

# Obowiązek na budowie, cz. 2

Po opisanym w poprzednim numerze ubezpieczeniu gwarancji dziesięcioletniej, przyszedł czas na kolejne ubezpieczenie – ubezpieczenie szkód rzeczowych powstałych w obiekcie budowlanym. – **IWONA JOWIK**

W przeciwieństwie do opisanego w poprzedniej części ubezpieczenia gwarancji dziesięcioletniej, które jest ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej, ubezpieczenie szkód rzeczowych w obiekcie budowlanym jest ubezpieczeniem mienia. Oznacza to, że **obowiązek wypłaty odszkodowania nie jest uzależniony od ustalenia osoby odpowiedzialnej**, a uaktualnia się z momentem powstania szkody na mieniu objętym ubezpieczeniem. Praktyczną konsekwencją tej klasyfikacji jest to, że może ono być wypłacone znacznie szybciej niż ubezpieczenie gwarancji dziesięcioletniej, pozwalając na wcześniejsze naprawienie powstałej szkody.

## OSOBY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM UBEZPIECZENIA ORAZ UBEZPIECZONE SZKODY

Następujące osoby są objęte obowiązkiem posiadania ubezpieczenia szkód na budowie:

- ➔ właściciel obiektu budowlanego, tj. inwestor lub osoba prywatna,
- ➔ pełnomocnicy właściciela, np. administrator nieruchomości będącej współwłasnością w zakresie prac przeprowadzanych w częściach wspólnych,
- ➔ deweloper,
- ➔ zbywca nieruchomości niebędący żadnym z wyżej wymienionych podmiotów, np. zbywca nieruchomości na etapie budowy (tzw. VEFA).

Można powiedzieć, że ubezpieczenie szkód na budowie podąża za nieruchomością. Oznacza to, że z momentem jej zbycia przenosi się ono na aktualnego właściciela. Jest uprawniona do odszkodowania z tego tytułu osoba będąca właścicielem w momencie zgłoszenia szkody, nawet jeśli nie jest już nim w momencie wypłaty odszkodowania. Jednak, jako że ubezpieczenie to ma służyć pokryciu kosztów naprawy, jeśli to osoba będąca właścicielem w momencie wypłaty odszkodowania poniosła koszty



### 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.

naprawy, odszkodowanie będzie przysługiwać właśnie jej.

Ubezpieczenie to gwarantuje pokrycie kosztów naprawy szkód materialnych, jakie ujawniły się w czasie obowiązywania ubezpieczenia. Szkody te powinny mieć charakter poważny, a konkretnie odpowiadać swoim zakresem szkodom objętym ubezpieczeniem gwarancji dziesięcioletniej. W odróżnieniu jednak od tego ubezpieczenia, są objęte ubezpieczeniem szkód rzeczowych także sytuacje, które choć nie spowodowały szkód materialnych, przedstawiają niebezpieczeństwo dla użytkowników nieruchomości lub osób trzecich. Jeżeli pierwsza próba naprawy okaże się niewystarczająca do usunięcia szkody, ubezpieczyciel zobowiązany jest pokryć koszt nowej naprawy, aż do rzeczywistego usunięcia szkody. Jednakże zobowiązanie ubezpieczyciela nie obejmuje ani prac przeprowadzonych w celu ukończenia robót niewykonanych przez poprzedniego wykonawcę, ani tych, które są przeprowadzane w braku szkody, tylko dlatego że roboty w aktualnym stanie są niezgodne z umową.

W przeciwieństwie do umowy ubezpieczenia gwarancji dziesięcioletniej, byłaby nieważna klauzula zawarta w umowie ubezpieczenia szkód rzeczowych, zgodnie z którą ubezpieczyciel wypłaca odszkodowanie tylko w części przewyższającej kwotę, którą ubezpieczony pokrywa samodzielnie. **Ubezpieczyciel jest zobowiązany do pokrycia całkowitych kosztów naprawy.**

## MOMENT ZAWARCIA I CZAS TRWANIA UBEZPIECZENIA

Co do zasady, **umowa ubezpieczenia powinna zostać zawarta najpóźniej w momencie rozpoczęcia budowy**. Jednakże jeśli tak się nie stało, nic nie stoi na przeszkodzie, aby zawrzeć ją później. W takiej sytuacji należy jednak upewnić się, że w warunkach ubezpieczenia nie uzależniono wypłaty odszkodowania od zgłoszenia ubezpieczycielowi budowy przed jej rozpoczęciem. Tak czy inaczej, ubezpieczenie nigdy nie pokryje szkód powstałych przed zawarciem umowy. Na ubezpieczonym spoczywa zatem obowiązek rzetelnego poinformowania ubezpieczyciela o szkodach istniejących już w momencie podpisania umowy.

**Ubezpieczenie szkód na rzeczowych**, poza nielicznymi wyjątkami, **staje się skuteczne z momentem wygaśnięcia gwarancji stanu idealnego, tzn. po roku od odebrania budowy** i kończy się z upływem 10 lat od odebrania budowy. Wyjątkowo można z niego skorzystać jeszcze w czasie trwania gwarancji stanu idealnego, jeśli wykonawca mimo wezwania nie przystąpił do naprawienia szkody, a nawet jeszcze przed ukończeniem budowy, jeżeli z powodu bezskutecznego wezwania do naprawienia szkody umowa o wykonanie robót budowlanych została wypowiedziana. Sąd Kasacyjny nie zajmuje jasnego stanowiska w sprawie, czy dziesięcioletni czas obowiązywania ubezpieczenia oznacza, że należy obowiązkowo zgłosić szkodę przed końcem tego terminu czy też, że można uczynić to później pod warunkiem, że szkoda powstała przed końcem okresu ubezpieczenia.

## POSTĘPOWANIE W RAZIE POWSTANIA SZKODY

Jako że ubezpieczenie szkód rzeczowych, ma na celu szybkie naprawienie szkody, niezależnie od poszukiwania osób odpowiedzialnych, została ustanowiona **specjalna procedura rozpatrzenia zgłoszenia szkody, w której uczestniczy biegły**. Składa się ona z trzech etapów.

- Procedura ta zaczyna się wraz z otrzymaniem zgłoszenia szkody przez ubezpieczyciela. Od tego momentu, dysponuje on terminem 10 dni na poinformowanie ubezpieczonego, jeśli z powodu niekompletnego zgłoszenia postępowaniu nie może zostać nadany dalszy bieg. Ponadto, ubezpieczyciel może zdecydować się nie korzystać z biegłego, jeśli oszacował on szkodę na nie więcej niż 1, 8 tys. euro lub jeśli uważa żądanie wypłaty odszkodowania za oczywiście nieuzasadnione.

Jeśli ubezpieczyciel nie skorzysta z wyżej wymienionych możliwości, przechodzi on do **wyznaczenia biegłego, o czym informuje ubezpieczonego**. Ten z kolei w terminie 8 dni może odrzucić zaproponowanego biegłego, a jeśli sprzeciwi się również drugiemu wyznaczonemu biegłemu, kolejnego wybierze sędzia ds. nagłych (*judge des référés*).

W następnej kolejności, ubezpieczyciel powinien po przeprowadzeniu wstępnej ekspertyzy **powiadomić ubezpieczonego, czy uznaje obowiązek wypłaty odszkodowania**. Ma na to 60 dni od otrzymania zgłoszenia szkody, jeśli ubezpieczony nie sprzeciwił się osobie eksperta, a w razie sprzeciwu termin ten jest wydłużony do 70 dni lub nawet 90, w razie dwukrotnego sprzeciwu.

W dalszej kolejności, w terminie 90 dni od otrzymania zgłoszenia szkody **ubezpieczyciel powinien przedstawić ubezpieczonemu propozycję wysokości odszkodowania**, ustalonej w oparciu o wyniki definitywnej ekspertyzy wraz z treścią raportu biegłego. Jeśli oferta zostanie zaakceptowana, ubezpieczyciel wypłaca zaproponowaną kwotę w ciągu 15 dni od akceptacji. Jeśli ubezpieczony nie zgadza na propozycję zakładu ubezpieczeń, może powiadomić go o odmowie i zwrócić się do sądu o ustalenie kwoty odszkodowania. Niemniej jednak, jednocześnie może domagać się od ubezpieczyciela wypłaty mu zaliczki na poczet przyszłego odszkodowania, która musi wynosić co najmniej 3/4 początkowo zaproponowanej sumy.

W trosce o efektywność ubezpieczenia szkód rzeczowych, prawo przewiduje surowe sankcje dla ubezpieczyciela, który nie wywiąże się z nałożonych na niego terminów odpowiednio 60 dni w pierwszym i 90 dni w drugim etapie. W takiej sytuacji uważa się, że uznał on zgłoszone przez ubezpieczonego szkody w zadeklarowanej przez niego wysokości i nie przysługuje mu żadna możliwość zakwestionowania obowiązku wypłaty odszkodowania. □