

D10

PRAWO CYWILNE

Przedsiębiorca budowlany musi zadbać o bezpieczeństwo prawne

To podwykonawcy powinni zatroszczyć się o to, by inwestor poznał treść zawartej umowy, która stanowi podstawę do zapłaty ich wynagrodzenia za roboty

Przedsiębiorca budowlany musi zadbać o swoje bezpieczeństwo prawne

PRAWO CYWILNE | To podwykonawcy powinni zadbać o to, by inwestor poznał treść zawartej umowy, która stanowi podstawę do zapłaty ich wynagrodzenia za roboty

Ryzyko gospodarczych turbulencji najczęściej boleśnie dotyka najsłabszych uczestników gry rynkowej. W sektorze budowlanym będą to podwykonawcy robót budowlanych. Aktualna sytuacja na tym rynku, w szczególności zaś zagrożenie brakiem wypłacalności wielu uczestników procesu inwestycyjnego, rodzi pytanie o sposoby zabezpieczenia się przed „najgorszym”. Jakie one są?

Wyjątkowa instytucja

Oczywiście, nikt nie jest w stanie przewidzieć wszystkich potencjalnych scenariuszy. Są jednak instrumenty prawne, które warto zabezpieczyć, decydując się na udział w realizacji robót budowlanych. Należy do nich, stanowiąca ewenement na gruncie polskiego prawa cywilnego, instytucja odpowiedzialności solidarnej inwestora za zobowiązania wykonawcy (dłużnika z tytułu zobowiązania pieniężnego) w stosunku do podwykonawców (dłużników z tytułu zobowiązania niepieniężnego).

Instytucja ta jest „wyjątkowa” nie tylko z uwagi na przedmiot jej regulacji – wyjątkowe, a precyzyjnie rzecz ujmując, wysoce niejasne jest brzmienie ustawy, tj. art. 647¹ kodeksu cywilnego. W tej sytuacji zwiększone bezpieczeństwo dla podwykonawcy może oznaczać wyłącznie rygorystyczne przestrzeganie wymogów określonych tym zapisem.

Co zrobić

Co zatem powinien uczynić podwykonawca, aby zabezpieczyć się na wypadek kłopotów z wypłacalnością generalnego wykonawcy (inwestora) lub dalszego wykonawcy, z którym ma bezpośrednio zawartą umowę? Rekomendowane jest podjęcie następujących działań:

- uzyskanie zgody inwestora i dalszych potencjalnie solidarnie odpowiadających osób na warunki umowy, ewentualnie
- zadbanie, by treść umowy/projektu wraz z odpowiednią doku-

mentacją została przedstawiona inwestorowi do akceptacji i uzyskanie pewności, że inwestor nie zgłosił sprzeciwu lub zastrzeżeń w tym zakresie.

Odpowiedzialność solidarna

Jak wynika z kodeksu cywilnego, zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę (art. 647¹ § 5 k.c.). Odpowiedzialność ta nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Przeciwnie, uzależniona jest od przedstawienia inwestorowi i generalnemu wykonawcy (w przypadku dalszych podwykonawców) umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie (art. 647¹ § 2 k.c.) oraz uzyskania zgody tych podmiotów. Zgoda taka może być wyrażona wprost – najlepiej na piśmie, bądź też w sposób dorozumiany – milcząco, jeśli zachodzą warunki opisane w § 2 ww. art. 647¹ lub przez jakiegokolwiek zachowanie, które ujawnia wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.).

W praktyce oznacza to, że w braku wyrażenia zgody wprost inwestor powinien znać istotne postanowienia umowy o roboty budowlane zawartej przez wykonawcę z podwykonawcą, w szczególności te, które decydują o warunkach wypłaty wynagrodzenia podwykonawcy (**uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 210/10**). Zwrócić przy tym należy uwagę, że przedstawienie inwestorowi dokumentacji powinno mieć charakter działania kierunkowego, tj. podjętego „celem wyrażenia przez inwestora zgody na zawarcie takiej umowy podwykonawczej”. W razie braku aktywności wykonawcy czynność tę może wykonać nawet sam podwykonawca.

Zapewnienie przez podwykonawcę przestrzegania powyższego modelu uzyskania zgody inwestora (i generalnego wykonawcy – dla dalszego podwykonawcy), powin-

no zapewnić mu możliwość zwrócenia się ze swoimi roszczeniami do „wcześniejszych ogniw” procesu inwestycyjnego w przypadku braku uzyskania zapłaty od podmiotu bezpośrednio mu zlecającego. Co istotne, w ewentualnym procesie ciężar wykazania okoliczności uzasadniających odpowiedzialność solidarną będzie spoczywał na podwykonawcy – jako podmiocie wywodzącym z tego skutki prawne.

Igranie z ogniem

W razie niezapewnienia wskazanych wyżej „środków bezpieczeństwa” podwykonawcy nie powinni liczyć na zaspokojenie ich roszczeń przez podmioty inne niż te, z któ-

”Warto jest uzyskać zgodę inwestora i dalszych potencjalnie solidarnie odpowiadających osób na warunki umowy

rymi zawarli umowy. Do skutecznego skierowania roszczeń przeciwko inwestorowi nie wystarczy sam fakt tolerowania przez inwestora obecności podwykonawcy na terenie inwestycji. Brak sprzeciwu dla udziału w procesie inwestycyjnym danego podmiotu nie może być traktowany jako źródło solidarnej odpowiedzialności inwestora. Okoliczności tej nie zmienia nawet aktywny i niewątpliwie uważalny udział podwykonawcy, tj. prowadzenie kluczowych prac, dokonywanie ustaleń bezpośrednio z inwestorem czy formalne uczestniczenie w radach budowy. Także fakt akceptacji (i to nawet wyraźnej, na piśmie) konkretnego podwykonawcy nie może być utożsamiany z przyjęciem przez inwestora solidarnej odpowiedzialności w stosunku do tego podmiotu. Dla osiągnięcia pożądanego efektu zgoda inwestora musi obejmować także postanowienia

•ZDANIEM AUTORA

Jacek Olma

radca prawny
GWW Legal



Szczególny charakter instytucji odpowiedzialności solidarnej inwestora oraz to, że leży ona w interesie podwykonawców, prowadzi do wniosku, że to podwykonawcy powinni zadbać o to, by inwestor poznał treść umowy stanowiącej podstawę do zapłaty ich wynagrodzenia. W sytuacji gdy umowy takiej nie przedłożył wykonawca (podmiot bezpośrednio odpowiedzialny w stosunku do podwykonawcy), w czynności tej zastąpić go może sam zainteresowany, czyli podwykonawca. Brak jest natomiast podstaw do przyjmowania, że to inwestor miałby przejawiać inicjatywę w wyjaśnianiu statusu poszczególnych uczestników procesu budowlanego i wymuszać spełnienie przesłanek kreujących jego odpowiedzialność. Takiej aktywności nie mogą od niego wymagać ani podwykonawcy, ani sądy.

konkretnej umowy, tj. zakres jego solidarnej odpowiedzialności.

Do przyjęcia odpowiedzialności solidarnej inwestora nie wystarczy też wiedza któregoś z jego przedstawicieli technicznych o samej wysokości wynagrodzenia podwykonawcy. Jest tak z dwóch względów: po pierwsze, nie jest ona następstwem przedstawienia konkretnej umowy w celu objęcia jej zgodą inwestora, po drugie, charakter „zgody” jako podstawy zaciągnięcia zobowiązania inwestora wymaga, by pochodziła od podmiotów umocowanych do reprezentowania inwestora, a nie podejmowania decyzji o charakterze technicznym.

Sądy różnie sądzą

Sposób zredagowania art. 647¹ kodeksu cywilnego powoduje, że w przypadku poszczególnych sporów zapadają również rozstrzygnięcia odbiegające od przedstawionego powyżej modelu. Zdarza się, że sądy powszechne, biorąc w ochronę podwykonawców (jako podmioty co do zasa-

dy ekonomicznie słabsze), wydają orzeczenia sprzeczne z powołanym przepisem.

Przyczyna tego stanu tkwi zazwyczaj w odwoływaniu się jedynie do tez orzeczeń SN (i to także tych przytoczonych powyżej), w odezwaniu od treści ich uzasadnienia i stanu faktycznego, w jakim dane rozstrzygnięcie zapadło. Działanie takie prowadzi do błędnych rozstrzygnięć i braku pewności prawa. Sytuacja ta występuje oczywiście nie tylko w przypadku spraw o roboty budowlane, a jest „chorobą” występującą powszechnie i dotyczy zarówno sądy, jak i pełnomocników. Jednak zakładanie a priori przez podwykonawcę rozstrzygnięcia na jego korzyść jest obarczone istotnym ryzykiem – i to choćby z uwagi na brak jednolitości takiego „słuszcziwego” orzecznictwa. Z tych względów podwykonawcy powinni zadbać o zapłatę należnego im wynagrodzenia już na etapie zawierania umowy. Jak? Pilnując dopełnienia wskazanych powyżej wymogów, nie zaś licząc na ewentualną pomyłkę sądową.

–Jacek Olma