

Kiedy podwykonawca może dochodzić od inwestora zapłaty za roboty dodatkowe

Jestem podwykonawcą robót budowlanych, który został zgłoszony inwestorowi przez generalnego wykonawcę. Wynagrodzenie – zarówno moje jako podwykonawcy, jak i generalnego wykonawcy – zostało określone jako ryczałtowe. Kilka miesięcy temu wykonałem prace dodatkowe, które konieczne były do realizacji inwestycji. Wiedział o nich zarówno generalny wykonawca, jak i inwestor. Do dzisiaj jednak generalny wykonawca się z nich ze mną nie rozliczył. W związku z tym, że wykonawca z uwagi na problemy finansowe może być niewypłacalny, zwróciłem się o zapłatę do inwestora. Ten odpisał mi, że prace dodatkowe nie były objęte zgłoszeniem mnie jako podwykonawcy i w związku z tym nie jest odpowiedzialny za zapłatę. Czy faktycznie nie mogę żądać wynagrodzenia od inwestora?



Michał Siembab
radca prawny,
partner w kancelarii GKR Legal

Istotnie, art. 647¹ i następne kodeksu cywilnego przewidują solidarną odpowiedzialność inwestora za wynagrodzenie podwykonawcy, co oznacza, że może on swoje roszczenie kierować zarówno do generalnego wykonawcy, jak i do inwestora. W przedstawionym stanie faktycznym sensowne jest kierowanie roszczenia do inwestora. Tym niemniej należy pamiętać, że ten nie odpowiada automatycznie za wszystkie zobowiązania generalnego wykonawcy, a zakres jego odpowiedzialności jest limitowany przepisami prawa. Inwestor przede wszystkim odpowiada wyłącznie za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy ustalonego w umowie zawartej pomiędzy podwykonawcą a generalnym wykonawcą. Chodzi tutaj o wynagrodzenie za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot został zgłoszony inwestorowi przed przystąpieniem podwykonawcy do wykonywa-

nia robót. Przy czym takie zgłoszenie nie jest wymagane, jeśli szczegółowy przedmiot robót budowlanych został ujęty w umowie zawartej pomiędzy inwestorem a generalnym wykonawcą.

Niestety, w przypadku robót dodatkowych, tj. wykraczających poza zakres umowy, które nie były ujęte ani w zgłoszeniu, ani w umowie pomiędzy inwestorem a generalnym wykonawcą, czytelnik nie może kierować roszczeń do inwestora o zapłatę za ich wykonanie, opierając się na solidarnej odpowiedzialności inwestora za wynagrodzenie podwykonawcy. Nie oznacza to jednak, że w ogóle nie będzie mógł domagać się zapłaty od inwestora.

Roszczenie do inwestora

Kiedy dochodzi do wykonania dodatkowych – nieobjętych zakresem umowy o roboty budowlane – prac, po stronie inwestora powstaje korzyść majątkowa. W takiej sytuacji wykonawca – zgodnie z art. 405 k.c. – może dochodzić zapłaty wartości wykonanych prac na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Tak więc nawet jeśli prace nie są objęte zawar-

tą umową, to wykonawca może domagać się zapłaty, jednakże na innej podstawie prawnej. Przy czym sprawa jest dosyć prosta w sytuacji roszczenia generalnego wykonawcy względem inwestora, kiedy nie ma wątpliwości, że wskutek wykonania dodatkowych robót inwestor jest podmiotem wzbogaconym, generalny wykonawca zaś podmiotem zubożonym. Kwestia ta komplikuje się, kiedy mamy do czynienia ze stosunkiem trójstronnym, w którym występuje inwestor, generalny wykonawca i podwykonawca. Jeżeli jednak podwykonawca wykonał roboty dodatkowe stanowiące część inwestycji (i nie otrzymał zapłaty od generalnego wykonawcy), a inwestor finalnie roboty te odebrał, to należałoby przyjąć, że w tym układzie podwykonawca jest zubożony, a inwestor wzbogacony, co oznaczałoby możliwość skierowania do inwestora roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Odpowiedzialność za roboty dodatkowe

Choć ww. konstrukcja roszczenia co do zasady jest dopuszczalna, to nie w każdym przypadku takie roszczenie można formułować. Po pierwsze, może się zdarzyć, że chociaż roboty wykraczały poza zakres umowy podwykonawczej, to były objęte umową główną, zawartą pomiędzy inwestorem a generalnym wykonawcą. W takiej bowiem sytuacji nie można uznać, że wzbogacenie po stronie inwestora było bezpodstawne, skoro istniała do niego podstawa w postaci umowy o roboty budowlane. Takie stanowisko prezentuje w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy (m.in.

w wyrokach: z 15 lutego 2018 r., sygn. IV CSK 97/17, czy z 7 grudnia 2005 r., sygn. V CK 389/05). Przed ewentualnym wystąpieniem z roszczeniem przeciwko inwestorowi czytelnik powinien więc zweryfikować, czy wykonane roboty budowlane mieściły się w zakresie umowy głównej. Jeśli tak, to skierowanie roszczenia względem inwestora może okazać się bezskuteczne. W takiej sytuacji generalny wykonawca, z tytułu wykonanych przez czytelnika robót, powinien otrzymać wynagrodzenie i to on w ten sposób jest wzbogacony. W takim przypadku podwykonawca będzie mógł kierować roszczenia wyłącznie do generalnego wykonawcy. Po drugie, powinno się także zweryfikować, czy inwestor nie zapłacił już generalnemu wykonawcy za wykonane roboty. Wówczas bowiem nie będzie już można mówić o wzbogaceniu inwestora (tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z 13 kwietnia 2017 r., sygn. I CSK 270/16). W takim wypadku podwykonawca będzie mógł kierować swoje roszczenia wyłącznie w stosunku do generalnego wykonawcy.

A zatem czytelnik może skierować roszczenie o zapłatę przeciwko inwestorowi, jednak pod warunkiem, że prace nie wchodziły w zakres umowy zawartej pomiędzy generalnym wykonawcą a inwestorem oraz że inwestor za ich wykonanie nie zapłacił generalnemu wykonawcy. Te okoliczności należy zweryfikować jeszcze przed podjęciem kroków prawnych.



Podstawa prawna

• art. 405, art. 647¹ ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360; ost.zm. Dz.U. z 2022 r. poz. 2337)