

## **Kiedy można obniżyć wynagrodzenie ryczałtowe za roboty budowlane**

Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych, strony umowy mogą umówić się na jedną z dwóch metod płatności za zrealizowane prace – kosztorysową lub ryczałtową. Praktyka pokazuje, że przeważnie wynagrodzenie wykonawcy określone zostaje jako ryczałt. Jakie są tego konsekwencje?

Głównie takie że, nawet jeśli w toku robót budowlanych pojawi się potrzeba wykonania robót dodatkowych, nieprzewidzianych w projekcie ani nie uwzględnionych przez wykonawcę w swoich kalkulacjach, to nie może on liczyć na zwiększenie wynagrodzenia. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wykonanie dodatkowych robót budowlanych w ramach ustalonego wynagrodzenia groziłoby wykonawcy rażącą stratą. W takiej sytuacji kodeks cywilny dopuszcza możliwość sądowego podwyższenia ryczałtu lub rozwiązania umowy. Co jednak w sytuacji odwrotnej, kiedy pomimo ryczałtowego wynagrodzenia wykonawca z różnych względów nie wykonał całości prac przewidzianych umową. Czy w takim przypadku możliwa jest również modyfikacja wysokości wynagrodzenia ryczałtowego?

### **Po prostu niezmiennie**

Zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie nie ma sporu co do charakteru wynagrodzenia ryczałtowego – jest ono niezmiennie. Przy ustaleniu wynagrodzenia ryczałtowego ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z nieprzewidzianym wzrostem rozmiaru prac czy też wzrostem kosztów prac obciąża przyjmującego zamówienie. Strony decydując się na wynagrodzenie ryczałtowe powinny liczyć się z jego bezwzględnym jak sztywnym charakterem. Z drugiej strony przyjmuje się, że przeciwwagą dla ryzyka wykonawcy powstania rażącej straty związanej z nieprzewidywalnym wzrostem cen materiałów budowlanych i innych elementów kosztów robót budowlanych jest sytuacja prawna inwestora. Nie może on żądać obniżenia wynagrodzenia ryczałtowego nawet w przypadku, gdy wykonawca osiągnął wyższe od oczekiwanych korzyści, np. na skutek spadku cen materiałów budowlanych i innych elementów kosztów robót budowlanych, gdy dochód osiągnięty przez niego był wyższy od założonego w kalkulacji będącej podstawą określenia wysokości ryczałtu.

### **Nie będzie zmiany wynagrodzenia**

Inaczej rzecz ujmując, ryczałt polega na zadeklarowaniu z góry wysokości wynagrodzenia w kwocie, która nie ulega zmianie w późniejszym terminie. Przy jednoczesnej wyraźnej lub dorozumianej zgodzie stron na to, że wykonawca nie będzie się domagać zapłaty wynagrodzenia wyższego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 marca 2016 r., sygn. akt I ACa 994/15). Jak wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, strony decydując się na przyjęcie tej formy, muszą liczyć się z jej bezwzględnym i sztywnym charakterem. W drodze wyjątku, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę (wyrok z 25 marca 2011 r., sygn. akt IV CSK 397/10). Dopuszczalność podwyższenia ryczałtu, czy rozwiązania umowy z przyczyn niezależnych od stron umowy, dotyczy jednak tak znacznej zmiany

stosunków, która prowadziłaby do dalece niekorzystnych konsekwencji dla wykonawcy, pozbawiających go w zasadzie umówionego wynagrodzenia, a nawet poniesienia rażącej straty.

W umowie o roboty budowlane, strony mogą określić wysokość wynagrodzenia za wykonane roboty, jako wynagrodzenie ryczałtowe, jak również zastrzec możliwość jego modyfikacji w zależności od konieczności wykonania robót dodatkowych lub zmniejszenia zakresu robót podstawowych. Prawnymi konsekwencjami ukształtowania wynagrodzenia ryczałtowego bez takiej klauzuli jest brak możliwości jego podwyższenia, jak również obniżenia, nawet gdyby dochód osiągnięty przez wykonawcę był wyższy od założonego w kalkulacji będącej podstawą określenia wysokości ryczałtu (wyrok z 25 marca 2015 r. sygn. akt II CSK 389/14). Czy powyższe oznacza, że wykonawca znajduje się w korzystniejszej sytuacji, ponieważ ma on możliwość sądowego podwyższenia wynagrodzenia za dodatkowe prace w przeciwieństwie do inwestora, który niezależnie od niewykonania części robót budowlanych jest związany umówioną wysokością wynagrodzenia? Przeciwnie.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, w przypadku niewykonania przez przyjmującego zlecenie wszystkich robót, za które w umowie określone zostało wynagrodzenie ryczałtowe, podlega ono proporcjonalnemu obniżeniu, stosownie do zakresu niewykonanej części, co nie przekreśla ryczałtowego charakteru tego wynagrodzenia (wyrok z 2 stycznia 1985 r., sygn. akt II CR 494/84). Jeżeli strony w umowie o dzieło określiły wynagrodzenie ryczałtowo, to okoliczność, że przyjmujący zamówienie nie wykonał wszystkich robót, co zmusiło zamawiającego do powierzenia wykończenia dzieła innej osobie, nie oznacza przekreślenia ryczałtowości wynagrodzenia. W takiej sytuacji należy bowiem od umówionego wynagrodzenia ryczałtowego odliczyć to, co zamawiający musiał wydatkować na dokończenie dzieła, nie zaś określać wysokość wynagrodzenia na podstawie rzeczywistej wartości wykonanych robót (wyrok z 16 sierpnia 1972 r., sygn. akt III CRN 202/72).

### **Wykonanie umówionych robót**

W orzecznictwie wskazuje się również, że normy art. 632 § 1 k.c. nie sposób interpretować w oderwaniu od przedmiotowo istotnego elementu umowy, jakim jest m.in. oddanie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. W tym kontekście, uzgodnienie wynagrodzenia w formie ryczałtowej nie jest jednoznaczne z koniecznością jego pełnej wypłaty i niemożności stosownego ograniczenia w sytuacji niewykonania całości robót. Warto zwrócić bowiem uwagę na okoliczność, że żądanie zapłaty wynagrodzenia – ryczałtowego, jak i każdego innego – uzależnione jest od wykonania umówionych robót. Tym samym, w przypadku niewykonania przez przyjmującego zlecenie (wykonawcę) wszystkich robót, za które w umowie określone zostało wynagrodzenie ryczałtowe, podlega ono proporcjonalnemu obniżeniu, stosownie do zakresu niewykonanej części (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 8 marca 2016 r., sygn. akt I ACa 788/15). Możliwość obniżenia wynagrodzenia ryczałtowego wystąpi również w przypadku odstąpienia przez wykonawcę od umowy w części lub jej

rozwiązania z jakichkolwiek powodów przed zakończeniem całości robót (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 11 września 2015 r., sygn. akt I ACa 696/14).

Pomimo, że z przepisów kodeksu cywilnego o wynagrodzeniu ryczałtowym nie wynika wprost możliwość obniżenia tego rodzaju wynagrodzenia, to należy uznać to za dopuszczalne w przypadku, gdy nie wszystkie roboty określone umową o roboty budowlane zostały przez wykonawcę wykonane.

Autor: Magdalena Stanek-Sobczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy