Umowy o roboty budowlane

W poprzednich numerach „IB" przedstawiliśmy przykładowy wzór umowy o roboty budowlane i omówiliśmy postanowienia umowy dotyczące przedmiotu umowy oraz praw i obowiązków stron. W bieżącym numerze opisujemy zagadnienia zabezpieczeń umów, kar umownych oraz możliwości odstąpienia od umowy.

Zabezpieczenie realizacji umowy o roboty budowlane

W umowach o roboty budowlane strony zazwyczaj zastrzegają zabezpieczenie płatności roszczeń inwestora z tytułu nieprawidłowego realizowania umowy przez wykonawcę. Najczęściej spotykanymi rodzajami zabezpieczeń są: kaucja gwarancyjna oraz gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa.

Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa może stanowić zabezpieczenie roszczeń z tytułu realizacji umowy o roboty budowlane przysługujących zarówno inwestorowi (gwarancja prawidłowej realizacji robót oraz usuwania usterek w okresie rękojmi), jak i wykonawcy (gwarancja zapłaty wynagrodzenia za zrealizowane roboty).

Zgodnie z ustawą o gwarancji zapłaty za roboty budowlane z dnia 9 lipca 2003 r., gwarancji zapłaty za roboty budowlane udziela się w celu zabezpieczenia terminowej zapłaty za wykonanie robót budowlanych.

Gwarancją zapłaty jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy robót budowlanych na zlecenie zamawiającego wykonanie tych robót.

Nie można przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć prawa do żądania gwarancji zapłaty. Wypowiedzenie zaś umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne.

Wykonawca robót budowlanych może w każdym czasie żądać od zamawiającego gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia, wynikającego z umowy oraz ze zleceń dodatkowych. Jeżeli wykonawca nie uzyska wystarczającej gwarancji zapłaty w odpowiednim, wyznaczonym przez siebie terminie, uprawniony jest do wstrzymania się od wykonywania robót i oddania obiektu zamawiającemu. Po wyznaczeniu na piśmie dodatkowego terminu do udzielenia gwarancji zapłaty i jego bezskutecznym upływie wykonawca uprawniony jest do odstąpienia od umowy z winy zamawiającego.

Kaucja gwarancyjna może stanowić określony w umowie odsetek wartości kontraktu (np. 5%), który najczęściej potrącany jest z faktur wystawianych przez wykonawcę i zatrzymywany przez inwestora. Kaucja ta jest często zabezpieczeniem należytego wykonania kontraktu zarówno podczas jego realizacji, jak i w okresie rękojmi i gwarancji. Roszczenia inwestora są realizowane poprzez dokonanie potrącenia należności z tytułu nienależytego wykonania umowy z kaucją zatrzymaną przez inwestora. Oświadczenie o potrąceniu powinno być złożone przez inwestora na piśmie.

Z kolei w gwarancji bankowej, podlegającej przepisom prawa bankowego, bank wykonawcy zobowiązuje się nieodwołalnie i bezwarunkowo do zapłacenia na pierwsze żądanie inwestora kwoty do maksymalnej wysokości określonej w gwarancji. Dla uruchomienia gwarancji bankowej zazwyczaj niezbędne jest złożenie przez inwestora oświadczenia, podpisanego przez osoby uprawnione do reprezentowania, stwierdzającego, że wykonawca nie wywiązał się z postanowień kontraktu. Podnieść należy, iż ze względu na bezwarunkowy charakter gwarancji bank nie bada zasadności i prawdziwości oświadczenia inwestora.

Z przedstawionych zasad odpowiedzialności wynikających z Kodeksu cywilnego, a także z postanowień umów wiążących strony jednoznacznie wynika, iż roszczenia dochodzone przez inwestora powinny być uzasadnione oraz skonkretyzowane do określonej kwoty, gdyż zarówno kaucja gwarancyjna, jak i gwarancja bankowa nie stanowią formy ryczałtowego odszkodowania, są one natomiast zabezpieczeniem roszczeń inwestora do maksymalnie określonej kwoty. W żadnym zaś przypadku inwestor nie jest uprawniony do przejęcia całości kaucji gwarancyjnej lub zrealizowania całej gwarancji bankowej, niezależnie od wartości poniesionych szkód.

Wprawdzie z istoty gwarancji bankowej lub kaucji gwarancyjnej wynika, że poprzez jednostronną czynność inwestor może zrealizować te zabezpieczenia, jednakże w relacji z wykonawcą powinien dokonać odpowiedniego wyliczenia, uzasadniając i udowadniając wysokość dochodzonych roszczeń. Zgodnie bowiem z postanowieniami art. 6 Kodeksu cywilnego, *ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne*.

W przypadku zaś gdyby inwestor zrealizował kaucję lub gwarancję, nie wyliczając się wobec wykonawcy z zasadności przejętych kwot zabezpieczeń, wtedy zobowiązany będzie do ich zwrotu, jako bezpodstawnego wzbogacenia. Stosownie bowiem do przepisów art. 405 k.c., *kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.*

Kary umowne

Zagadnienia dotyczące kar umownych uregulowane są w przepisach art. 483–484 k.c.

Zgodnie z postanowieniami art. 483 § 1 k.c., *można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).*

Z treści cytowanego przepisu (art. 483 § 1 k.c.) wynika, iż kara umowna może być zastrzeżona wyłącznie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania **zobowiązania niepieniężnego**. Zapisy umowy określające konieczność zapłacenia kar umownych na wypadek zaistnienia jakiegokolwiek zdarzenia należy oceniać zgodnie z postanowieniami Kodeksu cywilnego dotyczącymi skutków niewykonania zobowiązań.

Z cytowanych przepisów Kodeksu cywilnego wynika, iż do dokonania oceny zasadności żądania zapłaty kary umownej będą miały zastosowanie przepisy art. 471 k.c. Stanowisko powyższe dotyczące zasad płacenia kar umownych potwierdzało dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego, w tym:

- wyrok SN z 29 grudnia 1978 r. (sygn. akt IV CR 440/78) stwierdzający, że *w świetle obowiązującego prawa cywilnego brak jednak podstaw do przyjęcia, by zastrzeżona kara umowna (art. 483 i 484) eliminowała w ogóle zastosowanie ogólnych przepisów kodeksu cywilnego o skutkach niewykonania zobowiązań, a zwłaszcza mającego podstawowe znaczenie art. 471 k.c.*;
- wyrok SN z 20 marca 1968 r. (sygn. akt II CR 419/67), zgodnie z którym *kara umowna przewidziana w art. 483 k.c. stanowi odszkodowanie umowne i jak każde odszkodowanie przysługuje na zasadzie winy. Od odszkodowania sensu stricto kara umowna różni się tylko tym, że należy się bez względu na wysokość szkody (art. 484 § 1 k.c.), jeżeli chodzi natomiast o podstawy odpowiedzialności, ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie zasad odrębnych. Zobowiązany do zapłaty kary umownej może więc bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 k.c.);*
- wyrok SN z 8 lipca 2004 r. (sygn. akt IV CK 583/03) stwierdzający, iż *przy karze umownej, w razie braku rozszerzenia odpowiedzialności na podstawie art. 471 k.c., wina w niewykonaniu zobowiązania jest podstawową przesłanką roszczenia na podstawie art. 483 k.c.*

Zgodnie jednak z wyrokiem Sądu Najwyższego z 4 grudnia 2003 r. (sygn. akt II CK 160/02), *zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody*.

Żądanie zaś odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

W kontraktach budowlanych strony ustalają zazwyczaj kary umowne na wypadek zwłoki w terminowym wykonaniu i oddaniu inwestorowi budowanego obiektu oraz zwłoki w terminowym usuwaniu usterek w ramach rękojmi. Wysokość kary umownej ustalana jest najczęściej w formie płatnych za każdy dzień zwłoki odsetek od umówionej ceny kontraktu.

Wskazać jednak należy, że kara umowna może być obniżana w sytuacji, gdy zobowiązanie zostało w znacznym stopniu wykonane lub też gdy kara umowna jest zbyt wygórowana. Przyjąć bowiem należy, że kara umowna nie powinna odbiegać kwotowo w znaczny sposób od wysokości poniesionej szkody. Zgodnie z art. 484 k.c., *w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. (...) Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.*

Stanowisko to potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 1988 r. (sygn. akt IV CR 58/88), zgodnie z którym *kara umowna – jako rażąco wygórowana – powinna ulec zmniejszeniu w stopniu dostosowanym do tej dysproporcji. W przeciwnym razie kara umowna – tracąc charakter surogatu odszkodowania (art. 483 § 1 k.c.) – prowadziłaby do nieuzasadnionego wzbogacania wierzyciela.*

Przerwanie realizacji robót budowlanych

W celu zabezpieczenia interesów stron umowy o roboty budowlane bądź zmniejszenia strat wykonawcy na wypadek niewypłacalności inwestora strony często przewidują w umowach możliwość przerwania robót. Najczęściej spotykanymi umownymi przyczynami przerwania robót jest zaleganie przez inwestora z płatnością faktur wystawionych przez wykonawcę.

Dodatkowo możliwość przerwania robót zastrzegana jest na wypadek zaistnienia siły wyższej, np. w postaci klęsk żywiołowych lub niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację budowy.

Przewidując w umowie możliwość przerwania robót, strony powinny określić sposób rozliczenia kosztów utrzymania i zabezpieczenia placu budowy na okres przerwy. Często spotykanym rozwiązaniem jest także umowne prawo odstąpienia od umowy, jeżeli przerwa w realizacji budowy trwa powyżej ustalonego w umowie okresu, np. przerwa dłuższa niż 30 dni.

Niezależnie od zapisów umownych, przepisy art. 490 § 1 k.c. stanowią, że *jeżeli jedna ze stron obowiązana jest spełnić świadczenie wzajemne wcześniej, a spełnienie świadczenia przez drugą stronę jest wątpliwe ze względu na jej stan majątkowy, strona zobowiązana do wcześniejszego świadczenia może powstrzymać się z jego spełnieniem, dopóki druga strona nie zaofiaruje świadczenia wzajemnego lub nie da zabezpieczenia*. Zapisy cytowanego przepisu upoważniają wykonawcę do przerwania robót, jeżeli sytuacja finansowa inwestora wskazuje, że wykona-

nie przez niego zobowiązań jest wątpliwe, np. złożony został w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości inwestora.

Odstąpienie od umowy

W myśl postanowień art. 656 § 1 k.c., do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło. Uprawnienie do odstąpienia od umowy przez wykonawcę lub przez inwestora może być ograniczone lub wyłączone przez przepisy szczególne, a także modyfikowane w zapisach umowy o roboty budowlane.

Zgodnie z odpowiednio stosowanymi postanowieniami art. 635 k.c., jeżeli przyjmujący zamówienie (wykonawca) opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający (inwestor) może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania robót budowlanych.

Jeżeli zaś wykonawca wykonuje roboty w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, inwestor może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu inwestor może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie robót innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie.

Ponadto jeżeli do wykonania robót potrzebne jest współdziałanie inwestora, a tego współdziałania brak, wykonawca może wyznaczyć inwestorowi odpowiedni termin z zagrożeniem, iż po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

Dopóki zaś roboty budowlane nie zostały ukończone, inwestor może w każdej chwili od umowy odstąpić, płacąc umówione wynagrodzenie. Jednakże w wypadku takim inwestor może odliczyć to, co wykonawca oszczędził z powodu niewykonania umowy.

Odstąpienie od umowy ma istotny wpływ na możliwość dochodzenia kar umownych.

Zgodnie z postanowieniami art. 483 § 1 k.c., *można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).*

Jednakże, zgodnie z postanowieniami art. 395 § 2 k.c., *w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie.*

Ponadto, w myśl przepisów art. 494 k.c., dotyczącego skutków odstąpienia od umowy wzajemnej, *strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.*

Bezsprzeczne jest, że dla dochodzenia kary umownej musi istnieć, zgodnie z postanowieniami art. 483 § 1 k.c., *causa* w postaci skutecznie wiążącej strony umowy. Powstanie zaś okoliczności powodujących, że umowa uważana jest za niezawartą, odnosi się także do zapisów dotyczących kar umownych i skutkuje niemożnością dochodzenia kar, gdyż *causa* w takim przypadku nie istnieje z mocą *ex tunc*.

Obowiązujące przepisy nie przewidują natomiast konieczności zapłaty kar umownych w razie odstąpienia od umowy.

Tezę powyższą potwierdza wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 27 lutego 2001 r. (sygn. akt I Aca 981/00), wydany w sprawie dotyczącej umowy o dzieło (mający jednak także zastosowanie do robót budowlanych), stwierdzający, iż *przepisy umowy o dzieło nie przewidują wypowiedzenia tej umowy, natomiast regulują możliwość odstąpienia od umowy, czyli złożenia oświadczenia woli, na skutek którego stosunek prawny wygasa od momentu zawarcia umowy (ex tunc). Wskutek odstąpienia wygasa nie tylko zobowiązanie główne, ale i akcesoryjne: zobowiązanie zapłaty kary umownej.*

Ponadto w przypadku odstąpienia od umowy wykonawca nie jest zobowiązany także do usuwania zgłaszanych przez inwestora usterek na podstawie rękojmi i gwarancji.

SŁAWOMIR ŻURAWSKI
radca prawny

NOWOŚĆ ATLAS TANGRES

ATLAS TANGRES jest specjalistyczną zaprawą klejącą przeznaczoną do przyklejania płytek podłogowych dużego formatu oraz płytek o silnie profilowanej powierzchni spodu. Zaprawa nie wywołuje efektu przebarwienia nasiąkliwych płytek kamiennych czy ceramicznych. Może być stosowana na betonie, jastrychach cementowych lub anhydrytowych oraz na podłożach wykonanych w systemie ogrzewania podłogowego. Zaprawa doskonale sprawdza się przy wykonywaniu podłogowych okładzin na balkonach, tarasach, w reprezentacyjnych salach itp. Możliwość regulowania konsystencji roboczej zaprawy (od upłynnionej do plastycznej) oraz szeroki zakres grubości warstwy klejącej (4÷20 mm) powodują, że ATLAS TANGRES ułatwia poziomowanie wykonywanej okładziny, a także pozwala na układanie jej z niewielkim spadkiem. Zaprawa umożliwia przyklejanie płytek i jednoczesne korygowanie nierówności podłoża (w zakresie dopuszczalnej grubości warstwy zaprawy) bez konieczności wykonywania warstwy wyrównawczej. Można jej używać wewnątrz i na zewnątrz budynku.

ATLAS TANGRES oferowany jest w opakowaniach 25 kg, w cenie 46,50 zł netto.