

Spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić inwestycje polegające na budowie lokali w celu przeniesienia ich własności. Wymaga to dokładnego oszacowania całości kosztów inwestycji już na etapie jej rozpoczęcia, gdyż zgodnie z art. 18 i nast. ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) z osobami uprawnionymi spółdzielnia zawiera stosowne umowy, które powinny określać przede wszystkim przewidywaną cenę za poszczególne lokale. Ostatecznie spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć koszty inwestycji w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, czyli w tym terminie istnieje ustawowy wymóg całkowitego rozliczenia się z tytułu należnych wkładów budowlanych oraz uregulowania wszelkich należności na rzecz generalnego wykonawcy. Aktualnie obowiązujące przepisy prawa cywilnego powodują natomiast duże ryzyko, że po ostatecznym zamknięciu procesu inwestycyjnego podmioty trzecie wystąpią wobec spółdzielni (inwestora) zgłaszając roszczenia o wypłatę świadczeń, których jako podwykonawcy nie otrzymali od generalnego wykonawcy. Na zasadzie przywołanego powyżej domniemania w takiej sytuacji spółdzielnia staje się zobowiązana wobec takich podmiotów, a okoliczność, że nic nie wiedziała o udziale w procesie inwestycyjnym przez podwykonawców będzie mogła ona skutecznie zwalczać dopiero w ewentualnym postępowaniu przed sądem. Warto dodatkowo zaznaczyć, że zgodnie z istotą odpowiedzialności solidarnej wierzyciel może żądać całości świadczenia od każdego dłużnika z osobna, a zaspokojenie go przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych z zobowiązania (art. 366 k.c.). Jeżeli spółdzielnia nie chce narażać się na ewentualne dodatkowe straty (np. odsetki za czas prowadzenia przez kilka lat postępowania sądowego) zapłaci należności podwykonawcom, to niezależnie od ostatecznego wyniku postępowania sądowego jej prawo do żądania zwrotu od współdłużnika solidarnego (generalnego wykonawcy) może stać się iluzoryczne. Zgodnie bowiem z art. 376 kc część przypadająca na dłużnika niewypłacalnego rozkłada się między współdłużników solidarnych, co może mieć miejsce np. w przypadku dokonania w międzyczasie likwidacji, czy też ogłoszenia upadłości przez podmiot będący generalnym wykonawcą.

Reasumując podane powyżej informacje uprzejmie prosimy o podjęcie próby przeanalizowania przedmiotowego zagadnienia w celu podjęcia inicjatywy ustawodawczej. W aktualnym brzmieniu art. 647¹ kc wprowadzony ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 marca 2003 r.) wprowadza zbyt daleko idące domniemanie powodujące solidarną odpowiedzialność po stronie inwestora oraz generalnego wykonawcy. W odniesieniu chociażby do procesów inwestycyjnych prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 18 i nast. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powoduje to wypaczenie całej konstrukcji budowania lokali w celu przenoszenia ich własności. Naraża to spółdzielnie na konieczność tworzenia nie przewidzianych przepisami w/w ustawy rezerw na ewentualne „dodatkowe” koszty inwestycji, a samych zainteresowanych nabyciem w tym trybie praw do lokali na konieczność ponoszenia nieuzasadnionych kosztów. Zaproponowana zmiana wydaje się wychodzić naprzeciw przedstawionemu problemowi poprzez wprowadzenie zasady, że dopiero udzielenie przez inwestora wyraźnej zgody na piśmie na skorzystanie przez generalnego wykonawcę z pomocy podwykonawców będzie rodzić po stronie inwestora solidarną odpowiedzialność za zobowiązania na rzecz podwykonawców.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
Alfred Domagański