

W 109. wydaniu cyklu „Ciekawe interpretacje GUNB” omówiono skutki przeprowadzenia kontroli okresowej obiektu budowlanego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, lecz w niewłaściwej specjalności. Przedstawiono również, w jakich sytuacjach właściciel lub zarządca obiektu może ponosić odpowiedzialność.

Zasadniczo właściciel lub zarządca nie ponosi odpowiedzialności za brak kontroli, jeśli została ona faktycznie przeprowadzona, a zlecający nie miał świadomości nieprawidłowości. Odpowiedzialność może jednak powstać w przypadku posiadania wiedzy o braku odpowiednich uprawnień lub braku reakcji po ujawnieniu nieprawidłowości.

Obowiązujące przepisy nakładają na właścicieli i zarządców obowiązek poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom, które co do zasady powinny być wykonywane przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami w danej specjalności. W praktyce zdarzają się sytuacje, w których kontrolę przeprowadzają osoby działające poza zakresem swoich uprawnień. Takie działanie stanowi przestępstwo po stronie wykonawcy.

Ocena, czy doszło do przeprowadzenia kontroli okresowej, zależy przede wszystkim od zakresu wykonanych czynności oraz celu ich realizacji. Jeżeli sprawdzenie obejmowało wymagane elementy techniczne obiektu i było związane z obowiązkiem kontroli okresowej, uznaje się, że kontrola została przeprowadzona, niezależnie od kwalifikacji osoby ją wykonującej.

Przepisy dotyczące wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie wskazują, że mogą je realizować wyłącznie osoby z odpowiednimi uprawnieniami lub innymi dopuszczalnymi kwalifikacjami. Jednocześnie odpowiedzialność za wykonywanie takich czynności bez uprawnień dotyczy wykonawcy, a nie właściciela lub zarządcy obiektu.

Brak odpowiedzialności właściciela lub zarządcy ma zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy nie miał on wiedzy o nieprawidłowościach. W przypadku świadomego zlecenia kontroli osobie nieuprawnionej możliwe jest przypisanie odpowiedzialności w związku z podżeganiem lub pomocnictwem.

Jeżeli nieprawidłowości zostaną ujawnione po przeprowadzeniu kontroli, właściciel lub zarządca powinien zlecić ponowną kontrolę osobie posiadającej właściwe uprawnienia. Wynika to z obowiązku utrzymywania obiektu w należytych stanie technicznym oraz konieczności posiadania wiarygodnych informacji o jego stanie.

Zaniechanie takiego działania może prowadzić do odpowiedzialności karnej związanej z niedopełnieniem obowiązków w zakresie utrzymania obiektu budowlanego.