

# Budowlańcy bez łatwego "straszaka" na inwestorów?

AUTOR: WNP.PL (TOMASZ ELŻBIECIAK) | 15-05-2014 10:21

**Od czterech lat kodeks cywilny pozwala generalnym wykonawcom robót budowlanych żądać od inwestorów gwarancji zapłaty za wykonywane prace. To właśnie brakiem ich uzyskania w styczniu tego roku Polimex-Mostostal tłumaczył zerwanie kontraktów z GDDKiA na budowę odcinków A1, A4 oraz S69. Żądanie gwarancji zapłaty może jednak nie okazać się bezwarunkową bronią w sporze wykonawcy z zamawiającym.**

Prawo przewiduje, że generalny wykonawca może żądać od inwestora gwarancji zapłaty w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Zamawiający powinien przekazać ją w terminie określonym przez generalnego wykonawcę, ale nie krótszym niż 45 dni.



fot. PTWP (Andrzej Wawok)

- Kodeks cywilny nie wymaga uzasadnienia dla żądania gwarancji zapłaty. Wydawać by się mogło więc, że gwarancji zapłaty można żądać w każdym momencie, nawet od inwestora, który dotąd płacił terminowo - powiedział portalowi wnp.pl Tomasz Darowski, partner w kancelarii Domański Zakrzewski Palinka.

- Jest to o tyle istotne, że niezyskanie żądanej gwarancji daje generalnemu wykonawcy prawo do odstąpienia od umowy o roboty budowlane z winy

inwestora - wskazał.

Dodał, że praktyka ostatnich czterech lat pokazuje, że wykonawcy robót budowlanych niezbyt często żądali gwarancji zapłaty od inwestorów. Przykładowo do połowy 2013 r. GDDKiA wystawiła tylko kilka takich gwarancji.

- Ostatnia kulminacja sporów budowlanych sprawia jednak, że wykonawcy zaczynają się korzystać z tego uprawnienia. Trudno przy tym ocenić, jak często powodem żądania jest realna obawa o zapłatę wynagrodzenia, a jak często poszukiwanie sposobu na odstąpienie od umowy - stwierdził Darowski.

Podkreślił, że w tym kontekście niezwykle ważne jest orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z marca tego roku. Sąd oceniał w nim skuteczność odstąpienia generalnego wykonawcy od umowy z powodu otrzymania gwarancji nieco innej niż przez niego żądana.

- Sąd uznał, że skuteczność odstąpienia zależy od kilku niewynikających wprost z prawa warunków. Po pierwsze, istotny jest przebieg dotychczasowej współpracy inwestora i wykonawcy - im lepsza współpraca, szczególnie co do wzajemnych rozliczeń, tym mniejsze szanse na uznanie skuteczności odstąpienia - powiedział Darowski.

Po drugie, liczy się natomiast lojalność i obowiązek współdziałania stron. Jeżeli treść gwarancji nie odpowiada żądaniu wykonawcy, to wykonawca powinien raczej wezwać inwestora do przekazania poprawionej gwarancji niż od razu odstąpić od umowy.

A po trzecie - jeżeli wykonawca ma jakieś konkretne postulaty co do warunków gwarancji, to powinien je zgłosić wraz z żądaniem.

- Zgłoszenie ogólnikowo sformułowanego żądania daje inwestorowi więcej swobody co do określenia warunków gwarancji i znacząco ogranicza możliwość odstąpienia z powodu nieotrzymania przez wykonawcę „żądaney” gwarancji - podsumował Darowski.