

KONFERENCJA „WPLYW BUDOWY NA OBIEKTY SĄSIADUJĄCE”

01.12.2020 g. 9:30 – 15:30

Wydawnictwo INŻYNIERIA sp. z o.o. – Politechnika Krakowska

Łukasz Smaga, radca prawny

Referat:

„Wpływ budowy na obiekty sąsiadujące źródłem odpowiedzialności prawnej”

Streszczenie:

W referacie omówiona zostanie iluzoryczność kontroli państwowej projektu budowlanego na etapie udzielania pozwolenia na budowę, która przenosi całkowicie problem odpowiedzialności prawnej za rozwiązania projektowe na etap realizacji inwestycji. Przedstawione zostaną rodzaje odpowiedzialności prawnej, jakie mogą powstać w związku z wpływem budowy na obiekty sąsiadujące. W pierwszej kolejności poruszone zostanie zagadnienie odpowiedzialności administracyjnej, zarówno w sensie stricto, jak i w postaci odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinarnej. Następnie omówiona zostanie odpowiedzialność cywilna – odszkodowawcza, wobec osób trzecich oraz pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego. Referat zakończy temat odpowiedzialności karnej.

Spis treści:

1. Iluzoryczność kontroli państwowej na etapie udzielania pozwolenia na budowę
2. Rodzaje odpowiedzialności prawnej za wpływ budowy na obiekty sąsiadujące
 - 2.1. Odpowiedzialność administracyjna
 - 2.1.1. Odpowiedzialność administracyjna sensu stricto
 - 2.1.2. Odpowiedzialność zawodowa
 - 2.1.3. Odpowiedzialność dyscyplinarna
 - 2.2. Odpowiedzialność cywilna – odszkodowawcza
 - 2.2.1. Odpowiedzialność wobec osób trzecich
 - 2.2.2. Odpowiedzialność pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego
 - 2.3. Odpowiedzialność karna

ILUZORYCZNOŚĆ KONTROLI PAŃSTWOWEJ NA ETAPIE UDZIELANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Kontrola projektu budowlanego wykonywana przez organ udzielający pozwolenie na budowę ogranicza się w zasadzie do kontroli projektu zagospodarowania działki lub terenu (**PZD**) oraz jest znacznie ograniczona w stosunku do projektu architektoniczno-budowlanego (**PAB**), za który odpowiedzialność spoczywa na projektancie.

Art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane:

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu (**PZD**) oraz projektu architektoniczno-budowlanego (**PAB**) z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu (**PZD**) z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki (**PZD**) lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (**PAB**), w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15.11.2019 r., sygn. akt: II OSK 3304/17, LEX nr 2768768: Obowiązkiem organu administracji rozpatrującego wniosek o wydanie pozwolenia na budowę jest zbadanie zgodności projektu budowlanego tylko z tymi przepisami techniczno-budowlanymi, które regulują kwestie związane z zagospodarowaniem działki lub terenu. Odpowiedzialność za zapewnienie zgodności projektu budowlanego z pozostałymi przepisami techniczno-budowlanymi spoczywa na autorze tego projektu.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 06.03.2019 r., sygn. akt: VII SA/Wa 1988/18, LEX nr 2641304: Co do zasady organy, w sprawie o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę, nie kontrolują merytorycznie rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym, a jedynie kontrolują projekt zagospodarowania terenu i dołączenie wszelkich wymaganych opracowań.

Konsekwencją przyjętego zakresu kontroli projektu budowlanego jest przeniesienie na etap wykonywania robót budowlanych nadzoru nad prawidłowością zarówno projektu budowlanego, jak i sposobu wykonywania robót budowlanych.

Art. 50 ust. 1 ustawy Prawo budowlane:

W przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49f organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych:

- 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia lub
- 2) w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska, lub**
- 3) na podstawie zgłoszenia z naruszeniem art. 29 ust. 1 i 3, lub
- 4) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania działki lub terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym lub w przepisach.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23.01.2020 r., sygn. akt: II SA/Po 581/19, LEX nr 2785369: dla stwierdzenia wypełnienia hipotezy normy prawnej zawartej w art. 50 ust. 1 pkt 2 pr. bud. wystarczające jest ustalenie możliwości zaistnienia wymienionych zagrożeń. Chodzi więc nie o powstałe już zagrożenia, ale o takie sytuacje, które potencjalnie mogą wystąpić. Organ administracji nie musi także ustalić, że bezpieczeństwo ludzi lub mienia z pewnością zostaną naruszone, bądź że z pewnością dojdzie do szkody w środowisku. Wystarczająca jest możliwość wystąpienia zagrożenia naruszeniem tych dóbr.

2.

RODZAJE ODPOWIEDZIALNOŚCI PRAWNEJ ZA WPŁYW BUDOWY NA OBIEKTY SĄSIADUJĄCE

Należy wyróżnić odpowiedzialność: administracyjną, cywilną (odszkodowawczą) i karną.

2.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRACYJNA

Odpowiedzialność administracyjna wynika z przepisów prawa administracyjnego, w tym przede wszystkim z przepisów prawa budowlanego. Przejawem takiej odpowiedzialności są konsekwencje w tych przepisach przewidziane.

2.1.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRACYJNA SENSU STRICTO

Odpowiedzialność administracyjna sensu stricto jest to odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego, a przede wszystkim **odpowiedzialność inwestora**. Konsekwencje natury administracyjnej dotyczą bezpośrednio inwestora, a mianowicie polegają na:

- znoszeniu wstrzymania robót budowlanych (art. 50 ust. 1 pkt 2 pr. bud.),
- wymogu wykonania określonych obowiązków w zakresie opracowania niezbędnych ocen technicznych lub ekspertyz (art. 81c ust. 2 pr. bud.),
- wymogu wykonania określonych obowiązków w zakresie zabezpieczenia budowy, zaniechania robót budowlanych, rozbiórki obiektu budowlanego lub wykonania określonych robót budowlanych w celu ich doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem lub do stanu poprzedniego (art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 pr. bud.),
- poniesieniu kosztów ocen technicznych, ekspertyz i kosztów nałożonych obowiązków.

Co do zasady odpowiedzialność administracyjna dotyczy inwestora. Obowiązki, w formie nakazów i zakazów, określone w postanowieniach i decyzjach, o których mowa w niniejszym rozdziale, nakłada się na inwestora, który staje się adresatem decyzji administracyjnych. Jeżeli jednak roboty budowlane zostały zakończone lub wykonanie postanowienia albo decyzji przez inwestora jest niemożliwe, obowiązki te nakłada się na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego (art. 52 pr. bud.).

Odpowiedzialność administracyjna sensu stricto może również obciążać **poszkodowanego**. Negatywne oddziaływanie na budynek sąsiedni może doprowadzić do tego, że organy

nadzoru budowlanego będą zmuszone do nałożenia określonych obowiązków na właściciela lub zarządcę takiego budynku. Organ nadzoru budowlanego może wydać decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w przypadku nieodpowiedniego stanu technicznego (art. 66 pr. bud.), rozbiórkę obiektu budowlanego nie nadającego się do odbudowy lub remontu (art. 67 pr. bud.), wyłączenie z użytkowania obiektu bezpośrednio grożącego zawaleniem (art. 68 pr. bud.). Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego może zatem być adresatem obowiązków, pomimo że źródłem złego stanu technicznego jego obiektu budowlanego jest wykonywanie robót budowlanych na sąsiedniej nieruchomości.

2.1.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA W BUDOWNICTWIE

Odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają, zgodnie z art. 95 pr. bud., osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które:

- 1) dopuściły się występków lub wykroczeń, określonych ustawą;
- 2) zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- 3) wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne;
- 4) nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki;
- 5) uchylają się od podjęcia nadzoru autorskiego lub wykonują niedbale obowiązki wynikające z pełnienia tego nadzoru.

Chodzi w szczególności o działalność obejmującą: - projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego; - kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi; - kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną nad wytwarzaniem tych elementów; - wykonywanie nadzoru inwestorskiego; - sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych; - rzeczoznawstwo budowlane.

W sprawach odpowiedzialności zawodowej orzekają organy samorządu zawodowego.

Kary z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (art. 96 ust. 1 pr. bud.) są następujące: upomnienie, upomnienie z nałożeniem obowiązku złożenia w terminie egzaminu, zakaz wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, na okres od roku do 5 lat, połączonym z obowiązkiem złożenia w terminie egzaminu.

2.1.3.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DYSCYPLINARNA

Uzupełnieniem odpowiedzialności zawodowej jest odpowiedzialność dyscyplinarna w budownictwie, której podlegają architekci i inżynierowie budownictwa za naruszenie obowiązków korporacyjnych (samorząd zawodowy), w tym m.in.:

- 1) przestrzegania przy wykonywaniu czynności zawodowych obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej;
- 2) przestrzegania zasad etyki zawodowej.

W sprawach odpowiedzialności dyscyplinarnej orzekają organy samorządu zawodowego.

Kary z tytułu odpowiedzialności dyscyplinarnej są następujące: upomnienie, nagana, zawieszenie na okres do 2 lat w prawach członka izby, skreślenie z listy członków izby.

2.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA – ODSZKODOWAWCZA

Odpowiedzialność cywilna polega na odpowiedzialności za wyrządzenie szkody. Wyróżnia się zasadniczo dwa rodzaje odpowiedzialności, a mianowicie odpowiedzialność umowną (art. 471 k.c.) i deliktową (art. 415 k.c.). Odpowiedzialność umowna wynika z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (umowy). Odpowiedzialność deliktowa wynika natomiast z popełnienia czynu niedozwolonego, niezależnie od tego, czy zobowiązania umowne istnieją. Uzupełnieniem jest odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz z tytułu gwarancji. Ogólne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej wskazywane są na podstawie wykładni art. 361 k.c., a więc są nimi: zdarzenie, z którym przepisy łączą odpowiedzialność danego podmiotu, szkoda oraz adekwatny związek przyczynowy między tym zdarzeniem a szkodą. Aby czyn stał się deliktem, musi być bezprawny i zawiniony. Bezprawność oznacza sprzeczność z prawem lub z zasadami współżycia społecznego.

Źródłami odpowiedzialności cywilnej uczestników procesu budowlanego mogą być:

- wadliwość projektu budowlanego, w tym wadliwość nadzoru autorskiego,
- wadliwe wykonywanie robót budowlanych lub nadzór nad nimi,
- wadliwość projektu budowlanego wraz z wadliwym wykonywaniem robót budowlanych.

Do podmiotów mogących ponosić odpowiedzialność cywilną należy zaliczyć: inwestora, projektanta, inspektora nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy i wykonawcę robót budowlanych.

2.2.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WOBEC OSÓB TRZECICH

2.2.1.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ INWESTORA

Inwestor może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec osób trzecich za wadliwe wykonywanie robót budowlanych, które są realizowane przez wykonawcę na jego rzecz. Będzie to zwykle odpowiedzialność deliktowa (art. 415 k.c.). Roszczenia z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż 10 lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

2.2.1.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ PROJEKTANTA

Projektant może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec osób trzecich za wadliwe wykonanie projektu budowlanego lub wadliwe wykonywanie nadzoru autorskiego. Będzie to zwykle odpowiedzialność deliktowa (art. 415 k.c.). Roszczenia z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 (patrz: pkt 2.2.1.1.).

2.2.1.3.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO LUB KIEROWNIKA BUDOWY

Osoba trzecia może dochodzić roszczeń odszkodowawczych wobec inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy, odpowiednio za wadliwe wykonywanie nadzoru inwestorskiego, bądź za wadliwe sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych. Będzie to odpowiedzialność deliktowa (art. 415 k.c.). Roszczenia wynikające z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 (patrz: pkt 2.2.1.1.). Odpowiedzialność odszkodowawcza jest ograniczona w sytuacji, gdy inspektor nadzoru inwestorskiego lub

kierownik budowy są pracownikami inwestora lub wykonawcy robót budowlanych. Wówczas odpowiedzialność wobec osób trzecich ponosi co do zasady pracodawca.

2.2.1.4.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH

Osoba trzecia może dochodzić roszczeń odszkodowawczych wobec wykonawcy za wadliwe wykonywanie robót budowlanych. Będzie to odpowiedzialność deliktowa (art. 415 k.c.). Zgodnie z treścią art. 652 k.c., jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on aż do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie. Roszczenia wynikające z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 (patrz: pkt 2.2.1.1.).

2.2.1.5.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ SOLIDARNA

Wobec osób trzecich inwestor, projektant, inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy oraz wykonawca robót budowlanych mogą ponosić odpowiedzialność solidarną. Zgodnie bowiem z art. 441 k.c. jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna. Istotą odpowiedzialności solidarnej jest to, że poszkodowany może dochodzić roszczeń wobec wszystkich odpowiedzialnych, wybranych z nich lub wobec jednego z nich, według własnego wyboru. Jeżeli szkoda była wynikiem działania lub zaniechania kilku osób, ten, kto szkodę naprawił, może żądać od pozostałych zwrotu odpowiedniej części zależnie od okoliczności, a zwłaszcza od winy danej osoby oraz od stopnia, w jakim przyczyniła się do powstania szkody. Ten, kto naprawił szkodę, za którą jest odpowiedzialny mimo braku winy, ma zwrotne roszczenie do sprawcy, jeżeli szkoda powstała z winy sprawcy.

2.2.1.6.

UWOLNIENIE SIĘ OD ODPOWIEDZIALNOŚCI PRZEZ INWESTORA

Uwolnienie się od odpowiedzialności inwestora za skutki robót budowlanych wykonywanych na jego rzecz jest możliwe na podstawie art. 429 k.c. Zgodnie z tym przepisem, kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.

2.2.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ POMIĘDZY UCZESTNIKAMI PROCESU BUDOWLANEGO

2.2.2.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ PROJEKTANTA WOBEC INWESTORA

2.2.2.1.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

Inwestor może dochodzić roszczeń odszkodowawczych wobec projektanta za wadliwe wykonanie projektu budowlanego lub wadliwe wykonywanie nadzoru autorskiego. Może to być zarówno odpowiedzialność umowna, jak i odpowiedzialność deliktowa, w zależności od wyboru inwestora. Zwykle wchodzi w grę odpowiedzialność umowna. Umowa, której przedmiotem jest wykonanie projektu budowlanego jest umową o dzieło. Z art. 646 k.c. wynika, że roszczenia wynikające z umowy o dzieło przedawniają się z upływem lat 2 od dnia oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane - od dnia, w którym zgodnie z treścią umowy miało być oddane. Obok odpowiedzialności za dzieło może także powstać umowna odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu sprawowania nadzoru autorskiego i roszczenia z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 albo 6, w zależności od tego, czy zamawiającym (inwestorem) jest przedsiębiorca, czy konsument.

2.2.2.1.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ Z TYTUŁU RĘKOJMI LUB GWARANCJI

Zgodnie z treścią art. 638 § 1 i 2 k.c., do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Z przepisów o rękojmi przy sprzedaży mających odpowiednie zastosowanie do umowy o dzieło wynika, że wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem 2 lat (art. 568 § 1 k.c.). Należy jednocześnie pamiętać, że na podstawie art. 558 § 1 k.c. strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, a więc umowa może wydłużyć ustawowy 2-letni okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi (skrócenie jest ograniczone w odniesieniu do konsumentów będących zamawiającymi). Wydłużenie okresu rękojmi nie jest natomiast ograniczone, co oznacza, że strony mogą ten okres dowolnie wydłużyć. Jeżeli umowa takiego postanowienia nie przewiduje, obowiązuje termin 2-letni.

Z przepisów o gwarancji przy sprzedaży mających odpowiednie zastosowanie do umowy o dzieło wynika, że termin gwarancji wynosi 2 lata licząc od dnia, kiedy projekt budowlany został

zamawiającemu wydany (art. 577 § 4 k.c.). Z tym że po pierwsze, udzielenie gwarancji następuje przez złożenie oświadczenia gwarancyjnego, które określa obowiązki gwaranta i uprawnienia kupującego w przypadku, gdy rzecz sprzedana nie ma właściwości określonych w tym oświadczeniu. A zatem to umowa decyduje o tym, czy wykonawca udzieli gwarancji. Po drugie, podobnie jak w przypadku rękojmi umowa może przewidywać inny termin gwarancji, a więc może być o zarówno skrócony, jak i przedłużony. W dowolny sposób, w zależności od ustaleń stron.

Roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji mogą być dochodzone przez zamawiającego (inwestora) dowolnie i niezależności od siebie, według jego wyboru.

2.2.2.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO LUB KIEROWNIKA BUDOWY WOBEC INWESTORA

2.2.2.2.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

Inwestor może dochodzić roszczeń odszkodowawczych wobec inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy, odpowiednio za wadliwe wykonywanie nadzoru inwestorskiego, bądź za wadliwie sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych. Może to być zarówno odpowiedzialność umowna, jeżeli inwestora z tymi podmiotami wiąże umowa, jak i odpowiedzialność deliktowa, w zależności od wyboru inwestora. Umowa, której przedmiotem jest wykonanie nadzoru inwestorskiego lub kierowanie budową jest zwykle umową zlecenia. Roszczenia wynikające z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 albo 6, w zależności od tego, czy zamawiającym (inwestorem) jest przedsiębiorca, czy konsument.

2.2.2.2.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRACOWNICZA

Odpowiedzialność inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy podlega ograniczeniu, jeżeli osoby te wiąże z inwestorem stosunek pracy, gdyż zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu pracy. Jeżeli inspektor nadzoru inwestorskiego lub kierownik budowy jest pracownikiem wykonawcy robót budowlanych, to odpowiedzialność cywilną wobec inwestora ponosi wykonawca robót budowlanych, jako pracodawca osób odpowiedzialnych za wyrządzenie inwestorowi szkody.

2.2.2.3.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH WOBEC INWESTORA

2.2.2.3.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

Inwestor może dochodzić roszczeń odszkodowawczych wobec wykonawcy za wadliwe wykonanie robót budowlanych. Może to być zarówno odpowiedzialność umowna, jak i odpowiedzialność deliktowa, w zależności od wyboru inwestora. Zwykle wchodzi w grę odpowiedzialność umowna. Umowa, której przedmiotem jest wykonanie inwestycji jest umową o roboty budowlane. Zgodnie z treścią art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Roszczenia z tego tytułu przedawniają się z upływem lat 3 albo 6, w zależności od tego, czy zamawiającym (inwestorem) jest przedsiębiorca, czy konsument.

2.2.2.3.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ Z TYTUŁU RĘKOJMI LUB GWARANCJI

Zgodnie z treścią art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 § 1 i 2 k.c., do odpowiedzialności za wady robót budowlanych stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Z przepisów o rękojmi przy sprzedaży mających odpowiednie zastosowanie do umowy o roboty budowlane wynika, że wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem 5 lat (art. 568 § 1 k.c.). Należy jednocześnie pamiętać, że na podstawie art. 558 § 1 k.c. strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, a więc umowa może wydłużyć ustawowy 5-letni okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi (skrócenie jest ograniczone w odniesieniu do konsumentów będących zamawiającymi). Wydłużenie okresu rękojmi nie jest natomiast ograniczone, co oznacza, że strony mogą ten okres dowolnie wydłużyć. Jeżeli umowa takiego postanowienia nie przewiduje, obowiązuje termin 5-letni.

Z przepisów o gwarancji przy sprzedaży mających odpowiednie zastosowanie do umowy o roboty budowlane wynika, że termin gwarancji wynosi 2 lata licząc od dnia, kiedy projekt budowlany został zamawiającemu wydany (art. 577 § 4 k.c.). Z tym że po pierwsze, udzielenie gwarancji następuje przez złożenie oświadczenia gwarancyjnego, które określa obowiązki

gwaranta i uprawnienia kupującego w przypadku, gdy rzecz sprzedana nie ma właściwości określonych w tym oświadczeniu. A zatem to umowa decyduje o tym, czy wykonawca udzieli gwarancji. Po drugie, podobnie jak w przypadku rękojmi umowa może przewidywać inny termin gwarancji, a więc może być o zarówno skrócony, jak i przedłużony. W dowolny sposób, w zależności od ustaleń stron.

Roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji mogą być dochodzone przez zamawiającego (inwestora) dowolnie i niezależności od siebie, według jego wyboru.

2.3.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA

2.3.1.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA ZA PRZESTĘPSTWO

W przypadku rażących zaniedbań w zakresie oddziaływania inwestycji na obiekty sąsiadujące może powstać odpowiedzialność karna w związku z popełnieniem przestępstwa. Wysokość grożącej kary dla sprawcy takiego czynu zależy od skutków czynu. Podstawowa odpowiedzialność wiąże się z narażeniem na niebezpieczeństwo ludzi lub mienia wielkich rozmiarów albo spowodowaniem takiego niebezpieczeństwa, natomiast kwalifikowana odpowiedzialność, wpływająca na podwyższenie kary, wiąże się z powstaniem następstwa w postaci śmierci człowieka lub powstania ciężkiego uszczerbku na zdrowiu.

Najbardziej typowe przestępstwa, jakie mogą być popełnione w związku z wykonywaniem robót budowlanych, to:

- Narażenie człowieka na niebezpieczeństwo.

Zgodnie z art. 160 k.k., kto naraża człowieka na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia albo ciężkiego uszczerbku na zdrowiu, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3, a jeżeli działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

- Sprowadzenie zdarzenia powszechnie niebezpiecznego.

Zgodnie z art. 163 k.k., kto sprowadza zdarzenie, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach (o wartości ponad 1 miliona zł), mające postać:

1) pożaru, 2) zawalenia się budowli, zalewu albo obsunięcia się ziemi, skał lub śniegu, 3) eksplozji materiałów wybuchowych lub łatwopalnych albo innego gwałtownego

wyzwolenia energii, rozprzestrzeniania się substancji trujących, duszących lub parzących, 4) gwałtownego wyzwolenia energii jądrowej lub wyzwolenia promieniowania jonizującego, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10, a jeżeli działa nieumyślnie, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

- Sprowadzenie bezpośredniego niebezpieczeństwa zdarzenia.

Zgodnie z art. 164 k.k., kto sprowadza bezpośrednio niebezpieczeństwo zdarzenia określonego w art. 163 k.k., podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8, a jeżeli działa nieumyślnie podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

2.3.2.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WYKROCZENIE

W przypadkach zaniedbań mniejszej wagi w grę może wchodzić odpowiedzialność za wykroczenia. W szczególności zgodnie z art. 93 pkt 1 i pkt 1a pr. bud., kto przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie przestrzega przepisów art. 5 ust. 1-2b albo przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, naruszając przepis art. 10, podlega karze grzywny (w wysokości od 20 zł do 5.000,00 zł).

Łukasz Smaga, radca prawny