



Inicjatywa Ustawodawcza w kwestii Gwarancji Zapłaty w Procesie Budowlanym dla Wszystkich Uczestniczących w Procesie Budowlanym

Propozycja i uzasadnienie

AKTUALNY STAN PRAWNY ZABEZPIECZEŃ W PROCESIE BUDOWLANYM

STATUS PRAWNY FIRM WYKONAWCZYCH W PROCESIE INWESTYCYJNYM ANNO DOMINI 2008

Lata 2004-2005 kojarzą się przede wszystkim z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i perspektywami rozwoju w przyszłości, ale dla przedsiębiorców i inwestorów branży budowlanej to powrót do przeszłości. W dniu 1 stycznia 2004 weszła w życie trzecia z ustaw istotnie wpływających na sytuację prawną firm tej branży - ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Od 7 listopada 2003 obowiązuje ustawa o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane a od 24 kwietnia 2003 nowelizacja przepisów kodeksu cywilnego dotycząca umowy o roboty budowlane. Zwłaszcza ta ostatnia ustawa wprowadzająca solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zobowiązania wobec podwykonawców to swoisty powrót do przeszłości. Nowa regulacja wzbudziła wielkie nadzieje i zachęciła ona rzesze małych firm podwykonawców do występowania przeciw wielkim inwestorom z żądaniem zapłaty, której nie uiszcili wykonawcy. Zasadnicze pytanie jakie powstaje, to czy nie jest to złudna nadzieja. Analiza ustawy prowadzi do szeregu wątpliwości.

1. Czy dostawca to wykonawca?

Wprowadzona regulacja redukuje znaczenie umów o generalne wykonawstwo ograniczając ich swobodę w wyborze podwykonawców czy wręcz zmuszając generalnych wykonawców do osobistego wykonywania umowy. Jest to konsekwencja konieczności wyrażenia zgody na powierzenie robót budowlanych podwykonawcom. Mianowicie do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana zgoda inwestora, a jeśli ten podwykonawca zawiera dalsze umowy podwykonawstwa, to wymagana jest zgoda inwestora i głównego wykonawcy, którego łączy umowa z inwestorem (art. 647¹ § 2 i 3 k.c.). Wątpliwości budzi zarówno też zakres zgody jak i forma. Powstaje pytanie czy zgoda ma obejmować treść całej umowy, czy też wystarczy zaakceptowanie istotnych postanowień umowy (*essentialia negotii*).? Często w praktyce w trakcie procesu inwestycyjnego zachodzi konieczność dostosowania

umowy z podwykonawcami do zmieniającego się zakresu prac. W pierwszym przypadku nawet drobna zmiana umowy może wymagać zgody inwestora, który z jednej strony może żądać zmian zakresu prac a z drugiej strony odmawiać akceptacji zmiany umowy. Czy przepisy te należy jednak stosować do umów o generalną realizację inwestycji? Kolejna kwestia : czy dostawcy i usługodawcy (np. firmy ochroniarskie) też są podwykonawcami? Czy zachowana została procesowa równość stron?

Zgodnie z art. 647¹ § 2 kc zgoda ma być wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności a odnośnie sprzeciwu nie zastrzeżono już tego rygoru. W procesie inwestor mógłby więc w pewnych sytuacjach udowodniać, że wyraził sprzeciw i powoływać np. świadków a wykonawcy nie będzie przysługiwało analogiczne prawo odnośnie zgody inwestora.

3.A jak zamówi gmina ?

Nasuwa się dalej pytanie : jaka jest relacja pomiędzy wynikającym z ustawy o gwarancjach płatności prawem żądania przez wykonawcę gwarancji zabezpieczenia terminowej zapłaty za wykonane roboty a ograniczeniami wynikającymi z ustawy o zamówieniach publicznych ? Uzasadniona wydaje się interpretacja, zgodnie z którą w przypadku, gdy zamawiającym jest np. gmina wykonawca ma prawo żądać gwarancji a gmina nie ma prawa jej przyznać.

4.Jaki okres przejściowy ?

Przepis art. 647¹ § 6 stanowi, że nieważne są "odmienne postanowienia umów o których mowa w niniejszym artykule" a więc np. w sprawie zgody.

W myśl przepisów przejściowych nowych przepisów nie stosuje się do umów zawartych przed 24 kwietnia 2003 r. Co jednak w przypadku, gdy umowa o generalne wykonawstwo została zawarta przed tą datą a umowy z podwykonawcami po tej dacie. Czy inwestor będzie odpowiadał solidarnie, chociaż przy zawieraniu umowy o generalne wykonawstwo nie obowiązywała ta zasada odpowiedzialności ?

Generalnie wprowadzone przepisy budzą takiego rodzaju wątpliwości interpretacyjne, że zakres ryzyka dla wszystkich uczestników procesu budowlanego przekracza rozsądne rozmiary i zmusza do szukania rozwiązań alternatywnych.

Deklarowaną intencją ustawodawcy w 2003 – cim roku było wzmocnienie pozycji słabszej strony czyli drobnego podwykonawcy a konsekwencja może być wyeliminowanie ich z rynku, bo wielki inwestor w obawie przed odpowiedzialnością zażąda dodatkowych i drogiej gwarancji.

Sytuacja taka wymaga poważnych zmian legislacyjnych wprowadzających efektywny system zabezpieczeń dla wszystkich uczestników procesu budowlanego i optymalizujących.

OCENA SKUTKÓW AKTUALNYCH REGULACJI PRAWNYCH

1. Cel ustawy.

Głównym celem ustawy winna być ochrona w równym stopniu wszystkich uczestniczących w procesie budowlanym przed skutkami nieterminowej zapłaty za wykonane roboty oraz podniesienie stopnia odpowiedzialności stron kontraktu przez zniesienie dyktatu inwestora i generalnego wykonawcy w stosunkach z pozostałymi uczestniczącymi w realizacji procesu budowlanego . Aktualne wybiórcze traktowanie wykonawców i podwykonawców

narusza konstytucyjną zasadę równości traktowania podmiotów wobec prawa i godzi w zasadę konkurencyjności na rynku inwestycyjnym.

3. Wpływ na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Wejście w życie ustawy nie spowoduje wpływu na budżet państwa oraz budżety samorządów.

4. Wpływ uchwalenia ustawy na rynek pracy.

Wejście w życie ustawy wpłynie korzystnie na funkcjonowanie przedsiębiorstw budowlanych, a tym samym bezpośrednio na rynek pracy, ponieważ w odniesieniu do inwestorów będących jednostkami sektora finansów publicznych (dominująca grupa inwestorów) istotnym problemem jest brak stałej płynności finansowej umożliwiającej terminową zapłatę wynagrodzenia wykonawcom. Wykonawcy zanim uzyskają zapłatę pozostają bez środków finansowych na wypłatę wynagrodzeń swoim pracownikom i podwykonawcom, a także dla przystąpienia do kolejnych robót budowlanych

5. Wpływ uchwalenia ustawy na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Wejście w życie ustawy wpłynie korzystnie na funkcjonowanie przedsiębiorstw budowlanych, zapewniając równowagę pomiędzy wszystkimi stronami procesu budowlanego.

6. Wpływ uchwalenia ustawy na sytuację i rozwój regionalny.

Uchwalenie ustawy nie wprowadza dodatkowych regulacji związanych z rozwojem regionalnym.

Argumetacja powstania / utworzenia zabezpieczenia typu Hipoteka Budowlana

HIPOTEKA BUDOWLANA – ZALETY

- Pełny zakres uprawnionych do skorzystania, obejmujący nie tylko wykonawców robót budowlanych;
- Zabezpieczenie powstaje bez potrzeby uzyskiwania zgody inwestora – wystarczy sama inicjatywa uprawnionego podmiotu;
- Odpowiedzialność ma charakter rzeczowy a nie osobisty;
(komentarz - lepsza ochrona na wypadek bankructwa inwestora/ płatnika bądź zbycia nieruchomości).

OCHRONA INWESTORA

- Prawo do zatrzymania wypłaty części wynagrodzenia dla generalnego wykonawcy w kwocie wynikającej ze zgłoszeń otrzymanych od podmiotów realizujących Proces Budowlany (prace, usługi i dostawy).
- Prawo zatrzymania wygasa w momencie uzyskania potwierdzenia dokonania zapłaty (należnym podmiotom).
- W przypadku braku potwierdzenia, inwestor / płatnik, na skutek ostrzeżenia o skorzystaniu z prawa do Hipoteki Budowlanej, może sam uregulować należności wobec podwykonawców i innych podmiotów kompensując wypłatę ze swoim zobowiązaniem w stosunku do Generalnego wykonawcy z kwot wstępnie zatrzymanych, a zarejestrowanych w „liście złożonych Umów”.

Ochrona Podmiotu Uczestniczącego w Procesie Budowlanym

- a) Równość Podmiotów zgłoszonych umów;
- b) Zapewnienie środków finansowych na spełnienie zgłoszonych umów, nawet w przypadku niewiarygodności generalnego wykonawcy;
- c) Ograniczenie czasu realizacji roszczenia;
- d) Kontrola obiegu należności;
- e) Rozłożenie odpowiedzialności za należności w równym stopniu na wszystkie podmioty realizujące proces budowlany;

**Procedura Hipoteki Budowlanej ujednocila stan prawny i merytoryczny
Wszystkich Podmiotów Uczestniczących w Procesie Budowlanym bez względu
na sposób nazwania zawartej umowy (patrz roboty budowlane,.... umowa o
dzieło...umowa wynajmu....);**

**Procedura Hipoteki Budowlanej stwarza zdrową sytuację i stosunki pomiędzy
Uczestniczącymi Podmiotami w Procesie Budowlanym.**

Po prostu nie opłaca się nie płacić, gdyż dając proste procedury kontrolne pozwala zapewnić środki na prawidłową realizację Procesu Budowlanego eliminując patologie, uniki i sztucznie stworzone sytuacje niemożności zapłaty.

KOMENTARZ do proponowanych zmian dotyczących Gwarancji Zapłaty:

- A) Ustanowienie aktu obowiązującego Wszystkie strony w Procesie Budowlanym jest szybkie do realizacji / uchwalenia, gdyż utrzymuje „duch” legislacyjny podjęty w 2003-cim roku a jednocześnie potwierdzony przez zalecenia Trybunału Konstytucyjnego zawartych w wyroku z dnia 27 listopada 2006 roku, w sprawie o sygn. K 47/04 w którym uznano za niezgodne z Konstytucją RP przepisy art. 4 ust. 4 i art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowlane,
- B) *Reguluje stosunki umowne **na równych prawach między Wszystkimi Uczestniczącymi w Procesie Budowlanym**, a w szczególności w Procesach Budowlanych gdzie inne formy zabezpieczeń (patrz proponowana niżej Hipoteka Budowlana – która nie może być ustanowiona na obiektach użyteczności publicznej, m drogach itd, jak też na obiektach rządowych) nie są możliwe do realizacji;*
- C) Ustanowienie Hipoteki Budowlanej jako OBOWIĄZKOWEJ do przestrzegania „Procedury” kontroli Procesu Budowlanego, a w szczególności kontroli obiegu należności (patrz pkt. „d” – powyżej) uniemożliwi nieuzasadnione wypłaty i zabezpieczy środki przewidziane w Procesie Budowlanym dla danego Uczestnika, bez szkody dla Zamawiającego / Płatnika / Inwestora
- D) Procedura Hipoteki Budowlanej uzupełniona Gwarancjami Zapłaty dla Procesów Budowlanych dla których „założenie” Hipoteki jest niemożliwe rozkłada ryzyko na obie strony Procesu Budowlanego, tzn na Zamawiającego i Realizującego;
- E) Procedura Hipoteki Budowlanej ujednolica stan prawny Wszystkich Podmiotów Uczestniczących w Procesie Budowlanym bez względu na sposób nazwania zawartej umowy (patrz roboty budowlane,.... umowa o dzieło...);
- F) Proponowane rozwiązanie Gwarancji Zapłaty spełnia tendencje i uzupełnia proponowaną dalej procedurę Hipoteki Budowlanej, dając pełne Zabezpieczenie dla Wszystkich uczestniczących w Procesie Budowlanym wnoszącym wkład / wartość dodaną do nieruchomości;
- G) Proponowane rozwiązanie zabezpieczenia należności w formie Hipotece Budowlanej nie podnosi kosztów Procesu Budowlanego podnosi zaś standart jego realizacji jak i stopień pewności „dobrego” zakończenia Procesu Budowlanego.

PROPOZYCJE ZMIAN W USTAWIE O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

– HIPOTEKA BUDOWLANA

II. w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.):

Zgodnie z Propozycją zmian Ustawy o księgach wieczystych Komisji Proponuje się wprowadzenie w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) w art. 110.1 Hipoteki Budowlanej – instytucji zabezpieczającej w równym stopniu należności wszystkich biorących udział w procesie budowlanego.

1) Hipoteka budowlana stanowiłaby rodzaj hipoteki kaucyjnej, z pierwszeństwem przed hipoteką ustanowioną na tej samej nieruchomości.

HIPOTEKA BUDOWLANA - ZAKRES PODMIOTOWY UPRAWNIONYCH.

Przedsiębiorcy / Podmioty uczestniczące w Procesie Budowlanym i mający bezpośredni wkład w tworzenie wartości dodanej do nieruchomości:

- *Wykonawcy i podwykonawcy robót budowlanych, montażowych, instalatorskich itp..*
- *Dostawcy materiałów budowlanych.*
- *Profesjoniści (Architekt, Inżynier, Geodeta, Menager Projektu, Inżynier budowy....)*
- *Dostawcy usług (transport....)*
- *Dostawcy usług wynajmu sprzętu, narzędzi ...*
- *Inne podmioty mające udział w tworzeniu wartości dodanej do nieruchomości.*

- CECHY HIPOTEKI BUDOWLANEJ

- *Hipoteka przymusowa – uzyskiwana bez zgody właściciela nieruchomości.*
- *Hipoteka kaucyjna – określenie górnej granicy kwoty należności przewidzianej w umowie.*
- *Hipoteka wspólna – jedna hipoteka przysługująca wielu podmiotom na równych prawach.*
- *Hipoteka uprzywilejowana w stosunku do wcześniej ustanowionych hipotek zwykłych.*

- OGRANICZENIA DLA POWSTANIA HIPOTEKI BUDOWLANEJ

- *Hipoteką Budowlaną można będzie zabezpieczyć należności za roboty/usługi/dostawy już dokonane i odebrane (bądź częściowo odebrane) na podstawie dokonanego „zgłoszenia Umowy”.*
- *Inwestor musi być właścicielem nieruchomości bądź musi być upoważniony przez właściciela do dysponowania nieruchomością dla celów Procesu Budowlanego. /*

2) Byłaby ustanawiana na nieruchomości (odpowiednio - na prawie użytkowania wieczystego), której dotyczy proces budowlany. Hipoteką Budowlaną można by obciążyć tylko do wartości dodanej w wyniku procesu budowlanego.

/KWU - „której wartość wzrosnie...” nie jest określeniem precyzyjnym, gdyż wartość realna inwestycji faktycznie nie musi wzrosnąć proporcjonalnie do włożonego kosztu Procesu Budowlanego, ale nieruchomość w wyniku Procesu Budowlanego faktycznie uzyskuje wartość dodaną równą kosztowi zrealizowanego Procesu Budowlanego (PB).

Suma zgłoszonych umów nie musi być równa kosztowi PB, i tylko te zgłoszone Umowy mogą być zabezpieczone / nabywają prawa do zabezpieczenia przez Hipotekę Budowlaną/

3) Wniosek o jej ustanowienie mógłby skutecznie złożyć każdy biorący udział w procesie budowlanym dotyczącym tej nieruchomości, którego należności nie zostały uregulowane. Zabezpieczałaby ona ich należności wynikające z umów, na podstawie których uczestniczą oni w procesie budowlanym.

- pisemne zgłoszenie umowy jest warunkiem bezwzględnym i wystarczającym do skorzystania z prawa zabezpieczenia przez HB
- zgłoszenie umowy daje prawo Inwestorowi / Płatnikowi do zatrzymania do rozliczenia nieptwierdzonych kwot / zapłaconych kwot / przez zgłaszającego /KWU - to uprawnienie zabezpiecza Inwestora / Płatnika przed „nieuprawnionym” wykorzystaniem środków finansowych Procesu Budowlanego, tzn zabezpiecza przed „podwójną zapłatą” jak to jest możliwe w wyniku niewłaściwego stosowania (bez kontroli) art. 647⁽¹⁾ .

Tworzenie na bieżąco „listy zgłoszeń” i „listy płatności” pozwala na realną kontrolę obiegu należności i zapewnia środki za wykonane roboty, nawet w wypadku bieżących rozbieżności w ocenie ich należności.

Procedura ta zapewnia, iż przewidziane umownie w Procesie Budowlanym środki finansowe trafią napewno do ich realizatora /

4) zgłoszenie prawa do Hipoteki Budowlanej wygasłaby z mocy prawa z upływem -7- iu (1 +6) miesięcy od dnia zakończenia wykonywania umowy, z której wynikała wierzytelność nią zabezpieczona. W przypadku wszczęcia sporu o zapłatę stanowiłoby ono zabezpieczenie prawa do roszczenia

5) *Hipoteka Budowlana i jej zapis w księgach wieczystych następowałby po 7- iu (1 + 6) miesiącach od zakończenia Procesu Budowlanego w wyniku standardowej procedury sądowej.*

Procedura HB przewiduje:

- do 30 dni od zakończenia Procesu Budowlanego na Notarialne Zgłoszenie Prawa (NZIP) do wpisu HB na podstawie notarialnego Oświadczenia „Zgłoszonej Umowy” o zaległościach;
- 180 dni na uregulowanie należności w wyniku zgłoszenia j/w.
- po upływie 180-ciu dni i nieuregulowaniu należności, tzn niewycofaniu NZIP Zgłaszający Umowę może wystąpić do sądu o wpis do ksiąg wieczystych pozostałej do uregulowania należności;
- po czym sąd prawomocnym wyrokiem ustanawia Hipotekę na rzecz Zgłaszającego Umowę w wysokości należności;

*Dla wyjaśnienia, procedura kontrolna Procesu Budowlanego / inwestycji zabezpieczonych przez HB jak i tych jej nie podlegających, jak inwestycje liniowe, rządowe....), winna być obowiązująca dla Wszystkich Procesów Budowlanych, zapisana w **Pocerdurach Obowiązujących przy Realizacji Procesu Budowlanego**, a w szczególności finansowanych ze środków publicznych, a polegać ma ona na:*

1. *utworzeniu listy zgłoszonych umów*
2. *utworzeniu listy płatności zgłoszonych umów*
 - 2.1. *uzyskanie potwierdzeń / oświadczeń o uregulowanych należnościach;*
 - 2.2. *na bieżąco (w tej samej liście) rejestr zatrzymanych do rozliczenia kwot wynikłych z różnicy między kwotą zgłoszoną i potwierdzoną płatnością;*

w efekcie Procesu Budowlanego bez zaległości kwoty z listy Zgłoszeń i Płatności winny być zgodne, a kwoty Zatrzymane równe zeru. Zaś w przypadku różnicy i jakiejś kwoty w kolumnie „Zatrzymane do rozliczenia”, kwota ta fizycznie jest w posiadaniu Inwestora / Płatnika i pozostaje łącznie 7-em miesięcy na jej rozliczenie.

Zabezpiecza to tak Zgłaszającego Umowę jak i Inwestora / Płatnika, a rozbieżności zostaną / winny być wyjaśnione w określonym i realnym czasie po zakończeniu Procesu Budowlanego, bez uciekania się do procedur sądowych.

Jeśli ten czas nie będzie wystarczający, to procedura po 210 dniach wkracza w proces sądowego uznania należności, przez dokonanie prawomocnym wyrokiem sądowym wpisu należności do Hipoteki nieruchomości.

UZASADNIENIE

Uchylenie ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, która stanowiła szczególny instrument chroniący wykonawców robót budowlanych, powoduje konieczność uregulowania problemu zabezpieczania wynagrodzenia wykonawców robót budowlanych innymi przepisami. Problem opóźnień w regulowaniu należności za wykonane roboty budowlane nadal występuje. Konieczne jest zapewnienie ochrony Podmiotu Uczestniczącego w Procesie Budowlanym przed skutkami nieterminowej zapłaty za wykonane roboty budowlane, bądź przed skutkami upadłości inwestora, oraz podniesienie stopnia odpowiedzialności obu stron kontraktu przez zniesienie dyktatu inwestora / generalnego wykonawcy w stosunkach innymi Podmiotami Uczestniczącymi w PB. W odniesieniu do inwestorów będących jednostkami sektora finansów publicznych, których upadłości ogłosić nie można, istotnym problemem jest brak stałej płynności finansowej umożliwiającej terminową zapłatę wynagrodzenia wykonawcom. Wykonawcy zanim uzyskają zapłatę pozostają bez środków finansowych na wypłatę wynagrodzeń swoim pracownikom i podwykonawcom, a także dla przystąpienia do kolejnych robót budowlanych. Zaś na podstawie uzyskanej Gwarancji Zapłaty dany Podmiot będzie mógł łatwiej uzyskać kredyt czy inny sposób finansowania robót (jak np. Faktoring).

Co więcej, problem ten dotyka także innych, niż wykonawcy, podmiotów biorących udział w procesie budowlanym, takich jak profesjonalisci, dostawcy materiałów budowlanych czy usług jak i wynajmu sprzętu (otwarta lista Podmiotów Uczestniczących w Procesie Budowlanym)

Wobec tego zachodzi potrzeba wprowadzenia przepisów regulujących w sposób szczególny i realny instytucję zabezpieczania wiarygodności podmiotów biorących udział w procesie budowlanym, który należy pojmować jako złożone działania o określonym czasie rozpoczęcia i zakończenia prowadzące do zaprojektowania i wykonania obiektu,

Na uwagę zasługuje, iż także Trybunał Konstytucyjny widział potrzebę obowiązywania ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowlane: „Istotnym czynnikiem wpływającym na ocenę konstytucyjności ustawy gwarancyjnej jest dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2000/35/WE z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie zwalczania opóźnień w płatnościach w transakcjach handlowych (Dz. Urz. UE L 200; dalej: dyrektywa). (...)

Ze względu na cel – przeciwdziałanie opóźnieniom zapłaty – ustawa gwarancyjna także może być uznana za wyraz woli ustawodawcy implementacji dyrektywy, w zakresie

stosunków w niej uregulowanych. Choć sama dyrektywa nie przewiduje gwarancji jako instrumentu ochrony wierzyciela, to zezwala państwom członkowskim zachować lub wprowadzać przepisy czy instytucje korzystniejsze dla wierzyciela od przewidzianych dyrektywą, a za takie można uznać rozwiązania przyjęte w kwestionowanej ustawie. Stąd również ustawa gwarancyjna, oprócz ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, realizuje cele prawa wspólnotowego w zakresie zwalczania opóźnień w płatnościach.” (pkt III.8 uzasadnienia wyroku TK z dnia 26 listopada 2006 roku, sygn. K 47/04).

Za wprowadzeniem proponowanych przepisów do Kodeksu cywilnego przemawia pogląd Trybunału Konstytucyjnego „Należałoby całościowo przeanalizować ten problem łącznie z zagadnieniem umiejscowienia przepisów o gwarancji terminowej zapłaty za roboty zrealizowane w procesie budowlanym, całościowo dostosować terminologię do przyjętej w kodeksie cywilnym” (pkt III.10, in fine cyt. uzasadnienia). Podobne stanowisko wyraziło Rządowe Centrum Legislacji do opinii do projektu ustawy o zmianie ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (pismo z dnia 4 czerwca 2007 roku i 11 lipca 2007 roku, znak RCL 10-110/07 „(...) Rządowe Centrum Legislacji stoi na stanowisku, że niedopuszczalnym jest wprowadzenie w projektowanej ustawie zmian do instytucji regulowanej w akcie o podstawowym znaczeniu dla danej dziedziny (w tym przypadku – Kodeks cywilny).”.

Także prof. dr hab. Jacek Gołaczyński – członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości – w swej opinii z dnia 15 czerwca 2007 roku do projektu ustawy napisał: „(...) względy spójności systemowej przemawiają za uregulowaniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane w tytule XVI Księgi trzeciej Kodeksu cywilnego.”.

Proponuje się wprowadzenie do Kodeksu cywilnego pojęć:

- biorący udział w procesie budowlanym – profesjonalista, wykonawca robót, podwykonawca, dostawca materiałów budowlanych, dostawca usług i wynajmu sprzętu budowlanego i inne Podmioty,
- proces budowlany – złożone działania o określonym czasie rozpoczęcia i zakończenia prowadzące do zaprojektowania i wykonania obiektu,

Proponuje się wprowadzenie **otwartego katalogu zabezpieczeń wierzytelności** wynikających z umów zawartych przez biorących udział w procesie budowlanym.

Proponowane przepisy przyznawałyby uprawnienie do żądania udzielenia zabezpieczenia, w stopniu podstawowym regulowałyby terminy, w jakich żądanie to miałyby być spełnione oraz skutków niedotrzymania tych terminów przez mającego dać zabezpieczenie.

W podobnym kierunku zmierza propozycja wprowadzenia w ustawie o księgach wieczystych i hipoteki instytucji „**Hipoteki Budowlanej**”. Ponieważ miałyby ona

zabezpieczać wierzytelność o nieoznaczonej wysokości byłaby ona rodzajem hipoteki kaucyjnej. Z tym, że zabezpieczałaby ona wyłącznie wierzytelności wynikające z umów zawartych przez biorących udział w procesie budowlanym na podstawie dokonanego zgłoszenia Umowy.

Hipoteka ta byłaby bardzo silnym i niezależnym sposobem zabezpieczenia należności dla wszystkich biorących udział w procesie budowlanym. W szczególności należy zaznaczyć iż Procedura nabycia praw do HB reguluje w równy i prosty sposób stosunki finansowe Podmiotów uczestniczących w Procesie Budowlanym na różnych szczeblach i okresach jego realizacji (patrz **Pocerdury Obowiązujące przy Realizacji Procesu Budowlanego – do opracowania na bazie istniejących procedur**).

Obywatelska Inicjatywa Ustawodawcza Gwarancje Zapłaty

