

Tematyka artykułu była omawiana podczas III Ogólnopolskiej Konferencji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego pt. *Problemy techniczno-prawne utrzymania obiektów budowlanych*.

mgr Sebastian Szymczuk*

Odpowiedzialność wykonawcy za roboty budowlane polegające na termomodernizacji budynku

Termomodernizacja to wykonywanie robót budowlanych, które mają na celu zmniejszenie zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w danym obiekcie budowlanym. Prace termomodernizacyjne mogą polegać np. na ociepleniu zewnętrznych przegród budowlanych (ścian, dachu, stropodachu), na usprawnieniu systemu wentylacji, wymianie okien i drzwi zewnętrznych, usprawnieniu lub wymianie źródła ciepła (lokalnej kotłowni lub węzła ciepłowniczego), usprawnieniu lub wymianie instalacji grzewczych, wprowadzeniu urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych, takich jak kolektory słoneczne, kotły na biomasę lub pompy ciepła.

Odpowiedzialność zawodowa i dyscyplinarna

Zarówno odpowiedzialność zawodowa, jak i dyscyplinarna odnosi się do ograniczonego kręgu podmiotów, do którego należą osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, posiadające odpowiednie uprawnienia, zrzeszone np. w izbach architektów bądź inżynierów budownictwa. Co istotne, **podleganie odpowiedzialności dyscyplinarnej wyklucza odpowiedzialność zawodową**. Inne są natomiast przesłanki tych odpowiedzialności.

Odpowiedzialności zawodowej w przypadku robót termomodernizacyjnych podlegają wymienione wcześniej osoby, które wskutek rażących błędów lub zaniedbań spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne (art. 95 pkt 3 Prawa budowlanego), ewentualnie nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki (art. 95 pkt 4 Prawa budowlanego). Natomiast odpowiedzialność dyscyplinarna uregulowana została w ustawie z 15 grudnia 2000 r. *o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów* (Dz.U. z 2013 r. poz. 932), której art. 45 ust. 1 stanowi, że członek izby podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej za zawinione naruszenie obowiązków, wynikających z nieprzestrzegania – przy wykonywaniu czynności zawodowych – obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej (szczegółowe rozwiązania zawiera rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 31 października 2002 r. *w sprawie szczegółowych zasad i trybu postępowania dyscyplinarnego w stosunku do członków samorządów zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów* (Dz.U. nr 194, poz. 1635)).

* Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

Odpowiedzialność karna

W przypadku robót budowlanych polegających na termomodernizacji podstawowe przepisy przewidujące odpowiedzialność karną znajdują się w ustawie Prawo budowlane [1], a przede wszystkim w art. 90 tej ustawy. Zgodzić się należy z poglądem wyrażonym w doktrynie [4, 5], że podmiotem przestępstwa może być – poza inwestorem – inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy, kierownik robót oraz projektant. Zastosowanie znajdzie niewątpliwie także art. 93 pkt 1 Prawa budowlanego, w świetle którego karze grzywny podlegać będzie ten, kto przy wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie przestrzega przepisów art. 5 tej ustawy, a więc nie zapewnia [3]:

1) spełnienia wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami oraz odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku i racjonalizacji użytkowania energii;

2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, a przede wszystkim: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów oraz dostępu do usług telekomunikacyjnych;

3) utrzymania właściwego stanu technicznego;

4) niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

5) warunków bezpieczeństwa i higieny pracy;

6) ochrony ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

7) ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

8) odpowiedniego usytuowania na działce budowlanej;

9) poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

10) warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Warto zwrócić uwagę, że nieprzestrzeganie przepisów ma mieć charakter rażący, a podmiotem tego wykroczenia może być jedynie kierownik budowy, kierownik robót oraz projektant. Nie można też wykluczyć, że wykonawca w pewnych warunkach może podlegać odpowiedzialności karnej na podstawie art. 163 k.k. Podmiotem czynu zabronionego stypizowanym

w tym przepisie jest ten, kto sprowadza zdarzenie, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach, np. pożar (art. 163 § 1 pkt 1 k.k.) lub zawalenie się budowli (art. 163 § 1 pkt 2 k.k.). Bezsporne jest, że zachowanie sprawcy może polegać zarówno na działaniu, jak i zaniechaniu. Aby jednak można było mówić o popełnieniu przestępstwa, sprawca musi nie tylko sprowadzić jedno bądź oba zagrożenia zawarte w wymienionych przepisach, ale dodatkowo zdarzenie takie musi stanowić niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia wielu osób albo mienia w wielkich rozmiarach. W doktrynie podkreśla się, że pojęcie „mienie w wielkich rozmiarach” nie jest synonimem terminu „mienie wielkiej wartości” [6].

Wymierzając karę, sąd może orzec środki karne, ale przede wszystkim będzie to zakaz zajmowania określonego stanowiska, wykonywania określonego zawodu lub prowadzenia określonej działalności gospodarczej, określony w art. 41 § 1 k.k. Ponadto, na podstawie art. 41 § 2 k.k., sąd może orzec zakaz prowadzenia określonej działalności gospodarczej, jeśli dalsze jej prowadzenie zagraża istotnym dobrom chronionym prawem.

Odpowiedzialność cywilna

Zgodnie z art. 647 k.c. [2] przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej. Obowiązek ten – pomimo nieco innego brzmienia – koresponduje z zasadą sformułowaną w art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego, która podkreśla, że *nałożony na wykonawcę budowlanego obowiązek wykonania obiektu zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oznacza zachowanie wymogów wynikających z przepisów techniczno-budowlanych, norm, a także zasad wiedzy budowlanej, nawet jeżeli nie zostały one ujęte w formie norm prawnych* [9]. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku wykonania remontu budynku lub budowli, co wynika z art. 658 k.c., przy czym pojęcie remontu należy rozumieć szerzej, niż wynika to z Prawa budowlanego [7, 10, 11].

W sytuacji gdy wykonawca wykonuje roboty budowlane w sposób wadliwy (np. w sposób oczywisty stojący w sprzeczności z zasadami sztuki budowlanej) albo sprzeczny z umową, inwestor może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć odpowiedni termin. Zaznaczyć należy, że niewyznaczenie bądź wyznaczenie nieodpowiedniego terminu powoduje, że wezwanie będzie nieskuteczne, a co za tym idzie nie wywoła skutku w postaci możliwości odstąpienia przez inwestora od umowy ani też możliwości powierzenia poprawienia lub dalszego wykonania obiektu innej osobie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu inwestor może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie obiektu innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo pierwotnego wykonawcy.

Kolejnym rodzajem odpowiedzialności wykonawcy jest **odpowiedzialność z tytułu rękojmi** za wady wykonanego obiektu. Uprawnienia inwestora, w ramach rękojmi za wady, uzależnione są przede wszystkim od rodzaju wad obiektu (usuwalne czy nieusuwalne, istotne czy nieistotne – tabela). W przypadku wady istotnej, która jest jednocześnie wadą nieusuwalną, obiekt jest całkowicie nieprzydatny lub bezużyteczny. Z kolei w przypadku wad istotnych, ale usuwalnych może być użytkowany pomimo istnienia tych wad. Co istotne, **od-**

Uprawnienia inwestora względem wykonawcy

	Wady nieusuwalne	Wady usuwalne
Wady istotne	prawo odstąpienia od umowy (wady, które nie dadzą się usunąć, albo wykonawca nie ma możliwości ich usunięcia w odpowiednim czasie lub upłynął już czas wyznaczony do ich usunięcia).	prawo do żądania usunięcia wad w terminie wyznaczonym przez niego z ewentualnym zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie terminu nie przyjmie naprawy
Wady nieistotne	prawo do obniżenia wynagrodzenia wykonawcy w stosunku do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej	

powiedzialność z tytułu rękojmi dotyczy wad istniejących w chwili odbioru robót, o których inwestor nie wiedział.

Nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy inwestor z łatwością mógł się o wadzie dowiedzieć, ale jak się podkreśla w doktrynie *nie można zgodzić się z tezą, że sporządzenie protokołu odbioru zamyka inwestorowi drogę do dochodzenia roszczeń w stosunku do wykonawcy wiążących się z wykonaniem robót niezgodnie z umową* [8].

W myśl art. 558 k.c. strony umowy mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć, lecz jak się podkreśla w doktrynie, *niedopuszczalne jest ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi w przypadku zawarcia umowy o roboty budowlane w inwestorem będącym osobą fizyczną, która zawiera umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową* [9].

Na koniec wspomnieć wypada o odpowiedzialności wykonawcy jako gwaranta, która polega na niezwłocznym usunięciu jakichkolwiek stwierdzonych przez inwestora usterek lub wad po odebraniu przedmiotu umowy. Strony umowy mogą ten rodzaj odpowiedzialności rozszerzyć, ograniczyć bądź też wyłączyć, o ile nie będzie to dotyczyło wad podstępnie zatajonych.

Z kolei odpowiedzialność z tytułu czynów niedozwolonych uregulowana została w art. 451 k.c. [2], zgodnie z którym każdy, kto ze swojej winy wyrządził drugiemu szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. Strona zobowiązana do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swojego działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Istotne jest natomiast, że odszkodowanie obejmuje straty, które poszkodowany rzeczywiście poniósł oraz tzw. utracone korzyści, czyli korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby tej szkody mu nie wyrządzono.

Literatura

- [1] Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- [2] Ustawa z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- [3] Z. Niewiadomski (red.), Prawo budowlane. Komentarz, Warszawa 2007.
- [4] B. Kurzępa, Przesłanki przestępstwa i wykroczenia w Prawie Budowlanym, Prokuratura i Prawo 1996, nr 1.
- [5] M. Królikowski, R. Zawłocki (red.), Kodeks karny. Część szczególna. Tom I. Komentarz do artykułów 117 – 221, Warszawa 2011.
- [6] T. Sokołowski [w:] A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, Warszawa 2011.
- [7] K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2013.
- [8] J. Strzępka, Prawo umów budowlanych, Warszawa 2012.
- [9] T. Szczurowski, Kwalifikacja prawna umów remontowych i innych wykonywanych przez prowadzenie robót budowlanych w istniejącym obiekcie, Monitor Prawniczy 2011, nr 16.
- [10] A. Machowska, Należyte wykonanie zobowiązania w świetle przepisów kodeksu cywilnego i prawa budowlanego. Odbiór dzieła a odbiór obiektu w umowie o roboty budowlane, Monitor Prawniczy 2010, nr 14.
- [11] <http://sjp.pwn.pl>