

Zarządzanie nieruchomościami **Spółdzielnie i wspólnoty**

ROZWIĄZANIA TECHNICZNE, PRAWNE I FINANSOWE

Wynagrodzenie ryczałtowe a wynagrodzenie za prace nieobjęte umową – interpretacja SN	2
Rozliczenia kosztów komina po remoncie mieszkania: Obowiązki właściciela i wspólnoty mieszkaniowej	4
Montaż fotowoltaiki we wspólnocie mieszkaniowej – czy wymaga podjęcia uchwały	6
Dostęp do wody na działkach budowlanych bez dostępu do sieci wodociągowej	7
Instalacja fotowoltaiczna a zasada dobrego sąsiedztwa	8
Kryteria wpisywania otoczenia zabytków do rejestru	9
Wpływ miejscowego planu zagospodarowania na użytkowanie nieruchomości	11



PATRON
WYDANIA

cc Law.
Creative Consultants
Law firm

Szanowny Czytelniku,



Chciałbym zaproponować kilka interesujących tematów obejmujących różne aspekty prawa

budowlanego, ochrony środowiska oraz interpretacji prawnych.

Pierwszy temat dotyczy wynagrodzenia ryczałtowego w kontekście prac nieobjętych umową. Sąd Najwyższy w wyroku z 24 lutego 2023 r. stwierdził, że wynagrodzenie ryczałtowe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez wykonawcę zapłaty za prace dodatkowe na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Kolejny temat porusza problem zaopatrzenia w wodę na działkach budowlanych bez dostępu do sieci wodociągowej. Rozważymy dostępne opcje, takie jak zbiorniki na wodę pitną, oraz omówimy prawne aspekty związane z ich instalacją, w tym możliwość podłączenia domu jednorodzinnego do takich zbiorników.

Trzeci zapowiadany temat dotyczy instalacji fotowoltaicznych i zasady dobrego sąsiedztwa. Orzecznictwo sądów administracyjnych może wspierać inwestorów w uzyskaniu pozytywnych decyzji administracyjnych, co przyspiesza i ułatwia proces inwestycyjny.

Zachęcam do lektury numeru.

Katarzyna Giruć
redaktor prowadząca

Wynagrodzenie ryczałtowe a wynagrodzenie za prace nieobjęte umową – interpretacja SN



Pytanie: Czy wynagrodzenie ryczałtowe wyklucza żądanie przez przyjmującego zamówienie, na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, wynagrodzenia za prace nieobjęte umową?

Odpowiedź: Zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z 24 lutego 2023 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSKP 557/22: „Konstrukcja wynagrodzenia ryczałtowego nie wyklucza żądania przez przyjmującego zamówienie – na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu – wynagrodzenia za prace nieobjęte umową”.

■ Wynagrodzenie ryczałtowe wykonawcy robót – konsekwencje

Zgodnie z art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli strony umowy się na wynagrodzenie ryczałtowe, **przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.**

„Wyjątek” przewidziano w § 2 powołanego przepisu. Mianowicie, jeżeli wskutek zmiany stosunków,

której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę.

■ Nieskuteczność żądania podwyższenia wynagrodzenia

Po stronie przyjmującego zamówienie tak zwany „ryczałt” pociąga za sobą istotne, a wyżej nakreślone konsekwencje (zasadniczą jest nieskuteczność żądania podwyższenia wynagrodzenia).

TYLKO DLA STAŁYCH CZYTELNIKÓW!

Co miesiąc dostarczamy dodatkowe materiały.

Znajdziesz je na stronie <http://profesjonalnyzarzadca.pl/>

**E-BOOKI ■ WZORY DOKUMENTÓW ■
ORZECZENIA SĄDÓW ■ AKTUALNOŚCI**

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

Redaktor prowadzący:

Katarzyna Giruć

Menedżer produktu:

Anna Jagodzińska

Kierownik marketingu i sprzedaży:

Marta Grabowska-Peda

Koordynator produkcji: **Mariusz Jezierski**

Korekta: **Zespół**

Projekt graficzny: **Magdalena Huta**

Skład i łamanie: **Darek Cuber**

Drukarnia: **KRM Druk**

Nakład: 4000 egz.

Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

03-918 Warszawa, ul. Łotewska 9a

Tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10

e-mail: cok@wip.pl

NIP: 526-19-92-256

Numer KRS: 0000098264

– Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,

Sąd Gospodarczy XIII Wydział Gospodarczy Rejestrowy

Wysokość kapitału zakładowego: 200.000 zł

Nr rejestrowy BDO: 000008579

Publikacja „Zarządca Nieruchomości” wraz z przysługującymi

Czytelnikom innymi elementami dostępnymi w subskrypcji (e-letter,

strona WWW i inne) chronione są prawem autorskim. Przedruk

i sprzedaż tych materiałów bez zgody wydawcy są zabronione. Zakaz

nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło.

Publikacja „Zarządca Nieruchomości” została przygotowana

z zachowaniem najwyższej staranności i wykorzystaniem wysokich

kwalifikacji, wiedzy i doświadczenia autorów i konsultantów.

Zaproponowane w publikacji „Zarządca Nieruchomości” oraz

w innych dostępnych elementach subskrypcji wskazówki, porady

i interpretacje nie mają charakteru porady prawnej i dotyczą sytuacji

typowych. Ewentualne zastosowanie się do nich powinno być

skonsultowane z wykwalifikowanym specjalistą lub ekspertem,

w celu uwzględnienia indywidualnych okoliczności związanych

z daną sprawą, w związku z czym zastosowanie lub wykorzystanie

w jakikolwiek sposób informacji zawartych w tych materiałach

następuje na własne ryzyko i odpowiedzialność osoby tego

dokonującej. Publikowane rozwiązania nie mogą być traktowane

jako oficjalne stanowiska organów i urzędów państwowych.

Jak wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 24 lutego 2023 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSKP 557/22:

„Istotą tak zastrzeżonego wynagrodzenia jest zatem przyjęcie przez wykonawcę ryzyka ekonomicznego polegającego na niemożliwości zmiany ustalonej pierwotnie kwoty, nawet jeżeli w chwili jej ustalania nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac. W tym zakresie granice ryzyka ponoszonego przez przyjmującego zamówienie wyznacza jedynie art. 632 § 2 kc stosowany per analogiam”.

■ **Bezpodstawne wzbogacenie a wynagrodzenie ryczałtowe**

W świetle art. 405 Kodeksu cywilnego bezpodstawne wzbogacenie jest korzyścią majątkową uzyskaną kosztem innej osoby bez podstawy prawnej. W przywołanym wyroku z 24 lutego 2023 r. Sąd Najwyższy odniósł się do kwestii uzgodnionej wynagrodzenia ryczałtowego i możliwości zgłoszenia roszczenia z tytułu właśnie bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd Najwyższy zastrzegł: „Aby możliwe było wystąpienie z roszczeniem z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, musi chodzić o wykonanie innych prac niż prace objęte umową o dzieło czy roboty budowlane (tudzież do-

datkowymi porozumieniami do niej), ewentualnie niepopartych na odrębnym konsensie stron dotyczącym ich wykonania i ewentualnego wpływu na wielkość ryczałtu”.

Tożsamy pogląd Sąd Najwyższy wyraził już wcześniej, w wyroku z 9 października 2014 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I CSK 568/13: „Zdarza się też niekiedy, że dochodzi do wykonania stanowiących korzyść majątkową dla zamawiającego prac dodatkowych, bez dokonania przez strony stosownej zmiany umowy. W takich wypadkach przyjmuje się, że dopuszczalne jest żądanie przez przyjmującego zamówienie zapłaty za wykonane roboty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu”.

Należy zwrócić uwagę, że konstrukcja, co do której wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 9 października 2014 r., nie stanowi „obejścia” przepisów o wynagrodzeniu ryczałtowym, albowiem dotyczy prac nieobjętych umową.

Podsumowanie:

1. Umowa o wynagrodzenie ryczałtowe ogranicza możliwość żądania podwyższenia wynagrodzenia, nawet jeśli nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.

2. Istnieje wyjątek w Kodeksie cywilnym, który pozwala na podwyższenie wynagrodzenia lub rozwiązanie umowy, jeśli zmiana okoliczności grozi wykonawcy rażącą stratą.
3. Przyjęcie wynagrodzenia ryczałtowego oznacza dla wykonawcy ryzyko ekonomiczne związane z niemożnością zmiany ustalonej kwoty.
4. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest możliwe, gdy chodzi o wykonanie prac nieobjętych umową lub dodatkowych prac niepopartych odrębnym konsensem.
5. Sąd już wcześniej uznał, że dopuszczalne jest żądanie zapłaty za dodatkowe prace na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, nawet gdy nie doszło do zmiany umowy.

Źródło:

- Wyrok Sądu Najwyższego z 24 lutego 2023 r. wydany w sprawie o sygnaturze akt II CSKP 557/22.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 9 października 2014 r. wydany w sprawie o sygnaturze akt I CSK 568/13.

Podstawa prawna:

- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

Miłosz Bagiński-Żyta

*radca prawny, specjalista
z zakresu prawa nieruchomości*

Twoje korzyści!

Wejdź na www.prawonieruchomosci24.pl



CZYTAJ wydanie
online



SKORZYSTAJ ZE WZORÓW
dokumentów do edycji



POBIERAJ co tydzień
nowe e-booki