

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 przedmiot 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

Investor's joint and several liability – regulations revised

The concept of the investor and general contractor's joint and several liability to subcontractors performing construction work raises numerous concerns among participants of investment processes.

Previously, grounds for joint and several liability included the investor's "consent" to hire a subcontractor to perform construction work. The notion "consent" was put in inverted commas intentionally as there are many views on what nature of consent is required and how the consent should be expressed in practice of law application and jurisprudence, as I already referred to in *PMR Construction Insight: Poland* in 2016.

The Polish legislator decided to modify the regulations by adopting on 7 April 2017 the Act on Amendment of Certain Acts with a view to facilitating recovery of claims ("Amendment"). The Amendment, which came into force on 1 June 2017, introduced a new wording of Art. 647¹ of the Civil Code which stipulates the rules for the investors and general contractor's joint liability for fees payable to subcontractors performing construction work.

Pursuant to the amended Art. 647¹ of the Civil Code, the Investor shall be jointly and severally liable with the contractor (general contractor) for payment of the fees due to the subcontractor in respect of construction work performed by the subcontractor, the detailed scope of which the contractor or general contractor has notified to the investor prior to commencing the work, unless the investor filed with the subcontractor and the contractor an opposition against the subcontractor performing the work within thirty days of the date when the investor was

served the notification, with a proviso that the notification shall not be required if the investor and the contractor defined a detailed scope of construction work to be performed by a specified subcontractor in the agreement which must be made in writing otherwise being null and void. Leaving aside the latter case, joint and several liability on the part of the investor will arise subject to the investor receiving from the contractor or subcontractor a written notification containing the detailed scope of construction work to be performed by the subcontractor and the investor not filing a written opposition to the notification within 30 days of receiving the opposition. I emphasise that for the Investor's opposition to be effective, it must be filed with both the contractor and the subcontractor in writing.

Pursuant to Art. 647^{1.3} of the Civil Code, the Investor shall be liable for payment of the subcontractor's fees in the amount specified in the agreement between the subcontractor and the contractor unless the amount exceeds the amount of fees payable to the contractor in respect of the construction work, the detailed list of which is specified in the notification or the agreement. If this is the case, the investor's liability regarding the payment of the fees will be limited to the amount of fees payable to the contractor in respect of construction works as per the notification or the agreement. Accordingly, the amendment introduc-

es a cap on the investor's liability in respect of the payment of the subcontractor's fees, defining it as the amount of the contractor's fees for the given part of work. Therefore, it is advisable that the subcontractor's fees be divided into many smaller portions when signing contractors with general contractors.

The amended Art. 647^{1.5} of the Civil Code stipulates that the mechanism will apply accordingly to the joint and several liability of the investor, the contractor and the subcontractor which concluded the agreement with a further subcontractor in respect of the further subcontractor's fees. As a result, the amended regulations will also apply to further subcontractors. The literal wording of the regulation indicates that the investor's liability is limited to two strata: the subcontractor's fees and fees of the subcontractor's subcontractor. It may be the case that the rule will be extended to apply to the entire subcontracting chain in judicial decisions.

The change to Art. 647¹ of the Civil Code introduced pursuant to the Amendment makes the conditions for arising the investor's liability for the subcontractor's fees more comprehensible. On the other hand, the law does not require investors to review agreements between contractors and subcontractors as it bases the investor's joint and several liability on information extracted only from the notification, which, in principle, will contain less details of the relationship linking the contractor and the subcontractor than even, say, a draft of the agreement between these two parties.

Marcin Żak

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