

Termenul în contractul de antrepriză

Clauze specifice care au ca scop respectarea și/sau extinderea termenului contractual



Una dintre problemele cel mai des întâlnite în cadrul proiectelor de construcție este legată de respectarea termenului de finalizare a construcției. Motivele pentru care termenul nu este respectat sunt dintre cele mai diverse, plecând de la probleme cu realizarea proiectului necesar efectuării construc-

ției și până la predarea site-ului sau alocarea unor resurse suficiente finalizării construcției în termenii conveniți.

În ultima vreme a crescut numărul litigiilor în care se vehiculează sume foarte mari de bani în legătură directă cu nerespectarea termenului contractual. În funcție de motivele care au determinat prelungirea termenului contractual,

ambele părți – atât antreprenorul, cât și beneficiarul, au posibilitate de a solicita anumite sume de bani. Astfel, în cazul în care întârzierea nu îi este imputabilă antreprenorului, acesta poate solicita ca beneficiarul să suporte toate costurile pe care le implică prelungirea termenului contractual. Din perspectiva beneficiarului, acesta are posibilitatea de a solicita penalități de întârziere dacă nerespectarea termenului se datorează antreprenorului.

Având în vedere importanța respectării unui termen contractual, clauzele menite să asigure această categorie de obligații s-au bucurat întotdeauna de o atenție sporită din partea părților contractante. Cu toate acestea, situațiile întâlnite în practică ne arată că problemele apărute sunt dintre cele mai diverse, motiv pentru care se impune o adaptare a clauzelor contractuale în acest sens.

Primul aspect care trebuie determinat în mod clar este însuși termenul contractual, care poate fi stabilit ca o dată

anume până la care lucrările trebuie finalizate sau ca o perioadă de timp înăuntrul căreia acestea trebuie realizate. Cea de-a doua modalitate de stabilire a termenului este întâlnită mai des în proiectele complexe, în care momentul începerii lucrărilor depinde de anumite aspecte exterioare părților și oferă acestora o mai mare flexibilitate în îndeplinirea obligațiilor reciproce. De obicei, în aceste cazuri sunt realizate și grafice de execuție în care este stabilită modalitatea de lucru, etapele care trebuie realizate și modul în care aceste etape se succed în timp.

În directă legătură cu termenul contractual este necesară stabilirea cauzelor care pot conduce la prelungirea termenului contractual. În funcție de factorul cauzator, întârzierile pot fi catalogate în trei categorii: întârzieri cauzate de evenimente externe părților, întârzieri cauzate de antreprenor și întârzieri cauzate de beneficiar.

Dacă în cazul întârzierilor cauzate de evenimente externe (de obicei cazuri de



Cosmin Vasile, partener coordonator în cadrul Zamfirescu Racoți & Partners, este specializat în soluționarea disputelor și arbitraj internațional, incluzând proceduri guvernate de regulile ICC, LCIA și UNCITRAL. A coordonat dosare complexe de arbitraj, având ca obiect dispute din domeniul construcțiilor.

forță majoră sau asimilate acesteia), prelungirea termenului contractual se realizează fără ca vreuna dintre părți să suporte vreo consecință (practic, fiecare parte își suportă propriile pagube, dacă acestea există), în celelalte două cazuri antreprenorul sau beneficiarul, după caz, au posibilitatea de a solicita acoperirea prejudiciilor cauzate.

Dacă din perspectiva antreprenorului posibilitatea de a face dovada prejudiciilor suferite nu este foarte dificilă, aceasta constând în costurile suplimentare celor avute în vedere la încheierea contractului, raportat la perioada de timp convenită, în cazul beneficiarului această posibilitate este ceva mai dificilă. Tocmai din acest motiv sunt inserate clauze penale pentru nerespectarea termenului contractual, clauze care prezintă avantajul că nu mai este necesară dovedirea exactă a cuantumului prejudiciului, fiind suficiente depășirea termenului contractual și culpa antreprenorului pentru angajarea răspunderii.

Clauza penală a fost definită ca o convenție accesorie prin care părțile determină anticipat echivalentul prejudiciului suferit de creditor ca urmare a neexecutării, executării cu întârziere sau necorespunzătoare, a obligației de către debitorul său. În cazul beneficiarului, principala clauză penală inserată într-un contract de antrepriză este cea menită a acoperi prejudiciul cauzat prin nerespectarea termenului agreat pentru predarea construcției, în timp ce, în

cazul antreprenorului, clauza penală esențială privește acoperirea prejudiciului cauzat prin plata cu întârziere a prețului contractual.

În afară de clauzele penale destinate a oferi cuantificarea anticipată a acestor două tipuri de prejudicii pot exista clauze penale prin care să fie cuantificate și alte prejudicii ce ar putea fi cauzate părților în cadrul executării contractului. Spre exemplu, poate fi utilă pentru beneficiar stipularea unor penalități pentru nerespectarea obligațiilor privind asigurarea calității construcției, pornind de la prezența pe șantier a responsabilului cu controlul calității (sau a altor persoane a căror prezență pe șantier este necesară) până la prezentarea documentelor care fac dovada calității materialelor utilizate. În mod similar, pentru antreprenor poate fi utilă inserarea unei clauze penale prin care să fie cuantificat anticipat prejudiciul suferit ca urmare a neasigurării de către beneficiar a utilităților necesare pentru efectuarea lucrării sau a obținerii cu întârziere a autorizațiilor (avem în vedere situația în care sunt necesare autorizații subsecvente, iar neobținerea unei astfel de autorizații îl ține pe antreprenor blocat în șantier).

Totuși, pentru ca angajarea răspunderii uneia dintre părți să fie realizată, uneori nu este suficientă doar producerea unui anumit eveniment imputabil celeilalte părți. Este necesară și o manifestare activă din partea celeilalte părți în care să

*Cosmin Cojocar, avocat
colaborator senior
Zamfirescu Racoți & Partners,
are experiență de peste zece
ani în avocatură și face parte
din echipa de arbitraj a
societății, având expertiză în
materia disputelor în
domeniul construcțiilor,
incluzând litigii izvorate din
neexecutarea sau executarea
necorespunzătoare a unor
contracte de tip FIDIC.*



arate că înțelege să se prevaleze de clauza respectivă, arătând, dacă este posibil, și modul în care proiectul este afectat de întârziere. În contractele standardizate întâlnite la nivel internațional (de tipul FIDIC, spre exemplu), o astfel de conduită este obligatorie, în lipsa notificării partenerului partea pierzând dreptul de a uza de clauza care îi conferă dreptul de a recupera prejudiciile.

Situațiile devin cu atât mai complicate în ceea ce privește angajarea răspunderii atunci când, pentru aceeași perioadă de timp, există două sau mai multe clauze concurente care au condus la prelungirea termenului contractual. Deși această situație este din ce în ce mai întâlnită în ultima perioadă, cel puțin în cazul proiectelor complexe de construcții care se derulează pe parcursul mai

multor ani, de foarte puține ori putem regăsi clauze contractuale care să stabilească cine și în ce proporție este răspunzător.

Având în vedere că litigiile legate de nerespectarea termenului contractual sunt, de cele mai multe ori, cauzate fie de situații neprevăzute de părți la încheierea contractului, fie de clauze neclare, interpretabile, trebuie să subliniem că singura posibilitate de a elimina aceste probleme, de a diminua efectul lor sau cel puțin de a face previzibil efectul realizării fiecărui risc, este de a stabili mecanisme clare și clauze concise încă din etapa negocierii și respectiv a semnării contractului.

