

# Inwestor zagrożony



Dynamika zmian na współczesnym rynku wymaga od przedsiębiorcy nieustannego dostosowywania swojej firmy do potrzeb jej otoczenia. Obok modyfikacji metod działania, używanych narzędzi czy poszerzenia oferty często zachodzi potrzeba rozbudowy albo modernizacji zakładu. To powoduje, że obok roli fachowca w swej dziedzinie przedsiębiorca przyjmuje rolę, w której niekoniecznie jest profesjonalistą. Zgodnie z prawem budowlanym staje się wtedy inwestorem. Prowadzenie inwestycji przez podmiot niezwiązany z branżą budowlaną naraża go na wiele zagrożeń, z których może on wcale nie zdawać sobie sprawy. Problem takiego ryzyka doskonale ilustruje przykład pewnej firmy...

**M**altfruit SA to jeden z czołowych producentów soków i przecierów owocowych na polskim rynku<sup>1)</sup>. Motto prezesa i zarazem właściciela tej spółki, Jana Zamorskiego, brzmi: *Specjalizacja jest kluczem do sukcesu*. W myśl tej zasady prowadził on swe przedsiębiorstwo już od siedemnastu lat. Zwykł mawiać: *Jeśli w jakiejś dziedzinie można znaleźć specjalistę, zleć mu zadanie, a sam poświęć zyskany czas na rozwój tego, w czym jesteś najlepszy*.

Nie inaczej postąpił, gdy w lutym 2004 roku podjął decyzję o dalszej rozbudowie (już czwartej w historii firmy) swego zakładu. Podpisał stosowną umowę z generalnym wykonawcą, firmą Budotex, a więc budowlanym fachowcem, a sam usunął się w cień, a raczej rzucił w wir swego owocowego biznesu. Jednak nie od razu. Najpierw upewnił się, czy przepis kodeksu cywilnego, który - jak był dotąd przekonany - przenosi całą odpowiedzialność za proces budowy na wykonawcę, nadal obowiązuje.

*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 - mówi artykuł 652 kodeksu. Brzmienie nie pozostawiało wątpliwości. Od teraz do końca budowy problemy związane z zadaniem spadły na specjalistów branży budowlanej. Ryzyko za ewentualne przykre wydarzenia na budowie ponosi Budotex - uważał Jan Zamorski. O tym, że był w błędzie, przyszło mu się przekonać już wkrótce.*

## Inwestor w opałach

Wieczorem, 16 lipca 2004 roku, na terenie objętym pracami budowlanymi wybuchł pożar. Ogień zniszczył nowe pomieszczenia magazynowe. Ponadto podczas prób ugaszenia pożaru zginął jeden pracownik wykonawcy, a dotkliwym poparzeniom oraz zatruciu amoniakiem uległo kolejnych dwóch oraz pracownik agencji ochrony.

Straty materialne wstępnie oszacowano na około trzysta tysięcy złotych. Koszty leczenia i ewentualne roszczenia poszkodowanych osób jeszcze nie mogły być ustalone, ale spodziewano się co najmniej następnych dwustu tysięcy. Jednocześnie wdowa po zmarłym wystąpiła z roszczeniem zarówno do wykonawcy, jak i inwestora, o wypłatę zadośćuczynienia za śmierć jej męża oraz o comiesięczną rentę dla ich dwójki małoletnich dzieci. Zmarły był jedynym żywicielem rodziny.

Ten „atak” poszkodowanych zaskoczył prezesa. Zmusił go do podjęcia obrony przed roszczeniami, które - jak sądził - powinny trafić tylko do wykonawcy. Wstępem do tej obrony była konieczność lektury przepisów dotyczących procesu budowlanego, a w szczególności zakresu odpowiedzialności inwestora. Przede wszystkim powinien zwrócić uwagę potencjalnego inwestora zapis artykułu 17 Prawa Budowlanego.

Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są:

- inwestor,
- inspektor nadzoru inwestorskiego,
- projektant,
- kierownik budowy lub kierownik robót.



**Kamil Bara**  
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA,  
główny specjalista ds. ubezpieczeń,  
zajmuje się zagadnieniami ubezpieczeń  
odpowiedzialności cywilnej,  
prawnik, absolwent Uniwersytetu Gdańskiego,  
w Ergo Hestii od 2001 roku.

Brzmienie przepisu nie pozostawia wątpliwości: inwestor jest uczestnikiem procesu budowlanego. Wymienionym na równi z projektantem czy kierownikiem budowy. Moment przekazania placu budowy wykonawcy nie sprawia, że takim uczestnikiem przestaje być. Jest nim nadal, a skoro tak, to - jak każdy z wymienionych podmiotów - ma on określone prawa i obowiązki. Ich znajomość jest niezbędna do prawidłowej realizacji budowy. Wspomniany zaś wcześniej artykuł 652 kodeksu cywilnego mówi jedynie o odpowiedzialności wykonawcy, ale nie wyłącza odpowiedzialności inwestora. Co się dzieje, jeśli dany wykonawca nie odpowiada w danych okolicznościach? Wówczas zasadne stanie się pytanie, kto odpowiada. To pewne więc, że odpowiedzialność wykonawcy (kierownika budowy) za to, co dzieje się na budowie, nie jest absolutna, a inwestor jest obciążony ryzykiem ponoszenia odpowiedzialności.

Wątpliwości wskazane powyżej pojawiły się podczas likwidacji szkody. Okazało się, że pracownicy przebywający podczas pożaru na budowie nie wiedzieli o istniejącym zagrożeniu uwolnienia amoniaku i o możliwych niebezpieczeństwach z tym związanych. Przed przyjazdem

## Art. 21a Prawa budowlanego

Art. 21a. <sup>(58)</sup> 1. <sup>(59)</sup> Kierownik budowy jest obowiązany, w oparciu o informację, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej

na miejsce wyspecjalizowanych jednostek nie opuścili oni terenu zdarzenia i ulegli zatruciu cięższemu w skutkach dla ich zdrowia niż same poparzenia. Informacja o tej substancji teoretycznie powinna była znaleźć się w „Bioz”, czyli w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W myśl Prawa Budowlanego za taki plan odpowiada kierownik budowy (w tym wypadku pracownik wykonawcy).

W przypadku opisywanej sytuacji w planie nie zostały ujęte informacje dotyczące instalacji zawierających amoniak, przebiegających bezpośrednio w sąsiedztwie budowy. Kierownik budowy twierdził, że o niczym nie wiedział, bo inwestor takich danych mu nie przekazał. Utrzymywał więc, że nie może ponosić odpowiedzialności za skutki uwolnienia amoniaku, które dotknęły poszkodowanych pracowników. Kto zatem mógłby ponosić odpowiedzialność? Inny uczestnik procesu budowlanego. I znów uwaga kieruje się w stronę inwestora. Dlaczego?

## Art. 18 Prawa budowlanego

Art. 18. 1. <sup>(5)</sup> Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
  - 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
  - 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - 5) <sup>(51)</sup> w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych - przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.
2. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.
3. Inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego

Inwestor w procesie budowlanym odpowiada za zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Inwestor musi więc zapewnić opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Czy wobec tego nie

odpowie za to, że godził się, aby „zapewniony” przez niego plan, w praktyce sporządzony przez kierownika budowy, zawierał tak poważną lukę, jaką był brak informacji o znajdujących się instalacjach amoniakalnych? Na tych wątpliwościach swoje roszczenia opierali poszkodowani, kierując je do inwestora.

## Równia pochyła

Jak widać, sytuacja Maltfruitu SA jako inwestora nie była tak wygodna, jak przedsiębiorca sądził. Mimo że przekazał wykonawcy teren budowy, nie przestał w myśl prawa być jej uczestnikiem. Z tego powodu w dalszym ciągu obciążały go pewne prawne obowiązki. W sytuacji spornej, a w takiej się znalazł, stanął przed koniecznością weryfikacji, na ile te obowiązki wypełnił.

A jeśli ich nie wypełnił, to czy nie można przypisać mu współodpowiedzialności za zdarzenia, które zaistniały? Zanim nasz inwestor zdołał podjąć starania o to, by rozwiązać te wątpliwości i odeprzeć zarzuty, na światło dzienne wyszły kolejne okoliczności zdarzenia.

## Art. 4 Ustawy o ochronie przeciwpożarowej

Art. 4 Właściciel, zarządca lub użytkownik budynku, obiektu lub terenu, zapewniając jego ochronę przeciwpożarową, obowiązany jest w szczególności:

- 1) przestrzegać przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
- 2) wyposażyć budynek, obiekt lub teren w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
  - 2a) zapewnić konserwację i naprawy sprzętu oraz urządzeń określonych w pkt 2, zgodnie z zasadami i wymaganiami gwarantującymi sprawne i niezawodne ich funkcjonowanie,
- 3) zapewnić osobom przebywającym w budynku, obiekcie lub na terenie bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,
- 4) przygotować budynek, obiekt lub teren do prowadzenia akcji ratowniczej,
  - 4a) zaznajomić pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
  - 4b) ustalić sposoby postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

Według relacji poszkodowanych dostęp do gaśnic był zatarasowany przez ustawione na paletach materiały budowlane. Ponadto znajdujący się na ścianie budynku, sąsiadującego z budową, hydrant nie miał dopływu wody. Tym samym próby uruchomienia go przez pracownika ochrony spełzły na niczym. Czy te fakty mogły dodatkowo obciążyć inwestora? Oczywiście - tak.

Z przepisów o ochronie przeciwpożarowej wynika, że inwestor korzystając z budynku, obiektu lub terenu, musi zabezpieczyć je przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem i ponosi odpowiedzialność za naruszenie zasad ochrony przeciwpożarowej określonej przepisami prawa.

Ujawnione okoliczności zdarzenia dowodzą, że zaniedbania w kwestii ochrony przeciwpożarowej obciążają inwestora. Zgodnie z przepisami to on powinien był dopilnować, aby odpowiednie urządzenia były sprawne. Nie były.

Niepowstrzymany pożar szybko się rozprzestrzenił. Czy, gdyby inwestor wywiązał się ze swych obowiązków, straty byłyby mniejsze? Według ekspertów była taka szansa. A skoro tak, to większy mógł być procentowy udział inwestora w winie i rozmiarach szkody. Co poszkodowani szybko wykorzystali, podwyższając swe roszczenia wobec Maltfruitu.

Prezes Zamorski coraz bardziej angażował się w obronę swoich racji. Przyznał wprawdzie, że dopuścił do pewnych nieprawidłowości, ale podkreślał przede wszystkim fakt spowodowania pożaru przez pracownika wykonawcy. To on, nie uprzątnąwszy uprzednio terenu prac, rozpoczął spawanie, iskry doprowadziły do zapalenia się rozrzuconych na podłodze opakowań po materiałach budowlanych, a w efekcie - do pożaru obiektu.

Tym samym sprawstwo jest jasne, a więc odpowiedzialność za szkodę też - utrzymywał prezes. I to nie podlega dyskusji. Za samo spowodowanie pożaru odpowiedzialny jest wykonawca, ale współodpowiedzialnym za „rozwój” szkody nietrudno na podstawie przytoczonych faktów uczynić inwestora.

W sytuacji, w której stwierdzono, że inwestor jest winny pewnych zaniedbań oraz że zaniedbania te przyczyniły się na pewno do zwiększenia rozmiarów szkody, możliwości uwolnienia się inwestora od odpowiedzialności spadły do zera. I tak oto prezes Maltfruitu SA stanął przed problemem odpowiedzialności solidarnej wraz z wykonawcą (kierownikiem budowy) za powstałą szkodę (art. 441 kc.).

Solidarnie, jak na pełnoprawnego uczestnika procesu budowy przystało, chcąc nie chcąc, musiał wziąć na siebie część ze szkody wartej kilkaset tysięcy złotych. Co uczynili poszkodowani? Po ustaleniu przez sąd solidarnej odpowiedzialności zwrócili się właśnie do inwestora o naprawę szkód. Dlaczego? Bo w powszechnym odczuciu z grupy odpowiedzialnych to inwestor był najlepiej finansowo sytuowany, a więc - wypłacalny.

#### Art. 441 Kodeksu cywilnego

Artykuł 441 kc. stanowi, że jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna. Jeżeli szkoda była wynikiem działania lub zaniechania kilku osób, ten, kto szkodę naprawił, może żądać od pozostałych zwrotu odpowiedniej części niezależnie od okoliczności, a zwłaszcza od winy danej osoby oraz od stopnia, w jakim przyczyniła się do powstania szkody.

## Światło w tunelu

Podjęcie przez przedsiębiorcę inwestycji budowlanej sprowadza na niego wiele ryzyk. Ryzyk, od których nie może się uwolnić poprzez proste zawarcie umów z profesjonalistami. Świadomość ich istnienia powinna pomóc zminimalizować ewentualne niepożądane konsekwencje prowadzenia inwestycji.

Powinna także zmobilizować do sprawdzenia, czy jego polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmuje ochroną szkody wyrządzone w związku z tego typu działaniami. Przede wszystkim po to, by broniąc się przed roszczeniami, miał wsparcie profesjonalisty w tej materii.

Właściwa obrona może tu istotnie wpłynąć na końcowy koszt inwestycji.

---

*Kamil Bara*  
*kamil.bara@hestia.pl*

<sup>1)</sup>Opisywane w artykule dane firmy oraz postacie są fikcyjne.