajął również SN w wyroku z dnia 14 listopada 2008 r., V CSK 182/08, Legalis.

żeby zdołał go ukończyć w czasie umówionym. Z uwagi na powiązanie komentowanego prawa odstąpienia z opóźnieniem, a nie zwłoką (którą wyklucza realizacja obowiązku informacyjnego), *prima facie* wydaje się, że ekskulpujące wykonanie obowiązku informacyjnego pozostaje bez znaczenia dla obrony wykonawcy przed odstąpieniem od umowy przez inwestora. Niemniej w orzecznictwie Sądu Najwyższego na gruncie art. 635 k.c. wygłoszono tezę, że: „Jeżeli [...] przyjmujący zamówienie nie spełnia świadczenia z powodu braku potrzebnego do wykonania dzieła współdziałania zamawiającego, to nie zachodzi przesłanka opóźnienia się przyjmującego zamówienie, warunkująca prawo zamawiającego do odstąpienia od umowy”<sup>118</sup>.

Nieuznanie powyższej tezy Sądu Najwyższego prowadziłoby naszym zdaniem do istotnego zachwiania równowagi praw i obowiązków po obu stronach umowy o roboty budowlane. Nie sposób twierdzić, aby w przypadku odstąpienia inwestora od umowy z powodu braku własnego współdziałania zwrot świadczeń, o którym mowa w art. 494 k.c., był wystarczający dla ochrony interesów wykonawcy. Wykonawca mógłby się wówczas bronić jedynie próbą powołania się na nadużycie prawa podmiotowego albo dochodzeniem wypłaty odpowiedniej części wynagrodzenia zgodnie z art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. lub odszkodowania na mocy art. 486 § 1 k.c. Stosowanie jednak w tej sytuacji zarówno art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c., jak i art. 486 § 1 k.c. może budzić istotne wątpliwości. W przypadku pierwszego przepisu skutkiem odstąpienia jest bowiem zwolnienie stron z obowiązku świadczeń wzajemnych, a takim jest w przypadku inwestora wynagrodzenie, o którym mowa w art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. (za kontrargument dla tej tezy może wszakże posłużyć okoliczność, że art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. stanowi wyjątek od zasady wzajemności świadczeń w umowie wzajemnej, o czym mowa była w pkt 6.1 powyżej i co potwierdził Sąd Najwyższy w odniesieniu do analogicznego art. 639 k.c. w stanie prawnym sprzed ustanowienia art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c.<sup>119</sup>). W przedmiocie zastosowania art. 486 § 1 k.c. należy zwrócić uwagę, że art. 494 k.c. zastrzega możliwość naprawienia szkody tylko dla strony odstępującej od umowy wzajemnej, co wydaje się wyłączać możliwość dochodzenia jakiegokolwiek odszkodowania przez drugą stronę umowy. W konsekwencji powyższa teza Sądu Najwyższego znajduje uzasadnienie w wykładni systemowej i funkcjonalnej.

#### 6.4. Odstąpienie od umowy o roboty budowlane przez wykonawcę w przypadku braku współdziałania wierzyciela

Właściwość stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy o roboty budowlane, polegająca na ściślejszym niż w innych typowych umowach współdziałaniu

<sup>118</sup> Wyrok SN z dnia 21 września 2006 r., I CSK 129/06, Legalis.

<sup>119</sup> Zob. wyrok SN z dnia 16 lipca 2021 r., V CSKP 106/21, Legalis.

między stronami umowy, przemawia za przyznaniem możliwości odstąpienia wykonawcy od umowy w okolicznościach nieprzestrzegania przez inwestora wierzycielskiej powinności współdziałania. Trudno oczekiwać od wykonawcy, aby w sytuacji bierności inwestora pozostawał związany zawartą umową w czasie obiektywnie niewspółmiernym do umówionych korzyści ekonomicznych, a nawet nieskończonym. Nieprzyznanie wykonawcy prawa do odstąpienia od umowy w przypadkach braku właściwego współdziałania inwestora stanowiłoby w naszej ocenie lukę w konstrukcji prawnej, która powinna stanowić spójny system norm, również w zakresie zabezpieczenia wykonawcy (dłużnika) przed negatywnymi skutkami niełojalnego postępowania inwestora (wierzyciela). Pomimo zarysowanego silnego uzasadnienia funkcjonalnego dla przyjęcia ustawowej możliwości odstąpienia wykonawcy od umowy o roboty budowlane, kwestia ta stanowi przedmiot kontrowersji w judykaturze i doktrynie<sup>120</sup>. Jej kontrowersyjność wynika przede wszystkim z redakcji art. 656 § 1 k.c., który zdaniem większości przedstawicieli nauki prawa nie obejmuje odesłania do art. 640 k.c. przyznającego przyjmującemu zamówienie uprawnienie do odstąpienia od umowy o dzieło w razie braku współdziałania zamawiającego<sup>121</sup>. Ponadto w systematyce kodeksu cywilnego wyodrębniono osobny tytuł dotyczący umowy o roboty budowlane, co jest równoznaczne ze strukturalnym (z perspektywy budowy aktu normatywnego) wydzieleniem umowy o roboty budowlane jako odrębnego typu umowy, nie zaś jako podtypu umowy o dzieło<sup>122</sup>. Jednocześnie istnienie silnego uzasadnienia funkcjonalnego nie jest wystarczającą przesłanką, by twierdzić, że dana norma prawna w systemie prawnym obowiązuje. Tym samym konieczne staje się przeprowadzenie analizy w zakresie możliwych podstaw prawnych przyznania wykonawcy prawa do odstąpienia od umowy na wypadek braku współdziałania inwestora.

Pierwszą podstawą wymagającą rozważenia jest art. 491 § 1 k.c. Za stosowaniem tego przepisu w omawianym przypadku przemawia interpretacja, która zakłada, że naruszenie obowiązku świadczenia wzajemnego obejmuje także sytuację, w której strona nie spełnia „świadczeń funkcjonalnie związanych z długiem, np. ogólnego obowiązku współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania”<sup>123</sup>. Natomiast przeciwko jego stosowaniu przemawia dominująca w piśmiennictwie wykładnia art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którą na podstawie tego przepisu wyłącznie jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego, a mianowicie wierzycielowi, przysługuje określone uprawnienie w sytuacji zwłoki dłużnika<sup>124</sup>. Brak analogicznego uprawnienia

---

<sup>120</sup> Pogląd, w którym wykonawcy nie przyznaje się prawa do odstąpienia w przypadku braku współdziałania wierzyciela, został zaprezentowany m.in. w wyroku SN z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 340/04, Legalis.

<sup>121</sup> Tak np. w orzecznictwie wyrok SN z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 340/04, Legalis; w doktrynie: B. Laskoroński: *Komentarz do art. 656 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, pkt VI; K. Zagrobelny: *Komentarz do art. 656 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 1.

<sup>122</sup> Zob. uchwała siedmiu sędziów SN z dnia 29 września 2009 r., III CZP 41/09, Legalis.

<sup>123</sup> Wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2016 r., V CSK 705/15, Legalis.

<sup>124</sup> Zob. J.M. Kondek: *Komentarz do art. 491 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022, nb 1, Legalis; A. Doliwa: *Komentarz do art. 491 k.c. (w:) Kodeks*



dłużnika w razie zaistnienia zwłoki wierzyciela nie pozwalałby na gruncie umowy o roboty budowlane odstąpić wykonawcy od umowy w przypadku braku współdziałania inwestora, który zgodnie z przyjętą przez nas koncepcją stanowi powinność wierzycielską.

Drugą proponowaną w doktrynie możliwą podstawą prawa do odstąpienia wykonawcy od umowy jest art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 640 k.c. przy założeniu, że odesłanie z art. 656 § 1 k.c. dotyczy również art. 640 k.c. Wedle argumentacji M. Gutowskiego art. 640 k.c. może być stosowany do umowy o roboty budowlane, gdyż „odpowiednie stosowanie przepisów o umowie o dzieło odnosi się również do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu, a to właśnie powoduje brak współdziałania”<sup>125</sup>. Do tej interpretacji należy odnieść się sceptycznie, gdyż fragment art. 656 § 1 k.c. („do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu”) wyraźnie nawiązuje do brzmienia art. 635 k.c. („przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła”). Konsekwencją zastosowania przez prawodawcę literalnego powtórzenia w art. 656 § 1 k.c. zwrotu zawartego w art. 635 k.c. jest językowa jasność odesłania w art. 656 § 1 k.c., której przełamanie byłoby możliwe jedynie w razie rażącej sprzeczności z systemem aksjologicznym prawodawcy. Nawet jednak, gdyby wykazanie takiej sprzeczności było możliwe, naszym zdaniem istnieje inna zasadnicza trudność z dokonaną przez M. Gutowskiego wykładnią rozszerzającą, związana z tym, że przepis art. 656 § 1 k.c. nakazuje w drodze wyjątku stosować do umowy o roboty budowlane przepisy umowy o dzieło (z odmiennym podejściem ustawodawcy mamy do czynienia przy umowie dzierżawy, gdzie zgodnie z art. 694 k.c. zasadą jest odpowiednie stosowanie przepisów o umowie najmu) i nie powinien podlegać temu rodzajowi wykładni zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extendendae* (wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco)<sup>126</sup>.

Trzecią podstawą jest sam art. 640 k.c., który według dominującego poglądu doktryny znajduje zastosowanie do odstąpienia wykonawcy od umowy o roboty budowlane w drodze *analogiae legis*<sup>127</sup>. Zgadzając się z tym poglądem, uważamy jednocześnie, że dotychczas wypracowane przez doktrynę i judykaturę uzasadnienie

cywilny. Komentarz, pod red. M. Załuckiego, Warszawa 2020. Por. G. Tracz: *Sposoby jednostronnej rezygnacji z zobowiązań umownych*, Warszawa 2007, s. 250.

<sup>125</sup> M. Gutowski: *Komentarz do art. 656 k.c.* (w:) *Kodeks...*, op. cit., nb 10, Legalis.

<sup>126</sup> Zob. D. Okolski: *Komentarz do art. 656 k.c.* (w:) *Umowa o roboty budowlane*, pod red. D. Okolskiego, Warszawa 2017, pkt VI.1, Legalis; M. Zieliński: *Wykładnia...*, op. cit., s. 344; wyrok SA w Katowicach z dnia 22 kwietnia 1998 r., I ACa 894/97, Legalis.

<sup>127</sup> Zob. B. Lackoroński: *Komentarz do art. 656 k.c.* (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022, nb VI, Legalis; P. Drapała: *Komentarz do art. 640 k.c.* (w:) *Kodeks...*, op. cit., s. 728–729; P. Drapała: *Zastosowanie art. 640 k.c. per analogiam do umowy o roboty budowlane. Glosa do wyroku SN z dnia 27 kwietnia 2017 r., II CSK 323/16*, Państwo i Prawo 2018, z. 8, s. 121–127; J. Strzępka (w:) *System...*, op. cit., s. 595–596. Por. T. Sokołowski: *Komentarz do art. 656 k.c.* (w:) *Kodeks...*, op. cit., s. 444.

stosowania art. 640 k.c. poprzez analogię do umowy o roboty budowlane należy rozwinąć i usystematyzować.

#### 6.4.1. RACJE FUNKCJONALNE I PODOBIENSTWO UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE DO UMOWY O DZIEŁO

Po pierwsze, należy wyraźnie przypomnieć racje funkcjonalne, które sprowadzają się do stwierdzenia, że zmuszanie dłużnika do pozostawania w stosunku zobowiązaniowym, w którym zrealizowanie zobowiązania jest niemożliwe z powodów leżących po stronie wierzyciela, uprzywilejowywałoby w sposób nieuzasadniony jedną ze stron umowy oraz byłoby nieefektywne ekonomicznie dla jednej z nich. Co istotne, prawodawca aprobeje przedstawione racje, ponieważ przewiduje możliwość odstąpienia od umowy przez przyjmującego zamówienie w umowie o dzieło w przypadku braku współdziałania ze strony zamawiającego, a umowa o roboty budowlane nie tylko jest podobna w swym zarysie do umowy o dzieło (i jak się wskazuje powszechnie w literaturze, jej „emancypacja dokonała się na potrzeby obrotu uspołecznionego”<sup>128</sup>), ale i wymaga większej „ilości” współdziałania niż ta druga (jak zostało wykazane w pkt 1.2 powyżej). Tym samym, z punktu widzenia spójności wiedzy i konsekwencji ocen prawodawcy byłoby nieuzasadnione, aby zmuszać wykonawcę do pozostawania w stosunku umownym z inwestorem w sytuacji braku współdziałania tego ostatniego po powiadomieniu go zgodnie z art. 651 k.c. i ponownym wezwaniu w myśl art. 640 k.c. To, że brak odesłania do art. 640 k.c. w art. 656 § 1 k.c. nie wyłącza stosowania tego przepisu do umowy o roboty budowlane w drodze analogii, potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 29 września 2009 r.: „czym innym jest [...] odpowiednie stosowanie określonych przepisów, wynikające z odesłania do pewnej regulacji odrębnej, poddyktowanego techniką legislacyjną (zredukowanie konieczności powtórzeń) i koniecznością modyfikacji tej regulacji ze względu na odmienną istotę przedmiotu tej regulacji, a czym innym stosowanie takich przepisów w drodze analogii, którą uzasadnia właśnie brak odpowiedniej regulacji”<sup>129</sup>.

Przyrównując jednak umowę o dzieło i umowę o roboty budowlane i wskazując na ich zbliżony charakter, powinno się zbadać, czy między tymi umowami nie zachodzą na tyle istotne odmienności, które wykluczałyby stosowanie *analogiae legis* w omawianym przypadku. Obie umowy, jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 grudnia 2004 r.<sup>130</sup>, po nowelizacji, która weszła w życie 1 października 1990 r., odróżniają swoje przedmioty świadczenia, a w naszej ocenie również tryb jego realizacji. Różnica ta była przedmiotem licznych orzeczeń i wypowiedzi

---

<sup>128</sup> W. Dubis: *Charakter prawny...*, *op. cit.*, s. 67–68.

<sup>129</sup> Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 29 września 2009 r., III CZP 41/09, Legalis.

<sup>130</sup> Wyrok SN z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 340/04, Legalis.

doktryny<sup>131</sup>. Po ich analizie należy stwierdzić, że cechy różnicujące umowę o roboty budowlane i umowę o dzieło są diagnostyczne w tym sensie, że ich wymienienie pozwala w większości przypadków *ad casu* zaliczyć daną umowę do typu umowy o roboty budowlane, niemniej nie wyklucza powstawania przypadków granicznych, w których taka kwalifikacja będzie sporna. Wśród kryteriów diagnostycznych wskazuje się między innymi: wielkość i złożoność inwestycji, występowanie zinstytucjonalizowanego nadzoru, powiązanie z wymogiem projektowania, ocenę realizowanego zamierzenia stosownie do wymogów prawa budowlanego<sup>132</sup> oraz wspomnianą już szczególną postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia.

Biorąc pod uwagę w szczególności kryterium wielkości i złożoności obiektu, należy wskazać, że odstąpienie od umowy o roboty budowlane w trakcie jego realizacji wywołuje istotne trudności z rozliczeniem, gdyż powinno ono nastąpić zgodnie z art. 494 k.c. Stosownie do literalnego brzmienia tego przepisu, jak słusznie wskazuje D. Michniewicz, „inwestor powinien zwrócić wykonawcy wzniesiony budynek (świadczenie w naturze), co jest niemożliwe”<sup>133</sup>. Przyjmuje się, że „obowiązek inwestora obejmuje zwrot wartości wzniesionego obiektu”<sup>134</sup>, która jest ustalana na podstawie opinii biegłego lub cen rynkowych<sup>135</sup>. Dodatkowo dyskusyjny jest również moment, na który powinna powstać wycena obiektu<sup>136</sup>. Problemy te zostały omówione w literaturze<sup>137</sup>. Uznajemy jednak, że występowanie tych trudności nie wyklucza stosowania art. 640 k.c. w drodze analogii do umowy o roboty budowlane. Po pierwsze, dzieło również może być złożone i znacznych rozmiarów, co oznacza prawdopodobieństwo zaistnienia komplikacji rozliczeniowych w zakresie wyceny części wykonanego dzieła podobnych do tych opisanych powyżej<sup>138</sup>. Po

<sup>131</sup> W orzecznictwie np.: wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, Legalis; wyrok SN z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 423/05, Legalis; wyrok SN z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07, Legalis; wyrok SA w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2019 r., V ACa 576/19, Legalis. W doktrynie np. M. Gutowski: *Komentarz do art. 647 k.c.* (w:) *Kodeks..., op. cit.*, nb IV.2; B. Lackoroński: *Komentarz do art. 647 k.c.* (w:) *Kodeks..., op. cit.*, nb 7 i 8; K. Padrak, M. Solan: *Umowa o roboty budowlane — rodzaj umowy o dzieło czy odrębny typ umowy nazwanej. Stanowisko doktryny i judykatury*, Przegląd Sądowy 2014, nr 7–8, s. 44–50.

<sup>132</sup> Zob. wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, Legalis; wyrok SN z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 423/05, Legalis; wyrok SN z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07, Legalis; wyrok SA w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2019 r., V ACa 576/19, Legalis.

<sup>133</sup> D. Michniewicz: *Obowiązek rozliczenia w razie ustawowego odstąpienia od umowy o roboty budowlane*, Przegląd Sądowy 2017, nr 6, s. 59.

<sup>134</sup> M. Gutowski: *Komentarz do art. 656 k.c.* (w:) *Kodeks..., op. cit.*, nb 12.

<sup>135</sup> D. Michniewicz: *Obowiązek..., op. cit.*, s. 57.

<sup>136</sup> *Ibidem*, s. 63–65.

<sup>137</sup> Np. M. Gutowski: *Odstąpienie..., op. cit.*, s. 66–80; B. Gliniecki: *W kwestii ustawowego prawa odstąpienia w umowie o roboty budowlane*, *Paestra* 2007, z. 9, s. 33–42; K. Zagrobelny: *Skutki odstąpienia (w:) Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013, s. 312–334; D. Michniewicz: *Obowiązek..., op. cit.*, s. 57–68.

<sup>138</sup> Tak np. M. Gutowski: „W umowie o roboty budowlane lub w różnych wzajemnych umowach dotyczących robót inwestycyjnych, a nawet w niektórych umowach o dzieło, gdy zwrot świadczenia w naturze nie jest możliwy, może zaistnieć potrzeba wyceny wartości spełnionego świadczenia przez biegłego” — M. Gutowski, *Komentarz do art. 494 k.c.* (w:) *Kodeks..., op. cit.*, nb 19.

drugie, identyczne utrudnienia ze zwrotem tego, co dotychczas świadczył wykonawca, występują w momencie odstąpienia od umowy przez inwestora, a inwestor takie uprawnienie w określonych w ustawie okolicznościach niewątpliwie posiada. Jednocześnie to, że inwestor jest w opisywanej relacji wierzycielem, nie stanowi argumentu przeciw przyznaniu wykonawcy prawa do odstąpienia, ponieważ inwestor, nie współdziałając z wykonawcą, sam działa wbrew swojemu uprawnieniu do otrzymania należnego mu świadczenia. Nieracjonalne byłoby ze strony ustawodawcy zapewnianie wówczas ochrony takiemu podmiotowi. Podsumowując, należy uznać, że nie występują między komentowanymi umowami różnice na tyle istotne, żeby uniemożliwiały stosowanie art. 640 k.c. w drodze analogii do umowy o roboty budowlane; co więcej, kryterium wielkości i złożoności obiektu wraz z wymogiem jego utrzymania przemawiają za przyznaniem wykonawcy prawa do odstąpienia od umowy ze względu na ochronę jego interesów.

#### 6.4.2. LUKA TECHNICZNA UZASADNIAJĄCA WYKŁADNIĘ *A SIMILI*

Brak wyraźnego rozwiązania ustawodawczego kwestii odstąpienia wykonawcy od umowy w razie braku współdziałania inwestora jako wierzyciela stanowi w naszej ocenie lukę techniczną w przepisach kodeksu cywilnego<sup>139</sup>, który pomija sankcjonujący element instytucji prawnej współdziałania inwestora z wykonawcą. Niekompletność ochrony wykonawcy na wypadek braku współdziałania inwestora ujawnia się w tym, że art. 655 k.c. nie chroni wykonawcy wobec inwestora, jeśli nie pojawia się polecenie kontynuacji robót, oraz nie chroni go w żadnym wypadku wobec osób trzecich, gdyż jak wspominaliśmy powyżej, na płaszczyźnie ewentualnej odpowiedzialności *ex delicto* w relacjach zewnętrznych nie ma znaczenia wewnętrzny kontraktowy rozkład odpowiedzialności i obowiązków między wykonawcą i inwestorem. Wykonawca byłby wówczas z jednej strony zobowiązany przez trudny do ustalenia okres być w gotowości do realizacji obiektu, mimo że przeszkoda, której doznał w świadczeniu, wynikała z przyczyn związanych z inwestorem, z drugiej strony pozostawałby przez ten czas odpowiedzialny za nieukończony obiekt, który jeśli nie mógłby samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami prawa budowlanego, stwarzałoby niebezpieczeństwo dla osób trzecich.

---

<sup>139</sup> „Luka techniczna występuje wówczas, gdy reguły wyznaczające pozytywne konsekwencje faktu nie są kompletne w tym sensie, że nie regulują jakiegoś elementu instytucji, bez którego orzeczenie konsekwencji pozytywnych nie jest możliwe; organ stosujący prawo staje przed dylematem: albo stwierdzić sytuację analogiczną do sprzeczności realizacyjnej i nie mogąc orzec konsekwencji pozytywnych do czasu prawodawczego uzupełnienia regulacji prawnej orzeka konsekwencje negatywne, albo stwierdza sytuację analogiczną do sprzeczności technicznej między powinnością orzeczenia konsekwencji pozytywnych i powinnością orzeczenia konsekwencji negatywnych i wobec usterek techniki legislacyjnej usunąć ten brak w drodze *analogiae legis*; wybiera się z reguły to drugie rozwiązanie” — J. Wróblewski (w:) W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki: *Teoria..., op. cit.*, s. 407. Współcześnie na temat koncepcji luki J. Wróblewskiego m.in. E. Skorczyńska: *Luka w prawie. Istota zjawiska oraz jego znaczenie dla prawa administracyjnego*, Warszawa 2017, s. 155–161.

Biorąc pod uwagę, że luka techniczna uzasadnia stosowanie wykładni przez analogię *legis*, uwzględniając powyższe racje funkcjonalne i akceptując założenie o konsekwentności ocen prawodawcy, należy stwierdzić, że:

- jeżeli w kodeksie cywilnym jest wyrażona norma przyznająca przyjmującemu zamówienie jako dłużnikowi w umowie o dzieło prawo do odstąpienia od umowy w przypadku braku współdziałania ze strony zamawiającego jako wierzyciela,
- to w podobnym przypadku umowy o roboty budowlane obowiązuje również norma przyznająca takie prawo wykonawcy, jeżeli inwestor nie podjął współdziałania po wezwaniu go do tego przez wykonawcę jako dłużnika.

## 6.5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ INWESTORA NA ZASADACH OGÓLNYCH

W sytuacji niewywiązania się lub nienależytego wywiązania się przez inwestora z obowiązków opisanych w pkt 5 powyżej, wykonawca może dochodzić rekompensaty wynikłej stąd szkody. Przykładowo, szkoda ta, jako że jest ustalana zgodnie z regułami wynikającymi z art. 361–363 k.c.<sup>140</sup>, może przejawiać się pod postacią *lucrum cessans* i polegać na tym, że z uwagi na przedłużony z przyczyn dotyczących inwestora czas wykonania obiektu, wykonawca nie mógł wykorzystać realnej szansy na zawarcie innej umowy, czyli czynne pozycje majątku wykonawcy byłyby prawdopodobnie powiększone dzięki zawartej umowie, gdyby nie zwłoka inwestora. Podstawę prawną dochodzenia przez wykonawcę odszkodowania w takim przypadku stanowiłby ogólny przepis art. 486 § 1 k.c.<sup>141</sup>, sankcjonujący zachowanie wierzyciela pozostającego w zwłoce. Zwłoka wierzyciela obejmuje bez wątpienia nienależyte współdziałanie w postaci wyraźnej odmowy współdziałania lub polecenia nieprawidłowej kontynuacji robót, o czym świadczy sformułowanie art. 486 § 2 *in medio* k.c.: „wierzyciel dopuszcza się zwłoki, gdy bez uzasadnionego powodu odmawia dokonania czynności, bez której świadczenie nie może być spełnione”. Ponadto, należy się zgodzić z J.M. Kondkiem, że art. 486 k.c. reguluje również przypadki „nienależytego dokonania [...] czynności”<sup>142</sup>, a zatem w wypad-

<sup>140</sup> K. Zagrobelny: *Komentarz do art. 486 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 9.

<sup>141</sup> Na marginesie należy wskazać, że w literaturze pojawiła się również propozycja stosowania art. 471 k.c. w drodze analogii do „odpowiedzialności odszkodowawczej inwestora za skutki nienależytego wykonania analizowanego obowiązku wierzycielskiego współdziałania z wykonawcą [...] w sytuacji, kiedy np. na skutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn, urządzeń lub też wad samej dokumentacji projektowej dojdzie do szkody po stronie wykonawcy” — W. Dubis: *Charakter prawny..., op. cit.*, s. 80–81. Pomijamy jednak tę kwestię w artykule, gdyż naszym celem jest ustalenie kształtu mechanizmów zabezpieczających wykonawcę (dłużnika) przed brakiem odpowiedniej pod względem treściowym i czasowym reakcji inwestora na skutek prawidłowej realizacji przez wykonawcę obowiązku informacyjnego. Stąd koncentrujemy się jedynie na przypadkach zwłoki wierzyciela.

<sup>142</sup> J.M. Kondek: *Komentarz do art. 486 k.c. (w:) Kodeks..., op. cit.*, nb 11.

ku inwestora — nienależytego współdziałania. Należy również przyjąć, że zwłoka wierzyciela obejmuje brak jakiegokolwiek reakcji w przypadku powiadomienia ze strony wykonawcy o koniecznej czynności wierzyciela<sup>143</sup>, co potwierdza, że powiadomienie dokonane zgodnie z art. 651 k.c. powinno też ukierunkowywać współdziałanie inwestora.

Artykuł 640 k.c. nie stanowi *lex specialis* wobec art. 486 k.c. Powinno się konsekwentnie odrzucić pogląd o tym, że w sytuacji, w której przepisy szczególne przewidują „szczególne unormowanie skutków zwłoki wierzyciela — [...] art. 640 k.c. (brak współdziałania zamawiającego w przypadku umowy o dzieło) [...] unormowania szczególne wyłączają zastosowanie ogólnej normy, tj. art. 486 k.c.”<sup>144</sup>. Konkluzja ta miałaby również zastosowanie do umowy o roboty budowlane ze względu na opisane powyżej analogiczne stosowanie art. 640 k.c. Nieprzyznanie wykonawcy równoległych uprawnień do dochodzenia naprawienia szkody oraz do odstąpienia od umowy w sposób nieuzasadniony wyłączyłoby możliwość uzyskania odszkodowania przez wykonawcę. Prawo do odstąpienia od umowy nie ma bowiem funkcji odszkodowawczej (co uzasadniałoby traktowanie art. 640 k.c. jako *lex specialis* wobec art. 486 k.c.), lecz funkcję stabilizującą, tj. pozwalającą na uznanie, że stosunek prawny łączący uprzednio strony już nie istnieje. Stąd uprawnienie wykonawcy do odstąpienia od umowy na mocy art. 640 k.c. przysługuje niejako „poza możliwościami, jakie wynikają z art. 486 k.c.”<sup>145</sup>.

Podobnie należy odrzucić pogląd o tym, że art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. stanowi *lex specialis* wobec art. 486 k.c. Zdaniem K. Zagrobelnego komentowany powyżej art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. reguluje kwalifikowany przypadek zwłoki wierzyciela, co miałoby czynić z tego przepisu przepis szczególny względem art. 486 k.c. Jednocześnie jednak autor ten stwierdza, że art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. „nie uchyla ogólnej sankcji możliwej do stosowania wobec pozostających w zwłoce wierzycieli”<sup>146</sup>. Abstrahując od nasuwającej się sprzeczności tych stwierdzeń (jeżeli przepis art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. stanowiłby *lex specialis* wobec art. 486 k.c., to zastosowanie tego drugiego byłoby wyłączone zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*), trzeba zwrócić uwagę na to, że w przeciwieństwie do art. 486 k.c., art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. ma charakter gwarancyjny<sup>147</sup>, a nie odszkodowawczy, gdyż dotyczy gwarancji uzyskania świadczenia przez wykonawcę w sytuacji, w której był gotowy do wykonania robót (nie zaś uzyskania odszkodowania za powstałą szkodę). W konsekwencji przepisy te spełniają różne funkcje, a zakresy ich zastosowania nie pokrywają się (pokrywają się natomiast częściowo zakresy ich normowania).

---

<sup>143</sup> *Ibidem*; M. Lemkowski: *Komentarz do art. 486 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2022, nb 19, Legalis; T. Wiśniewski: *Komentarz do art. 486 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1245.

<sup>144</sup> T. Szanciło: *Komentarz do art. 486 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, nb 5.

<sup>145</sup> K. Zagrobelny: *Komentarz do art. 486 k.c. (w:) Kodeks...*, *op. cit.*, nb 9.

<sup>146</sup> K. Zagrobelny: *Odpowiedzialność...*, *op. cit.*, s. 346–348.

<sup>147</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 19 maja 2017 r., I ACa 1/17, Legalis.

Interesujące wydaje się natomiast stwierdzenie K. Zagrobelnego, aby wynagrodzenie wypłacone na podstawie art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. zaliczać na zasadzie *compensatio lucri cum damno* na poczet odszkodowania należnego wykonawcy z mocy art. 486 § 1 k.c. Uzasadnieniem dla takiego rozumowania byłyby fakt tożsamości zdarzenia szkodowego i przysparzającego, co wynika z tego, że to wystąpienie przeszkód leżących po stronie inwestora, a niewykonanie zobowiązania przez wykonawcę, stanowiłoby w komentowanym wypadku przyczynę wypłaty wynagrodzenia. Propozycja ta wydaje się jednak o tyle kontrowersyjna, że na gruncie art. 639 k.c., stanowiącego w umowie o dzieło odpowiednik brzmienia art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c., Sąd Najwyższy sformułował stanowisko wskazujące, że w przypadku zastosowania tego pierwszego przepisu nie istnieją podstawy do przyjęcia, że zobowiązanie wygasło<sup>148</sup>. W konsekwencji istnieje możliwość, że inwestor dochodziłby w przyszłości spełnienia od wykonawcy świadczenia, a posłużenie się *compensatio lucri cum damno* doprowadziłoby *de facto* do nieprzyznania wykonawcy odszkodowania za późniejsze zaniechania inwestora, w wysokości rzeczywiście poniesionej z tego powodu szkody (z uwagi na to, że wypłacone wynagrodzenie stanowiłoby świadczenie wzajemne w stosunku do wykonanego na późniejsze żądanie inwestora obiektu)<sup>149</sup>.

## 7. KONKLUZJA

Wybrane do analizy zagadnienia okazały się możliwe do wyjaśnienia w drodze złożonej wykładni. Ze względu na wysoką niejednoznaczność interpretowanych przepisów konieczne okazało się uzupełnienie rezultatów wykładni językowej ustaleniami dokonanymi na podstawie reguł pozajęzykowych. Zgodnie z przyjętymi założeniami właściwym punktem odniesienia wykładni systemowej okazała się zasada współdziałania, a odpowiednim *ratio legis* w wykładni funkcjonalnej okazało się współdziałanie stron umowy rozumiane jako wspólne i komplementarne dążenie do wykonania obiektu. Dodatkowo konieczne stały się argumenty z wykładni *a simili* odwołujące się do unormowania umowy o dzieło. Wykładnia przeprowadzona na tych podstawach pozwoliła odtworzyć spójną i pełną konstrukcję prawną ustanowioną w art. 354 § 2 w zw. z art. 647 k.c. oraz w art. 649<sup>4</sup> § 3, art. 651, 655, 656 § 2 w związku z przepisami dotyczącymi umowy o dzieło, odpowiedzialności z tytułu rękojmi i kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Uchwyciony przez nas kształt tej konstrukcji znalazł potwierdzenie w poglądach doktryny

<sup>148</sup> Zob. wyrok SN z dnia 20 czerwca 2013 r., IV CSK 704/12, Legalis.

<sup>149</sup> Co więcej, Sąd Najwyższy w powołanym wyroku wygłasza tezę, że art. 640 k.c. stanowi *lex specialis* wobec art. 639 k.c., a więc odpowiednika art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. w umowie o dzieło. Przy takiej interpretacji przepisów zastosowanie art. 649<sup>4</sup> § 3 k.c. byłoby w przypadku odstąpienia przez wykonawcę na podstawie art. 640 k.c. niemożliwe, gdyż jego stosowanie byłoby wyłączone na zasadzie *lex specialis derogat legi generali*. Niemniej przyjmujemy odmienne stanowisko od wyrażonego we wskazanym wyroku, uznając, że przepisy te spełniają różne funkcje (jeden gwarancyjną, a drugi — stabilizującą).

i orzecznictwa, przy czym ze względu na ich zróżnicowanie możliwe było nawiązanie tylko do niektórych z nich.

Odtworzona konstrukcja prawna stanowi środek do współdziałania stron umowy o roboty budowlane, równomiernie rozkładającego między nimi prawa i obowiązki. Wykonawcę obciąża obowiązek weryfikacji okoliczności, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji robót i nie wymagają specjalistycznego badania wykraczającego ponad wzorzec starannego i profesjonalnego wykonawcy. Obowiązek ten przekształca się w obowiązek informowania inwestora o okolicznościach, które rodzą aktualne i realne ryzyko szkody stron, dostrzeżonych przez wykonawcę samoistnie lub zidentyfikowanych w toku weryfikacji. Równocześnie uzasadniony jest lustrzany obowiązek informacyjny spoczywający na inwestorze w zakresie znanych mu okoliczności. Powiadomienie aktualizuje obowiązek należytej reakcji stron, służącej uniknięciu ich szkody, przy czym aktywność wykonawcy zamyka się w granicach jego współdziałania, które dopełnia aktywność inwestora związana z organizacją budowy. W razie koniecznego współdziałania wierzyciela ryzyko związane z realizacją obiektu i zapłatą z tego tytułu wynagrodzenia wykonawcy przechodzi na inwestora, dlatego wywiązywanie się z jego obowiązków współdziałania zabezpiecza zespół norm sankcjonujących, które skutkują:

- prawem wykonawcy dochodzenia umówionego wynagrodzenia na podstawie art. 655 i 649<sup>4</sup> § 3 k.c. w okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, o których wykonawca powiadomił inwestora i wobec których dostał polecenie nieprawidłowej kontynuacji robót;
- zwolnieniem wykonawcy z odpowiedzialności odszkodowawczej i z tytułu rękopmi za wady obiektu powstałe wskutek okoliczności, o których powiadomił inwestora i wobec których dostał polecenie nieprawidłowej kontynuacji robót;
- prawem wykonawcy odstąpienia od umowy przy jednoczesnej niedopuszczalności skorzystania przez inwestora z tego prawa na podstawie art. 491, 560 oraz art. 635 w zw. z art. 656 § 1 k.c. w przypadku wywiązania się przez wykonawcę z obowiązku informacyjnego i braku lub nienależytego współdziałania inwestora;
- roszczeniem odszkodowawczym wykonawcy przeciwko inwestorowi za brak lub nienależyte współdziałanie w przypadku wywiązania się przez wykonawcę z obowiązku informacyjnego albo niewywiązania się z analogicznego obowiązku inwestora.

## BIBLIOGRAFIA

Białończyk W.: *Rękopmia za wady w umowie o roboty budowlane — cz. II*, Monitor Prawniczy 2015, nr 7, s. 337–346.



- Drapała P.: *Zastosowanie art. 640 k.c. per analogiam do umowy o roboty budowlane. Glosa do wyroku SN z dnia 27 kwietnia 2017 r., II CSK 323/16*, Państwo i Prawo 2018, z. 8, s. 121–127.
- Dubis W.: *Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane*, Acta Universitatis Wratislaviensis 2009, nr 3161, s. 67–81.
- Gizbert-Studnicki T., *Normy programowe w Konstytucji (w:) Charakter i struktura norm konstytucji*, pod red. J. Trzczińskiego, Warszawa 1997.
- Gliniecki B.: *W kwestii ustawowego prawa odstąpienia w umowie o roboty budowlane*, Palestra 2007, z. 9.
- Gutowski M.: *Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane (na tle art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c.)*, Państwo i Prawo 2008, z. 2, s. 75–86.
- Gutowski M.: *Odstąpienie od umowy o roboty budowlane*, Państwo i Prawo 2005, z. 9, s. 66–80.
- Karasek-Wojciechowicz I.: *Roszczenie o wykonanie zobowiązania z umowy zgodnie z jego treścią*, Warszawa 2014.
- Katner P. (w:) *Ustawa o prawach konsumenta. Komentarz*, pod red. D. Lubasza i M. Namysłowskiej, Warszawa 2015.
- Katner W. (w:) *Prawo gospodarcze i handlowe*, pod red. W. Katnera, Warszawa 2020.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2021.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2021.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. J. Bieluka, K. Zadykowicz-Sokół, Warszawa 2020.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. J. Ciszewskiego, P. Nazaruka, Warszawa 2019.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii) i W. Borysiaka (red. tomu), Warszawa 2022.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. M. Bałwickiej-Szczyrby, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. M. Załuckiego, Warszawa 2020.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2020.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2021.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. A. Kidyby, Warszawa 2014.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2018.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2017.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2022.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, pod red. M. Frasa, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania — część ogólna*, pod red. A. Rzeteckiej-Gil, LEX/el. 2011.
- Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. I–II, pod red. G. Bieńka, Warszawa 2011.

- Kuźmicka-Sulikowska J. (w:) *Zarys prawa cywilnego*, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, Warszawa 2021.
- Lang W., Wróblewski J., Zawadzki S.: *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1986.
- Łagowska J.: *Odpowiedzialność zamawiającego będącego podmiotem publicznym za niewykonanie obowiązku współdziałania z wykonawcą przy wykonywaniu zobowiązania wynikającego z umowy o roboty budowlane*, Biuletyn Konsultant 2015, nr 40, s. 13–15.
- Michniewicz D.: *Obowiązek rozliczenia w razie ustawowego odstąpienia od umowy o roboty budowlane*, Przegląd Sądowy 2017, nr 6, s. 57–68.
- Nowacki J., Tobor Z.: *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2016.
- Padrak K., Solan M.: *Umowa o roboty budowlane — rodzaj umowy o dzieło czy odrębny typ umowy nazwanej. Stanowisko doktryny i judykatury*, Przegląd Sądowy 2014, nr 7–8, s. 44–50.
- Radwański Z., Olejniczak A.: *Zobowiązania — część ogólna*, Warszawa 2014.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J.: *Zobowiązania — część szczególna*, Warszawa 2012.
- Romanowski M.: *Uczciwość (lojalność) kontraktowa jako reguła słusznościowa w ujęciu polskiego prawa prywatnego (w:) Oblicza prawa cywilnego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Janowi Błęszyńskiemu*, pod red. K. Szczepanowskiej-Kozłowskiej, Warszawa 2013.
- Skorczyńska E.: *Luka w prawie. Istota zjawiska oraz jego znaczenie dla prawa administracyjnego*, Warszawa 2017.
- Strzępka J.: *Prawo umów budowlanych*, Warszawa 1999.
- Strzępka-Frania E.: *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Warszawa 2010.
- Strzępka-Frania E.: *Ryzyko normatywne generalnego wykonawcy robót budowlanych*, cz. 1, Monitor Prawniczy 2007, nr 22, s. 1248–1255.
- System prawa handlowego*, t. 5a, *Prawo umów handlowych*, pod red. M. Steca, Warszawa 2020.
- System prawa prywatnego*, t. 7, *Prawo zobowiązań — część szczególna*, pod red. J. Rajskiego, Warszawa 2018.
- Tracz G.: *Sposoby jednostronnej rezygnacji z zobowiązań umownych*, Warszawa 2007.
- Uniwersalny słownik języka polskiego*, pod red. S. Dubisza, Warszawa 2003.
- Umowa o roboty budowlane*, pod red. D. Okolskiego, Warszawa 2017.
- Więclaw-Bator L., Jówko A., Kruszka L.: *Umowy o roboty budowlane i usługi związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych*, Warszawa 2021.
- Wronkowska S.: *Podstawowe pojęcia prawa i prawoznawstwa*, Poznań 2005.
- Wronkowska S., Ziemiński Z.: *Zarys teorii prawa*, Poznań 2001.
- Wronkowska S., Zieliński M., Ziemiński Z.: *Zasady prawa. Zagadnienia podstawowe*, Warszawa 1974.

- Wróblewski J.: *Zagadnienia teorii wykładni prawa ludowego*, Warszawa 1959.
- Zagrobelny K.: *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013.
- Zagrobelny K.: *Wymagalność roszczenia wykonawcy robót budowlanych*, Acta Universitatis Wratislaviensis 2012, nr 3469, Przegląd Prawa i Administracji, s. 119–133.
- Zarys prawa*, pod red. J. Kucińskiego, Warszawa 2016.
- Zieliński M.: *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2012.
- Ziemiński Z.: *Szkice z metodologii szczegółowych nauk prawnych*, Warszawa–Poznań 1983.

**Słowa kluczowe:** umowa o roboty budowlane, obowiązek informacyjny stron umowy o roboty budowlane, zasada współdziałania stron stosunków cywilnoprawnych.

MAŁGORZATA ADAMSKA, MIROSŁAW JERZY SADOWSKI

THE CONTRACTOR'S INFORMATION OBLIGATION ARISING  
FROM ARTICLE 651 OF THE POLISH CIVIL CODE  
IN CONNECTION WITH THE INVESTOR'S OBLIGATION  
TO COOPERATE AND ITS SANCTIONING

S u m m a r y

In a construction works contract, the Polish Civil Code imposes on a contractor as debtor a peculiar, though incidental and instrumental to its principal performance (i.e., correct and timely execution of the construction works), obligation to immediately inform the investor of any obstacles that hinder or may hinder the proper performance of the works (hereinafter referred to as the “information obligation”). Having in regard numerous interpretative ambiguities and fragmentary analysis concerning the information obligation in the Polish legal doctrine and jurisprudence, this paper aims at a comprehensive interpretation of sanctioned and sanctioning norms that constitute the information obligation as well as their systematization. Taking into account the nature of the legal relationship arising from the construction works contract (on which we elaborate extensively in the paper), we strongly believe that the style of the abovementioned norms' interpretation and application should mainly rest on the general principle of the law of obligations, which is the principle of cooperation between the parties to legal civil relationships.

Therefore, we also attempt to determine whether a similar obligation corresponding to the contractor's information obligation is to be borne by the investor. Therefore, this study leads to the reconstruction of the model of legal cooperation between the parties to the construction works contract. Implementing the said model in legal practice could result in increasing the effectiveness of construction works contracts performance.

**Key words:** construction works contract, information obligation of parties to construction works contract, the principle of cooperation between the parties to legal civil relationships.