

# Wykonałeś pracę budowlaną lub remontową i nie zapłacono ci! Co możesz zrobić?

Odpowiedź na powyższe pytanie brzmi: możesz zrobić trzy rzeczy:

(1) negocjować żądanie zapłaty z tym kto ją zlecił i z kim ma się kontrakt (czyli najczęściej z właścicielem lub głównym wykonawcą budowy czy remontu);

(2) zarejestrować dług budowlany (construction lien) na tytule własności danej nieruchomości; lub

(3) założyć sprawę sądową o zapłatę długu.

Pierwsza z opcji jest oczywiście najprostszą i najmniej kosztowną, lecz najczęściej nie dająca żadnych rezultatów, gdyż ktokolwiek zlecił pracę (właściciel lub główny wykonawca) po prostu nie chce za nią zapłacić. Często też nieuczciwy zleceniodawca przeciąga negocjacje, aby wykluczyć możliwość zarejestrowania przez poszkodowanego długu budowlanego (construction lien) na tytule własności, czyli użycia przez niego opcji drugiej. Zarejestrowanie długu budowlanego jest bowiem możliwe jedynie w ciągu pierw-

szych 45 dni po zejściu z budowy przez nieopłaconego wykonawcę i po upływie tego terminu możliwość ta jest praktycznie zaprzeczona.

Trzecia z opcji, czyli założenie sprawy sądowej o zapłatę długu, jest ostatecznością, która może przynieść mniej lub bardziej skuteczne rezultaty, lecz, jak każda sprawa sądowa, jest najczęściej kosztowna i długotrwała. Tym bardziej, iż sprawa sądowa dotycząca construction lien (w przeciwieństwie do sprawy o dług) nie może być założona w tańszym i działającym szybciej Small Claims Court. A zatem – co zrobić?

Odpowiedź jest stosunkowo prosta – zastosować wszystkie trzy możliwości jednocześnie. W praktyce sprowadza się to do jak najszybszej rejestracji długu budowlanego (construction lien), co prowadzi do szybkiego założenia sprawy sądowej o uzyskanie zapłaty. Sprawa sądowa jest jednak założona z wykorzystaniem wszelkich atutów, które daje Construction Lien Act, czyli na wa-

runkach o wiele dogodniejszych niż gdyby opierała się jedynie na bazie zerwanego kontraktu. Założenie sprawy sądowej z wykorzystaniem możliwości stworzonych przez Construction Lien Act daje nieopłaconemu wykonawcy najdogodniejszą pozycję przetargową do negocjacji. Składa się na to kilka przyczyn.

Po pierwsze, od momentu założenia długu budowlanego na tytule własności wszelka możliwość sprzedaży nieruchomości jest utrudniona i wymagania konieczności spłaty długu lub złożenia w sądzie depozytu do czasu rozstrzygnięcia sporu (złożenie depozytu sądowego de facto prowadzi do zniesienia długu budowlanego pozostawiając sprawę sądową na wokandzie).

Po drugie, bez spłaty długu lub złożenia zastawu wszelkie linie kredytowe udzielane przez bank na finansowanie danego przedsięwzięcia najprawdopodobniej zostaną zastopowane, co zmusza właściciela do szybkiego działania i skłania do negocjacji.

Po trzecie, jeżeli wina za niezapłacony kontrakt leży po stronie głównego wykonawcy budowy a nie właściciela, założenie lienu i sprawy sądowej wzmacnia presję ze strony właściciela na tegoż wykonawcę aby sprawa została szybko i efektywnie rozwiązana.

**Jak się przygotować do negocjacji i ewentualnej sprawy sądowej?**

Jednym z najistotniejszych elementów zwiększających możliwość powodzenia w dochodzeniu roszczeń na podstawie construction lien jest dokumentacja. Należy zacząć od kontraktu, który może być krótki, lecz powinien wyraźnie określać zakres pracy i sumę zapłaty (lub zasady jej obliczenia). Następnie ważne jest wyszczególnienie i dokumentacja kosztów, nazwiska podwykonawców i terminy wykonania prac. Istotna jest również dokumentacja fotograficzna wykonanego zlecenia, jak najmocniejsza dokumentacja ostatniego dnia wykonywania pracy oraz świadkowie potwierdzający pozytywną ocenę pracy

wykonawcy przez właściciela lub głównego kontraktora. Ten ostatni element jest szczególnie istotny w celu obalenia najczęstszych sposobów obrony przez niepłacącego właściciela, iż praca została wykonana defektywnie.

Należy przypomnieć, że procedura dochodzenia roszczeń na podstawie Construction Lien Act jest tylko jedną z dwóch możliwości. Drugą jest normalne postępowanie sądowe na podstawie kontraktu. A zatem, ci, którzy przeczuli temin czy w jakikolwiek inny sposób nie mogą kontynuować sprawy na podstawie construction lien mogą założyć normalną sprawę sądową o dług na podstawie umowy o wykonanie danej pracy budowlanej czy wykończeniowej.

Sprawa o dług, w przeciwieństwie do sprawy na podstawie construction lien może być założona w Small Claims Court, zakładając, iż przedmiotem sprawy jest dług poniżej \$25,000. Jest to jednak o wiele mniej pewny sposób wyegzekwowania długu i wykonawcy oraz podwykonawcy

powinni za wszelką cenę wykorzystywać statutową możliwość (t.j. Construction Lien Act), którą parlament prowincji stworzył po to, aby nie byli wykorzystani przez nieuczciwych właścicieli lub zleceniodawców.

**Janusz Puźniak**  
Barrister and Solicitor (Ontario, Canada)  
Attorney at Law (Missouri and New York, USA)  
905-890-2112, 416-999-3023

