



# W PUŁAPCE Projekt budowlany



Praktyka pokazuje, iż podczas realizacji projektu budowlanego, czy to komercyjnego czy mieszkaniowego, często pojawiają się komplikacje. Taki jest fakt, wynikający zasadniczo z natury samego projektu ale również coraz częściej z winy wykonawcy jako strony umowy. Częstym problemem są prace dodatkowe, przedłużenie czasu realizacji projektu oraz wzrost kosztów ponad te ustalone w umowie. W konfiguracji problemu, może być tak, iż wykonawca będzie miał roszczenie do zlecającego w przedmiocie zmian projektu lub jego opóźnienia, podobnie pod-wykonawca do wykonawcy. Coraz częściej jednak to zlecający zgłasza roszczenie do wykonawcy w sprawie różnego typu opóźnień i szkód, podobnie jak uczynić to może wykonawca do pod-wykonawcy. Niemniej, z punktu widzenia wykonawcy roszczenie strony często wiąże się z problemem otrzymania zapłaty za projekt lub też roszczeń odszkodowawczych tytułem wad i prac naprawczych. Jeśli projekt zbliża się już ku końcowi lub jest zakończony, tego rodzaju problem ma ogromne znaczenie dla pozycji wykonawcy, tak finansowej jak i jego dobrego imienia. Wykonawca często dopiero wówczas (czyli zbyt późno) zauważa, iż można było uniknąć problemu lub zminimalizować jego ryzyko poprzez odpowiednie zabezpieczenie swoich interesów nie tylko samym kontraktem ale również jego uzupełnianiem/ zmianą wraz z kolejnymi etapami realizacji projektu i wynikającymi z tego potrzebami.

Generalnie, roszczenia wynikające z projektów budowlanych można ugrupować w następujące kategorie: (1) przekroczenie czasu na jego realizację i towarzyszące temu straty oraz wydatki spowodowane opóźnieniem lub przerwą w projekcie. (2) Prace dodatkowe lub zmiany gdy zakres ustalonych oryginalnie prac zmienia się. (3) zapłata za dotychczas wykonane prace i dostarczone materiały (tzw. quantum meruit). (4) zarzut niskiego standardu wykonanych prac oraz prac z wadami. (5) odszkodowanie za opóźnienia w projekcie.

Dla minimalizacji ryzyka wystąpienia roszczeń, istotne znaczenie mają odpowiednie zapisy kontraktu budowlanego. Jest to zasadniczy i nieodzowny punkt wyjściowy, którego nie można pominąć licząc na oszczędność kosztów. Przeciwnie, brak umowy lub umowa niewłaściwie sporządzona narażają na ryzyko poniesienia znacznie większych kosztów w przyszłości, jeśli

dojdzie do sporu pomiędzy stronami. Praktyka pokazuje, iż często do takich sporów dochodzi, ze szkoda dla wykonawcy, który nie zabezpieczył odpowiednio swoich interesów.

Jednym z najczęściej pojawiających się problemów jest zmiana umowy odnosząca się do zakresu prac. Różne są przyczyny dokonywania takich zmian, między innymi sam wykonawca może wskazać ich potrzebę. Taka zmiana dokonywana jest w ramach kontraktu, który nadal pozostaje w mocy. Tu ogromne znaczenie mają postanowienia umowy, które powinny określać co stanowi zmianę oraz procedurę jej wyceny i akceptacji. To istotne z punktu widzenia interesów obu stron. Wśród kwestii, które mogą się pojawić jest pytanie czy kontrakt upoważnia zleceniodawcę do zlecenia prac dodatkowych lub zmiany prac, czy zlecenie dotyczy prac już objętych zakresem prac oraz, istotnie – czy wykonawca jest uprawniony do uzyskania zapłaty tytułem zmian i w jakim trybie. Warto zauważyć, iż zmiana lub prace dodatkowe muszą być albo konieczne albo pożądane biorąc pod uwagę dany projekt. Co do kwestii zapłaty, nie jest to zawsze sprawa oczywista. Na wykonawcy bowiem ciąży obowiązek wykazania, iż na podstawie zapisów kontraktu, ma on prawo do zapłaty. Przede wszystkim prace takie muszą być poza zakresem pierwotnie ustalonym przez strony oraz zleceniodawca wyraził zgodę na zapłatę, w sposób wyraźny lub dorozumiany. Co natomiast jeśli prace dodatkowe wykonane zostały bez takiej instrukcji od zleceniodawcy? Tu może pojawić się problem zarzutu naruszenia umowy przez wykonawcę, chyba, że zleceniodawca wyraził zgodę na odstąpienie od pierwotnie ustalonego zakresu umowy. W tym ostatnim przypadku wykonawca nie naruszy umowy ale nie jest to jednoznaczne z jego prawem do zapłaty. W praktyce może się zdarzyć, iż pisemna komunikacja w sprawie zmian już dokonanych może stanowić retrospektywną instrukcję a nie tylko zgodę czyniącą tę zmianę przedmiotem dodatkowej zapłaty. Wiele będzie zależało od zapisów umowy oraz okoliczności danej sprawy przy interpretacji czy zleceniodawca zlecił zmiany czy też jedynie wyraził na nie zgodę co ma istotne znaczenie z punktu widzenia kwestii zapłaty.

Kolejnym często występującym zarzutem jest zarzut prac obciążonych wadą lub wykonanych w niskim standardzie. Zarzuty

wahają się od wad drobnych, zawartych w listach poprawek ('snagging list') do poważnych, strukturalnych, w zależności od okoliczności sprawy. Czasem strony określają w kontrakcie definicję wady, w przeciwnym razie pojęcie to będzie obejmowało wszystko, co czyni dany przedmiot niezdatnym do użytku dla którego jest przeznaczony, przy rozsądnym jego używaniu (Yarmouth v France (1887)). Natomiast większość kontraktów budowlanych zawiera klauzulę odpowiedzialności za wady. Zwyczajowo zobowiązuje ona wykonawcę do podjęcia prac naprawczych w określonym czasie po dacie rzeczywistego zakończenia projektu, zazwyczaj w ciągu 6-12 miesięcy. (tzw. okres naprawczy). Wiele ważnych kwestii łączy się z tym roszczeniem, takich jak m.in. zarzut prac o niskim standardzie i/lub niedbały plan czy też kwestia zawiadomienia wykonawcy o wadach dla uruchomienia klauzuli odpowiedzialności.

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na problem. Dla tych, którzy w praktyce zajmują się realizacją prac budowlanych, ważne jest by zadbać o swoje interesy przed powstaniem problemu. Najlepszą formą takiego zabezpieczenia jest odpowiedni, to jest przemyślany plan oraz właściwe, to jest pełne przygotowanie danego przedsięwzięcia. To ostatnie obejmuje przygotowanie właściwej umowy, która może zabezpieczyć przed stratami finansowymi lub zminimalizować ich ryzyko. Często projekt na wstępie wydaje się 'pewny' a strona 'uczciwa' a prognoza bardzo dobrego zarobku kusząca. Stąd też nie myśli się o przygotowaniach ani umowie, tylko szybko przystępuje się do pracy praktycznie bez jakichkolwiek ustaleń na piśmie, co oznacza w praktyce bez żadnych zabezpieczeń. To kardynalny błąd. Z praktyki wynika, iż warto przed podjęciem projektu zainwestować w dobrą umowę dając sobie pewną szansę na zapewnienie relatywnego spokoju na wypadek sporu.

**Artykuł opracowany przez Katarzynę Woźniak**  
Partner Zarządzający/ Prawnik Euro Lex Partners LLP (City London)  
Master of Law (Poland) LLM in Business International Law (UK) LLB (Hons) (UK)  
**Twój kontakt do kancelarii:**  
Euro Lex Partners LLP, Tower 42, 25 Old Broad Street, London, EC2N 1HN,  
(przy stacji metra Liverpool Street)  
**Otwarte w godz 9-21- Pracujemy dla klientów również w Sobotę**  
Tel. 020 8144 8363, Mob 07837214987, Mob 077 7226 0251,  
E: office@eurolexpartners.co.uk, www.eurolexpartners.eu  
skype: eurolexpartners