

Aleksandra Karwacka

Wybrane aspekty ubezpieczenia działalności budowlanej

1. Uwagi wstępne

Realizacja robót budowlanych to bardzo skomplikowany proces, wiążący się z istnieniem wielu zagrożeń i ryzyk. Już w momencie rozpoczęcia prac, na placu budowy pojawia się wartościowe mienie, a wraz z postępem realizowanych robót jego wartość wzrasta. Mieniem takim są materiały budowlane, maszyny, sprzęt i wyposażenie, zaplecze budowy oraz – przede wszystkim – powstający obiekt budowlany. Wszystko to może być objęte ochroną ubezpieczeniową poprzez zawarcie umowy ubezpieczenia ryzyk budowlanych. Specyficzny charakter działalności budowlanej, wymagającej zazwyczaj wykorzystania ciężkich maszyn, pracy na wysokości i skomplikowanych technologii sprawia, że wiąże się ona z istotnym ryzykiem wyrządzenia szkód osobom trzecim. Dlatego też, dla zabezpieczenia interesów wykonawcy konieczne jest posiadanie przez niego ochrony ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu wykonywanych prac. Poza ryzykiem powstania szkód rzeczowych i osobowych zarówno po stronie wykonawcy, jak i osób trzecich, realizacja robót budowlanych niesie również zagrożenia związane z utratą przyszłych korzyści finansowych po stronie zleceniodawcy robót - inwestora. Tego rodzaju ryzyko może zostać objęte ochroną ubezpieczeniową w ramach tzw. sekcji III ubezpieczenia prac budowlanych, zwanej również ubezpieczeniem ALOP¹.

Celem niniejszego opracowania jest zaprezentowanie wyżej wymienionych ubezpieczeń związanych z ryzykami występującymi w trakcie realizacji prac budowlanych, a na tej podstawie – analiza ich podstawowych zasad. Produkty ubezpieczeniowe zostaną ukazane przez pryzmat obowiązujących przepisów prawa, konstrukcji warunków ubezpieczenia i stosowanych klauzul dodatkowych, w oparciu o polską i zagraniczną literaturę². Rozważania teoretyczne zostaną poparte przykładami zaczerpniętymi z ogólnych warunków ubezpieczenia (o.w.u.) stosowanych przez ubezpieczycieli cieszących się

¹ ALOP (*Advance Loss Of Profit*) – ubezpieczenie od utraty zysku inwestora.

² Wśród prac autorów polskich poświęconych analizie produktów ubezpieczeniowych warto wymienić: E. Burtyn, W. Piskozub, *Ubezpieczenia inżynierjno-techniczne*, Poltext, Warszawa 2003; J. Monkiewicz (red.), *Podstawy ubezpieczeń. Tom II – produkty*, Poltext, Warszawa 2005; L. Nowakowski, *Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej*, Poltext, Warszawa 2004; T. Sangowski, *Vademecum ubezpieczeń gospodarczych pośrednika ubezpieczeniowego*, Poznań 2000. Wśród zagranicznych: M. Bommel, *Delay in start-up insurance*, Zurich 2003; P. Howard, *Engineering insurance and reinsurance*, Zurich 1997; J. Tintera, *Insuring work in progress*, www.irmi.com; L. Wassmer, *Contractors' All Risks insurance*, Swiss Reinsurance Company, Zurich 1998; *Design exclusion wordings (DE 1995 / LEG 1996) and physical loss or damage: IMIA WPG 44(05)*, www.imia.com; The International Association of Engineering Insurers IMIA; *Design Clauses in Engineering Contracts. Industry Standard Wordings in Comparison*, SCOR, www.scor-holding-switzerland.ch.

największym przypisem składki brutto³ (PZU S.A., TUiR Warta S.A., STU Ergo Hestia S.A., TUiR Allianz Polska S.A.), a także wybranym orzecznictwem Sądu Najwyższego. Artykuł nie zawiera analizy porównawczej o.w.u. dostępnych na rynku – mogłoby to stanowić przedmiot odrębnego opracowania. O.w.u. wymienionych zakładów stanowić będą przykłady rozwiązań stosowanych przez ubezpieczycieli i zostaną wykorzystane w wybranych fragmentach.

2. Ubezpieczenie ryzyk budowlanych (CAR)

2.1. Zasady ogólne

Objekt budowlany w stadium budowy narażony jest na wiele zagrożeń. W każdej chwili może on ulec poważnemu uszkodzeniu wskutek nagłych i nieprzewidzianych zdarzeń losowych, takich jak pożar, ulewny deszcz, powódź czy zawalenie się wskutek wadliwego wykonania. Wszystkie wspomniane zdarzenia mogą zostać objęte ochroną w ramach ubezpieczenia ryzyk budowy.

Ubezpieczenie prac budowlanych nazywane jest również ubezpieczeniem ryzyk budowlanych, czyli CAR (*Contractor's All Risks*) lub ubezpieczeniem wszystkich ryzyk budowy. Zawierane jest w formule od wszystkich ryzyk według tzw. warunków monachijskich, sporządzonych przez niemieckiego reasekuratora Munich Re. Ze względu na to, chociaż każdy polski zakład ubezpieczeń przygotowuje własne o.w.u. ryzyk budowlanych, różnice między nimi są niewielkie.

Warunki monachijskie⁴ składają się z trzech części zwanych sekcjami. Sekcja I obejmuje ubezpieczenie mienia. Stanowi ona rdzeń o.w.u. - zawarcie ubezpieczenia w ramach sekcji II i / lub III jest możliwe jedynie w przypadku, gdy prace zostały ubezpieczone w sekcji I. Sekcja II dotyczy ubezpieczenia OC. Natomiast sekcja III odnosi się do ubezpieczenia od utraty zysku inwestora i zostanie omówiona później.

Przedmiotem ubezpieczenia w sekcji I jest wskazane w umowie ubezpieczenia i zadeklarowane poprzez określenie sumy ubezpieczenia mienie w trakcie budowy, montażu lub składowania na miejscu budowy. Kategoria ta obejmuje ogół prac budowlano-montażowych (trwałych i tymczasowych) objętych kontraktem, wraz z wszelkimi materiałami, w tym dostarczonymi przez inwestora, które mają zostać wbudowane lub zamontowane. Ubezpieczenie może obejmować również sprzęt, narzędzia i wyposażenie budowlane, zaplecze placu budowy, maszyny budowlane oraz koszty uprzątnięcia

³ Według danych Komisji Nadzoru Finansowego, *Biuletyn Roczny. Rynek ubezpieczeń 2008*.

⁴ Munich Re, *Contractors' all risks policy wording (e88)*.

pozostałości po szkodzie⁵. Suma ubezpieczenia dla realizowanych prac ustalana jest w wysokości wynagrodzenia za prace kontraktowe.

Ubezpieczonymi mogą być wszystkie strony zaangażowane w realizację kontraktu: inwestor, wykonawca, wszyscy podwykonawcy bezpośredni i pośredni, dostawcy materiałów i urządzeń. Warunkiem ubezpieczenia jest wskazanie stron w umowie (z nazwy lub z funkcji) i uwzględnienie ich interesu ubezpieczeniowego (prac lub mienia) w sumie ubezpieczenia⁶. Miejszem ubezpieczenia jest miejsce realizacji prac: plac budowy. W razie konieczności istnieje możliwość rozszerzenia zakresu terytorialnego ochrony dla mienia składowanego poza terenem budowy i będącego w trakcie transportu drogą lądową. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje czas realizacji kontraktu od rozpoczęcia składowania materiałów budowlanych na placu budowy do zakończenia prac budowlanych. Istnieje możliwość jej przedłużenia o okres prób i testów oraz okres gwarancyjny.

Ubezpieczenie obejmuje wszelkie szkody i straty materialne polegające na utracie, uszkodzeniu lub zniszczeniu mienia, o ile zdarzenie je powodujące ma charakter nagły, niespodziewany i nie jest wyraźnie wyłączone w o.w.u., bądź dokumencie ubezpieczenia⁷. Najistotniejsze wyłączenia dotyczą błędów projektowych, części wykonanych wadliwie lub z wadliwego materiału, strat ujawnionych podczas inwentaryzacji, szkód powstałych w wyniku działania normalnych warunków atmosferycznych, kradzieży bez śladów włamania i strat spowodowanych opóźnieniem.

Warunki monachijskie przewidują długą listę klauzul dodatkowych, które zostały przedstawione w Tabeli nr 1. Inaczej niż w przypadku opisanych wcześniej klauzul dodatkowych przewidzianych w o.w.u. OC, nie każdy dodatek w ubezpieczeniu CAR jest zapisem korzystnym dla ubezpieczonego. Klauzule dodatkowe w ubezpieczeniu budowlano-montażowym można podzielić na trzy grupy: rozszerzające zakres ubezpieczenia o dodatkowe ryzyka, ograniczające zakres ubezpieczenia przez wprowadzenie restrykcji i wyłączające z ochrony ryzyka ubezpieczone w ramach zakresu podstawowego.

Tabela nr 1. Klauzule dodatkowe w ubezpieczeniu CAR według warunków Munich Re

⁵ Por. J. Monkiewicz (red.), *op.cit.*, s. 198.

⁶ Zob. L. Wassmer, *op.cit.*, s. 26.

⁷ Zob. E. Burtyn, W. Piskozub, *op.cit.*, s. 16.

Numer	Rodzaj modyfikacji zakresu ochrony	Ryzyka w stosunku do których modyfikowany jest zakres ochrony
001	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe wskutek strajku, rozruchów, zamieszek
002	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	odpowiedzialność za roszczenia wzajemne pomiędzy ubezpieczonymi
003	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w okresie gwarancyjnym w trakcie wykonywania przez ubezpieczonego napraw gwarancyjnych
004	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w okresie gwarancyjnym w trakcie wykonywania przez ubezpieczonego napraw gwarancyjnych oraz szkody powstałe w okresie gwarancyjnym
005	wyłączenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w związku z przekroczeniem terminów przewidzianych w harmonogramie robót
006	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	koszty pracy w godzinach nadliczbowych i nocnych, w dni ustawowo wolne od pracy oraz koszty frachtu ekspresowego.
007	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	koszty frachtu lotniczego
008	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe wskutek trzęsienia ziemi
009	wyłączenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe wskutek trzęsienia ziemi
010	wyłączenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe wskutek powodzi
012	wyłączenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe wskutek wichury
013	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody w mieniu składowanym poza terenem budowy
100	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w związku z prowadzeniem testów
101	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe podczas drażenia tuneli i galerii
102	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w istniejących podziemnych kablach, rurociągach lub innych instalacjach podziemnych
103	wyłączenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody spowodowane w uprawach rolnych, lasach lub hodowlach
104	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w związku z budową tam i zbiorników wodnych
106	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody wyrządzone przez lub powstałe w nasypach, tarasach, wałach, wykopach, rowach, kanałach lub robotach drogowych
107	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe w mieniu składowanym na terenie budowy w obiektach magazynowych spowodowane przez pożar, powódź lub zalanie
108	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody w sprzęcie, narzędziach i maszynach budowlanych powstałe wskutek powodzi
109	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody w materiałach budowlanych powstałe wskutek powodzi
110	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody wyrządzone przez opady, powódź lub zalanie
111	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	usunięcie rumowiska po osunięciu się ziemi
112	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe wskutek pożaru
113	rozszerzenie zakresu ochrony	szkody w mieniu transportowanym na plac budowy drogą lądową
114	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody seryjne
115	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody w prawidłowo zaprojektowanych elementach spowodowane szkodą w elemencie wadliwie zaprojektowanym
116	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody w elementach odebranych lub oddanych do użytku
117	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody spowodowane przez zalanie lub zamulenie rur
118	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody powstałe podczas wiercenia studni głębinowych
119	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody w mieniu istniejącym należącym do inwestora i znajdującym się na placu budowy lub jego bezpośrednim sąsiedztwie
120	rozszerzenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	odpowiedzialność za szkody spowodowane wibracją, osunięciem lub osłabieniem elementów nośnych
121	ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela	szkody związane z konstrukcją pali, ścian oporowych, szczelnych i szczelinowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Munich Re, *Contactors' all risks policy wording (e88)*.

Jak wynika z powyższej Tabeli, liczba klauzul niekorzystnych dla ubezpieczonego jest większa niż liczba klauzul rozszerzających zakres ochrony. Nie znaczy to jednak, że dominują one w treści umów ubezpieczenia. Większość z nich jest rzadko stosowana. Ubezpieczyciele najczęściej włączają do umowy ubezpieczenia klauzulę 112 oraz - dla kontraktów obejmujących konstrukcję pali, ścian oporowych, szczelnych i szczelinowych - klauzulę 121.

2.2. Wady wykonawcze, projektowe i materiałowe a zakres ubezpieczenia CAR – londyńskie klauzule DE i LEG oraz warunki monachijskie

Początki ubezpieczenia CAR sięgają 1929 r., kiedy to zawarta została pierwsza umowa ubezpieczenia prac budowlanych, obejmująca ochroną konstrukcję mostu Lambeth w Londynie⁸. Osiem lat wcześniej brytyjska Izba Lordów wydała orzeczenie w sprawie Gaunta⁹, zgodnie z którym ubezpieczenie w formule od wszystkich ryzyk obejmuje ochroną jedynie szkody powstałe z przyczyn zewnętrznych. Konsekwencją orzeczenia była konieczność wprowadzenia wyłączenia wszelkich szkód spowodowanych wadami. W odniesieniu do błędów projektowych wyłączenie to znajduje się w ubezpieczeniach budowlanych po dziś dzień. Na liście szkód wyłączonych z podstawowego zakresu ochrony ubezpieczeniowej warunków monachijskich znajdują się szkody spowodowane wadami projektowymi. Wyłączone są także szkody spowodowane wadą materiałową lub wadliwym wykonaniem jakiegokolwiek materiału budowlanego, przy czym wyłączenie jest ograniczone do kosztów wymiany, naprawy lub poprawienia takiego wadliwego materiału. Szkody w przedmiocie ubezpieczenia wolnym od wyżej wymienionych wad, które powstały w wyniku zdarzenia losowego spowodowanego takim wadliwym materiałem budowlanym, pozostają objęte ochroną ubezpieczeniową.

Zadaniem ubezpieczenia CAR nie jest ochrona interesów projektanta, którego odpowiedzialność cywilna powinna być ubezpieczona w ramach umowy ubezpieczenia OC zawodowej. Jednakże błędy projektowe mogą skutkować poważnymi uszkodzeniami obiektu budowlanego i doprowadzić do katastrofy budowlanej w trakcie realizacji robót. Wypłata odszkodowania z ubezpieczenia OC projektanta nastąpi dopiero wówczas, gdy ustalona zostanie jego odpowiedzialność za szkodę, co może trwać nawet kilka lat. Nierzadko okazuje się, że częściowo odpowiedzialność za szkodę ponosi również wykonawca, gdyż dopuścił się

⁸ L. Wassmer, *op.cit.*, s. 4.

⁹ *Design exclusion wordings (DE 1995 / LEG 1996) and physical loss or damage: IMIA WPG 44(05)*, The International Association of Engineering Insurers IMIA, www.imia.com.

on zaniedbań w trakcie realizacji prac budowlanych. Wspomniane powyżej wyłączenie całkowicie pozbawia go możliwości uzyskania odszkodowania z ubezpieczenia CAR.

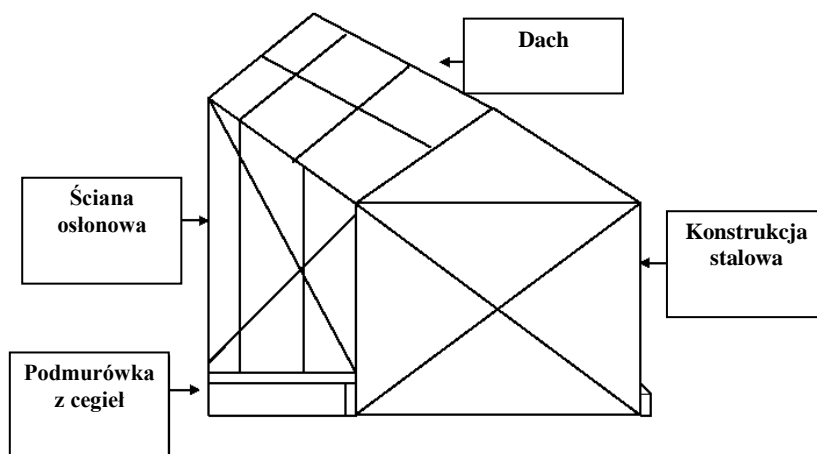
Dlatego z biegiem lat ubezpieczyciele zaczęli wprowadzać do umów ubezpieczenia rozmaite zapisy umożliwiające objęcie ochroną niektórych szkód będących konsekwencją wad, z zachowaniem wyłączenia samej części wadliwych. Przełomem w tej dziedzinie było wprowadzenie w połowie lat 90. XX wieku klauzul DE (1995) i LEG (1996), które do dziś stosowane są w ubezpieczaniu prac budowlanych na warunkach londyńskich.

Skrót DE (1995) oznacza grupę opracowanych w 1995 r. pięciu klauzul *Defect Exclusion*, wyłączających z zakresu ubezpieczenia wady. Klauzula DE 1 (*Outright Defect Exclusion*) stanowi wyłączenie wszelkich szkód wynikających z wadliwego projektu, materiałów lub wykonawstwa. DE 2 (*Extended Defective Condition Exclusion*) wyłącza z zakresu ochrony uszkodzenia wadliwego mienia oraz wszystkich elementów, które są na nim wsparte. W ramach DE 3 (*Limited Defective Condition Exclusion*) ubezpieczyciel nie odpowiada za szkody w mieniu dotkniętym wadą w całości lub w części, ale wypłaci odszkodowanie za wszelkie szkody następcze powstałe w mieniu wolnym od wad. W przypadku DE 4 (*Defective Part Exclusion*) ochrona nie obejmuje jedynie części wadliwej. Natomiast ostatnia z klauzul, DE 5 (*Design Improvement Exclusion*) pokryje wszystkie szkody z wyjątkiem dodatkowych kosztów związanych z koniecznością ulepszenia pierwotnego projektu czy materiału¹⁰.

Działanie klauzul DE (1995) może zostać wyjaśnione na przykładzie; Rysunek nr 1 przedstawia w sposób schematyczny budynek o konstrukcji stalowej z ceglana podmurówką, zewnętrzne ściany osłonowe. Obiekt jest w końcowej fazie budowy – został już przykryty dachem. Przyczyną powstania szkody jest zastosowanie nieodpowiednich śrub przy wznoszeniu stalowego szkieletu konstrukcji, w rezultacie czego dochodzi do zawalenia się obiektu, który zostaje całkowicie zniszczony.

Rysunek nr 1. DE (1995) – przykład szkody

¹⁰ *Design Clauses...*



Źródło: J. Tutera, *Insuring work in progress*, materiały z konferencji z dnia 13 listopada 2002 r. opublikowane przez International Risk Management Institute, www.irmi.com, data konsultacji 10 czerwca 2009 r. (tłum: autorka).

W zależności od zastosowanej klauzuli DE (1995) wypłata odszkodowania będzie wyglądała następująco:

- DE 1 – szkoda całkowicie wyłączona z zakresu ochrony: brak wypłaty odszkodowania;
- DE 2 – wypłata odszkodowania za uszkodzenie podmurówki;
- DE 3 – wyłączenie dotyczy szkód w konstrukcji stalowej, odszkodowanie za uszkodzenie podmurówki, ścian osłonowych i dachu;
- DE 4 - wyłączenie odnosi się jedynie do wadliwych elementów: śrub i nakrętek;
- DE 5 – odszkodowanie za całą poniesioną szkodę, ubezpieczenie nie obejmuje jedynie kosztów związanych z ulepszeniem: innego rodzaju śrub o odpowiednich parametrach¹¹.

Jak zostało to wcześniej zaznaczone, obok klauzul DE (1995) na rynku londyńskim stosowane są również klauzule LEG (1996). Jest to grupa trzech klauzul opracowanych przez London Engineering Group w 1996 roku, które podobnie jak DE (1995) pozwalają ubezpieczycielowi wyłączyć z zakresu ochrony szkody spowodowane wadami projektowymi, materiałowymi i wykonawczymi. Klauzula LEG 1 jest odpowiednikiem DE 1 – z zakresu ochrony wyłączone są wszelkie szkody spowodowane wadami. W przypadku LEG 2 zakres ubezpieczenia jest nieco węższy niż przy zastosowaniu DE 3 – ubezpieczyciel nie odpowiada za szkody w mieniu dotkniętym wadą, ale wypłaci odszkodowanie za wszelkie szkody następcze powstałe w mieniu wolnym od wad, dodatkowo pomniejszając jego wartość o koszty, które byłyby poniesione w celu usunięcia wady, gdyby ta została odkryta przez zajęciem szkody. Przy zastosowaniu LEG 3, analogicznie do DE 5, ubezpieczone są

¹¹ J. Tutera, *Insuring work in progress*, materiały z konferencji z dnia 13 listopada 2002 r. opublikowane przez International Risk Management Institute, www.irmi.com.

wszystkie szkody z wyjątkiem dodatkowych kosztów związanych z koniecznością ulepszenia pierwotnego projektu czy materiału¹².

W Polsce umowy ubezpieczenia ryzyk budowlanych skonstruowane według standardów londyńskich są rzadkością. Jak wcześniej wspomniano, powszechnie stosowane są ogólne warunki ubezpieczeń CAR według standardu monachijskiego. Wprowadzają one dla wad projektowych odrębne regulacje niż dla wad materiałowych i wykonawczych. Kwestie te rozstrzygnięte są w wyłączeniach szczegółowych sekcji I. Ubezpieczyciel nie odpowiada za żadne szkody spowodowane błędami projektowymi, co pokrywa się z treścią stosowanych na rynku londyńskim klauzul DE 1 i LEG 1. W odniesieniu do wad wykonawczych i materiałowych zapis jest mniej restrykcyjny: wyłączenie jest ograniczone do szkód w elementach wadliwie wykonanych lub wykonanych z wadliwego materiału, podczas gdy szkody następne w mieniu wolnym od wad są objęte ochroną. W tej kwestii warunki monachijskie odpowiadają klauzuli DE 4. Włączenie do ubezpieczenia klauzuli 115 pozwala rozszerzyć ochronę dla wad projektowych analogicznie jak dla wad materiałowych i wykonawczych – w efekcie zakres ubezpieczenia w pełni pokrywa się z zakresem osiągniętym przy zastosowaniu klauzuli DE 4¹³. Z ubezpieczenia wyłączone pozostają wówczas jedynie elementy wadliwe.

Chociaż stosowane przez polskich ubezpieczycieli o.w.u. ryzyk budowlanych nie przewidują klauzuli ubezpieczenia szkód w elementach wadliwych, w niektórych umowach ubezpieczenia można znaleźć tego rodzaju klauzule. W większości przypadków są one redagowane przez brokerów właśnie w oparciu o londyńskie klauzule DE 5 / LEG 3. Należy nadmienić, że polscy ubezpieczyciele bardzo niechętnie godzą się na rozszerzenie ochrony ubezpieczeniowej o szkody w częściach wadliwych, toteż wprowadzenie takiej klauzuli wiąże się zawsze z istotnym wzrostem składki ubezpieczeniowej.

2.3. Ubezpieczenie szkód w mieniu istniejącym należącym do inwestora

Prace budowlane nie zawsze dotyczą wykonania nowego obiektu budowlanego. Mogą one obejmować również rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę obiektu już istniejącego, bądź jego modernizację¹⁴. W takiej sytuacji realizacja robót budowlanych może stanowić istotne zagrożenie dla mienia istniejącego. Podobnie jest w przypadku, gdy obiekt budowlany

¹² *Design Clauses...*

¹³ *Ibidem.*

¹⁴ Por. § 3 art. 6 i 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r., nr 89, poz. 414 z późn. zm.).

wznoszony jest od podstaw, ale na placu budowy lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się inne budynki lub budowle należące do inwestora.

Jeżeli wskutek realizacji prac budowlanych powstanie jakakolwiek szkoda w istniejących budynkach, inwestor najprawdopodobniej nie uzyska odszkodowania ze swojej umowy ubezpieczenia mienia, gdyż o.w.u. mienia zawierają zwykle wyłączenie tego rodzaju uszkodzeń. Przykładowo o.w.u. majątku przedsiębiorstw oferowane przez TUiR Allianz Polska S.A. wyłączają z zakresu ubezpieczenia wszelkie szkody w budynkach i budowlach w trakcie ich budowy, przebudowy lub montażu oraz w znajdującym się w nich mieniu¹⁵. Ubezpieczyciel przewiduje możliwość rozszerzenia ochrony dla szkód powstałych w związku z realizacją prac. Warunkiem istnienia ochrony ubezpieczeniowej jest uzyskanie jej pisemnego potwierdzenia przez zakład ubezpieczeń. Może się jednak zdarzyć, że towarzystwo wyrazi zgodę na objęcie ochroną szkód powstałych w związku z prowadzeniem robót, ale w węższym zakresie niż przewidziany dotąd w umowie ubezpieczenia.

Z powyższych względów inwestor jest zwykle zainteresowany zawarciem przez wykonawcę ochrony ubezpieczeniowej na wypadek szkód dotyczących należące do niego istniejące budynki. Posiadanie takiej ochrony leży również w interesie wykonawcy, bo nawet jeśli inwestor zadbał o objęcie tego rodzaju szkód umową ubezpieczenia mienia, wykonawca nie jest w ramach takiej umowy ubezpieczonym. Co za tym idzie, jeżeli ponosi on odpowiedzialność za powstanie szkody, może spodziewać się ze strony ubezpieczyciela inwestora roszczenia regresowego¹⁶.

Ubezpieczenie ryzyk budowlanych na warunkach monachijskich umożliwia objęcie ochroną mienia istniejącego należącego do inwestora, znajdującego się w dniu rozpoczęcia robót na placu budowy lub w jego bezpośrednim otoczeniu. Ochrona taka udzielana jest w ramach sekcji I CAR po rozszerzeniu zakresu ubezpieczenia o klauzulę 119 i dotyczy szkód powstałych wskutek prowadzenia prac budowlanych lub w bezpośrednim związku z ich prowadzeniem. Odpowiedzialność ubezpieczyciela ograniczona jest do wysokości wskazanego w umowie ubezpieczenia limitu na jedno i wszystkie zdarzenia.

Warunkiem wypłaty odszkodowania jest zastosowanie wszystkich niezbędnych środków zabezpieczających oraz dobry stan techniczny mienia przed rozpoczęciem prac budowlanych. W przypadku szkód spowodowanych wibracją, usunięciem lub osłabieniem elementów nośnych czy nośności gruntu, zakres ubezpieczenia ograniczony jest do szkód

¹⁵ TUiR Allianz Polska S.A., *Ogólne warunki ubezpieczenia majątku przedsiębiorstw*, obowiązujące dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 10 sierpnia 2007 r., § 14 pkt 2.

¹⁶ C. Blücker (red.), *Rehabilitation Works and High Coverage Limits for Existing Property - IMIA WPG53(07)*, The International Association of Engineering Insurers IMIA, www.imia.com.

powstałych wskutek całkowitego lub częściowego zawalenia się istniejącego obiektu budowlanego. Jeżeli powstałe w ten sposób uszkodzenia nie zagrażają stabilności konstrukcji i bezpieczeństwu jej użytkowników, odszkodowanie nie zostanie wypłacone. Ponadto ubezpieczyciel nie odpowiada za żadne szkody, których wystąpienie można było przewidzieć w związku z rodzajem zastosowanych prac i metod konstrukcyjnych¹⁷.

Jak zostało zaznaczone powyżej, odpowiedzialność ubezpieczyciela w ramach klauzuli 119 ustalana jest w postaci limitu na jedno i wszystkie zdarzenia. Dla optymalnego zabezpieczenia interesów inwestora i wykonawcy, należałoby ustalić wspomniany limit w wysokości odpowiadającej wartości maksymalnej prawdopodobnej szkody (tzw. PML), jaka może dotknąć mienie istniejące w związku z realizacją robót. Niestety w przypadku, gdy wartość istniejących obiektów przewyższa wartość kontraktu budowlanego, szanse na uzyskanie zgody ubezpieczyciela na taką wysokość limitu są nikłe.

Należy nadmienić, że uszkodzenia mienia istniejącego należącego do inwestora są wyłączone z zakresu ochrony sekcji II (OC) ubezpieczenia CAR, ale mogą one zostać pokryte w ramach ubezpieczenia OC z tytułu wykonywanych prac budowlanych, o ile ze względu na rodzaj i przyczynę szkody nie zostały wyłączone. Jednakże odszkodowanie będzie wypłacone pod warunkiem istnienia odpowiedzialności wykonawcy za szkodę, czego dowiedzenie może być długotrwałe. Natomiast w przypadku klauzuli 119 nie ma konieczności udowadniania odpowiedzialności wykonawcy za szkodę, wystarczy wykazać związek uszkodzeń z prowadzonymi pracami budowlanymi.

Mając to na uwadze można wysnuć wniosek, że choć należące do inwestora mienie istniejące może być ubezpieczone w ramach umowy ubezpieczenia mienia, CAR lub OC, żaden ze wspomnianych produktów nie pozwala w pełni zabezpieczyć interesów obu stron umowy o roboty budowlane. Najlepszym rozwiązaniem wydaje się zatem zastosowanie tych trzech umów ubezpieczeń jednocześnie.

3. Ubezpieczenie od utraty zysku inwestora (ALOP / DSU), czyli tzw. III sekcja CAR

W przypadku inwestycji, takich jak budowa centrum handlowego czy budynku biurowego inwestor podpisuje zwykle umowy z przyszłymi najemcami na długo przed zakończeniem prac budowlanych. Każdy dzień opóźnienia w realizacji prac oznacza dla niego stratę czynszu i powoduje znaczne utrudnienia w spłacie zaciągniętych na potrzeby inwestycji kredytów. Jeżeli takie opóźnienie jest poważne, może ono doprowadzić do znacznego

¹⁷ Munich Re, *Contractors' all risks - Endorsement 119 (e88)*.

pogorszenia kondycji finansowej inwestora, a nawet do jego bankructwa. Przed takim zagrożeniem może go ustrzec ubezpieczenie od utraty zysku inwestora.

Ubezpieczenie to nazywane jest również ubezpieczeniem ALOP, co stanowi skrót od jego angielskiej nazwy *Advance Loss of Profit*, lub ubezpieczeniem DSU - *Delay in Start-up*. Tego rodzaju ochronę zapewnia sekcja III ubezpieczenia ryzyk budowlanych na warunkach monachijskich. Na polskim rynku ubezpieczenie to nie stanowi integralnej części ogólnych warunków ubezpieczenia CAR, jak jest to w przypadku sekcji I i II, ale jest włączane do umowy ubezpieczenia w formie postanowień szczególnych.

Jak wskazuje nazwa produktu, ubezpieczonym jest inwestor. Przedmiotem ubezpieczenia jest szacowany zysk brutto, który inwestor osiągnąłby z tytułu wytwarzania produktów lub sprzedaży towarów i usług, gdyby planowana przez niego działalność gospodarcza w miejscu ubezpieczenia nie została opóźniona lub zakłócona na skutek szkody w mieniu, zaistniałej w trakcie realizacji prac budowlanych. Bezwzględny warunkiem zawarcia ubezpieczenia ALOP jest zawarcie sekcji I ubezpieczenia CAR. Odszkodowanie przysługuje inwestorowi tylko wtedy, gdy szkoda, która spowodowała opóźnienie w rozpoczęciu działalności, była ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego sekcji I ubezpieczenia. Jeżeli z jakiegoś powodu odszkodowanie za szkodę w mieniu nie zostanie wypłacone, nie będzie również wypłaty odszkodowania za jej konsekwencje finansowe w ramach sekcji III. Jedynym wyjątkiem jest tutaj wysokość franszyzy lub udziału własnego. Odszkodowanie za utracony zysk nie należy się także w przypadku, gdy szkoda w mieniu została pokryta dzięki rozszerzeniu zakresu ubezpieczenia przez jedną z klauzul dodatkowych¹⁸.

Umowa ubezpieczenia ALOP zawiera kilka elementów specyficznych dla wszystkich umów ubezpieczenia utraty zysku. Pierwszym z nich jest wspomniany wyżej ubezpieczeniowy zysk brutto. Na wartość tą składają się planowany zysk operacyjny oraz koszty stałe¹⁹. Suma ubezpieczenia spodziewanego zysku zostaje określona jako planowany zysk brutto w maksymalnym okresie odszkodowawczym. Okres ten rozpoczyna się w dniu planowanego rozpoczęcia działalności przez inwestora i obejmuje maksymalny czas, w którym ubezpieczyciel ma ponosić odpowiedzialność za ewentualne skutki opóźnienia. Nie należy go mylić z okresem ubezpieczenia, który pokrywa się z okresem ubezpieczenia sekcji I i kończy w dniu zakończenia prac budowlanych. Odpowiedzialność ubezpieczyciela jest ograniczona do niezrealizowanej wartości spodziewanego zysku brutto. Wartość ta wynika z

¹⁸ Munich Re, *Contactors' all risks policy...*

¹⁹ E. Burtyn, W. Piskozub, *op.cit.*, s. 34.

niezrealizowania obrotu i zwiększenia kosztów działalności. Jeżeli okaże się, że spodziewany zysk brutto został przez ubezpieczonego zaniżony, zastosowanie ma zasada proporcjonalności: odszkodowanie zostanie zaniżone w tej samej proporcji, w jakiej została zaniżona suma ubezpieczenia. Poza franszyzą integralną lub redukcyjną, w ubezpieczeniu od utraty zysku występuje również inny specyficzny element obniżający stopień odpowiedzialności ubezpieczyciela – okres wyczekiwania. Okres ten określany jest niekiedy mianem franszyzy czasowej. Rozpoczyna się on w dniu planowanego rozpoczęcia działalności i trwa przez wskazaną w umowie ilość dni. Straty w zysku lub koszty stałe poniesione w okresie wyczekiwania nie zostaną pokryte przez ubezpieczyciela.

Należy nadmienić, że w ubezpieczeniu ALOP nie bez znaczenia jest rodzaj działalności, którą inwestor zamierza prowadzić we wznoszonym obiekcie budowlanym. Rodzaj działalności przekłada się bezpośrednio na charakter strat finansowych, jakie inwestor poniesie w przypadku zrealizowania się ryzyka, a zatem rzutuje na sposób ustalenia sumy ubezpieczenia i wysokości szkody. Zysk brutto najlepiej oddaje charakter strat finansowych poniesionych przez inwestora planującego działalność produkcyjną. W przypadku innych inwestycji korzystniejsze może się okazać zastosowanie innej formuły. Straty finansowe inwestora z branży hotelarskiej dobrze oddawać będzie przychód brutto, straty właściciela centrum handlowego – wysokość czynszu brutto, zaś deweloper może być zainteresowany ubezpieczeniem strat związanych z wysokością odsetek bankowych²⁰.

Ochrona ubezpieczeniowa w ramach sekcja III ubezpieczenia CAR jest w Polsce zawierana dość rzadko. W opinii autorki wynika to między innymi z niskiej świadomości ubezpieczeniowej inwestorów i małej wiedzy na temat tego produktu. Również ubezpieczyciele niezbyt chętnie udzielają tego typu ochrony, oferując go najczęściej jedynie najlepszym klientom, o ustalonej renomie wykonawstwa i doskonałym standingu finansowym²¹. W miarę rozwoju polskiego rynku ubezpieczeniowego ubezpieczenie to ma szansę stać się popularne.

4. Ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności budowlanej w świetle o.w.u. krajowych zakładów ubezpieczeń

4.1. Uwagi wstępne

²⁰ N. Clutterbuck (red.), *Risk control and claims handling in advance loss of profits insurance (ALOP)* - *IMIA WPG 63(09)*, The International Association of Engineering Insurers IMIA, www.imia.com.

²¹ J. Monkiewicz (red.), *op.cit.*, s. 211.

Podstawowe zagadnienia związane z ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej zostały uregulowane przepisami art. 822 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny²². Przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zakład ubezpieczeń zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, względem których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo osoba, na rzecz której została zawarta umowa ubezpieczenia. Co do zasady, umowa ubezpieczenia obejmuje szkody będące następstwem zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia, ale strony mogą postanowić, że ubezpieczone będą szkody powstałe, ujawnione lub zgłoszone w tym okresie. W likwidacji szkód stosowana jest tzw. zasada *actio directa* - uprawniony do odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia OC może dochodzić roszczenia bezpośrednio od zakładu ubezpieczeń. Ubezpieczyciel nie może przeciwko niemu podnieść zarzutu naruszenia obowiązków wynikających z umowy lub o.w.u. przez ubezpieczającego lub ubezpieczonego, jeżeli naruszenie to nastąpiło po zajściu wypadku.

Cechą charakterystyczną ubezpieczeń OC jest akcesoryjny charakter odpowiedzialności ubezpieczyciela, który ponosi odpowiedzialność tylko wtedy i w takim zakresie, w jakim odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczony²³. Zakład ubezpieczeń nie będzie zobowiązany do wypłaty odszkodowania tak długo, jak długo ubezpieczony nie będzie zobowiązany do naprawienia szkody. Nie znaczy to jednak, że zobowiązanie sprawcy szkody jest jednakowe zobowiązaniu zakładu ubezpieczeń. Umowa ubezpieczenia zawiera zazwyczaj wyłączenia odpowiedzialności oraz elementy ograniczające jego odpowiedzialność: limit sumy gwarancyjnej, udział własny w szkodzie. W niektórych przypadkach odpowiedzialność ubezpieczyciela może być wyższa niż odszkodowanie należne poszkodowanemu, gdyż ubezpieczyciel zobowiązuje się również do pokrycia dodatkowych kosztów określonych w umowie lub przepisach prawa, takich jak: koszty postępowania przed sądem, wynagrodzenia rzeczoznawców, wydatki ubezpieczonego w celu wykonania obowiązków wynikających z umowy ubezpieczenia.

4.2. OC wykonawcy budowlanego i jej ubezpieczenie

Zgodnie z artykułem 652 k.c., jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym

²² Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.; dalej: k.c.

²³ E. Kowalewski, *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, Branta, Bydgoszcz-Toruń 2006, s. 390.

terenie, aż do chwili oddania obiektu. Już w 1962 r. Sąd Najwyższy orzekł, że stopień posługiwania się maszynami przez przedsiębiorstwa budowlane jest w aktualnych warunkach technicznych i ekonomicznych tak wysoki, że uzasadnia to uznanie nowoczesnych przedsiębiorstw budowlanych w rozumieniu art. 152 kodeksu zobowiązań²⁴ (art. 435 § 1 k.c.) za „wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody”²⁵. Późniejsze wyroki stanowią kontynuację tej linii orzecznictwa²⁶. Przejmując plac budowy, wykonawca przyjmuje więc na siebie poważne ryzyko odpowiedzialności cywilnej i może stanąć przed koniecznością zaspokojenia roszczeń o wartości wielokrotnie przewyższającej jego zysk, a nawet jego wynagrodzenie. Wobec powyższego nieodzowne wydaje się posiadanie przez niego odpowiedniej umowy ubezpieczenia OC, która chroni majątek ubezpieczonego przed ujemnymi konsekwencjami roszczeń poszkodowanego²⁷.

Umowa ubezpieczenia OC z tytułu wykonywanych prac budowlanych może odnosić się do pojedynczego kontraktu budowlanego (tzw. ubezpieczenie dedykowane) lub całej wykonywanej działalności (tzw. ubezpieczenie ogólne). Ogólne ubezpieczenie OC jest korzystniejsze finansowo dla wykonawcy, gdyż jednocześnie ubezpieczenie wszystkich kontraktów zapobiega antyselekcji ryzyka. Mając pewność, że w ramach jednej umowy ubezpieczone są wszystkie realizowane przez wykonawcę kontrakty zarówno standardowe, jak i te bardziej ryzykowne, ubezpieczyciele są skłonni przystać na niższą składkę niż w przypadku ubezpieczenia dedykowanego. Ponadto, ogólne ubezpieczenie OC wymaga mniej zaangażowania po stronie ubezpieczającego, który - zamiast negocjować kolejno warunki ubezpieczenia każdego kontraktu z osobna - za jednym razem ubezpiecza całą prowadzoną działalność. Ubezpieczenia dedykowane zawierane są zazwyczaj w sytuacji, gdy takie rozwiązanie jest narzucane przez inwestora. Odrębna umowa ubezpieczenia dotycząca danej inwestycji daje pewność, że suma gwarancyjna i jej podlimity nie zostaną skonsumowane przez szkody powstałe na innych budowach.

4.3. Konstrukcja o.w.u. OC z tytułu wykonywanej działalności

Polskie zakłady ubezpieczeń oferują produkty ubezpieczeniowe OC z tytułu wykonywania działalności zredagowane w formie ubezpieczenia od wszystkich ryzyk. W treści o.w.u., obok wymienienia cech produktu określonego w sposób pozytywny, znajduje

²⁴ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań (Dz. U. z 1933 r., nr 82, poz. 598).

²⁵ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1962 r. (I CR 460 / 62, OSPiKA 1964, nr 4, poz. 88).

²⁶ Np. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2008 r. (II PK 283 / 07, niepubl.).

²⁷ L. Nowakowski, *op.cit.*, s. 105.

się obszerny katalog szkód wyłączonych z ochrony ubezpieczeniowej oraz lista klauzul dodatkowych pozwalających na objęcie ubezpieczeniem niektórych spośród wyłączonych ryzyk. Klauzule dodatkowe mogą dotyczyć rozmaitych ryzyk, a ich repertuar i ilość różnią się w zależności od ubezpieczyciela. Duże rozbieżności w tym względzie można zauważyć analizując o.w.u. czterech największych polskich zakładów ubezpieczeń: PZU S.A., TUiR Warta S.A., STU Ergo Hestia S.A. i TUiR Allianz Polska S.A.²⁸

Najwięcej, bo aż 26²⁹ klauzul dodatkowych, proponuje TUiR Allianz Polska S.A. Niektóre z nich odnoszą się do ryzyk uniwersalnych, występujących niezależnie od profilu działalności prowadzonej przez ubezpieczającego, inne do ryzyk branżowych. Część z nich nie znajdzie zastosowania w umowie ubezpieczenia OC z tytułu realizacji prac budowlanych i nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. Branży budowlanej bezpośrednio dotyczą trzy spośród proponowanych klauzul (nr 10, 12 i 22). Klauzula nr 10 pozwala objąć ochroną odpowiedzialność za szkody wynikające z wibracji, wstrząsów i drgań, powstałe w związku z prowadzeniem prac wyburzeniowych i rozbiórkowych (wariant 10) oraz w związku z używaniem młotów pneumatycznych, hydraulicznych i kafarów (wariant 10a). Kolejna klauzula odnosi się do odpowiedzialności za szkody spowodowane w podziemnych urządzeniach i instalacjach. Ostatnia dotyczy szkód spowodowanych przez maszyny budowlane i pojazdy wolnobieżne. Oczywiście rozszerzenie ochrony ubezpieczeniowej o wspomniane klauzule jest wskazane jedynie w przypadku, gdy ubezpieczony wykonawca w ramach realizowanych kontraktów samodzielnie lub za pośrednictwem podwykonawców prowadzi prace wyburzeniowe, używa młotów pneumatycznych albo kafarów, maszyn wolnobieżnych, bądź wykonuje roboty ziemne.

Chcąc zabezpieczyć się przed finansowymi skutkami zagrożeń związanych z wypadkami przy pracy, szkód zaistniałych po oddaniu obiektu, czy też spowodowanych przez podwykonawców, zawierając umowę ubezpieczenia OC w TUiR Allianz Polska S.A., wykonawca powinien rozszerzyć ochronę ubezpieczeniową o klauzule oznaczone w warunkach ubezpieczenia numerami 6, 20 i 7. Odnoszą się one do OC za szkody powstałe

²⁸ PZU S.A., *Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dla klienta korporacyjnego*, obowiązujące dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 15 września 2009 r.; TUiR Warta S.A., *Ogólne warunki ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej - tekst jednolity*, obowiązujące dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 30 października 2008 r.; STU Ergo Hestia S.A., *Ogólne Warunki Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej z Tytułu Prowadzenia Działalności Gospodarczej lub Użytkowania Mienia (OC / OW034 / 0708)*, obowiązujące dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 10 sierpnia 2007 r.; TUiR Allianz Polska S.A., *Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OPOC-001 07 / 07.)*, obowiązujące dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 10 sierpnia 2007 r.

²⁹ Podana jest łączna liczba klauzul dodatkowych uwzględniająca ich wszystkie warianty.

po wykonaniu usługi budowlanej oraz za szkody wyrządzone przez podwykonawców ubezpieczonego.

Jeżeli materiały budowlane lub urządzenia dostarczane są wykonawcy bezpośrednio na plac budowy, zasadne wydaje się włączenie do ochrony klauzuli nr 21. Obejmuje ona ochroną odpowiedzialność za wyrządzone podczas prac ładunkowych uszkodzenia środków transportu należących do osób trzecich. O ile prace wykonywane przez wykonawcę mogą doprowadzić do skażenia środowiska naturalnego, może on rozważyć rozszerzenie ochrony o klauzulę nr 9. Pozwala ona włączyć do zakresu ubezpieczenia szkody wynikające z emisji, wycieku lub innej formy przedostania się do powietrza, wody lub gruntu jakichkolwiek substancji niebezpiecznych. Kolejną kategorię szkód stanowią uszkodzenia rzeczy ruchomych użytkowanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub leasingu, za których powstanie odpowiedzialność ponosi ubezpieczony, na przykład uszkodzenia specjalistycznego sprzętu budowlanego wynajmowanego przez wykonawcę na potrzeby realizacji kontraktu. Szkody te mogą zostać objęte ochroną ubezpieczeniową w ramach klauzuli nr 3a. Jeżeli wykonawcy zdarza się realizować prace budowlane za granicą, niezbędne jest zastosowanie klauzuli nr 1 lub 1a, rozszerzających terytorialny zakres ochrony. Zaś w przypadku, gdy w ramach jednej umowy ubezpieczenia figurują dwa lub więcej ubezpieczonych podmiotów, zasadne jest włączenie do ubezpieczenia klauzuli nr 2 obejmującej ochroną szkody powodujące wzajemne roszczenia pomiędzy współubezpieczonymi.

Kwestią często poruszaną w negocjacjach handlowych jest ubezpieczenie czystych strat finansowych. Tego rodzaju ochrona ubezpieczeniowa proponowana jest w omawianych o.w.u. w ramach klauzuli nr 8. Należy podkreślić, że chociaż dodatek ten zapewnia ochronę ubezpieczeniową dla całego szeregu szkód polegających na doznaniu przez osoby trzecie czystych strat finansowych, wbrew obiegowej opinii, nie jest prawdą jakoby pozwalał on przenieść na ubezpieczyciela ryzyko gospodarcze inwestora³⁰.

O.w.u. proponowane przez zakłady ubezpieczeń PZU S.A., TUiR Warta S.A. i STU Ergo Hestia S.A. zawierają mniejszy repertuar klauzul dodatkowych. Najmniej – jedynie 13³¹ – oferuje STU Ergo Hestia S.A. Nie ma wśród nich klauzul dedykowanych branży budowlanej, rozszerzających zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność za szkody w instalacjach podziemnych, szkody spowodowane przez maszyny budowlane, czy też szkody powstałe w związku z prowadzeniem prac wyburzeniowych lub używaniem młotów

³⁰ Por. K. Bara, *Porzucone ryzyko*, Ergo Hestia risk focus. Oblicza ryzyka, grudzień 2007, nr 4.

³¹ Patrz przypis nr 27.

pneumatycznych i kafarów. Brak również dodatków dotyczących odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez podwykonawców oraz szkody powstałe po wykonaniu usługi budowlanej. Nie oznacza to jednak, że zawierając umowę ubezpieczenia OC na podstawie o.w.u. oferowanych przez STU Ergo Hestia S.A. ubezpieczający jest pozbawiony ochrony ubezpieczeniowej na wypadek tych ryzyk. Wprost przeciwnie - ochrona udzielana jest już w ramach podstawowego zakresu ubezpieczenia.

W odniesieniu do odpowiedzialności za szkody związane z zanieczyszczeniem środowiska, wyrządzone pracownikom oraz szkody w rzeczach ruchomych użytkowanych na podstawie umowy najmu, STU Ergo Hestia S.A. - analogicznie do TUiR Allianz Polska S.A. - umożliwia włączenie ich do ochrony poprzez wykupienie odpowiedniej klauzuli dodatkowej (kolejno nr: 006, 004, 003). Podobnie jest w przypadku rozszerzenia zakresu terytorialnego ubezpieczenia poza terytorium Polski oraz włączenia odpowiedzialności za roszczenia wzajemne pomiędzy ubezpieczonymi - ryzyka te są objęte ubezpieczeniem po wykupieniu odpowiedniego dodatku (klauzule 001A i 001B oraz 002). W przeciwieństwie do TUiR Allianz Polska S.A., o.w.u. STU Ergo Hestia S.A. nie przewidują klauzuli rozszerzającej ubezpieczenie o czyste straty finansowe, które pozostają wyłączone z zakresu ubezpieczenia.

O.w.u. oferowane przez PZU S.A. i TUiR Warta S.A. przewidują odpowiednio 21 i 19 klauzul dodatkowych, przy czym w obu przypadkach tylko 9 klauzul znajdzie zastosowanie w umowie ubezpieczenia OC, w ramach której ubezpieczona jest działalność wykonawcy budowlanego. Dodatki pozwalają rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za podwykonawców oraz o odpowiedzialność za szkody spowodowane działaniem materiałów wybuchowych (ryzyko istotne m.in. w przypadku firm budowlanych prowadzących prace rozbiórkowe). TUiR Warta S.A. przewiduje także klauzulę włączającą do ubezpieczenia odpowiedzialność za szkody po wykonaniu pracy lub usługi. Pozostałe klauzule wprowadzają do zakresu ochrony ryzyka analogiczne jak w omówionych powyżej klauzulach stosowanych w o.w.u. STU Ergo Hestia S.A.

Przytoczone powyżej przykłady mają za zadanie wykazać, że o.w.u odpowiedzialności cywilnej oferowane przez polskich ubezpieczycieli znacznie różnią się od siebie pod względem konstrukcji. Toteż w celu uzyskania optymalnej ochrony ubezpieczeniowej konieczne jest przeprowadzenie gruntownej analizy wykonywanych robót budowlanych, a następnie skonfrontowanie jej wyników z zakresem ubezpieczenia, listą wyłączeń i dodatków zawartych w o.w.u. Nie zawsze brak dodatku oznacza brak ochrony ubezpieczeniowej dla danego ryzyka. Ryzyka włączane klauzulą u jednego ubezpieczyciela, w innym zakładzie ubezpieczeń mogą być objęte ochroną w ramach zakresu podstawowego.

4.4. Odrębna umowa ubezpieczenia OC a sekcja II ubezpieczenia CAR

Poza omówionymi powyżej sekcjami I i III, ubezpieczenie CAR zawiera również sekcję II – ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Sekcja II obejmuje ochroną ubezpieczeniową OC wykonawcy za szkody wyrządzone osobom trzecim podczas realizacji prac budowlanych ubezpieczonych w ramach sekcji I. Bezwzględny warunkiem objęcia ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej wykonawcy jest zatem ubezpieczenie prac budowlanych w części majątkowej umowy.

O ile omawiane powyżej o.w.u. odpowiedzialności cywilnej mają zastosowanie w przypadku każdego rodzaju prowadzonej działalności, o tyle sekcja II ubezpieczenia CAR została stworzona z myślą o ubezpieczeniu OC z tytułu realizacji prac budowlanych. Na tej podstawie można by wysnuć wniosek, że jest ona optymalnie dostosowana do potrzeb ubezpieczeniowych wykonawcy budowlanego i daje mu możliwość uzyskania szerszego zakresu ochrony niż odrębna umowa ubezpieczenia OC. Nic bardziej mylnego. W przeciwieństwie do ubezpieczenia OC, sekcja II CAR nie pozwala na objęcie ubezpieczeniem istotnych ryzyk, na jakie prowadząc swą działalność narażony jest wykonawca budowlany, takich jak ryzyko odpowiedzialności cywilnej pracodawcy, odpowiedzialności cywilnej za szkody spowodowane działaniem wibracji, czy też za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi.

Zakres odpowiedzialności ubezpieczycieli, forma umowy oraz terminy zgłaszania szkód dla sekcji II zostały przedstawione w poniższej Tabeli w konfrontacji z ubezpieczeniem OC z tytułu wykonywanej działalności. Za przykłady ochrony posłużyły cytowane wcześniej o.w.u. odpowiedzialności cywilnej TUiR Allianz Polska S.A. oraz dla sekcji II o.w.u. ryzyk budowlanych tego samego ubezpieczyciela³².

³² TUiR Allianz Polska S.A., *Ogólne warunki ubezpieczenia ryzyk budowlanych*, obowiązujące dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 10 sierpnia 2007 r.

Tabela nr 2. Zakres ochrony w ramach umowy ubezpieczenia OC z tytułu wykonywanych prac budowlanych oraz w ramach sekcji II umowy ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych

	UBEZPIECZENIE OC według Ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej TUiR Allianz Polska S.A.	II SEKCJA UBEZPIECZENIA CAR według Ogólnych warunków ubezpieczenia ryzyk budowlanych TUiR Allianz Polska S.A.
Forma polisy	1) umowa ogólna – obejmująca ochroną wszystkie wykonywane przez ubezpieczonego kontrakty budowlane 2) umowa dedykowana – obejmująca ochroną pojedynczy kontrakt budowlany	część umowy ubezpieczenia prac budowlano-montażowych; niezbędne jest ubezpieczenie realizowanych prac w części majątkowej umowy (tzw. sekcji I); ochrona odnosi się zawsze do pojedynczego kontraktu
Odpowiedzialność za szkody powodujące wzajemne roszczenia pomiędzy ubezpieczonymi	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę nr 2	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę 002
Odpowiedzialność za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę nr 20	Wyłączona
Odpowiedzialność za szkody spowodowane wibracjami, usunięciem lub osłabieniem elementów nośnych, podpór lub nośności gruntu	1) odpowiedzialność za szkody spowodowane w związku z prowadzeniem prac wyburzeniowych i rozbiórkowych ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę 10 2) odpowiedzialność za szkody wynikające z używania młotów pneumatycznych, hydraulicznych i kafarów ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę 10a	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę 120, zakres odpowiedzialności ograniczony do szkód katastroficznych: całkowitego lub częściowego zawalenia się budynków, uszkodzeń konstrukcji
Odpowiedzialność za szkody osobowe wyrządzone pracownikom ubezpieczonego	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę nr 6	Wyłączona
Odpowiedzialność za czyste straty finansowe	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę nr 8	Wyłączona
Odpowiedzialność za szkody wynikające z emisji, wycieku, uwalniania się lub innej formy przedostania się do powietrza, wody lub gruntu jakichkolwiek substancji niebezpiecznych	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę nr 9	Wyłączona
Odpowiedzialność za szkody w podziemnych instalacjach lub urządzeniach	ubezpieczona w przypadku rozszerzenia ochrony o klauzulę nr 12	1) ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego 2) możliwość wprowadzenia przez ubezpieczyciela wymogu konsultowania przez wykonawcę planu rozmieszczenia instalacji podziemnych (klauzula 102)
Odpowiedzialność za szkody będące konsekwencją rażącego niedbalstwa ubezpieczonego	ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego	Wyłączona
Odpowiedzialność za szkody w uprawach rolnych i lasach	ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego	1) ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego 2) możliwość wyłączenia przez ubezpieczyciela (klauzula 103)
Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez nasypy, tarasy, wały, rowy, kanały, roboty drogowe	ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego	1) ubezpieczona w ramach zakresu podstawowego 2) możliwość wprowadzenia przez ubezpieczyciela ograniczenia dotyczącego długości odcinka robót (klauzula 106)
Czas na zgłoszenie szkody	termin zgłaszania roszczeń zgodnie z kodeksem cywilnym	niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od zaistnienia zdarzenia, które mogłoby stanowić podstawę do zgłoszenia roszczenia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej TUiR Allianz Polska S.A., obowiązujących dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 10 sierpnia 2007 r. oraz Ogólnych warunków ubezpieczenia ryzyk budowlanych TUiR Allianz Polska S.A., obowiązujących dla umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 10 sierpnia 2007 r.

Jak wynika z powyższej Tabeli, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w ramach sekcji II nie zapewnia tak szerokiej ochrony jak odrębne ubezpieczenie OC. W celu optymalnego zabezpieczenia swych interesów wykonawca powinien traktować sekcję II jedynie jako ubezpieczenie dodatkowe, będące uzupełnieniem ogólnej umowy ubezpieczenia OC z tytułu wykonywanej działalności lub umowy ubezpieczenia OC dedykowanej realizacji pojedynczego kontraktu budowlanego.

5. Wnioski

Należy nadmienić, że omówione powyżej zasady i produkty ubezpieczeniowe nie zamykają listy umów ubezpieczenia, jakie powinny być zawarte w celu optymalnego zabezpieczenia uczestników procesu budowlanego na etapie realizacji prac. Do takowych należałoby również zaliczyć ubezpieczenie sprzętu i maszyn budowlanych, ubezpieczenie pracowników od następstw nieszczęśliwych wypadków, ubezpieczenia OC zawierane przez producentów materiałów budowlanych i montowanych urządzeń oraz przewoźnika odpowiedzialnego za ich transport, czy też ubezpieczenia mienia w transporcie. A przecież realizacja prac budowlanych stanowi jedynie fragment procesu inwestycji budowlanej, która obejmuje również etap przygotowań oraz eksploatację wzniesionego obiektu budowlanego. Katalog produktów ubezpieczeniowych niezbędnych do kompleksowej ochrony inwestycji, należy zatem rozszerzyć o - działające już w fazie przygotowawczej - umowy ubezpieczenia OC projektanta, inwestora i konsultantów oraz o ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości, a także o - obejmujące ochroną ukończony budynek - ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych lub od wszystkich ryzyk oraz o ubezpieczenie od wad ukrytych.

Dokonana analiza ukazuje, że umiejętnie skonstruowane umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności i ubezpieczenia ryzyk budowlanych pozwalają objąć ochroną najistotniejsze ryzyka, na jakie eksponowany jest wykonawca w trakcie realizacji robót budowlanych. Jednak umiejętnie skonstruowana umowa ubezpieczenia oznacza w tym przypadku znacznie więcej niż cedulę i ogólne warunki ubezpieczenia – kluczowe znaczenie mają klauzule dodatkowe, których dobór niejednemu ubezpieczającemu może przysporzyć nie lada trudności.

O.w.u. odpowiedzialności cywilnej poszczególnych zakładów ubezpieczeń pozornie wydają się bardzo zbliżone pod względem zakresu ochrony, jednakże pomiędzy ubezpieczycielami istnieją istotne różnice co do ryzyk wyłączonych z podstawowego zakresu ubezpieczenia i włączanych do ochrony poprzez klauzule dodatkowe. Te ostatnie różnią się

zarówno pod względem liczby, ubezpieczanych ryzyk, jak i treści. W konsekwencji, przy porównywaniu ofert ubezpieczenia OC otrzymanych od dwóch różnych ubezpieczycieli, brak dodatku rozszerzającego ochronę ubezpieczeniową nie musi świadczyć na niekorzyść, ponieważ może okazać się, że przedmiotowe ryzyko jest już ubezpieczone w ramach podstawowego zakresu ubezpieczenia.

O.w.u. ryzyk budowlanych są zazwyczaj napisane w oparciu o warunki niemieckiego reasekuratora Munich Re, dlatego też są one ustandaryzowane pod względem konstrukcji. Zawierają zawsze dwie sekcje (ubezpieczenie mienia i ubezpieczenie OC), bardzo zbliżony zakres ubezpieczenia, listę wyłączeń, a nawet jednakowe numery i zakres ochrony klauzul dodatkowych. W celu zawarcia umowy ubezpieczenia obejmującej ochroną większość ryzyk, na jakie eksponowany jest ubezpieczony w trakcie realizacji prac, konieczna jest bardzo dobra znajomość ogólnych warunków ubezpieczenia, gdyż wiele istotnych ryzyk jest włączanych do ubezpieczenia na wniosek ubezpieczającego - dotyczy to zarówno klauzul dodatkowych, jak i sekcji II – ubezpieczenia OC. Sekcja III (ubezpieczenie od utraty zysku inwestora) nie jest przewidziana w treści ogólnych warunków ubezpieczenia, więc w konsekwencji niejedyn ubezpieczający nie wie nawet, że ma możliwość zawarcia takiej ochrony. Trudności przysparzają też klauzule dodatkowe, bo w przeciwieństwie do ubezpieczenia OC, ubezpieczenie CAR - oprócz dodatków korzystnych dla ubezpieczonych - przewiduje również takie, które ograniczają lub wyłączają odpowiedzialność ubezpieczyciela. Chociaż nie ma większych rozbieżności pomiędzy produktami oferowanymi przez różne towarzystwa ubezpieczeń, sama konstrukcja o.w.u. stanowi pewne utrudnienie, gdyż przeciętny ubezpieczający gubi się w gąszczu wyłączeń i dodatków.

Kluczowe, z punktu widzenia specyfiki prac budowlanych, szkody powstałe wskutek wad projektowych, wykonawczych i materiałowych są wyłączone z podstawowego zakresu ubezpieczenia prac budowlanych (CAR). Pełne objęcie ochroną ubezpieczeniową tego rodzaju szkód wymaga zastosowania wysublimowanych postanowień dodatkowych wzorowanych na klauzulach DE 5 (1995). Problematiczne może się również okazać ubezpieczenie szkód w należącym do inwestora mieniu istniejącym, znajdującym się na terenie budowy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, zwłaszcza w sytuacji, gdy wartość owego mienia jest większa od wartości ubezpieczanych prac budowlanych.

Jak wykazano, zawarcie umów ubezpieczenia odpowiednio zabezpieczających interesy członków inwestycji budowlanej nie jest możliwe bez odpowiedniej wiedzy, doświadczenia, znajomości aktualnej sytuacji na rynku ubezpieczeń oraz umiejętności negocjacyjnych. Uczestnik procesu budowlanego rzadko bywa specjalistą w dziedzinie

ubezpieczeń gospodarczych. Może jednak skorzystać z pomocy profesjonalisty – brokera ubezpieczeniowego, który pomoże przeprowadzić analizę potrzeb ubezpieczeniowych, dokona negocjacji z zakładami ubezpieczeń i doprowadzi do zawarcia umów ubezpieczenia na optymalnych dla ubezpieczającego warunkach.

Mgr **Aleksandra Karwacka**, Wydział Finansów i Rachunkowości Akademii Finansów w Warszawie

Summary of the article

Selected aspects of engineering insurance

The author of the article presents the design of insurance products pertaining to risk connected with engineering activity: contractors' all risk insurance, advance loss of profits insurance and third party liability insurance.

Contractors' all risk insurance is usually offered by Polish insurers on all risks basis in accordance with conditions applied by Munich Re.

Although, every insurance service provider uses distinct general insurance terms, their construction is very alike. They consist of : section 1- material damage, section 2- third party liability insurance and finally a long list of enumerated endorsements. In frame of contractors' all risk insurance, there is also a possibility to cover the principal's advance loss of profit(so called section 3). Author describes the scope of insurance offered in frame of particular sections and endorsements. Section 3 including third party liability insurance is presented separately, in comparison with distinct third party liability insurance contract.

Additionally, article tackles problems connected with specific risks such as faulty design, material or workmanship as well as damages to existing property.

Third party liability insurance protects the insured contractor against unfavorable effects of claimant's demand. Insurance contract is concluded on the basis of general insurance terms creating the possibility to extend the protection through the additional clauses. Author describes potential risks connected with responsibility stemming from realization of building work. Differences in the scope of additional clauses are exemplified by general insurance terms offered by four different insurers.

Analysis of insurance products show that properly designed insurance contracts of third party liability or contractor's all risks enable to effectively protect against the most substantial risks to which a person realizing the building work is exposed to.

Although, properly constructed insurance contract means much more than schedules and general insurance terms- fundamental role is played by additional clauses. Thus, consumer not being an insurance expert, should entrust the conclusion of a contract to an expert- insurance agent.