

Bezkosztowe zmniejszenie zakresu prac może obniżyć wysokość ryczałtu

Prowadzę firmę budowlaną i jako generalny wykonawca realizowałem inwestycję polegającą na budowie kilku domów jednorodzinnych. W umowie o roboty budowlane wynagrodzenie zostało określone jako ryczałtowe. Po zrealizowaniu inwestycji okazało się, że nieznaczna część robót wskazanych w kosztorysie ofertowym nie została wykonana (nie było takiej konieczności). Inwestor poinformował mnie, że moje wynagrodzenie powinno zostać proporcjonalnie obniżone o wartość niewykonanych robót. Czy mogę go pozwać o niewypłacone wynagrodzenie?



Michał Siembab
radca prawny,
partner w kancelarii GKR Legal

Jak wynika z przedstawionego pytania, wynagrodzenie na które umówił się czytelnik z inwestorem, ma charakter wynagrodzenia ryczałtowego, a nie kosztorysowego. A przypomnijmy, że rozliczenia stron umowy o roboty budowlane mogą być dokonywane na podstawie dwóch zasadniczych modeli, tj. wynagrodzenia kosztorysowego oraz ryczałtowego. To pierwsze zgodnie z kodeksem cywilnym jest ustalane na podstawie zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów, a jego charakterystyczną cechą jest to, że ostateczna wysokość wynagrodzenia jest uzależniona od rozmiaru świadczenia wykonawcy ustalonego po zrealizowaniu inwestycji. Dokładna wysokość wynagrodzenia nie jest więc znana na etapie zawierania umowy. Z kolei wynagrodzenie ryczałtowe charakteryzuje się tym, że strony z góry ustalają wysokość należnego wykonawcy świadczenia. Możliwe są także modele mieszane kosztorysowo-ryczałtowe, które mogą polegać m.in. na ustaleniu wynagrodze-

nia kosztorysowego z zastrzeżeniem, że nie przekroczy ono określonej kwoty.

Istotą wynagrodzenia ryczałtowego jest jego stałość i niezmienność. Konsekwencją tak ukształtowanego wynagrodzenia wykonawcy jest co do zasady brak możliwości jego modyfikacji, a więc zarówno podwyższenia, jak i obniżenia – nawet gdyby dochód osiągnięty przez wykonawcę okazał się wyższy od założonego w kalkulacji stanowiącej podstawę określenia wysokości ryczałtu. Znakiem szczególnym wspomnianego wynagrodzenia jest właśnie uzgodnienie przez strony oznaczonej kwoty jako ekwiwalentu za wykonanie robót budowlanych bez względu na rozmiar świadczonych prac i wartość poniesionych kosztów. W tym modelu (w przeciwieństwie do wynagrodzenia kosztorysowego) wartość należnego wynagrodzenia nie jest uzależniona od czynników określających przewidywany lub zrealizowany rozmiar prac czy ilości zużytego materiału oraz cen jednostkowych lub stawek robocizny. I choć wynagrodzenie ryczałtowe jest co do zasady niezmiennie, to zasada ta nie ma jednak charakteru absolutnego. A zatem w niektórych przypadkach dopuszcza się obniżenie tego wynagrodzenia. Jakkolwiek przepisy nie regulują tej kwestii wprost, to w orzecznictwie Sądu Naj-

wyższego w zasadzie ugruntowany jest pogląd, że w razie niewykonania przez wykonawcę wszystkich robót, za które zostało ustalone wynagrodzenie ryczałtowe, podlega ono proporcjonalnemu obniżeniu, stosownie do zakresu wykonanych prac (por. m.in. wyrok SN z 29 stycznia 1985 r., sygn. akt II CR 494/84, czy wyrok SN z 25 marca 2015 r., sygn. akt II CSK 389/14). W orzecznictwie jednak się podkreśla, że charakteru wynagrodzenia ryczałtowego nie można odrywać od charakteru zobowiązania wykonawcy, jakim jest oddanie obiektu wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Natomiast wypłata wynagrodzenia, także ryczałtowego, jest uzależniona od wykonania wszystkich umówionych robót. Tak z kolei wskazał Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 8 marca 2016 r. (sygn. akt I ACA 788/15).

Należy jednak podkreślić, że powyższe orzeczenia odnoszą się do niewykonania części robót. Nie jest natomiast dopuszczalne obniżenie wynagrodzenia ryczałtowego tylko dlatego, że prawidłowe – zaspokajające interes inwestora – wykonanie robót okazało się tańsze w następstwie zastosowania innych materiałów, urządzeń lub technologii. Wskazał na to Sąd Najwyższy w wyroku z 2 lipca 2021 r. (sygn. akt III CSKP 82/21).

Pewne wątpliwości budzi natomiast sytuacja, która zaistniała w przypadku opisanym w pytaniu czytelnika, czyli gdy wykonawca nie wykona wszystkich zakładanych robót ze względu na brak takiej konieczności i dojdzie do prawidłowej realizacji inwestycji jako całości, a inwestor nie będzie musiał ponosić jakichkolwiek dodatkowych kosztów.

Wydaje się, że w istnieją wówczas argumenty, aby domagać się zapłaty całości uzgodnionego wcześniej wynagrodzenia. Jeżeli bowiem cel umowy zostaje osiągnięty, a część prac okaże się zbędna, to można argumentować, że w takiej sytuacji charakter wynagrodzenia ryczałtowego powoduje, że tego rodzaju „wzbo-gacenie” wykonawcy jest dopuszczalne, skoro w przypadku poniesienia dodatkowych kosztów nie mógłby on domagać się ich zwrotu od inwestora właśnie ze względu na charakter wynagrodzenia ryczałtowego. Tego rodzaju argumentację podzielił m.in. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z 4 października 2019 r. (sygn. akt XVIII C 1154/18). Jednak rozstrzygnięcie to zostało zmienione wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20 kwietnia 2021 r. (sygn. akt I ACA 306/20), który rozpatrywał apelację od tego wyroku. Zdaniem SA powyższe okoliczności są bez znaczenia i niezależne od tego, że cel umowy został osiągnięty, a inwestor nie ponosił dodatkowych kosztów, to wszelkie odstępstwa od umówionego zakresu prac winny skutkować możliwością obniżenia wynagrodzenia ryczałtowego. Tego rodzaju podejście zdaje się prze-ważać w orzecznictwie.

W związku z powyższym, jakkolwiek czytelnik nie jest całkowicie bez szans w ewentualnym sporze z drugą stroną, to jednak w mojej ocenie bardziej prawdopodobne jest, że rozstrzygając sprawę, sąd przyzna rację inwestorowi.



Podstawa prawna

• ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360)