

Wejście w życie nowelizacji Kodeksu cywilnego

05.05.2010 www.inwestycje.pl

Dnia 16 kwietnia 2010 r. weszła w życie nowelizacja Kodeksu cywilnego (dalej „nowelizacja”, Dz. U. Nr 40, poz. 222), której celem jest realizacja wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 listopada 2006 r. (sprawa o sygn. K 47/04), w którym Trybunał orzekł o niezgodności z Konstytucją przepisów ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz. U. Nr 180, poz. 1758).

Potrzeba nowelizacji wynika także stąd, że na rynku usług budowlanych występowały często przypadki nieregulowania lub nieterminowego regulowania należności za roboty budowlane. Chodzi tu w szczególności o należności za roboty budowlane wykonywane przez małych i średnich przedsiębiorców, których kontrahentami są inwestorzy i wykonawcy, na ogół spółki akcyjne lub z ograniczoną odpowiedzialnością z branży budowlanej oraz deweloperzy dysponujący znacznym kapitałem. Dochodzenie zapłaty, która pokrywa z reguły nie tylko koszty robocizny, ale także materiałów kupionych na ogół z zaciągniętego kredytu bankowego, na drodze sądowej jest długotrwałe, czasochłonne i kosztowne. W wielu wypadkach nie ma możliwości wyegzekwowania zasądzonych należności.

Nowelizacja przewiduje, że każdy wykonawca będzie miał prawo żądać od inwestora udzielenia gwarancji terminowej zapłaty umówionego wynagrodzenia za wykonane usługi budowlane. Uprawnienie wykonawcy robót budowlanych do żądania udzielenia gwarancji terminowej zapłaty jest bezwzględnie obowiązujące, tj. nie można go wyłączyć, ani ograniczyć jego obowiązywania w drodze umowy. Powyższe uprawnienie daje wykonawcy możliwość żądania w każdym czasie ustanowienia gwarancji zapłaty.

Co więcej, odstąpienie inwestora od umowy spowodowane powyższym żądaniem wykonawcy jest bezskuteczne.

Dodatkowo, nowelizacja ogranicza formy zabezpieczenia wierzytelności, z jakich można w tym przypadku skorzystać, do gwarancji udzielanych przez instytucje zaufania publicznego tj. banki i firmy ubezpieczeniowe, z pominięciem tych ustanowionych przez uczestników procesu budowlanego. Według ustawodawcy poręczenie i akredytywa bankowa, gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa stanowią lepsze zabezpieczenie niż czek, weksel czy zastaw. Pamiętajmy jednakże, iż koszt ustanowienia gwarancji w równych częściach ponosi zarówno inwestor, jak i wykonawca.

Wykonawca będzie posiadał prawo żądania gwarancji zapłaty na każdym etapie procesu budowlanego. Ponadto, będzie mógł on skorzystać z tego uprawnienia zarówno przed przystąpieniem do wykonywania umowy, jak i w dowolnym momencie jego realizacji, gdy powźmie uzasadnione wątpliwości, co do kondycji finansowej inwestora, bądź jego rzetelności. Udzielenie częściowej gwarancji nie będzie stanowiło przeszkody do żądania gwarancji do pełnej sumy zabezpieczenia roszczeń. Jednakże, wysokość gwarancji będzie ograniczona do wysokości roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz robót dodatkowych lub robót koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez inwestora.

W świetle nowelizacji w sytuacji, gdy inwestor nie ustanowi żądanej gwarancji zapłaty w wyznaczonym przez wykonawcę terminie, nie krótszym niż 45 dni, wykonawca będzie miał prawo odstąpienia od umowy z winy inwestora, ze skutkiem na dzień odstąpienia. Ponadto,

jeżeli inwestor nie udzieli żądanej gwarancji zapłaty, będzie miał on obowiązek zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania przez wykonawcę robót budowlanych, jeżeli był on gotowy je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora (za taką przyczynę uważa się właśnie nieudzielenie gwarancji). Jednakże inwestor będzie mógł odliczyć to, co wykonawca oszczędził z powodu niewykonania świadczeń budowlanych.

Należy również dodać, iż nowe przepisy dotyczące żądania gwarancji terminowej zapłaty za roboty budowlane będą miały zastosowanie również do umów zawartych między wykonawcą (generalnym wykonawcą) a dalszymi wykonawcami (podwykonawcami), tzn. że podwykonawca, który zawiera umowę (co warto podkreślić - w formie pisemnej pod rygorem nieważności) będzie mógł również żądać gwarancji zapłaty, tyle że od wykonawcy.

Celem przedstawionej nowelizacji jest zapobieganie negatywnym zjawiskom w gospodarce, w szczególności nieregulowaniu przez inwestorów i wykonawców robót budowlanych należnej zapłaty za prace wykonane przez wykonawców i podwykonawców – w szczególności małych i średnich przedsiębiorstw. Przyznanie wykonawcy i podwykonawcom uprawnienia do zgłoszenia żądania udzielenia zabezpieczenia terminowej zapłaty umówionego wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych w ramach ściśle określonych umów, należy uznać za jak najbardziej zasadne i korzystne. Regulacje będą także sprzyjały rozbudowie infrastruktury kraju w aspekcie EURO 2012 w Polsce.

W przypadku jakichkolwiek pytań, bądź wątpliwości pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Z wyrazami szacunku,

Aneta Wrona
Barbara Jureczek