

Gwarancja zapłaty za wykonanie robót budowlanych

Weronika Sawik
Tatyana Koryakina

prawniczki, associate w Praktyce Infrastruktury i Energetyki
kancelarii Domański Zakrzewski Palinka

Przepisy dotyczące żądania gwarancji zapłaty w umowie o roboty budowlane wciąż budzą kontrowersje. Odstąpienie od umowy może w różnym stopniu wpływać na gwarancję zapłaty.

Na uprawnienie wykonawcy do żądania gwarancji zapłaty nie ma wpływu to, czy wykonawca ten należycie wywiązuje się ze swoich obowiązków umownych czy nie. Przepisy regulujące gwarancję zapłaty za roboty budowlane miały się przyczynić do zapewnienia płynności finansowej zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorców wykonujących roboty budowlane i podwykonawcze, dyscyplinując jednocześnie inwestorów bezpodstawnie wstrzymujących wypłaty wynagrodzenia. Pomimo prawie dekady funkcjonowania przepisów 649¹–649⁵ kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) w polskim systemie prawnym przepisy dotyczące żądania gwarancji zapłaty w umowie o roboty budowlane wciąż budzą kontrowersje. Nadal pojawiają się bezwzględnie nieważne postanowienia, za pośrednictwem których próbuje się wyłączyć lub ograniczyć stosowanie przepisów o uprawnieniu wykonawcy do żądania gwarancji zapłaty. Nowelizacja kodeksu cywilnego wprowadzająca art. 649¹–649⁵ miała posłużyć zapobieganiu negatywnym zjawiskom w gospodarce, szczególnie powszechnemu zjawisku nieterminowego regulowania przez inwestorów i generalnych wykonawców robót budowlanych należnej zapłaty za prace wykonane przez wykonawców i podwykonawców. Zapewnienie ochrony wykonawcom i podwykonawcom miało przyczynić się do zmniejszenia skali upadłości na rynku



© zephyr_p – Fotolia.com

budowlanym, zwłaszcza w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw.

Istota gwarancji zapłaty

Gwarancja zapłaty za roboty budowlane ma zabezpieczać roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za wykonane prace. Może mieć postać gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy na zlecenie inwestora. Z powyższego katalogu zamkniętego zostały celowo wyłączone inne formy zabezpieczeń, jak np. tzw. escrow czy złożenie odpowiedniej kwoty do depozytu sądowego. W katalogu nie

uwzględniono także weksli i zastawu, co wynika z dążenia ustawodawcy do ograniczenia możliwości ustanawiania przez uczestników procesu budowlanego zabezpieczeń potencjalnie pustych – pozbawionych rękojmi, jaką zapewniają instytucje zaufania publicznego¹⁾. Co oczywiste, za gwarancję zapłaty z art. 649¹ k.c. nie mogą zostać uznane figury niebędące formą zabezpieczenia w rozumieniu k.c., jak np. przekaz płatniczy²⁾.

Udzielenie gwarancji przez inwestora nie jest uzależnione od spełnienia przez wykonawcę żadnych dodatkowych przesłanek, takich jak chociażby niewypłacalność

¹⁾ P. Drapała, art. 649(1) [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*. Tom IV. *Zobowiązania. Część szczegółowa*, wyd. II, Wolters Kluwer Polska, 2017.

²⁾ Zob. wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2017 r., sygn. VIII GC 303/15.

inwestora³⁾ czy jakkolwiek zaległość w płatnościach⁴⁾. Ponadto, jak podkreślił Sąd Apelacyjny w jednym z wyroków⁵⁾, na uprawnienie wykonawcy do żądania gwarancji nie ma wpływu to, czy wykonawca ten należycie wywiązuje się ze swoich obowiązków umownych czy nie. Jedynym warunkiem, od którego uzależnia się możliwość żądania gwarancji zapłaty, jest istnienie ważnego zobowiązania między wykonawcą (lub podwykonawcą) a inwestorem (generalnym wykonawcą lub wykonawcą)⁶⁾.

Bezwzględny charakter przepisów

Strony nie mogą w umowie o roboty budowlane ani przez jakąkolwiek inną czynność prawną wyłączyć czy ograniczyć roszczenia wykonawcy o udzielenie gwarancji zapłaty. Ze względu na to, iż celem wskazanych przepisów k.c. jest ochrona wykonawcy, należy je interpretować funkcjonalnie. Bezwzględnie nieważne będą postanowienia wprowadzające nieprzewidziane w ustawie przesłanki, od spełnienia których miałyby być uzależnione żądanie wykonawcy lub nakładające na wykonawcę dodatkowe obowiązki związane z żądaniem udzielenia gwarancji zapłaty⁷⁾.

Jak podkreśla się w doktrynie⁸⁾, o ile z pewnością niedopuszczalne jest wyłączenie lub ograniczanie z góry roszczenia o udzielenie gwarancji zapłaty, o tyle wydaje się, że jest możliwe zawarcie przez inwestora i wykonawcę umowy o częściowe zwolnienie z długu wynikającego z umowy o roboty budowlane.

Skutkiem takiej umowy byłoby zwolnienie inwestora z obowiązku zapewnienia udzielenia gwarancji zapłaty także już po zgłoszeniu żądania jej udzielenia. Należy także pamiętać, że odstąpienie inwestora od umowy o roboty budowlane będzie bezskuteczne, jeżeli jego powodem jest żądanie wykonawcy udzielenia gwarancji zapłaty. Przy czym zwracamy uwagę, że ograniczenie prawa inwestora do odstąpienia od umowy o roboty budowlane nie będzie miało zastosowania, jeżeli

powodem odstąpienia będą inne okoliczności niż żądanie wykonawcy udzielenia gwarancji. W praktyce nie zawsze jest łatwo ocenić skuteczność odstąpienia. Zgodnie z poglądami doktryny dla wyników tej oceny istotne znaczenie może mieć sekwencja czasowa wezwania inwestora do zapewnienia udzielenia gwarancji zapłaty oraz odstąpienia przez niego od umowy o roboty budowlane⁹⁾. Nie jest to jednak przesłanka o znaczeniu przesądzającym. Wezwanie inwestora do spełnienia świadczenia polegającego na zapewnieniu udzielenia gwarancji zapłaty nie wyłącza dopuszczalności odstąpienia przez inwestora od umowy o roboty budowlane w sytuacji, gdy jej kontynuacja pozostawałaby w sprzeczności z interesami inwestora. Niezależnie od tego, które z powyższych okoliczności będą miały miejsce, to na wykonawcy będzie spoczywał ciężar udowodnienia, że odstąpienie miało miejsce z powodu żądania udzielenia gwarancji.

Żądanie gwarancji zapłaty

Żądanie wykonawcy robót budowlanych ustanowienia przez inwestora gwarancji zapłaty wynagrodzenia nie jest ograniczone żadnym terminem. Powyższe znajduje potwierdzenie również w orzecnictwie. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, że w świetle art. 649³ k.c. w zw. z art. 649⁵ k.c. podwykonawca może w każdym czasie zwrócić się o udzielenie gwarancji¹⁰⁾. Jedynym warunkiem jest istnienie ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z łączącej inwestora i wykonawcę umowy. Wykonawca może wystosować żądanie na każdym etapie realizacji umowy o roboty budowlane, także wtedy gdy dysponuje już inną gwarancją zapłaty zabezpieczającą tylko część wynagrodzenia. Wysokość maksymalna gwarancji obejmuje potencjalne roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz robót dodatkowych lub robót koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych uprzednio przez inwestora. Co istotne, akceptacja

³⁾ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. II CSK 236/16.

⁴⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 marca 2018 r., sygn. I AGa 28/18.

⁵⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 20 stycznia 2014 r., sygn. I ACa 630/13.

⁶⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 marca 2018 r., sygn. I AGa 28/18.

⁷⁾ Zob. wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. KIO 2180/17.

⁸⁾ B. Lanckoroński, K. Osajda, *Komentarz do art. 649² KC*, wyd. 21, Legalis 2019.

⁹⁾ Tamże.

¹⁰⁾ Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. I ACa 1259/13.



25
lat
w Polsce

NOE[®]plast
Matryce do kreatywnego
fakturowania betonu

ponadto w ofercie:

- pełny zakres systemów deskowań
- akcesoria do betonowania
- kompleksowa obsługa techniczna

NOE-PL Sp. z o.o.

Oddział Mazowsze
Oddział Pomorze
Oddział Śląsk

www.noe.pl

warszawa@noe.pl
pomorze@noe.pl
slask@noe.pl



© Igor Zakowski – Fotolia.com

inwestora musi być udzielona w formie pisemnej. Ponadto maksymalna wysokość żądanej gwarancji zapłaty musi zostać każdorazowo pomniejszona o wysokość gwarancji już udzielonych oraz część wynagrodzenia zapłaconego przez inwestora.

Skutki braku spełnienia żądania

Skutkiem braku ustanowienia gwarancji zapłaty jest powstanie po stronie wykonawcy prawa do odstąpienia od umowy o roboty budowlane. Wykonanie tego uprawnienia jest skuteczne na dzień odstąpienia (skutek na przyszłość). Oznacza to, że odstąpienie od umowy o roboty budowlane z powodu braku ustanowienia żądanej gwarancji zapłaty powoduje ustanie praw i obowiązków obu stron w zakresie niewykonanej jeszcze części umowy. Jednakże należy pamiętać, że inwestor jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za prace, które wykonawca był gotów wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn leżących

po stronie inwestora, tj. z powodu nie-ustanowienia gwarancji zapłaty w wymaganym w żądaniu terminie¹¹⁾.

Co istotne, zgodnie z orzecznictwem dla spełnienia żądania udzielenia gwarancji zapłaty mamy niewystarczającą jest samo „istnienie” dokumentu gwarancji, ale konieczne jest doręczenie dokumentu gwarancji beneficjentowi w sposób umożliwiający zapoznanie się z gwarancją i dokonanie oceny, czy spełnia oczekiwane przez niego warunki przed upływem 45-dniowego terminu¹²⁾, ponieważ „konstytutywnym elementem każdej umowy, w tym także stosunku obligacyjnego gwarancji bankowej, jest dotarcie oferty zawierającej oświadczenie woli gwaranta do adresata i przyjęcie tej oferty”¹³⁾. Inwestor, realizując żądanie wykonawcy, powinien uwzględnić ryzyko braku akceptacji treści gwarancji i jej warunków oraz odmowy przyjęcia tak udzielonego zabezpieczenia i podjąć odpowiednie kroki niezwłocznie po otrzymaniu żądania. Jeśli zakwestionowana gwarancja będzie miała obiektywnie istniejące wady, uniemożliwi to przyjęcie, że została skutecznie udzielona, a tym samym będzie się to wiązało z tymi samymi konsekwencjami co zupełny brak reakcji inwestora na żądanie wykonawcy. Ponadto sąd apelacyjny w jednym z orzeczeń zauważył, że żądana gwarancja musi spełniać oczekiwania żądającego wprost w treści jej dokumentu. Wykluczył tym samym możliwość doprecyzowania czy uzupełnienia przez bank treści gwarancji w odrębnych oświadczeniach, które miałyby na celu wtórne sprostanie

oczekiwaniom żądającego, uzasadniając to wymogami profesjonalnego obrotu gospodarczego¹⁴⁾. Jednocześnie wymogi profesjonalnego obrotu nie obciążają jedynie inwestora. Oceny, czy udzielona gwarancja jest gwarancją „żądaną”, należy dokonywać na podstawie wszystkich okoliczności sprawy, w szczególności jakiej gwarancji domagał się wykonawca oraz jak przebiegała dotychczasowa współpraca między stronami umowy o roboty budowlane¹⁵⁾. Wszelkie wymogi szczególne, którym miałyby podlegać żądana gwarancja zapłaty, muszą zostać precyzyjnie określone w żądaniu¹⁶⁾. Mimo że inwestorzy często podnoszą argument o nieskuteczności wyeliminowanej niekonstytucyjności przepisów dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane, należy mieć na względzie, że przepisy te nie tylko funkcjonują w obrocie prawnym, ale są także przepisami bezwzględnie obowiązującymi, co oznacza, że nie podlegają wyłączeniu bez względu na to, na co się mówią strony umowy. Należy o tym pamiętać, mając na względzie działania podejmowane przez ustawodawcę, który konsekwentnie dąży do zwiększenia ochrony wykonawców i podwykonawców w relacjach z inwestorami, czego przykład stanowi uchwalony tzw. pakiet wierzycielski¹⁷⁾. Z perspektywy celu, który przyświecał nowym przepisom o odpowiedzialności solidarnej w umowie o roboty budowlane, oznacza to tym samym, że „ochronnej” dla wykonawców i podwykonawców wykładni przepisów 649¹⁾–649⁵⁾ k.c. należy się spodziewać także ze strony orzecznictwa. ◀

¹¹⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 lipca 2017 r., sygn. I ACa 601/17.

¹²⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 czerwca 2017 r., sygn. I ACa 585/17.

¹³⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 lipca 2017 r., sygn. I ACa 601/17.

¹⁴⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r., sygn. I ACa 187/17.

¹⁵⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 czerwca 2017 r., sygn. I ACa 585/17.

¹⁶⁾ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 marca 2014 r., sygn. I ACa 24/14.

¹⁷⁾ Mowa o ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności, która znowelizowała m.in. art. 647¹⁾ kodeksu cywilnego stanowiący o odpowiedzialności solidarnej inwestora i generalnego wykonawcy za zapłatę podwykonawcom.

Sprostowanie – skład krajowych organów PIIB

W „IB” nr 6/2019, podając skład **Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej**, pominęliśmy jednego z członków prezydium KKK – **Jana Boryczkę**, za co serdecznie przepraszamy

redakcja