



[www.gwarancjezaplaty.mwtb.pl](http://www.gwarancjezaplaty.mwtb.pl)

## Obywatelska Inicjatywa Ustawodawcza

w kwestii

### Gwarancji Zapłaty w Procesie Budowlanym dla Wszystkich Uczestników Procesu Budowlanego

inż. Tadeusz Jurkiewicz  
41 – 711 Ruda Śląska, ul. Poligonowa 4  
tel.: 032 209 44 56 / 0600 209 893

Ruda Śląska, 22 listopada 2008 r.

Departament Prawno Legislacyjny  
Ministerstwo Sprawiedliwości  
Warszawa

**DOT.: DI.P II – 4105 – 9 / 08**

Szanowni Państwo,

Serdecznie dziękuję za odpowiedź i postaram się ustosunkować do argumentów jakie Państwo przedstawicie w Waszym liście.

Po pierwsze pragne potwierdzić, nawiązując do ostatniego akapitu Państwa listu iż złożyłem odnośny formularz o dopuszczenie do uczestnictwa w pracach nad przedmiotową ustawą ( w załączeniu), do Państwa nawiasem mówiąc również pocztą elektroniczną, ale niestety zostałem odsyłany „od Kafjasza do Annasza”, nie chcę wierzyć, że celem „zmylenia” a tylko przez bezduszne działania administracyjne.

Trzeba zrozumieć, iż wszystko co robię w tej sprawie jest społeczne i kosztem czasu i pieniędzy kradzionego Firmie którą zarządzam. Ale do rzeczy.

W odpowiedzi na Państwa argumentację pragne wyrazić nasze (Obywatelskiej Inicjatywy Ustawodawczej Gwarancje zapłaty) zdanie, a mianowicie:

*- wnoszę na początku uwagę, iż nie będąc prawnikiem nie wypowiadam się do treści prawniczych lecz jedynie merytorycznych, gdyż znając dobrze rozwiązania funkcjonujące w świecie w tym w UE, uważam, że polskie rozwiązania powinny być co najmniej takie same, albo lepsze, uzupełnione o braki tych już istniejących; -*

- a) aktualny projekt ustawy zupełnie nie daje żadnych możliwości gwarancji uczestniczającym w procesie budowlanym, nawet tym UPZYWILEJOWANYM artykułem 647.1 Wykonawcom i Podwykonawcom;
- b) uważamy, że opinia Sądu Najwyższego (której niestety nie znamy), na którą się Państwo powołujecie wysuwa bezsadane argumenty, wynikające najprawdopodobniej z niepełnego zgłębienia istoty Hipoteki Budowlanej, gdyż:



- proponowane zabezpieczenie tzw Hipoteką Budowlaną odnosi się / obejmuje **Wszystkich Uczestniczących** w Procesie Budowlanym co reprezentuje co najmniej 85 % Podmiotów gospodarczych;
- uczestniczący w procesie budowlanym i ich działania w procesie budowlanym wyróżniają się od innych działań rynkowych tym, że efekty tych działań są zanikowe i zmieniające się bardzo dynamicznie, niemożliwe do zabezpieczenia w inny sposób rynkowy;
  - zanikowe, gdyż w krótkim czasie stają się nie do odzyskania, jak już są wbudowane (okna), czy też np. usunięte z miejsca PB ( wywóz ziemi, rusztowania) a więc, żadna inna forma zabezpieczenia nie może zafunkcjonować;
- Proponowana HB nie wyróżnia żadnego Podmiotu (jak to czyni art. 647.1 k.c.) lecz zabezpiecza w równym stopniu i na równych prawach Wszystkich, tzn:
  - inwestora;
  - wykonawców;
  - podwykonawców;
  - dostawców usług, sprzętu;
  - wynajmu sprzętu;
  - dostawców materiałów;
  - profesjonalistów;**tzn. wszystkich**, którzy uczestniczą w tzw. wartości dodanej do Inwestycji / nieruchomości, czym jest Proces Budowlany w wyniku którego nieruchomość nabiera dodatkowej wartości;

*/ również i dostawcy energii elektrycznej na potrzeby Procesu Budowlanego, projektanci zieleni na potrzeby Procesu Budowlanego (Wartości Dodanej) przez procedure HB uzyskują prawo do tego zabezpieczenia, a więc równego zabezpieczenia z innymi Przedsiębiorcami/*

Odnosimy się teraz kolejno do Państwa argumentacji (str. 2 przedostatnia alinea):

- ad. 1, nie ma zwiększenia obciążeń hipotecznych jeśli Proces Budowlany jest „wyplacony” – tzn. że nie ma żadnych zaległych należności i Wszyscy Uczestniczący w PB zostali wypłacony.
- należności hipoteczne powstają  **dopiero po zakończeniu** Procesu Budowlanego, w wyniku wyroku / orzeczenia Sądu na podstawie udokumentowanego spełnienia warunków nabycia prawa do HB, czym jest zgłoszenia udziału w PB (patrz Procedury HB w załączeniu);
- ad.2. zaistnienie hipoteki może nastąpić tylko po zakończeniu Procesu Budowlanego, po okresie karencji ( 7-em miesięcy), pozostawionego dla wyjaśnienia spornych kwestii, na podstawie prawomocnego wyroku Sądu i tylko dla nieuregulowanych należności. Tak więc nie wpływa w żaden sposób na zdolność kredytową Inwestora;
- nawet jeśli Inwestycja jest realizowana ze środków finansowych przyszłych Klientów, jeśli wszystkie należności są należycie na bieżąco wypłacone i uregulowane to nie ma żadnego ryzyka ich utraty gdyż w trakcie realizacji Procesu Budowlanego jest stała kontrola przepływu należności ;
- / przeciwnie w aktualnej sytuacji ryzyko utraty wpłat przez Klientów jest bardzo duże, gdyż nie ma takiej kontroli i Deweloper płacąc niesolidnemu Generalnemu Wykonawcy naraża te środki na utratę/*
- ad.3. Stwierdzenie „ istnienie licznych hipotek...” jest bezzasadne, gdyż jak już wyżej przedstawiliśmy, nie ma „hipotek” jak należności są uregulowane;
- ad. 4. stwierdzenie „*nia ma żadnych przeszkód, by wykonawca lub podwykonawca ustanowił zawarcie umowy od ustanowienia odpowiedniego zabezpieczenia...*” jest również bezpodstawne, gdyż praktyka wskazuje, że Zlecający unikają udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia. Nawet z egzekwowaniem zapisów art. 647.1. kc czy byłej Ustawy o Gwranacjach Zapłaty zawsze były / są kłopoty, bo te zapisy są fakultatywne. Zaś uzyskanie ubezpieczenia należności w Firmach ubezpieczeniowych przez małego / średniego Przedsiębiorcę ( poniżej 5 – ciu mln PLN) w Polsce jest niemożliwe;
- Zaś żądanie wpisu z art. 747 pkt 2 k.p.c. jest iluzoryczne i raczej tylko teoretyczne.



ad. 5. Proponowane uregulowanie nie jest w żadnym wypadku preferującym jakąkolwiek, partykularną grupę przedsiębiorców, gdyż przeciwnie do art. 647.1. k.c. odnosi się do Wszystkich Uczestniczących w Procesie Budowlanym na równych prawach, w tym i do Inwestora (czego nie dają żadne inne zapisy), nie zaś jak to jest aktualnie w zapisie z art. 647.1. k.c. dającym uprawnienia do faktycznie nie działających gwarancji **TYLKO** Wykonawcom i Podwykonawcom, co jest napewno sprzeczne z zapisami konstytucyjnymi.

Jeśli chodzi o argumentację dotyczącą dostawców energii, to jest to argument bezzasadny, gdyż: dostawcy ci w proponowanym rozwiązaniu HB również korzystają z równoważnego zabezpieczenia mając dodatkowo inny silny element, jakiego nie ma np. dostawca okien, czy też usług transportowych wywozu ziemi z wykopów czy wynajmu rusztowań, że może w każdej chwili zatrzymać dostawę energii. A będąc faktycznie monopolistą przez zagrożenie odstąpienia od umowy zmusza odbiorcę / Zlecającego do regulowania należności na bieżąco.

Zaś zagrożenie odstąpienia od umowy w trakcie wykonania zadania umownego przez np. dostawcę usług jest faktycznie nierealne przy już zaangażowanych środkach w jego realizację, a jednocześnie bez konsekwencji dla Zlecającego, gdyż ten nieregulując należności „wymieni” wykonawcę zadania właściwie i praktycznie bez żadnych dla siebie konsekwencji.

Nawiązując do stwierdzenia, dotyczącego drugiego mego wystąpienia odnośnie Gwarancji Zapłaty, pragnę zauważyć, iż rozważanie kwestii Gwarancji Zapłaty w oderwaniu od ustanowienia Hipoteki Budowlanej będzie / jest nieefektywne (co pokazał istniejący do niedawna stan rzeczy), gdyż, jak to jest w prawie niemieckim zapis / akt Gwarancji Zapłaty jest uzupełnieniem aktu Hipoteki Budowlanej w zakresie gdzie ustanowienie Hipoteki budowlanej jest niemożliwe (patrz Procesy Budowlane liniowe, budynki rządowe...), zaś zasady funkcjonowania procedury kontrolne są identyczne.

Szanowni Państwo myślę, że błąd w powszechnym zrozumieniu sedna procedury Hipoteki Budowlanej leży w słowie „Hipoteka”, które jest praktycznie słowem / procedurą nową (dotychczas / 15 lat wstecz prawie nieużywanym) a faktycznie jest procedurą wyjątkowo prostą i „czystą”. Jest faktycznie Hipoteką Kaucyjną, która się przeradza w Hipotekę Zwykłą w momencie powstania wierzytelności = niezapłacenia należności w Procesie Budowlanym.

Innym przybliżeniem myślowym jest „Weksel”, który jest zobowiązaniem i może być zrealizowany przez wykup czyli uregulowanie należności lub na podstawie orzeczenia sądu, który analizuje tylko wiarygodność weksla nie zaś jego przedmiotowość.

*Pragnę jeszcze na koniec podkreślić zasadność stworzenia realnych zabezpieczeń na bazie proponowanych rozwiązań na konkretnych i typowych przykładach z życia Przedsiębiorcy Uczestniczącego w Procesie Budowlanym. Jeden jest opisany w załączniku, zaś drugi tego samego Przedsiębiorcy, prostszy, bo należność z „weksla” i uzyskane orzeczenie jest niewykonalne gdyż Dłużnik jest nałogowym Dłużnikiem i ma aktualnie około 15 – tu spraw roszczeń komorniczych a dalej funkcjonuje wykonując roboty między innymi w Elektrowni Opole (gdzie przecież trzeba się wykazać między innymi wiarygodnością) przypuszczalnie dalej nie płacąc kolejnym podwykonawcom / dostawcom, czego by nie mógł robić przy istnieniu procedury Hipoteki Budowlanej.*

Podsumowując, pragnę jeszcze raz podkreślić iż proponowane rozwiązanie zabezpieczenia należności w Procesach Budowlanych procedurą Hipoteki Budowlanej jest rozwiązaniem uniwersalnym, dającym równoważne zabezpieczenie Wszystkim Uczestniczącym w Procesie Budowlanym w tym i Inwestorowi.

Zabezpieczenie to nie podnosi kosztów Procesu Budowlanego, nie hamuje ani też nie blokuje działań kredytotwórczych Inwestora.

Wręcz przeciwnie procedura Hipoteki Budowlanej reguluje:

- relacje Inwestor / Generalny Wykonawca / Rzeszta Uczestniczących w PB;
- stwarza narzędzie kontroli obiegu finansów w PB, zabezpieczając Inwestora przed ryzykiem podwójnej zapłaty;
- zapewnia bezpieczeństwo należności dla Wszystkich Uczestniczących w PB na równych prawach.

Po prostu przy zastosowaniu procedury zabezpieczenia należności Hipoteką Budowlaną nie opłaca się nie płacić / nie regulować swoich należności w przeciwieństwie do aktualnego stanu który nawet stwarza ku temu dobre warunki.

Wierząc, że powyższa argumentacja pozwoliła wyjaśnić wiele kwestii, liczę iż zostaną one przez Państwa powtórnie przeanalizowane i wprowadzone w życie ku dobru Polskich Przedsiębiorców.

Oczekując nowości, przekazuję moje wyrazy szacunku.

Z poważaniem

*T. Jurkiewicz*

---

inż. Tadeusz Jurkiewicz  
koordynator OIU GZ  
0600 209 893  
032 209 44 56  
[tadejurkiewicz@hotmail.com](mailto:tadejurkiewicz@hotmail.com)

Załącznik. Dla Informacji:

- a) procedura funkcjonowania Hipoteki Budowlanej
- b) typowy przypadek nieregulowania należności przy aktualnym stanie prawnym;
- c) charakterystyka Hipoteki Budowlanej
- d) **Zgłoszenie Uczestnictwa w pracach na Ustawę**