

# Zabezpieczenia dla podwykonawców

Rozmowa z Tadeuszem Jurkiewiczem – przedsiębiorcą budowlanym

**Dlaczego nie cichną narzekania firm budowlanych, że nie otrzymują pieniędzy za wykonaną pracę? Przecież wprowadzono już do polskiego prawa mechanizm odpowiedzialności inwestora i wykonawcy wobec podwykonawców.**

**Czy to nie działa?**

– Problem w tym, że te regulacje mogą być zastosowane, ale nie muszą. Generalny wykonawca przed podpisaniem umowy z podwykonawcą ma zgłosić ją inwestorowi do akceptacji. Podwykonawca może też poprosić inwestora i zleceniodawcę o udzielenie gwarancji. Ale oni nie muszą tego zrobić. W jeszcze gorszej sytuacji są projektanci czy dostawcy materiałów budowlanych, usług i maszyn. Ich te przepisy w ogóle nie obejmują.

**Czy nie można tego inaczej uregulować?**

– Ja tego prawa nie tworzyłem, ale wiem, jak to zrobić lepiej. Mam doświadczenie z siedemnastu lat pracy w Kanadzie, w prowincji Quebec, gdzie przyglądałem się, jak działa hipoteka legalna, która w Polsce nazywa się „przymusową”. Przedsiębiorca budowlany, który wnosi wartość dodaną do inwestycji, ma w niej udział dopóki nie zostanie sfałcony.

**Jak to wygląda w praktyce?**

– Założmy, że pan coś buduje i ma 500 tys. zł na inwestycję. Zatrudnia pan generalnego wykonawcę, a on podwykonawców oraz dostawców materiałów i usług. W momencie wystawienia pierwszej faktury, np. na 125 tys. pan ją po prostu płaci i nie dyskutuje. Do drugiej faktury musi być już jednak dołączona lista z oświadczeniami podwykonawców, że otrzymali należne im pieniądze. Jeżeli suma tych wypłat

nie pokrywa kwoty z pierwszej faktury, inwestor zatrzymuje różnicę do czasu rozliczenia robót.

**A gdy budowa zostanie zakończona, a pieniądze nie będą w całości wypłacone?**

– Podwykonawcy (uczestnicy procesu budowlanego, którzy zgłosili swój kontrakt inwestorowi) mają 30 dni na zgłoszenie przez notariusza prawa do hipoteki w kwocie należnej (pozostałej) do zapłacenia.

**To już blokuje inwestora...**

Następnie inwestor ma 6 miesięcy na uregulowanie należności. Jeżeli tak się nie stanie, sprawa trafia automatycznie do sądu, który na podstawie dokumentów zatwierdza wpis do hipoteki. Podwykonawca uzyskuje prawo egzekucji swoich roszczeń na hipotecę. To jest naprawdę bardzo prosta i skuteczna metoda. Najważniejsze w tym wszystkim jest zabezpieczenie zarówno inwestora, jak i wszystkich po kolei uczestników procesu budowlanego. Wiem, że jest też wielu inwestorów, którzy zostali wpuszczeni w maliny przez generalnych wykonawców, bo nie mieli narzędzi do bieżącej ich kontroli. Są też i tacy, którzy obciążają kosztami inwestycji podwykonawców. Nie płacąc im, zaciągają najtańszy kredyt. Przy zastosowaniu hipoteki przymusowej, nawet gdyby w ten sposób się skredytowali, będą mieli na koniec budowy, np. 25 proc. współwłasności. Myślę, że żaden inwestor

tego by nie chciał. Ważne jest to, że procedura nie wymaga żadnych dodatkowych kosztów ani nakładów. Polega tylko na kontroli przez inwestora przepływu płatności (porównaniu listy zgłoszeń z listą podpisów na solennym oświadczeniu składanym przez tych, którzy zgłosili swój kontrakt listem poleconym, jako załącznik do kolejnych faktur przez generalnego wykonawcę). Taka procedura pozwala na limitowanie czasu rozstrzygnięcia ewentualnych spornych sytuacji, a Inwestor nigdy nie zapłaci dwa razy za wykonaną robotę, jak to jest możliwe w przypadku współodpowiedzialności inwestora wynikającej z art. 647 (1) Kodeksu cywilnego.

I ostatnia uwaga: procedura ta jest prawem, z którego można skorzystać, sam fakt zgłoszenia kontraktu inwestorowi sprawia, że podwykonawca jest już chroniony, gdyż inwestor będzie robił wszystko, by uniknąć ewentualnego wpisu do hipoteki. Natomiast kontrola płatności staje się obowiązkiem dla inwestora i generalnego wykonawcy.

**Dziękuję za rozmowę.**

Rozmawiał Czesław Rychlewski



Rys. Michał Wołk-Lewanowicz

# Hipoteka przymusowa – sposób na zabezpieczenie

## Kiedy ustanawiana jest hipoteka przymusowa?

Hipoteka przymusowa to jeden z rodzajów hipoteki. Właściwie jest jej szczególną odmianą, która została odrębnie uregulowana. Jest to szczególny rodzaj środka egzekucyjnego, a jego celem jest zabezpieczenie realizacji wierzytelności, która została stwierdzona tytułem wykonawczym. Realizacja ta polega na obciążeniu nieruchomości dłużnika hipoteką.

## Na czym polega przymusowy charakter takiej hipoteki?

Podstawą i zarazem tytułem ustanowienia hipoteki przymusowej jest sam **wniosek wierzyciela i określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym tytuł wykonawczy stwierdzający wierzytelność**. W innych wypadkach taką podstawą i tytułem jest umowa bądź jednostronne oświadczenie woli właściciela nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu lub pożyczki bank zazwyczaj wymaga, aby hipoteka ustanowiona na jego rzecz wpisana była w księdze wieczystej na pierwszym miejscu.

## Jakie rodzaje tytułów wykonawczych mogą stanowić podstawę ustanowienia hipoteki przymusowej?

Podstawę wniosku o wpis hipoteki przymusowej mogą stanowić tytuły wykonawcze wydane zarówno w sądowym, jak i w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym. Tytuły wydane w postępowaniu egzekucyjnym w administracji mogą stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej bez zaopatrywania ich w sądową klauzulę wykonalności. Na mocy szczególnych przepisów w prawie bankowym tzw. bankowe tytuły egzekucyjne mogą być podstawą wpisów w księgach

wieczystych po nadaniu im przez sąd klauzuli wykonalności.

## Co może być przedmiotem hipoteki przymusowej?

Hipotekę przymusową można ustanowić na:

- nieruchomości,
- części ułamkowej nieruchomości,
- użytkowaniu wieczystym (w tym także na budynkach i innych urządzeniach na użytkowanym terenie, stanowiących własność użytkownika wieczystego),
- spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego (użytkowego),
- prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

## Czy hipoteka przymusowa występuje w obrocie prawnym tylko w jednej postaci?

Nie. Przykładem tego jest hipoteka przymusowa wpisana na podstawie:

- nieprawomocnego orzeczenia,
- tymczasowego zarządzenia sądu,
- postanowienia prokuratora,
- nieostatecznej decyzji.

W powyższych przypadkach mamy do czynienia z tzw. hipoteką kaucyjną.

## Czy hipoteką przymusową można obciążyć kilka nieruchomości?

Co do zasady jest tak, że łączne obciążenie hipoteką przymusową kilku nieruchomości **jest niedopuszczalne**. Wyjątki mogą wynikać ewentualnie z przepisów ustawowych. Drugim wyjątkiem jest sytuacja, w której takie nieruchomości są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Jednak w przypadku zobowiązań podatkowych, Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialne-

go przysługuje hipoteka na wszystkich nieruchomościach podatnika z tytułu zobowiązań podatkowych. Hipoteka przymusowa może obciążać także ułamkową część nieruchomości, jeśli stanowi udział podatnika. Nie powstaje ona jednak na nieruchomościach objętych wspólnością ustawową podatnika i jego małżonka. Może więc obciążać tylko nieruchomości należące do majątku odrębnego podatnika. Zgodnie zaś z zasadą zapisaną w art. 32 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dorobkiem małżonków są wszystkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej. Jest to wspólność łączna, mająca charakter bezudziałowy, podczas gdy ordynacja pozwala na obciążenie nią ułamkowej części nieruchomości, stanowiącej udział podatnika.

## Pamiętaj, że:

- hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji,
- hipoteka przymusowa nie może być ustanowiona na nieruchomości stanowiącej własność dłużnika po ogłoszeniu jego upadłości, chociażby wniosek o wpis został złożony przed ogłoszeniem upadłości,
- hipoteka przymusowa przewidziana w ordynacji ma pierwszeństwo przed innymi hipotekami. Podstawa prawna:
  - Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zmianami).