

Obowiązek na budowie, cz. 1

W związku z odpowiedzialnością, jaka spoczywa na uczestnikach procesu budowlanego, w 1978 r. zostały wprowadzone obowiązkowe ubezpieczenia dziesięcioletniej odpowiedzialności. – IWONA JOWIK

Każda budowa pociąga za sobą ryzyko powstania szkód. W konsekwencji, różne podmioty mogą być pociągnięte do odpowiedzialności. Kluczowym momentem jest odbiór obiektu budowlanego, gdyż zasady odpowiedzialności są odmienne w zależności od tego, czy szkoda powstała przed czy po tej czynności.

Od momentu odbioru obiektu budowlanego, odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego jest trojakiego rodzaju:

- ➔ **gwarancja stanu idealnego** (*garantie de parfait achèvement*, art. 1792-6 Kodeksu cywilnego) – wykonawca jest zobowiązany do naprawy wszystkich nieprawidłowości, jakie ujawnią się w ciągu roku od odbioru obiektu budowlanego,
- ➔ **gwarancja prawidłowego funkcjonowania** (*garantie de bon fonctionnement, garantie biennale*, art. 1792-3 Kodeksu cywilnego) – obowiązuje przez okres co najmniej 2 lat i dotyczy elementów wykończenia i wyposażenia nieobjętych gwarancją dziesięcioletnią,
- ➔ **gwarancja dziesięcioletnia** (*garantie décennale*, art. 1792 i 1792-4-1 Kodeksu cywilnego) – dotyczy szkód, jakie mogą powstać w wyniku wykonywania prac budowlanych, a które stwarzają zagrożenie dla stabilności obiektu budowlanego lub dotyczą jednego z jego elementów konstrukcyjnych lub wyposażenia, czyniąc go niezdatnym do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

W związku z odpowiedzialnością, jaka spoczywa na wykonawcach robót, w 1978 r. zostały wprowadzone obowiązkowe ubezpieczenia: dziesięcioletniej odpowiedzialności cywilnej uczestników procesu budowlanego, tzw. ubezpieczenie gwarancji dziesięcioletniej, a wraz z nim ubezpieczenie szkód rzeczowych powstałych w obiekcie budowlanym. To ostatnie musi posiadać inwestor, a jego celem jest przyspieszenie sfinansowania naprawy powstałych szkód, gdyż jest ono wypłacane nie czekając na ustalenie podmiotu odpowiedzialnego, a ubezpieczycielowi, który je wypłacił, przysługuje następnie roszczenie regresowe do podmiotów odpowiedzialnych.



Mec. Iwona Jowik
– współnik zarządzający Kancelarii Copernic Avocats. Avocat à la Cour należąca do Paryskiej Izby Adwokackiej od roku 1998 r. Jest również adwokatem przy Izbie Adwokackiej w Warszawie.

BUDOWY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM UBEZPIECZENIA

Obowiązek posiadania obu typów ubezpieczeń dotyczy wszystkich rodzajów robót budowlanych z wyjątkami przewidzianymi w kodeksie ubezpieczeń. Są zawsze wyłączone z tego obowiązku: roboty morskie, jeziorne, rzeczne, infrastruktury drogowej, portowej, lotniskowej, kolejowej, przetwarzania odpadów miejskich, przemysłowych i ścieków. Druga grupa wyłączeń dotyczy robót, do których realizacji ubezpieczenie nie jest wymagane, chyba że stanowią one nieodłączną część obiektu budowlanego objętego obowiązkiem ubezpieczenia. Do tej grupy należą: drogi, drogi dla pieszych, parkingi, kanalizacje, linie oraz kable, budowy związane z przesyłem, produkcją, magazynowaniem i dystrybucją energii, budowy dotyczące magazynowania i przetwarzania płynów i gazów oraz obiekty sportowe odkryte. Obowiązek ten dotyczy nie tylko wznoszenia nowych obiektów, ale może też obejmować prace na obiektach budowlanych istniejących. To czy prace remontowe będą czy też nie, objęte ubezpieczeniem, zależy od ich rodzaju. Dla przykładu obowiązek ten stosuje się do prac polegających na tynkowaniu, odnawianiu dachu połączonym z kładzeniem choćby częściowo nowych elementów, czy też do prac restauracyjnych. Ponadto, ubezpieczeniem tym objęte są obiekty budowlane, których prace bezpośrednio nie dotyczą, ale które w ich konsekwencji staną się nieodłączną częścią nowego obiektu. Oznacza to, że jeśli przy

okazji prac budowlanych taki istniejący wcześniej obiekt zostałby uszkodzony, zastosowanie znajdą obowiązkowe ubezpieczenia budowlane, zamiast tradycyjnej odpowiedzialności deliktowej.

CENTRALNE BIURO TARYFIKACYJNE

Co jednak zrobić, gdy zakład ubezpieczeniowy odmawia zawarcia umowy obowiązkowego ubezpieczenia? W takiej sytuacji należy zwrócić się do Centralnego Biura Taryfikacyjnego (*Bureau Central de Tarification*), przestrzegając następującej procedury. W pierwszej kolejności powinno się skierować propozycję zawarcia umowy do ubezpieczyciela listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru, na adres jego siedziby lub na adres siedziby przedstawiciela regionalnego (nie do pośrednika ubezpieczeniowego).

W przypadku odpowiedzi odmownej (za odpowiedź taką uważa się również brak odpowiedzi w terminie 45 dni od dnia odbioru listu) **kolejnym etapem jest zwrócenie się do Centralnego Biura Taryfikacyjnego**, również w formie listu poleconego za potwierdzeniem odbioru. Powinno to nastąpić w terminie nie dłuższym niż 15 dni:

- ➔ od otrzymania odpowiedzi odmownej,
- ➔ w razie braku odpowiedzi, od upływu 45 dni od wysłania listu.

Do listu należy dołączyć odpowiedź zakładu ubezpieczeń, a w razie jej braku potwierdzenie nadania listu oraz jego kopię, a w razie ustanowienia pełnomocnika, także dokument potwierdzający ten fakt.

Jeżeli wszystkie formalności zostały prawidłowo dokonane, Biuro przystąpi do rozpatrzenia podania oraz ustalenia wysokości składki, za jaką zakład ubezpieczeniowy jest zobowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia. **Decyzja Biura nie skutkuje jednak automatycznie zawarciem umowy.** Jest to tylko obowiązek ubezpieczyciela, nałożony pod groźbą cofnięcia mu zezwolenia na prowadzenie działalności. W praktyce ubezpieczyciel zawsze zgadza się ubezpieczyć na warunkach wskazanych przez Biuro. Jeśli nie zgadzamy się z wydaną decyzją, w szczególności ustaloną wysokością składki, istnieje możliwość odwołania się od niej do sądu administracyjnego.

KONSEKWENCJE BRAKU UBEZPIECZENIA

Osoba nieposiadająca obowiązkowego ubezpieczenia naraża się na konsekwencje natury: karnej i cywilnej. **Brak umowy ubezpieczenia** szkód na budowie lub ubezpieczenia dziesięcioletniej odpowiedzialności cywilnej uczestników budowy w momencie rozpoczęcia robót budowlanych **jest zagrożony karą do sześciu miesięcy pozbawienia wolności i / lub grzywną w wysokości 75 tys. euro.**

Ponadto, brak ubezpieczenia gwarancji dziesięcioletniej pociąga za sobą odpowiedzialność cywilną osoby zobowiązanej do posiadania takiego ubezpieczenia i to niezależnie od tego, czy w czasie trwania gwarancji miało miejsce zdarzenie objęte tą gwarancją.

Wreszcie brak ubezpieczenia szkód rzeczowych nie powoduje odpowiedzialności cywilnej inwestora wobec uczestników procesu budowlanego. Natomiast z tego tytułu roszczenia wobec inwestora mogą być dochodzone przez nabywców obiektu budowlanego, którzy z racji braku ubezpieczenia utracili szansę na szybsze usunięcie szkody.

UBEZPIECZENIE GWARANCJI DZIESIĘCIOLETNIEJ

Francuski kodeks cywilny jest surowy dla osób, które uczestniczą w procesie budowlanym, przewidując niejako dziesięcioletnią gwarancję na wykonane przez nich roboty. Oznacza to, że takie osoby są odpowiedzialne za określonego rodzaju szkody, jakie ujawnią się w okresie 10 lat od momentu odebrania budowy, niezależnie od ich przyczyny, z wyłączeniami, które zostaną przedstawione poniżej. Ubezpieczenie dziesięcioletniej odpowiedzialności cywilnej uczestników budowy ma złagodzić finansowe konsekwencje obowiązku naprawienia takiej szkody. Firmy francuskie zawierają zazwyczaj ubezpieczenie „ramowe”, które obejmuje wszystkie realizowane przez nie roboty. Jednakże dla firm, które tylko okazjonalnie działają na rynku francuskim, nic nie stoi na przeszkodzie, aby umowa ubezpieczenia odpowiedzialności dziesięcioletniej została zawarta na jedno konkretne przedsięwzięcie.

Ubezpieczenie to jest obowiązkowe. Jego brak uniemożliwia praktycznie świadczenie usług budowlanych na terenie Francji. Najczęściej jeszcze przed zawarciem umowy wymagane jest przedstawienie zaświadczenia o posiadaniu takiego ubezpieczenia.

Osoby objęte obowiązkiem ubezpieczenia

Według kodeksu ubezpieczeń następujące osoby są zobowiązane do posiadania ubezpieczenia gwarancji dziesięcioletniej:

- podmioty związane z deweloperem lub inwestorem umową o wykonanie robót budowlanych – główni wykonawcy, architekt,
- deweloper,
- inspektor techniczny,
- wykonawca domu jednorodzinnego,
- zbywca nieruchomości po jej ukończeniu,
- zbywca nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży przed jej ukończeniem,
- producenci niektórych materiałów budowlanych, takich jak ramy okienne i drzwiowe, pompy ciepła.

Jak widać, na liście nie znajdują się podwykonawcy. Kodeks ubezpieczeń nie nakłada na nich obowiązku posiadania takiego ubezpieczenia, gdyż ich odpowiedzialność opiera się nie na teorii gwarancji dziesięcioletniej, lecz na zasadach ogólnych odpowiedzialności deliktowej. Niemniej jednak, ogólne warunki podwykonawstwa opracowane przez organizacje zawodowe zobowiązują podwykonawcę do udzielenia gwarancji dziesięcioletniej (art. 10-4 ogólnych warunków podwykonawstwa) głównemu wykonawcy oraz do ubezpieczenia się na tę okoliczność (art. 10-6).

W takim wypadku nie jest to jednak ubezpieczenie obowiązkowe, a dobrowolne, przez co stosują się do niego nieco inne zasady, m.in. są dozwolone klauzule ograniczające odpowiedzialność ubezpieczyciela. Uzyskanie ubezpieczenia gwarancji dziesięcioletniej jest dla zagranicznych podwykonawców dość skomplikowane. Ponadto, w razie odmowy ubezpieczyciela, podwykonawca nie może zwrócić się o pomoc do Centralnego Biura Taryfikacyjnego, gdyż zajmuje się ono tylko ubezpieczeniami obowiązkowymi.

W praktyce, w takich sytuacjach podwykonawcy często zwracają się do głównego wykonawcy, aby „włączył” on podwykonawców do swojego ubezpieczenia gwarancji dziesięcioletniej. Jednakże, nie jest to jego obowiązkiem.

Rodzaje szkód objęte ubezpieczeniem

Ubezpieczenie gwarancji dziesięcioletniej obejmuje szkody materialne, które nie były widoczne w momencie odbioru budowy, ale ujawniły się przed upływem 10 lat od jej odbioru, i które mają charakter poważny, tzn. stanowią zagrożenie dla stabilności obiektu budowlanego lub dotyczą jednego z jego elementów konstrukcyjnych lub wyposażenia czynią go niezdatnym do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

W konsekwencji, nie są objęte ubezpieczeniem ani szkody niematerialne, np. niemożność korzystania z nieruchomości,

choćby były konsekwencją szkód materialnych, ani szkody na rzeczach ruchomych spowodowane wadliwie wykonanymi pracami budowlanymi. Ponadto, kodeks ubezpieczeń pozwala ubezpieczycielowi na wykluczenie swojej odpowiedzialności w określonych sytuacjach. Zaliczają się do nich w szczególności:

- wina umyślna ubezpieczonego,
- skutki normalnego użytkowania, niewłaściwego utrzymania lub użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem,
- szkody spowodowane przez siłę wyższą.

Klauzule umowne przewidujące wykluczenie odpowiedzialności w innych sytuacjach są nieważne. W orzecznictwie sądowym uznano jednak za ważne klauzule ograniczające ubezpieczenie do szkód będących konsekwencją działalności zawodowej zadeklarowanej wcześniej w zakładzie ubezpieczeń oraz powstałych przy okazji budowy, która została uprzednio zgłoszona.

Czas trwania ubezpieczenia

Ubezpieczenie obejmuje wszystkie zdarzenia objęte polisą, które miały miejsce w trakcie trwania umowy, pod warunkiem, że została ona zawarta najpóźniej z momentem rozpoczęcia prac. W konsekwencji, nie są objęte ubezpieczeniem szkody powstałe w wyniku prac prowadzonych wcześniej, nawet jeśli w ich trakcie została zawarta umowa. **Ubezpieczenie rozciąga się na cały dziesięcioletni okres gwarancji,** nawet jeśli umowa została w międzyczasie wypowiedziana lub rozwiązana, o ile szkoda związana jest z pracami wykonywanymi w okresie jej obowiązywania. Wcześniej ubezpieczyciele uzależniali kontynuowanie ubezpieczenia od zapłaty specjalnej składki, jednakże obecnie takie postanowienie umowne byłoby nieważne. W razie zaistnienia szkody, odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczyciela obejmuje nie tylko sam koszt naprawy, ale także wydatki z tym związane, takie jak wynagrodzenie kierownika budowy, czy koszt ubezpieczenia szkód rzeczowych niezbędnego do przeprowadzenia naprawy. Niemniej jednak, ubezpieczyciel może skutecznie przewidzieć w umowie franszyzę. Jednak takie postanowienie jest ważne tylko między stronami umowy, ale bezskuteczne w stosunku do poszkodowanego. Oznacza to, że jeżeli zwróci się on do ubezpieczyciela o zwrot kosztów naprawy, ten zobowiązany będzie do wypłaty całej sumy, a dopiero w dalszej kolejności będzie mógł zwrócić się do ubezpieczonego o zwrot kwoty wynikającej z franszyzy. □