

Solidarna odpowiedzialność inwestora – nowe zasady

Zagadnienie solidarnej odpowiedzialności inwestora i generalnego wykonawcy wobec podwykonawców robót budowlanych budzi wiele wątpliwości wśród uczestników procesu inwestycyjnego.

Dotychczas, przesłanką powstania tej wspólnej odpowiedzialności była min. „zgoda” inwestora na powierzenie prac podwykonawcy. Termin zgoda ujęty został w cudzysłowie celowo, albowiem poglądów na to, jaki charakter powinna posiadać taka zgoda i w jaki sposób winna być przez inwestora wyrażana jest w praktyce i w orzecznictwie wiele, o czym pisałem w *PMR Construction Insight: Poland* w 2016 roku.

Polski ustawodawca postanowił zmodyfikować przepisy dotyczące tej interesującej materii, uchwalając 7 kwietnia 2017 roku ustawę o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności („Nowelizacja”). Wchodząc w życie 1 czerwca 2017 roku, ustawa ta wprowadza między innymi nowe brzmienie art. 647¹ Kodeksu cywilnego określającego zasady ponoszenia przez inwestorów wspólnej z generalnym wykonawcą odpowiedzialności za wynagrodzenie należne podwykonawcom wykonującym roboty budowlane.

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 647¹ Kodeksu cywilnego (dalej: „KC”), Inwestor odpowiada solidarnie z wykonawcą (generalnym wykonawcą) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu wykonanych przez niego robót budowlanych, których szczegółowy przedmiot został zgłoszony inwestorowi przez wykonawcę lub podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót, chyba że w ciągu trzydziestu dni od dnia doręczenia inwestorowi zgłosze-

nia inwestor złożył podwykonawcy i wykonawcy sprzeciw wobec wykonywania tych robót przez podwykonawcę, przy czym zgłoszenie to nie jest wymagane, jeżeli inwestor i wykonawca określili w umowie, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, szczegółowy przedmiot robót budowlanych wykonywanych przez oznaczonego podwykonawcę. Pomijając ten ostatni przypadek, warunkami powstania solidarnej odpowiedzialności po stronie inwestora jest otrzymanie od wykonawcy lub podwykonawcy pisemnego zgłoszenia zawierającego szczegółowy zakres przedmiotowy prac wykonywanych przez podwykonawcę oraz brak wyrażenia przez inwestora w terminie 30 dni od dnia otrzymania takiego zgłoszenia pisemnego sprzeciwu. Zwracam uwagę, że aby sprzeciw Inwestora był skuteczny musi on zostać złożony zarówno wykonawcy jak i podwykonawcy w formie pisemnej.

W myśl art. 647¹ § 3 KC, Inwestor ponosi odpowiedzialność za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a wykonawcą, chyba że ta wysokość przekracza wysokość wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika ze zgłoszenia albo z umowy. W takim przypadku odpowiedzialność inwestora za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane, wynikającego ze

zgłoszenia albo z umowy. Nowelizacja wprowadza zatem górny limit odpowiedzialności inwestora za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, uznając, że jest nim wysokość wynagrodzenia wykonawcy za tę część robót. Przy zawieraniu umów z generalnymi wykonawcami warto rozbić jego wynagrodzenie na dużo mniejszych elementów.

Nowy art. 647¹ KC § 5 stanowi, że powyżej opisany mechanizm stosuje się stosuje się odpowiednio do solidarnej odpowiedzialności inwestora, wykonawcy i podwykonawcy, który zawarł umowę z dalszym podwykonawcą, za zapłatę wynagrodzenia dalszemu podwykonawcy. Tym samym, wprowadzone Nowelizacją przepisy stosuje się również do dalszych podwykonawców. Z literalnego brzmienia przepisu wynika, że odpowiedzialność inwestora ogranicza się do dwóch szczebli: wynagrodzenia podwykonawcy oraz wynagrodzenia jego podwykonawcy. Być może orzecznictwo rozciągnie tę regułę na cały łańcuch podwykonawców.

Wprowadzona Nowelizacją zmiana art. 647¹ KC sprawia, że przesłanki powstania po stronie inwestora odpowiedzialności za wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy są bardziej czytelne. Z drugiej strony, ustawa nie wymaga by inwestorzy zapoznawali się z umowami łączącymi wykonawcę z podwykonawcą i opiera solidarną odpowiedzialność inwestora na wiedzy, którą ten ostatni czerpie jedynie ze zgłoszenia, które, co do zasady, zawiera będzie mniej informacji o stosunku łączącym wykonawcę z podwykonawcą niż choćby projekt umowy pomiędzy tymi podmiotami.

Marcin Żak

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy