

Zmiany dotyczące odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy

Z punktu widzenia procesu budowlanego doniosłe znaczenie mają zmiany art. 6471 Kodeksu Cywilnego, które zostały uchwalone przez Sejm.

Art. 647¹ kc reguluje odpowiedzialność solidarną inwestora oraz wykonawcy (generalnego wykonawcy) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu wykonanych przez niego robót budowlanych. Modyfikację tych przepisów przewiduje ustawa o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności.

Nowa treść art. 647¹ kc przewiduje m.in., że:

- inwestor będzie odpowiadał solidarnie z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli szczegółowy przedmiot robót został zgłoszony inwestorowi przez wykonawcę lub podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania robót, chyba, że inwestor złoży wykonawcy i podwykonawcy sprzeciw w ciągu 30 dni. Zgłoszenie oraz sprzeciw wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności;
- zgłoszenie, o którym mowa powyżej nie będzie wymagane, o ile inwestor i wykonawca określą w umowie, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, szczegółowy przedmiot robót i podwykonawcę;
- finansowa odpowiedzialność inwestora względem podwykonawcy zostanie ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane.

Powyższe przepisy będzie się stosować odpowiednio do solidarnej odpowiedzialności inwestora, wykonawcy i podwykonawcy, który zawarł umowę z dalszym podwykonawcą, za zapłatę wynagrodzenia dalszego podwykonawcy. Wszelkie postanowienia umowne sprzeczne z przepisami zawartymi w kodeksie cywilnym będą nieważne.

Nie są to ostateczne rozwiązania, ponieważ obecnie ustawa trafiła do Senatu, który może do niej zgłosić swoje poprawki.

Warto zauważyć, że powyższe zmiany rezygnują z dotychczasowych przepisów, które przewidywały, że wykonawca musi przedstawić inwestorowi umowę z podwykonawcą. Inwestorowi powinien otrzymać jedynie zakres prac podwykonawcy. Należy stwierdzić, że brak znajomości zasad rozliczeń na linii wykonawca – podwykonawca może być dla inwestora kłopotliwy w razie ewentualnego sporu o solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy.

Na zdecydowany plus należy zaliczyć możliwość zgłoszenia podwykonawcy inwestorowi przez samego podwykonawcę, który będzie mógł aktywnie uczestniczyć w tym procesie, zabezpieczając jednocześnie swoje interesy majątkowe. Z punktu widzenia płynności procesu budowlanego wydaje się, że 30 dniowy termin inwestora na zgłoszenie sprzeciwu dotyczącego podwykonawcy może blokować prace na placu

budowy i znacząco przedłużać ukończenie robót.

Nowelizacja zrezygnowała również z wymogu, aby umowy o roboty budowlane z podwykonawcami zawarte były przez wykonawcę w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wydaje się, iż jest to krok wstecz w odniesieniu do dotychczasowej regulacji, która przyczyniała się do przejrzystości zawieranych umów oraz do profesjonalizacji branży budowlanej.

Jak zostało wyżej wskazane, ustawa nowelizująca trafiła do Senatu, który może wprowadzić swoje poprawki do ustawy. Jeśli jednak nic się nie zmieni, nowe przepisy wejdą w życie 1 czerwca 2017 roku.

Bartosz Kopik

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy