

dr Magdalena Rytwińska-Rasz¹⁾

DOI: 10.15199/33.2015.12.29

Odpowiedzialność cywilna w przypadku katastrofy budowlanej

Podczas wykonywania robót budowlanych, związanych z dostrzeżoną przez zarządcę obiektu wadliwością elewacji apartamentowca, oderwała się płyta kamienna (element elewacji). Zgłoszona do generalnego wykonawcy robót wadliwość dotyczyła właśnie obluźnianych na mechanicznych mocowaniach więźszości zewnętrznych, dekoracyjnych płyt kamiennych. Po oględzinach i uznaniu reklamacji, generalny wykonawca niezwłocznie przystąpił do prac naprawczych. Niestety jedna z płyt oderwała się, zanim pracownicy wykonawcy zdążyli dojść z naprawami do miejsca, w którym była zamocowana. Spadająca płyta uszkodziła samochód dostawczy jednego z najemców lokali użytkowych w apartamentowcu, niszcząc znajdujący się w nim towar. Ubezpieczyciel najemcy lokalu wypłacił mu odszkodowanie i skierował roszczenia zwrotne wobec wspólnoty mieszkaniowej tegoż apartamentowca. Ta odmówiła zapłaty odszkodowania, podnosząc brak swej legitymacji biernej z uwagi na fakt, że zawsze odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie budowy ponosi wykonawca. Ten ostatni z kolei stwierdził, że nie odpowiada za tego typu szkody powstałe podczas napraw, ponieważ teren budowy nie został mu przekazany protokolarnie i nie miał możliwości sprawowania nad nim wyłącznej kontroli, a poza tym przyczyną oderwania się płyty były wady projektowe, polegające na zastosowaniu w projekcie budowlanym elementów mocowania mechanicznego o zbyt małej wytrzymałości w stosunku do obciążenia.

Czy wspólnota mieszkaniowa i wykonawca mają podstawę, aby zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej wobec poszkodowanego najemcy lokalu użytkowego? Kto w rezultacie ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez najemcę lokalu i jak kształtują się dalsze roszczenia odszkodowawcze między potencjalnymi odpowiedzialnymi, o ile jest ich więcej?

Pojęcie katastrofy budowlanej

Zgodnie z art. 73 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [1], katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. Zgodnie z przedstawioną definicją, aby dane zdarzenie zakwalifikować jako katastrofę budowlaną, muszą łącznie za-

istnieć trzy przesłanki. Po pierwsze obiekt budowlany, część obiektu lub jeden z wymienionych elementów musi zostać zniszczony, a jednocześnie nie może wystąpić żadna z przesłanek negatywnych wskazanych w art. 73 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Po drugie zniszczenie nie może być zamierzone. Po trzecie – musi mieć ono charakter gwałtowny.

Zniszczenie obiektu. Aby mówić o wystąpieniu katastrofy budowlanej, obiekt budowlany musi być w sposób nieodwracalny zniszczony (nie wystarczy jego uszkodzenie). Zniszczenia są zaś nieodwracalne, gdy nie jest możliwa naprawa obiektu ani też wymiana wbudowanego weń elementu.

Art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane wprost stanowi, że nie jest katastrofą budowlaną uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, jeżeli nadaje się on do wymiany lub naprawy. Nie będzie też katastrofą budowlaną uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami ani też awaria instalacji.

Zniszczenie niezamierzone. Z niezamierzonym zniszczeniem będziemy mieli do czynienia, gdy nastąpi ono przypadkowo, bez stwierdzonej u kogokolwiek intencji zniszczenia. W doktrynie wyrażany jest jednak pogląd, że ocena, czy zdarzenie było zamierzone, czy nie, powinna być dokonywana w kategoriach obiektywnych. Takie ujęcie oznacza, że z niezamierzonym zniszczeniem będziemy mieć również do czynienia w sytuacji, gdy wprawdzie sprawca działał w sposób zamierzony, ale zniszczenie obiektu w normalnych okolicznościach w wyniku tego działania by nie zaistniało [2].

Zniszczenie gwałtowne. Zdarzenie ma charakter gwałtowny, gdy jest procesem przebiegającym niespodziewanie i szybko, z dużym natężeniem [3]. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 17 stycznia 2006 r. stwierdził, że jako gwałtowne należy potraktować takie zdarzenia, które są nieoczekiwane, a za niezamierzone należy uznać takie, których wystąpienia nie przewidywano w czasie, w którym nastąpiły [4]. Wykładnia ta jest powszechnie cytowana w doktrynie.

Ustawa Prawo budowlane przewiduje specjalną procedurę postępowania w przypadku katastrofy budowlanej, jednak nie zawiera żadnych regulacji dotyczących odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w wyniku

¹⁾ Uniwersytet Łódzki, Wydział Prawa i Administracji; Międzynarodowe Doradztwo w Biznesie, Kancelaria Radcy Prawnego, dr Magdalena Rytwińska-Rasz; www.b2legal.pl; w-mail: kancelaria@b2legal.pl

takiej katastrofy. Aby sformułować zasady odpowiedzialności cywilnej wobec podmiotów poszkodowanych, konieczne jest sięgnięcie do regulacji prawa cywilnego oraz dorobku doktryny i orzecznictwa wypracowanego na gruncie tych regulacji. Należy jednak zastrzec, że dokonanie kwalifikacji danego zdarzenia jako katastrofy budowlanej we wcześniej przedstawionym rozumieniu, nie ma zasadniczego znaczenia dla problematyki odpowiedzialności cywilnej, która będzie kształtowała się bardzo podobnie, nawet jeśli dane zdarzenie, choćby z uwagi na zaistnienie jednej z przesłanek negatywnych z art. 73 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, nie będzie mogło zostać uznane za katastrofę budowlaną (np. awaria jednej z instalacji czy takie uszkodzenie obiektu, które jest możliwe do naprawy). Mając na względzie to zastrzeżenie, określenie *katastrofa budowlana* w tym artykule, który jest poświęcony odpowiedzialności cywilnej za wyrządzoną szkodę, będzie używane w nieco szerszym kontekście niż przedstawione ujęcie definicyjne i obejmować będzie również uszkodzenie obiektu budowlanego oraz awarie istotnych instalacji.

Szkoda i osoby poszkodowane w wyniku katastrofy budowlanej

Zgodnie z najczęściej cytowaną definicją, szkoda to uszczerbek w dobrach prawnie chronionych doznany wbrew woli uprawnionego [5]. Wyróżnia się szkodę w mieniu i szkodę na osobie, przy czym w ramach tej ostatniej: szkodę o charakterze majątkowym i niemajątkowym. Aby obliczyć wysokość szkody (szczególnie tej o charakterze majątkowym), zgodnie z teorią różnicową, należy, w dużym uproszczeniu, porównać stan po wyrządzeniu szkody z hipotetycznym stanem, który by istniał, gdyby zdarzenie szkodzące nie miało miejsca (w przypadku szkody na mieniu – od wartości mienia w hipotetycznym stanie, gdyby zdarzenie szkodzące nie zaistniało, odjąć wartość mienia po wyrządzeniu szkody [6]). Wyrównaniu przy tym podlega zarówno rzeczywiście poniesiona strata (*damnum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Tak rozumiana szkoda w mieniu jest praktycznie zawsze koniecznym skut-

kiem każdej katastrofy budowlanej. Skoro bowiem w jej rezultacie zawsze ulega zniszczeniu mienie, najczęściej nieruchomości (obiekt budowlany), to wymierna wartość zostaje utracona. Można sobie jednak wyobrazić taką katastrofę budowlaną, która żadnej szkody majątkowej w mieniu nie wyrządzi. Jeżeli bowiem zawali się budynek i tak przeznaczony do rozbiórki, nie wyrządzając przy tym szkód w innym mieniu niż sam budynek, ani szkód na osobie, to z punktu widzenia właściciela obiektu i wspomnianej teorii różnicowej, żadnej szkody on nie poniesie, ponieważ porównywany stan hipotetyczny, gdyby katastrofa nie zaistniała, w związku z obowiązkiem rozbiórki, nie byłby wcale lepszy (więcej wart), niż stan po zawaleniu się tego budynku.

Krąg podmiotów poszkodowanych w wyniku katastrofy budowlanej może być potencjalnie bardzo szeroki. Niewątpliwie należy do niego właściciel lub korzystający z obiektu budowlanego, niezależnie od podstawy prawnej tego korzystania. Jego szkoda majątkowa jest oczywista – obiekt budowlany lub jego część uległ zniszczeniu, co przekłada się na wymierną stratę, jak i często na utracone w wyniku tego zniszczenia korzyści, np. w przypadku zawalenia się prywatnej kamienicy wynajmowanej najemcom, szkodę majątkową poniesie zarówno właściciel kamienicy, jak i najemcy. W przypadku właściciela będzie to co najmniej wartość kamienicy i utracony w przyszłości czynsz, a najemców, choćby wartość utraconego mienia.

Wśród grona poszkodowanych mogą pojawić się osoby trzecie, w żaden sposób niezwiązane z właścicielem obiektu budowlanego czy samym obiektem, które w przypadkowy sposób znalazły się w spektrum oddziaływania katastrofy budowlanej i w jej rezultacie doznały szkody, np. w przypadku zawalenia się parkingu wielopoziomowego przy centrum handlowym niewątpliwą szkodę majątkową poniosą właściciele zaparkowanych tam samochodów. Szkoda ta odpowiadać będzie co najmniej wartości samochodu zniszczonego w rezultacie katastrofy budowlanej. W gronie poszkodowanych mogą być też uczestnicy procesu inwestycyjnego i ich pracownicy czy zleceniobiorcy, jeśli katastrofa budowlana następuje jeszcze w czasie trwania budowy

obiektu budowlanego. I tu, doznana szkoda majątkowa wyrażać się będzie co najmniej w wartości mienia utraconego lub zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej.

Oprócz szkody w mieniu, w wyniku katastrofy budowlanej może zostać wyrządzona również szkoda na osobie, zarówno w postaci szkody majątkowej (np. utracone zarobki, koszty leczenia itd.), jak i szkody niemajątkowej (krzywda).

Możliwe przyczyny katastrofy budowlanej – podmioty odpowiedzialne

Ustalenie technicznej przyczyny danej katastrofy budowlanej jest nieodzowne, aby wskazać podmiot czy podmioty zobowiązane do naprawienia szkody. Najczęstsze przyczyny katastrof budowlanych to: wady projektowe, wadliwość wykonawstwa, wadliwość bądź niewłaściwy dobór zastosowanych materiałów, brak utrzymania obiektu w należytym stanie; siła wyższa. Zdarza się często, że nie ma możliwości wyodrębnienia tylko jednej przyczyny katastrofy, ponieważ jest ona wynikiem spłotu różnych okoliczności, czego skutkiem jest fakt, że odpowiedzialność za szkody powstałe w jej następstwie ciąży na wielu podmiotach.

Zasady odpowiedzialności samodzielnego posiadacza budowli. Poszukując w Kodeksie cywilnym podstaw, które pomogłyby wskazać podmiot odpowiedzialny za szkodę wynikającą z katastrofy budowlanej, w sposób oczywisty, w pierwszej kolejności uwagę zwraca przepis art. 434 k.c. Ustawodawca wskazuje w nim, że za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części odpowiada, co do zasady, posiadacz samoistny budowli. Zwolnić go mogą z odpowiedzialności dwie łącznie występujące okoliczności, a mianowicie: utrzymanie budowli w należytym stanie oraz brak wad w budowie. Prześledźmy przesłanki i zakres odpowiedzialności posiadacza samoistnego budowli.

● **Pojęcie budowli w świetle art. 434 k.c.** Doktryna i orzecznictwo nie mają wątpliwości, że określenie *budowla* w świetle analizowanego przepisu należy rozumieć znacznie szerzej, niż wynika to z ustawy Prawo budowlane. Określenie to w świetle prawa cywilnego należy ro-

zumieć szeroko w tym znaczeniu, że obejmuje wszelkie urządzenia, związane z gruntem, nawet niekoniecznie w sposób trwały, znajdujące się na powierzchni, jak i pod powierzchnią ziemi, stanowiące dzieło rąk ludzkich [7]. Do urządzeń takich, zgodnie wyrokiem Sądu Najwyższego z 22 czerwca 1981 r., należy nawet siatka druciana z ogrodzeniem na betonowej podmurówce [8]. Budowlą w rozumieniu art. 434 k.c. będą więc wszystkie obiekty budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, zarówno dopiero wznoszone, jak również chylące się ku upadkowi.

• **Zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części.** Mówiąc o zawaleniu się budowli, trzeba mieć na myśli załamanie całej konstrukcji; oderwanie się części budowli będzie jedynie naruszeniem spójności trwałych połączeń z pozostałymi częściami budowli [9]. Przy czym częścią budowli są zarówno elementy trwale związane z budowlą i należące do jej konstrukcji (np. dachy, balkony, gzymsy), jak i takie, które zostały połączone z budowlą, ale nie należą do jej konstrukcji (np. rynny, anteny). Przykładowo jako oderwanie części budowli podlegające odpowiedzialności na analizowanej podstawie prawnej będzie traktowane odpadnięcie fragmentu balustrady balkonu z płyty szklanej, do którego doszło w wyniku potknięcia się osoby znajdującej się na balkonie [10]. W wyroku z 13 września 1988 r. [11] Sąd Najwyższy stwierdził, że rozsadzenie przewodu kominowego spowodowane zapaleniem się nagromadzonej w nim sadzy, a w konsekwencji rozzerwanie ściany w pomieszczeniu mieszkalnym, jest również oderwaniem się części budowli w rozumieniu art. 434 k.c.

• **Pojęcie posiadacza samoistnego.** Zgodnie z dyspozycją art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym danej rzeczy jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Z reguły więc posiadaczem samoistnym rzeczy będzie sam właściciel, współwłaściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, która nie będąc wprawdzie właścicielem, jest przekonana, że nim jest. Istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które

to granice wyznacza art. 140 k.c. Na uprawnienia te składają się: używanie rzeczy, czerpanie z niej pożytków (cywilnych i prawnych), dysponowanie nią. Koniecznej przesłanki posiadania samoistnego nie stanowi efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest, aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie [12]. Nie ponoszą więc odpowiedzialności najemcy, dzierżawcy, zarządcy (ich posiadanie nie jest bowiem posiadaniem samoistnym) ani też dzierżyciele. Nie oznacza to jednak wcale, że odpowiedzialność wymienionych podmiotów nigdy nie powstanie, przeciwnie – tak zdarzyć się może, jednakże podstawa prawna ewentualnej odpowiedzialności będzie zupełnie inna.

Problematyczną kwestią od powstania tworu prawnego, jakim jest wspólnota mieszkaniowa, był jej status prawny, a w szczególności, niezależnie od innych problemów, odpowiedź na pytanie, czy może ona być traktowana jako posiadacz samoistny budowli, w szczególności zaś posiadacz samoistny części stanowiących część wspólną właścicieli odrębnych lokali. Jak się wydaje, wspólnota mieszkaniowa nie może być traktowana jako posiadacz samoistny ani budowli, ani nawet części stanowiących część wspólną stanowiącą współwłasność właścicieli odrębnych lokali. Takim posiadaczem samoistnym nieruchomości wspólnej są zaś właściciele nieruchomości stanowiących odrębną własność. Oni też będą odpowiedzialni za szkodę wynikłą z zawalenia się budowli bądź oderwania się jej części. Konstatacja ta nie oznacza wcale, że wspólnota mieszkaniowa nie będzie ponosiła odpowiedzialności z tego tytułu. Odpowiedzialność za szkodę powstałą w rezultacie zawalenia się budynku, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, lub oderwania jego części, powinna być bowiem traktowana jako zobowiązanie dotyczące nieruchomości wspólnej, zatem zgodnie z dyspozycją art. 17 ustawy o własności lokali [13], odpowiedzialność z tego tytułu spoczywać powinna na wspólnotie mieszkaniowej bez ograniczeń oraz każdym właścicielu lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Odpowiedzial-

ność wspólnoty mieszkaniowej i właściciela poszczególnego lokalu nie jest jednak, jak się powszechnie przyjmuje [14], odpowiedzialnością solidarną. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Zwolennicy tak wyrażonego stanowiska uważają, że nie istnieje przepis ustawy, który taką solidarność by wprowadzał. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej i współwłaścicieli nieruchomości wspólnej określana jest zatem powszechnie jako odpowiedzialność *in solidum*. Wyobrazić sobie wszakże można, że właściciele lokali i wspólnota zawrą umowę, na podstawie której wspólnota mieszkaniowa będzie odpowiadać solidarnie ze współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Należy zwrócić uwagę na istotny fakt, że jeżeli zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części nastąpi podczas wykonywania robót budowlanych, po protokolarnym (czyli jak to się przyjmuje pisemnym) powierzeniu placu budowy wykonawcy, wówczas z mocy art. 652 k.c. do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkodę powstałą na terenie budowy ponosi wykonawca [15]. W takiej zatem sytuacji przesłanki odpowiedzialności pozostają niezmienione, a zmianie ulega tylko podmiot.

• **Podstawa odpowiedzialności, zakres ryzyka i okoliczności zwalniające.** Odpowiedzialność posiadacza samoistnego budowli została skonstruowana jako surowa odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, co w praktyce oznacza, że jeśli, w razie stwierdzenia związku przyczynowego między zawaleniem się budowli bądź oderwaniem się jej części, posiadacz samoistny nie wykaże istnienia żadnej z okoliczności egzoneracyjnych, będzie zobowiązany do naprawienia wyrządzonej szkody. Zasada ryzyka jako podstawa odpowiedzialności oznacza, że samoistny posiadacz budowli nie może uchylić się od odpowiedzialności przez wykazanie, że nie ponosi żadnej winy [16].

Przepis art. 434 k.c. przewiduje jedynie dwie okoliczności zwalniające z odpowiedzialności: utrzymanie budowli w należytych stanie oraz brak wad w budowie. Jednak aby posiadacz samoistny mógł być zwolniony

z odpowiedzialności, obie te okoliczności muszą wystąpić łącznie. Obciąża go w tym zakresie ciężar przeprowadzenia niełatwego wcale dowodu. Dla zwolnienia się z odpowiedzialności nie wystarczy na pewno w szczególności dowód braku jego winy w istnieniu wady konstrukcyjnej ani też dowód dochowania należytej staranności w utrzymaniu budowli w należytym stanie. Interpretacja omawianego przepisu prowadzi do wniosku, że samoistny posiadacz budowli nie będzie odpowiadał za powstałą szkodę, jeżeli zawałenie się budowli lub oderwanie się jej części było następstwem innych zdarzeń niż objęte ryzykiem. Te inne zdarzenia muszą być przy tym przyczyną wyłączną zdarzenia szkodzącego [17]. W szczególności nie będzie odpowiadał, jeżeli wypadek spowodowany był przez samego poszkodowanego, siłę wyższą, zdarzenie zewnętrzne niekoniecznie mające cechy siły wyższej (np. ruchy górotwórcze), czy zachowanie się osoby trzeciej, za którą posiadacz nie ponosi odpowiedzialności, przy czym jedynie wtedy, jeśli okoliczność ta była wyłączną przyczyną szkody [18].

• **Współodpowiedzialność.** Nierzadko posiadacz samoistny nie jest w stanie przeprowadzić dowodów zwalniających go z odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę. Prowadzone dowody doprowadzić jednak mogą do wskazania osób współodpowiedzialnych za powstałą szkodę. Przewidziana w art. 434 k.c. odpowiedzialność samoistnego posiadacza budynku nie wyłącza bowiem odpowiedzialności innej osoby za szkodę wyrządzoną przez oderwanie się części budowli, jeżeli między zaniedbaniem tej osoby a oderwaniem się części budowli zachodzi związek przyczynowy [19]. Tak będzie, jeżeli np. zawałenie się budowli nastąpiło w następstwie kumulacji kilku przyczyn: jednej związanej z utrzymaniem budynku w należytym stanie (brak odśnieżania dachu płaskiego czy dokonywania jego przeglądów) i drugiej mającej charakter zewnętrzny związany z działaniem osoby trzeciej (wada projektowa budynku czy nieodpowiednie materiały użyte do wybudowania budynku). W takim przypadku odpowiedzialność tej innej czy tych innych osób będzie z mocy art. 441 k.c. solidarna z posiadaczem samoistnym, w wy-

niku czego poszkodowany będzie miał wybór, czy poszukiwać zaspokojenia swoich roszczeń odszkodowawczych u posiadacza samoistnego, u którejkolwiek z tych innych osób, czy też u wszystkich współodpowiedzialnych osób łącznie. Rozwiązanie to ułatwia poszkodowanym pełne zaspokojenie roszczeń, gdyż mają do wyboru dwa lub więcej źródeł kompensowania szkody powstałej po ich stronie.

Sąd Najwyższy w wyroku z 4 lipca 1985 r. [20] stwierdził, że jeżeli w sprawie zachodzi możliwość odpowiedzialności za szkodę dwóch różnych podmiotów odpowiadających na zasadzie ryzyka (z art. 434 i 435 k.c.) i nie ma podstaw do wykazania, że działalność któregoś z tych podmiotów była rzeczywistą przyczyną powstania szkody, oba te podmioty odpowiadają solidarnie (art. 441 k.c.) wobec niemożności wykazania przez żadnego z nich przesłanek wyłączenia odpowiedzialności na wspomnianej zasadzie.

Zasady odpowiedzialności zarządcy nieruchomości. Zdarza się, że posiadacz samoistny budowli powierzył administrowanie nią profesjonalście zajmującemu się tą działalnością zawodowo, włączając w zakres obowiązków tego podmiotu również utrzymanie budowli w należytym stanie. Okoliczność ta, jakkolwiek świadczy o dochowaniu staranności, to, jak wcześniej wspomniano, nie zwolni posiadacza samoistnego od odpowiedzialności wobec osoby poszkodowanej. Jeżeli jednak możliwe będzie postawienie zarządcy nieruchomości zarzutu braku staranności w zakresie utrzymania budowli w należytym stanie, poszkodowany będzie mógł również i wobec tego podmiotu bezpośrednio skierować roszczenia, na podstawie art. 415 k.c. Ten brak staranności zarządcy nieruchomości może przybrać choćby postać zaniechania dokonywania okresowych przeglądów technicznych, czy zaniechania odśnieżania dachu. W takiej sytuacji odpowiedzialność obydwu podmiotów: posiadacza samoistnego i zarządcy nieruchomości, będzie solidarna.

Jeśli nawet poszkodowany nie skieruje swych roszczeń wobec zarządcy nieruchomości, mogą one zostać do niego skierowane po upływie pewnego czasu przez posiadacza samoistnego, który naprawił szkodę w związku ze

spełnieniem przesłanek wyrażonych w art. 434 k.c. i brakiem okoliczności zwalniających. Posiadacz samoistny ma, jak się wydaje, wybór, czy swe roszczenia formułować jako roszczenia regresowe wynikające z art. 441 k.c. czy też jako roszczenia oparte o art. 471 k.c. przewidujące możliwość domagania się naprawienia szkody, która wynika z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych (w omawianym przypadku podjętych przez zarządcę nieruchomości wobec jej posiadacza samoistnego).

Zasady odpowiedzialności wykonawcy robót budowlanych. W przypadku, gdy szkoda powstała w wyniku zawałenia się budowli bądź oderwania się jej części podczas wykonywania robót budowlanych, a teren budowy został protokolarnie przejęty przez wykonawcę, w związku z dyspozycją art. 652 k.c. odpowiedzialność z tego tytułu wobec poszkodowanych takim zdarzeniem obciąża wykonawcę, a posiadacz samoistny jest od odpowiedzialności zwolniony. Nie ma przy tym znaczenia, że wykonawca robót budowlanych nie powinien być uważany za posiadacza samoistnego terenu budowy.

A contrario, jeśli szkoda powstała podczas wykonywania robót budowlanych, a nie doszło wcześniej do protokolarnego przekazania wykonawcy placu budowy, odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w takich okolicznościach spoczywać będzie na posiadaczu samoistnym, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 434 k.c.

W wyroku z 29 kwietnia 1981 r. [21] Sąd Najwyższy stwierdził, że nie istnieje zasada współodpowiedzialności inwestora i wykonawcy za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym przez wykonawcę osobie trzeciej przy wykonywaniu robót budowlanych zleconych przez tegoż inwestora. Inwestor, który powierzył wykonywanie robót budowlanych wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu budowlanemu, nie odpowiada także za szkodę wyrządzoną przez jego pracowników przy wykonywaniu zleconych robót, a wnioski te wynikają z dyspozycji art. 429 k.c. Teza sformułowana przez Sąd Najwyższy jest aktualna w sytuacji, gdy szkoda powstanie w wyniku oderwania się części budowli bądź jej zawałenia w toku wykonywania prac budowlanych.

Konieczne jest też rozważanie sytuacji, gdy zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części jest następstwem wad w budowie, ale zaistniało już po wykonaniu robót budowlanych. W takiej sytuacji, objętej ryzykiem posiadacza samoistnego, ten właśnie podmiot będzie zobowiązany do naprawienia szkody doznanej przez poszkodowanego. Jeśli jednak szkodę naprawi, sam poniesie szkodę, zatem będzie mu z kolei przysługiwało roszczenie o naprawienie tej szkody przez wykonawcę na podstawie art. 471 k.c. (w związku z nienależytym wykonaniem umowy przez wykonawcę), z tytułu rękojmi bądź w ramach udzielonej gwarancji.

Jak się wydaje możliwe jest również wystąpienie takiej sytuacji, kiedy osoba poszkodowana będzie w stanie wystąpić z roszczeniem bezpośrednim przeciwko wykonawcy. Będzie to możliwe, gdy zachowanie wykonawcy podczas wykonywania robót budowlanych, prowadzące w rezultacie do zawalenia się budowli bądź oderwania się jej części po ich wykonaniu było zawnione, choćby w sposób polegający na wykonywaniu robót w sposób rażąco niedbały, sprzeczny z podstawowymi zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej albo też świadome przez zastosowanie wyrobów budowlanych o niewystarczających parametrach. Odpowiedzialność taka konstruowana być może w oparciu o przesłanki odpowiedzialności z art. 415 k.c., czyli przez wykazanie, oprócz szkody i związku przyczynowego między zachowaniem wykonawcy a zaistniałą szkodą, winy wykonawcy w jakiegokolwiek postaci.

Zasady odpowiedzialności projektanta. Wada w budowie może powstać jako następstwo wad projektowych. Należy zauważyć, że ustawa Prawo budowlane wskazuje projektanta jako uczestnika procesu budowlanego, a projektowanie jako jedną z czynności, do których wykonywania uprawnione są osoby mogące pełnić jedną z samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Odpowiedzialność projektanta za wady przygotowanej przez niego dokumentacji projektowej jest bardzo surowa, ponieważ odpowiada on nie tylko za wady tej dokumentacji, ale i za wszelkie wady obiektu budowlanego wybudowanego zgodnie z tą dokumentacją, jeżeli rzecz

jasna te wady powstały w następstwie błędów w dokumentacji projektowej. Należy przy tym zaznaczyć, że odpowiada zarówno za błędy własne i skutki tych błędów, jak i za błędy osób, którymi przy pracach projektowych się posługuje i które mu w tych pracach pomagają. W tym miejscu pojawia się pytanie, na które odpowiedź ma istotne znaczenie praktyczne: czy projektant może na swoją obronę podnieść argument, że wykonawca realizujący roboty budowlane powinien dostrzec wady projektu i w rezultacie nie dopuścić, aby zbudowany obiekt był obciążony wadami. Inaczej rzecz ujmując, **czy do obowiązków wykonawcy robót budowlanych należy sprawdzenie dostarczonej mu dokumentacji projektowej również pod względem jej poprawności, w szczególności zaś zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej.** Nie ulega wątpliwości, że wykonawca może taki obowiązek na siebie wziąć na mocy umowy zawartej z inwestorem. Jednakże w sytuacji, gdy taki obowiązek nie wynika wprost z umowy zawartej z inwestorem, wydaje się, że nie ciąży on na wykonawcy z mocy samego prawa. Takie też stanowisko wyraża Sąd Najwyższy, stwierdzając, że **wykonawca nie ma obowiązku szczegółowego sprawdzania dostarczonego projektu w celu wykrycia jego wad** [22]. Wykonawca robót budowlanych nie musi bowiem dysponować specjalistyczną wiedzą z zakresu projektowania; musi jedynie umieć odczytać projekt i realizować inwestycję zgodnie z tym projektem oraz zasadami sztuki budowlanej. Obowiązek nałożony na wykonawcę przez art. 651 k.c. należy rozumieć w ten sposób, że musi on niezwłocznie zawiadomić inwestora o niemożliwości realizacji inwestycji na podstawie otrzymanego projektu lub też o tym, że realizacja dostarczonego projektu spowoduje powstanie obiektu wadliwego. W tym ostatnim przypadku chodzi jednak tylko o sytuację, w których stwierdzenie nieprawidłowości dostarczonej dokumentacji nie wymaga specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania. Jeżeli wykonawca stwierdził bądź przy zachowaniu wymaganej od niego staranności powinien stwierdzić, że projekt, który realizuje lub ma realizować, nie jest zgodny z zasadami wiedzy tech-

nicznej, powinien jednak zawiadomić o tym fakcie inwestora (art. 651 k.c.).

Podstawą odpowiedzialności odškodowawczej projektanta wobec osoby trzeciej (niezwiązanej z nim węzłem obligacyjnym) poszkodowanej w następstwie jego błędów jest z reguły art. 415 k.c. (względnie art. 429 bądź 430 k.c., jeżeli projektant odpowiada za szkody wyrządzone przez osoby trzecie przy wykonywaniu powierzonych im czynności). Z kolei podstawą jego odpowiedzialności cywilnej wobec podmiotu, który zlecił mu wykonanie prac projektowych, będzie wspomniany art. 471 k.c. (możliwe, że w związku z art. 474 k.c., rękojmią bądź udzieloną gwarancją).

Odpowiedzialność innych osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Wśród osób legitymujących się uprawnieniami budowlanymi pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie na plan pierwszy wysuwa się potencjalna odpowiedzialność cywilna kierownika budowy za szkody wyrządzone na tej budowie. Znaczenie praktyczne może też mieć odpowiedzialność inspektora nadzoru inwestorskiego. W obydwu przypadkach, zarówno na kierowniku budowy, jak i inspektorze nadzoru inwestorskiego z mocy samego prawa spoczywa wiele obowiązków, w szczególności tych, od których realizacji zależy z jednej strony bezpieczeństwo na budowie, z drugiej – bezpieczeństwo późniejszego użytkowania obiektu. Jakiegokolwiek zaniedbanie w zakresie wykonania obowiązków przewidzianych ustawą prowadzić będzie do powstania odpowiedzialności kierownika budowy czy inspektora nadzoru inwestorskiego. Ta odpowiedzialność niewątpliwie może mieć wymiar na płaszczyźnie karnej i dyscyplinarnej, może również przybrać postać odpowiedzialności cywilnej. W tym ostatnim przypadku może to być odpowiedzialność bezpośrednio wobec poszkodowanego lub w sytuacji, gdy odpowiedzialność wobec poszkodowanego ponosi inny podmiot (np. na podstawie art. 429 bądź 430 k.c.) – obowiązek wyrównania uszczerbku doznanego przez ten podmiot odpowiedzialny w rezultacie naprawienia przez niego szkody w związku z ciężącym na nim zobowiązaniem ustawowym.

Brak podmiotu odpowiedzialnego. Niezmiernie rzadko, ale jednak może się zdarzyć, że analiza okoliczności zdarzenia szkodzącego doprowadzi do wniosku, że nie ma żadnego podmiotu, na którym ciążyłaby odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez poszkodowanego. Tak będzie, jeśli posiadacz samoistny budowli zwolni się z odpowiedzialności, udowadniając, że budowla nie miała wad w budowie i była utrzymana w należytym stanie, a jednocześnie nie będzie żadnego innego podmiotu, któremu można przypisać odpowiedzialność, a zdarzenie szkodzące będzie wyłącznie następstwem zdarzenia mającego cechy siły wyższej (np. katastrofalny w skutkach huragan). Taki spłot zdarzeń jest niewątpliwie rzadki, aczkolwiek możliwy.

Odpowiedzi na pytania postawione na wstępie

■ Jeżeli szkoda powstała w wyniku wad w budowie obiektu budowlanego, wspólnota mieszkaniowa nie zwolni się od odpowiedzialności za szkody poniesione przez osobę trzecią w wyniku oderwania się części obiektu, jaką jest kamienna płyta elewacyjna. Nie zwolni jej nawet fakt wykonywania prac w zakresie uznanej reklamacji przez wykonawcę. Świadczy on co najwyżej o należytej staranności wspólnoty, ponieważ teren budowy nie został przekazany wykonawcy protokolarnie.

■ Mimo braku protokolarnego przekazania obiektu wykonawcy, jego odpowiedzialność nie jest wyłączona, jeżeli możliwe byłoby postawienie mu zarzutu zawinięcia przy aktualnie wykonywanych pracach naprawczych, nawet w postaci braku należytej staranności (np. z uwagi na wygodę rozpoczęcie prac naprawczych od płyt wcale niewymagających najszybszej interwencji). Jeśli taki zarzut winy przy wykonywaniu prac naprawczych nie byłby uzasadniony, wykazanie istnienia błędów projektowych o nieoczywistym charakterze dla przeciętnego wykonawcy mogłoby zwolnić wykonawcę od odpowiedzialności wobec poszkodowanego. Z kolei jednak, jeśli odpadanie płyt byłoby rezultatem uprzednich błędów wykonawstwa (jako przyczyna wyłączna lub towarzysząca błędowi projektowemu), wyko-

nawca od odpowiedzialności się nie zwolni, nawet jeśli aktualne prace wykonuje, dokładając należytej staranności.

■ Jeśli obluźowanie się płyt i w efekcie ich odpadanie jest wynikiem błędów projektowych, odpowiedzialność wobec poszkodowanego będzie ponosił również projektant.

■ W przedstawionym stanie faktycznym zarządca, który dochował staranności i niezwłocznie po wykryciu wady zażądał jej usunięcia, będzie od odpowiedzialności zwolniony. Ewentualna odpowiedzialność innych podmiotów: kierownika budowy bądź inspektora nadzoru inwestorskiego może się pojawić, jeśli byłaby możliwość postawienia im zarzutu winy na etapie wykonywania robót budowlanych, np. w doborze niewłaściwych materiałów budowlanych.

■ Poszkodowany może kierować swoje roszczenia do wszystkich potencjalnie odpowiedzialnych bezpośrednio. Jednak najłatwiej będzie mu wykazać przesłanki odpowiedzialności podmiotu odpowiadającego na zasadzie ryzyka, czyli wspólnoty mieszkaniowej. Co do pozostałych podmiotów może mieć problem zarówno w ustaleniu personalistów odpowiedzialnego, jak i jego winy.

■ Zakładając, że w przedmiotowym stanie faktycznym szkodę naprawiłaby wspólnota mieszkaniowa (bądź jej ubezpieczyciel), miałaby ona prawo do dochodzenia roszczeń kierowanych potencjalnie wobec wszystkich, którym w danej sytuacji można by postawić zarzut winy w kontekście powstałej szkody.

Literatura

- [1] Ustawa Prawo budowlane tekst jednolity Dz.U. 2013, poz. 1409 ze zmianami.
 [2] Z. Kostka, Prawo budowlane. Komentarz, Gdańsk 2007, s. 211; J. Siegień, Prawo budowlane. Komentarz, Warszawa 2003, s. 347 – 348.
 [3] A. Despot-Mładanowicz, A. Gliniecki, Z. Kostka, A. Ostrowska, W. Piątek, Komentarz do roz. 7 art. 73 ustawy Prawo budowlane, Lex Polonica.
 [4] VII SA/Wa 1103/2005, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.
 [5] T. Wiśniewski w: G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Zychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia Zobowiązania, t. I, s. 71.

[6] SN w uchwale składu 7 sędziów z 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7 – 8, poz. 128.

[7] M. Safjan, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny, t. 1, 2011, s. 1670; G. Bieniek w: G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Zychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia Zobowiązania, t. I, s. 379.

[8] Sygn. akt II CR 237/81, LexisNexis nr 319684.

[9] G. Bieniek (aktualizacja J. Gudowski), Komentarz do art. 434 k.c. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, Bieniek Gerard, Ciepla Helena, Drapała Przemysław, Żuławska Czesława, Sychowicz Marek, Trzaskowski Roman, Wiśniewski Tadeusz, Bielska-Sobkiewicz Teresa, Gudowski Jacek.

[10] Wyrok SN z 22 listopada 1985 r., sygn. akt II CR 378/85, Lex Polonica nr 310271.

[11] Sygn. akt IV CR 231/88, OSNCP 1990, nr 12, poz. 155.

[12] J. Ciszewski, K. Jędrej, G. Karaszewski, J. Knabe, P. Nazaruk, B. Ruszkiewicz, G. Sikorski, A. Stępień-Sporek, Komentarz do art. 336 k. c., Lex Polonica.

[13] Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. 2000, nr 80, poz. 903 ze zmianami).

[14] A. Gola, Ustawa o własności lokali. Komentarz [w:] Nieruchomości, 2001, komentarz do art. 17, Lex Polonica; J. Ciszewski, K. Jędrej, G. Karaszewski, J. Knabe, P. Nazaruk, B. Ruszkiewicz, G. Sikorski, A. Stępień-Sporek, Komentarz do art. 434 k. c., Lex Polonica.

[15] P. Drapała, Komentarz do art. 652 k. c., w: Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, G. Bieniek, H. Ciepla, P. Drapała, Cz. Żuławska, M. Sychowicz, R. Trzaskowski, T. Wiśniewski, T. Bielska-Sobkiewicz, J. Gudowski, Lex Polonica.

[16] Wyrok SN z 22 czerwca 1954 r., sygn. akt II C 503/54, OSN 1955, poz. 55 – wydany jeszcze na gruncie Kodeksu zobowiązań, acz aktualny.

[17] Sąd Najwyższy w wyroku z 8 stycznia 1964 r., II CR 195/63, wydanym jeszcze na gruncie przepisów Kodeksu zobowiązań, Lex Polonica nr 315072.

[18] G. Bieniek (aktualizacja J. Gudowski), Komentarz do art. 434 k. c. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, G. Bieniek, H. Ciepla, P. Drapała, Cz. Żuławska, M. Sychowicz, R. Trzaskowski, T. Wiśniewski, T. Bielska-Sobkiewicz, J. Gudowski, Lex Polonica.

[19] Wyrok SN z 18 lutego 1981 r., IV CR 605/80, Lex Polonica 348158, SN w wyroku z 8 stycznia 1964 r., sygn. akt II CR 195/63 Lex Polonica nr 315072.

[20] Sygn. akt IV CR 202/85, Lex Polonica nr 319745.

[21] Sygn. akt IV CR 121/81, Lex Polonica nr 296163.

[22] Wyrok SN z 27.03.2000 r., III CKN 629/98, OSN 2000, nr 9, poz. 173.

Przyjęto do druku: 19.10.2015 r.