

Trudno nie docenić roli prawnika w trakcie realizacji projektu budowlanego

Każdy etap procesu budowlanego jest ze sobą ściśle powiązany, a odpowiedzialność poszczególnych jego uczestników (projektanta, inwestora, generalnego wykonawcy czy też podwykonawcy) nie jest wyłączna na żadnym z jego etapów.



ALEKSANDRA ANC

adwokat w KKLW Legal Kurzyński Wierzbicki sp.k.

Proces inwestycyjno-budowlany to wieloetapowe przedsięwzięcie wymagające nie tylko znajomości przepisów technicznych, lecz także kompleksowej wiedzy prawniczej. Każdy etap inwestycji, począwszy od uzyskania pozwolenia na budowę, przez realizację robót, aż po ich zakończenie, niesie ze sobą ryzyko powstania potencjalnych sporów, których skuteczne rozwiązanie często zależy od zaangażowania profesjonalnego pełnomocnika specjalizującego się w tego typu sprawach.

Już na etapie planowania inwestycji nieodzowna jest pomoc prawnika w konstruowaniu umów o roboty budowlane, które powinny zawierać wszystkie essentialia negotii, czyli elementy konieczne dla uznania jej ważności i skuteczności, tak aby w przypadku powstania jakiegokolwiek sporu strona umowy mogła skutecznie dochodzić swoich praw. Essentialia negotii umowy o roboty budowlane wynikają z przepisów kodeksu cywilnego jako zobowiązania rezultatu, a są nimi w szczególności: zobowiązania wykonawcy (do wykonania ściśle określonego obiektu budowlanego, który musi być wykonany zgodnie z projektem budowlanym) i zasadami wiedzy technicznej), zobowiązania inwestora (do przygotowania inwestycji, tj. przekazania terenu budowy, dostarczenia projektu, odebrania obiektu po zakończeniu robót i zapłaty wynagrodzenia).

Brak powyższych elementów może skutkować nie tylko uznaniem umowy za nieważną, ale także trudnościami w rozgraniczeniu odpowiedzialności w przypadku powstania jakiegokolwiek sporu pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego.

Powyższe znajduje swoje odzwierciedlenie w orzecnictwie zarówno sądów po-

wszechnych, jak i Sądu Najwyższego. I tak Sąd Najwyższy w wyroku z 7 listopada 2015 r. (sygn.: IV CSK 220/15) wskazał, iż „Brak projektu, będącego integralnym elementem umowy o roboty budowlane, może powodować uznanie, że umowa nie zawiera wszystkich istotnych elementów wymaganych przez art. 647 k.c., a tym samym nie stanowi ważnej umowy tego rodzaju”. Dodatkowo w wyroku z dnia 18 stycznia 2007 r. Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. I CSK 299/06 wskazał, że „umowa o roboty budowlane musi dokładnie określać zakres i sposób wykonania robót. W przypadku braku precyzyjnych zapisów odpowiedzialność za błędy projektowe i wykonawcze może być trudna do rozdzielenia między inwestora a wykonawcę”.

Ważne są terminy

Oprócz elementów koniecznych do ważności umowy o roboty budowlane, aby skutecznie zabezpieczyć interesy stron, istotne jest określenie precyzyjnie terminów rozpoczęcia i zakończenia robót, określenie wysokości kar

nał błędny projekt, który został następnie zaakceptowany przez inwestora?

W tej kwestii wypowiedział się niejednokrotnie Sąd Najwyższy, uznając, że odpowiedzialność za powstałą szkodę ponoszą nie tylko wykonawca, ale także inwestor i projektant. Jeżeli projekt budynku był wadliwy, a inwestor nie dopełnił obowiązków związanych z nadzorem nad realizacją inwestycji, ponoszą oni również odpowiedzialność solidarną za wadliwe wykonanie przez wykonawcę. I odwrotnie, (...) wykonawca, który nie zgłosił na bieżąco zastrzeżeń co do projektu i kontynuował prace, został uznany za odpowiedzialnego za skutki techniczne wykonania robót w sposób wadliwy, mimo że projekt zawierał błędy. Sąd podkreślił znaczenie bieżącej, aktywnej reakcji i dokumentowania zastrzeżeń” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 listopada 2015 r., sygn.: VI ACa 1432/14).

To samo dotyczy przestrzegania przepisów BHP i tak w podobnym duchu Sąd Najwyższy w wyroku z 18 października 2012 r. w sprawie o sygn. I PK 71/12 uznał, że „(...) inwestor ponosi odpowie-

” Rolą prawnika, który rozumie specyfikę branży budowlanej, jest nie tylko rozwiązywanie sporów, ale przede wszystkim zapobieganie im

umownych, kwestii gwarancji i rękojmi za wady, warunków odbioru, warunków zatrudnienia podwykonawców oraz warunków odstąpienia od umowy.

Także na etapie realizacji budowy mogą pojawić się liczne spory, takie jak spory co do opóźnienia prac w stosunku do terminów określonych w harmonogramie, przerwy w dostawach materiałów, nieprawidłowości wykonawcze czy też konflikty z podwykonawcami.

Wbrew pozorom każdy etap procesu budowlanego jest ze sobą ściśle powiązany, a odpowiedzialność poszczególnych uczestników (projektanta, inwestora, generalnego wykonawcy czy też podwykonawcy) nie jest wyłączna na żadnym z jego etapów. Co zatem z odpowiedzialnością wykonawcy w sytuacji, gdy projektant wyko-

nal odpowiedzialność solidarną z generalnym wykonawcą za wypadek pracownika podwykonawcy, który nie miał zapewnionych odpowiednich zabezpieczeń BHP. To orzeczenie wywypuła znaczenie należytego nadzoru i przestrzegania przepisów prawa pracy oraz przepisów budowlanych”.

Solidarnie i indywidualnie

Orzecznictwo sądowe jednoznacznie wskazuje zatem, że odpowiedzialność nie jest wyłączna dla jednego z uczestników procesu budowlanego. Inwestor, projektant i wykonawca mogą ponosić odpowiedzialność zarówno solidarną, jak i indywidualną, w zależności od okoliczności konkretnej sprawy. Sądy analizują rolę każdego z tych

podmiotów w procesie budowlanym i ustalają, kto i w jakim stopniu przyczynił się do powstania szkody.

Wsparcie profesjonalnego pełnomocnika jest wówczas kluczowe w zakresie doradztwa w konkretnych przypadkach, rozwiązywania sporów na etapie przedsądowym lub mediacyjnym.

Szkody mogą być różne

Podczas realizacji procesu budowlanego bardzo często dochodzi także do powstania szeregu szkód, które mogą przybrać różną postać – od

roszczeniami z tytułu rękojmi, gwarancji lub nienależytego wykonania umowy.

W tej kwestii istotne znaczenie ma sporządzenie protokołu odbioru robót, który – jak wydaje się wielu osobom – rozdziela zakres odpowiedzialności pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego, tymczasem Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 27 maja 2016 r. (sygn. akt: I ACa234/16) uznał, że „(...) wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynku, mimo że do odbioru technicznego doszło bez zastrzeżeń. Stwierdzono, że rękojmia za wady fizyczne obowiązuje

” Najlepszym rozwiązaniem jest korzystanie z wiedzy fachowych doradców prawnych na każdym etapie procesu inwestycyjnego

wypadków przy pracy i szkód na osobach, po szkody rzeczowe powstałe zarówno na terenie budowy, jak i na sąsiednich nieruchomościach czy wreszcie straty finansowe wynikające z nienależytego wykonania umowy.

Co wówczas zrobić, gdy nie posiadamy fachowej wiedzy na temat procesu likwidacji szkody? Bez wątpienia najlepszym rozwiązaniem jest korzystanie z wiedzy fachowych doradców prawnych na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Zaangażowany od początku w proces budowlany prawnik pomoże w zawarciu odpowiedniej polisy, która swoim zakresem będzie gwarantowała kompleksową, skrojoną na miarę danej inwestycji ochronę działalności inwestora. W przypadku powstania szkody prawnik dokona ad hoc szybkiej analizy zakresu odpowiedzialności poszczególnych uczestników procesu i wskaże podstawę prawną roszczeń (kodeks cywilny, prawo budowlane, umowy, polisy OC). W dalszej kolejności zarówno będzie skutecznie reprezentował inwestora przed ubezpieczycielami, jak i przeprowadzi przez całe postępowanie sądowe, gdy zajdzie taka konieczność.

Czy koniec budowy to koniec zmartwień? Otóż nie – po zakończeniu budowy również często pojawiają się spory związane z jakością wykonania robót, które skutkują

niezależnie od momentu ujawnienia wady, jeśli mieści się w ustawowym terminie”. Podobnie odnośnie do rękojmi wypowiedział się Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z 8 sierpnia 2018 r. (sygn.: X GC 556/15), wskazując, że „(...) odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie jest wyłączona w przypadku błędów w sztuce budowlanej, wad konstrukcyjnych czy niezgodności z projektem, jeśli takie wady wpływają na wartość lub użyteczność budynku. Brak dowodów na istnienie takich wad nie zwalnia strony pozwanej z odpowiedzialności”.

Rola i zadania

Na podstawie powyższych rozważań należy wskazać, że budowa to nie tylko beton, stal i harmonogramy – to także skomplikowany proces prawny toczący się często na styku kilku dziedzin prawa – prawa cywilnego, prawa administracyjnego, prawa pracy i często również prawa karnego. Prawniki, którzy rozumieją specyfikę branży budowlanej, stają się nieocenionym partnerem zarówno dla inwestora, jak i wykonawców. Jego rola obejmuje nie tylko rozwiązywanie sporów, ale przede wszystkim zapobieganie im, co w długofalowej perspektywie może przesądzić o powodzeniu całej inwestycji. / ©