

# Odpowiedzialność cywilna inspektora nadzoru inwestorskiego

Michał Sękowski  
radca prawny

Marta Lipińska  
aplikant radcowski

GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp.p.

Umowę o pełnienie nadzoru inwestorskiego kwalifikować należy jako umowę o świadczenie usług, o której mowa w art. 750 kodeksu cywilnego. Umowy tego typu zakładają dążenie do osiągnięcia pewnego rezultatu, jednak działający z zachowaniem należytej staranności zleceniobiorca – w razie niezrealizowania celu umowy – nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

**P**rzyjmujący zamówienie w umowie o świadczenie usług nie bierze więc na siebie ryzyka pomyślnego wyniku realizowanej czynności. Jego odpowiedzialność za właściwe wykonanie umowy oparta jest jedynie na zasadzie starannego działania. Inaczej mówiąc, jest on zobowiązany do staranności ogólnej wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Należyta staranność inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się zatem przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

## Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego

Zakres obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego, polegający na podejmowaniu zarówno czynności prawnych, jak i faktycznych, może być określony w umowie zawartej z inwestorem lub wynikać z ustawy Prawo budowlane. Inspektor nadzoru inwestorskiego jest bowiem jednym z wielu uczestników procesu budowlanego, wymienionym w art. 17 pkt 2 Prawa budowlanego. Z mocy zaś art. 25 Prawa budowlanego pełni on samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, a reprezentacja inwestora sprowadza się do sprawowania nadzoru nad zgodnością realizacji inwestycji z projektem budowlanym, pozwoleniem na budowę, przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej (wyrok SA w Katowicach z 22.11.2013 r., V ACa 442/13).

Do szerokiego katalogu obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy poza reprezentowaniem inwestora na budowie przez sprawowanie nadzoru: sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy realizacji tych robót wyrobów zgodnie z art. 10 Prawa budowlanego, sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających. Poza tym inspektor nadzoru inwestorskiego uczestniczy w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowuje czynności odbioru gotowych obiektów budowlanych i bierze w nich udział, przekazując je do użytkowania. Potwierdza też faktycznie wykonane roboty oraz usunięcie wad. Może również kontrolować na żądanie inwestora rozliczenia budowy.



© styleuneeed – Fotolia.com

Na podstawie art. 26 Prawa budowlanego inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo wydawania poleceń kierownikowi budowy lub kierownikowi robót, które są potwierdzane wpisem do dziennika budowy. Mogą one dotyczyć: usunięcia

nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych. Inspektor może żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie zrealizowanych prac, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę. Analizując ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą inspektora nadzoru inwestorskiego, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż nie może on ponosić wobec inwestora odpowiedzialności za wady obiektu lub jego nieterminową realizację, jeżeli prawidłowo realizuje nałożone na niego Prawem budowlanym i umową obowiązki. Zatem podstawę odpowiedzialności inspektora będzie stanowić nieprawidłowa realizacja obowiązków na niego nałożonych, przykładowo niewykonanie uprawnień, jakie nakłada na inspektora omówiony powyżej art. 26 Prawa budowlanego.

## Ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej

Odpowiedzialność inspektora nadzoru inwestorskiego jest określona kodeksowymi zasadami ogólnymi. Inwestor może więc dochodzić naprawienia przez podmiot sprawujący nadzór inwestorski szkody na podstawie art. 471 kodeksu cywilnego. Dla ustalenia istnienia obowiązku uiszczenia odszkodowania

przez inspektora nadzoru inwestorskiego na zasadzie art. 471 kodeksu cywilnego konieczne jest ustalenie, czy doszło do spełnienia trzech następujących przesłanek: istnienia zobowiązania i niewykonania go przez inspektora nadzoru inwestorskiego albo wykonania go w sposób nienależyty, poniesienia przez inwestora szkody i jej wysokości oraz związku przyczynowego między działaniem lub zaniechaniem inspektora nadzoru inwestorskiego – stanowiącym wyraz niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania przez inspektora nadzoru inwestorskiego – a poniesioną przez inwestora szkodą.

Wbrew regule wyrażonej w art. 6 kodeksu cywilnego, na inwestorze nie będzie spoczywał ciężar udowodnienia inspektorowi nadzoru inwestorskiego winy. Zgodnie bowiem z art. 471 kodeksu cywilnego winę taką się domniemywa. Przyjmuje się jednak, iż chodzi tu o winę nieumyślną, polegającą na niedochowaniu należytej staranności, przyjętej w stosunkach danego rodzaju. Inspektor nadzoru inwestorskiego, chcąc natomiast uwolnić się od odpowiedzialności kontraktowej, musiałby wykazać, iż takiej winy za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania nie ponosi.

### Współodpowiedzialność z innymi uczestnikami procesu budowlanego

Jak była o tym mowa wcześniej, charakterystyczną cechą procesu budowlanego jest wielość jego uczestników. Osoby biorące w nim udział to – zgodnie z Prawem budowlanym – inwestor, projektant, kierownik robót, inspektor nadzoru budowlanego. Zgodnie zaś z kodeksem cywilnym, do procesu budowlanego można również zaliczyć jako uczestnika wykonawcę (generalny wykonawca, podwykonawca) robót budowlanych. Wielość uczestników procesu budowlanego wiąże się niejednokrotnie z trudnością w ustaleniu kręgu osób odpowiedzialnych za powstanie szkody związanej z prowadzoną inwestycją. Nierzadko można ją bowiem przypisać więcej niż jednemu podmiotowi. W takiej sytuacji mamy do czynienia z tzw. odpowiedzialnością in solidum, której podstawowym założeniem jest to, że poszkodowany może dochodzić naprawienia szkody

od kilku osób (dłużników) na podstawie różnych stosunków prawnych, a w przypadku jego (np. inwestora) zaspokojenia przez którąś z nich (np. wykonawcę robót budowlanych) zwalnia pozostałych dłużników (np. inspektora nadzoru inwestorskiego) z obowiązku świadczenia. Jeśli jednak jeden z dłużników nie pokryje w pełni poniesionej przez wierzyciela szkody, poszkodowany uprawniony jest do wystąpienia o zapłatę odszkodowania do pozostałych współdłużników. Rozważając kwestię możliwości przypisania odpowiedzialności inspektorowi nadzoru z tytułu nienależytego wykona-

## Wielość uczestników procesu budowlanego wiąże się z trudnością w ustaleniu osób odpowiedzialnych za powstanie szkody.

nia przez niego zobowiązania, wskazać należy, iż taki przypadek może zaistnieć w zatwierdzeniu przez niego wadliwego projektu budowlanego, zgodnie z którym zostały wykonane roboty budowlane, lub w zatwierdzeniu prac zrealizowanych niezgodnie z prawidłowo sporządzonym projektem. Należy przy tym wskazać, iż obowiązek nadzoru nad sporządzeniem dokumentacji projektowej nie wynika z przepisów

Prawa budowlanego. Jest on nakładany jednak często na inspektora nadzoru budowlanego umową zawartą z inwestorem. Przykładowo, w przypadku kontraktów realizowanych w oparciu o formułę „projektuj i buduj” tzw. zółtego FIDiC inżynier pełniący także funkcję inspektora nadzoru budowlanego sprawuje nadzór nad inwestycją od etapu projektowania do etapu odbioru pogwarancyjnego. Zadaniem inżyniera jest pełnienie nadzoru nad realizacją inwestycji i doprowadzenie do powstania określonego rezultatu. Istotne jest jednak, iż w procesie budowlanym osiągnięcie rezultatów w postaci wykonania określonych robót, w szczególności oddania obiektu, stanowi przede wszystkim zobowiązanie projektanta i wykonawcy, zaś inspektor nadzoru czuwa tylko nad prawidłową ich realizacją. To zaś powoduje, że

inspektor nadzoru inwestorskiego ponosi odpowiedzialność jedynie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności objętych umową na pełnienie nadzoru inwestorskiego, nie ponosi natomiast odpowiedzialności za cele, które na podstawie tej umowy miały być osiągnięte, chyba że ich nieosiągnięcie było wynikiem jego nienależytego działania. Jak zaś wskazuje Sąd Apelacyjny w Białymstoku (wyrok z 1.10.2018 r., sygn.



© Andrey Burmakin – stock.adobe.com

akt I ACa 215/18): „Czynności inspektora inwestorskiego powinny być wykonywane z należytą starannością, ocenianą według regulacji art. 355 k.c. W sytuacji, gdy inspektor nadzoru inwestorskiego nie wykonuje bądź wykonuje nienależycie swoje obowiązki umowne, jego odpowiedzialność wynika z art. 471 k.c., a zatem do przypisania takiemu inspektorowi odpowiedzialności kontraktowej należy wykazać: powstanie szkody w majątku inwestora, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez inspektora nadzoru, adekwatny związek przyczynowy między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez inspektora nadzoru. Do skutecznego dochodzenia odszkodowania przez inwestora konieczne jest także spełnienie jeszcze jednego warunku, a mianowicie niewykonanie lub niewykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które inspektor nadzoru inwestorskiego ponosi odpowiedzialność.”

### Brak winy inspektora nadzoru inwestorskiego

Odnosząc się do pierwszego z podanych przykładów ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej inspektora nadzoru inwestorskiego (tj. zatwierdzenia przez niego nieprawidłowego projektu budowlanego), wskazać należy, iż gdyby zauważył on błąd projektowy i nakazał wykonanie projektu zamiennego, korygującego dotychczasowe błędy, szkoda inwestora nie nastąpiłaby albo przybrałaby jedynie postać opóźnienia realizacji inwestycji

i za to odpowiedzialny byłby jedynie projektant (w przypadku inwestycji realizowanych w formule „projektuj i buduj”, np. na żółtym FIDIC, odpowiadający również

## Decydujące dla przypisania inspektorowi nadzoru inwestorskiego odpowiedzialności za szkodę jest stwierdzenie, że jego nieprawidłowe działanie było wystarczające do jej powstania.

za projekt wykonawca robót budowlanych). Zatem, jeśli wykonawca popełniłby błąd, a nie zauważyłby go inspektor nadzoru inwestorskiego, to obaj ponosiliby odpowiedzialność za niezauważenie takiego błędu – czyli niedopełnienie swoich obowiązków. Decydujące dla przypisania inspektorowi nadzoru inwestorskiego odpowiedzialności za szkodę jest przy tym stwierdzenie, że jego nieprawidłowe działanie było wystarczające do jej powstania, nawet jeśli równocześnie szkodę tę spowodował inny podmiot (np. wykonawca robót). W takim przypadku istniałaby podstawa do uznania, iż inspektor nadzoru ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 kodeksu cywilnego, bowiem jego nieprawidłowe działanie skutkuje powstaniem szkody w majątku inwestora. Odnosząc się do drugiej z wymienionych sytuacji, wskazać należy, iż gdyby inspektor nadzoru inwestorskiego zauważył błąd na etapie dokonywania odbiorów częściowych i nakazał wykonawcy poprawie-

nie wadliwego elementu robót, szkoda inwestora nie wystąpiłaby albo przybrałaby jedynie postać opóźnienia realizacji inwestycji. W takim przypadku odpowiedzialny byłby jedynie wykonawca robót budowlanych. Jeśli zaś wykonawca popełni błąd w realizowanych pracach, a inspektor nadzoru inwestorskiego nie zauważy go, będzie on odpowiedzialny za odbiór wadliwie wykonanych robót, czyli niedopełnienie swoich obowiązków. W takim przypad-

ku również decydujące jest stwierdzenie, że nieprawidłowe działanie inspektora było wystarczające do powstania szkody, tj. gdyby nakazał wykonawcy ponowne zrealizowanie lub poprawienie prac, w majątku inwestora nie powstałaby szkoda. Również w tym przypadku powyższe ma zastosowanie, nawet jeśli równocześnie szkodę tę spowodował inny podmiot (np. wykonawca robót budowlanych).

Podsumowując, inspektor nadzoru inwestorskiego ponosi odpowiedzialność cywilną za nienależyte sprawowanie powierzonych mu umową obowiązków. Należy jednak pamiętać, iż ponosi on tę odpowiedzialność wyłącznie w przypadku, gdy jego działania lub zaniechania doprowadziły do realizacji inwestycji niezgodnie z projektem budowlanym, sztuką budowlaną lub przepisami prawa. Inspektor nadzoru inwestorskiego nie ponosi zaś odpowiedzialności za wykonanie zamierzenia inwestycyjnego niezgodnie z wizją inwestora. ◀

### krótko

#### Jakie elektrownie powstaną w Stanach Zjednoczonych

W 2018 r. w USA produkcja energii elektrycznej w elektrowniach jądrowych wyniosła 807,1 TWh. To więcej niż w dotychczas rekordowym pod tym względem roku 2010. Taki wzrost uzyskano głównie dzięki modernizacji bloków jądrowych i stosowaniu ulepszonych paliw. Jednak według przewidywań EIA (Energy Information Administration) produkcja energii elektrycznej w elektrowniach jądrowych w USA spadnie do 2025 r. o 17% (przewidywane są wyłączenia kolejnych bloków), zaś znacząco wzrośnie produkcja energii w nowych elektrowniach gazowych, wiatrowych i słonecznych.

