Zmiany na linii inwestor – wykonawca – podwykonawca

Utworzono: czwartek, 27, kwiecień 2017 10:22



Po rozpatrzeniu poprawek Senatu, Sejm ostatecznie przyjął ustawę o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności, która ma ułatwić dochodzenie należnych roszczeń. Będzie to miało bezpośrednie przełożenie na poziom wypłacalności przedsiębiorców oraz pewność obrotu gospodarczego. Ustawa nowelizująca art. 6471 Kodeksu cywilnego wejdzie w życie 1 czerwca 2017 r.

Przejrzyste umowy i bezpieczeństwo wynagrodzenia dla podwykonawców

Jednym ze znowelizowanych przepisów jest art. 6471 Kodeksu cywilnego, który reguluje zasady zawierania umów z podwykonawcami w procesie budowlanym i odpowiedzialności inwestora za wynagrodzenie podwykonawcy. Zasadą jest, że inwestor, który zgodził się na zatrudnianie podwykonawców odpowiada za wynagrodzenie zarówno dla generalnego wykonawcy, jak i podwykonawców, którym generalny wykonawca nie zapłacił. Na przestrzeni lat artykuł ten przysparzał wielu problemów interpretacyjnych i często był przedmiotem rozważań sądów, w tym Sądu Najwyższego. Przedmiotem interpretacji sądów były kwestie związane ze sposobem wyrażenia zgody inwestora na zawarcie przez generalnego wykonawcę umowy z podwykonawcą, z momentem wyrażenia tej zgody, czy zakresem odpowiedzialności inwestora za wynagrodzenie. Celem nowelizacji jest przyjęcie jednolitych i jasnych zasad dotyczących zawierania umów z podwykonawcami oraz zabezpieczenie wypłaty wynagrodzenia podwykonawcy. Zmiana ma ochronić podwykonawców przed problemami z płynnością finansową spowodowanymi nieterminowym uiszczaniem należności przez wykonawców.

Phoca PDF

W nowym brzmieniu art. 6471 Kodeksu cywilnego, inwestor odpowiada solidarnie z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli wykonawca lub podwykonawca zgłosił inwestorowi szczegółowy przedmiot robót budowlanych, który ma zostać zrealizowany przez podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót. Solidarna odpowiedzialność nie powstanie, jeżeli inwestor w ciągu 30 dni od dnia doręczenia mu zgłoszenia złoży podwykonawcy i wykonawcy sprzeciw wobec wykonywania robót budowlanych przez podwykonawcę. Zgłoszenie nie będzie wymagane, jeżeli inwestor i wykonawca w umowie zawartej na piśmie określą szczegółowy przedmiot robót budowlanych wykonywanych przez oznaczonego podwykonawcę. Ustalenia te mogą zostać poczynione już w umowie o roboty budowlane lub później w osobnym porozumieniu.

Umowa przed rozpoczęciem robót, ale niekoniecznie na piśmie

Ustawodawca znacząco zmienił zasady uzyskiwania zgody inwestora przez wykonawcę. Dotychczas wykonawca zobowiązany był do przedstawienia inwestorowi umowy z podwykonawcą lub jej projektu, a inwestor w ciągu 14 dni mógł pisemnie zgłosić sprzeciw lub zastrzeżenia do umowy z podwykonawcą. Przedmiotem wątpliwości sądów był moment, w którym wykonawca powinien zgłosić inwestorowi zawarcie umowy z podwykonawcą. Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem, takie zgłoszenie mogło zostać dokonane w każdym momencie, a zgoda na zawarcie umowy z podwykonawcą nie musi być wyrażona uprzednio. Ponadto uznano, że brak sprzeciwu może wynikać również zachowania inwestora, nawet poprzez samo akceptowanie faktu, że dany podwykonawca przebywa na terenie budowy.

Po wejściu w życie nowelizacji, wykonawca zobowiązany będzie do zgłoszenia inwestorowi zawarcia umowy przed przystąpieniem do wykonywania robót nią objętych. Wydłużony został również termin na złożenie sprzeciwu przez inwestora z 14 dni do 30 dni. Ponadto, sprzeciw będzie musiał być złożony obu podmiotom: wykonawcy i podwykonawcy. Należy jednak zwrócić uwagę, że tak długi okres oczekiwania na wyrażenie ewentualnego sprzeciwu przez inwestora będzie powodował niepewność podwykonawcy co od odpowiedzialności za zapłatę jego wynagrodzenia. Warto zauważyć, że ustawodawca zrezygnował z obowiązku przedstawienia inwestorowi umowy z podwykonawcą lub jej projektu. Związane jest to ze zaniesieniem obowiązku zawarcia umowy z podwykonawcą w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W uzasadnieniu do projektu ustawy wskazano, że nie jest racjonalnym wymaganie formy pisemnej umowy z podwykonawcą, jeżeli taka sama forma nie jest wymagana pod rygorem nieważności dla umowy pomiędzy inwestorem a wykonawcą. Brak obowiązku zawarcia umowy z podwykonawcą w formie pisemnej może sprawić, że dopiero na etapie ewentualnego sporu, co do wynagrodzenia inwestor dowie się, jakie obowiązki i prawa zostały ustalone pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą, co zdecydowanie osłabi jego pozycję w sporze.

W nowelizacji zastrzeżono formę pisemną dla zgłoszenia oraz sprzeciwu. W przypadku niezachowania formy pisemnej zgłoszenie oraz sprzeciw będą nieważne.

Phoca PDF

Takie rozwiązanie ma zwiększyć pewność obrotu i ułatwić przeprowadzenie dowodu w przypadku sporu sądowego. Pomimo braku obowiązku zawarcia umowy z podwykonawcą w formie pisemnej, ustawodawca w uzasadnieniu do nowelizacji wskazał, że zastrzeżenie formy pisemnej dla zgłoszenia oraz sprzeciwu ma zachęcić podwykonawców do zawierania umów w formie pisemnej, co zwiększa pewność, co do treści zobowiązań łączących wykonawcę z podwykonawcą.

Zakres odpowiedzialności inwestora

Częstym problemem związanym z interpretacją art. 6471 Kodeksu cywilnego był zakres finansowej odpowiedzialności inwestora. Aktualnie Kodeks cywilny milczy na ten temat, a zasady postępowania wynikają jedynie z orzecznictwa. Po wejściu w życie nowelizacji, odpowiedzialność inwestora za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy będzie ograniczona do wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a wykonawcą, chyba, że przekracza ona wysokość wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika ze zgłoszenia lub umowy pomiędzy inwestorem a wykonawcą.

Od dłuższego czasu dostrzegano potrzebę nowelizacji przepisów dotyczących odpowiedzialności inwestora i wykonawcy wobec podwykonawcy. Niejednolita praktyka i rozbieżności interpretacyjne sprawiały, że zaburzona była pewność obrotu. Nowelizacja miała na celu usunięcie z obrotu niejasnych przepisów, które powodowały problemy w relacji inwestor – wykonawca – podwykonawca. Wydaje się jednak, że pomimo próby wprowadzenia przejrzystych zasad dotyczących solidarnej odpowiedzialności inwestora i wykonawcy, art. 6471 Kodeksu cywilnego będzie dalej przysparzał trudności interpretacyjnych.

Ustawa o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności nowelizująca art. 6471 Kodeksu cywilnego wejdzie w życie 1 czerwca 2017 r.

Komentarz ekspercki Jana Jarosławskiego, prawnika Skanska Residential Development Poland

Phoca PDF