

Odstoupení od stavební smlouvy o dílo z pohledu práva

Odstoupení od smlouvy je radikální způsob, jak vyřešit problémy vznikající při výstavbě. Objednatel či zhotovitel k němu zpravidla přistoupí až v situaci, kdy jsou problémy (které obvykle způsobila druhá strana) již nepřekonatelné.

Dvě nejčastější situace vedoucí k odstoupení od smlouvy o dílo jsou podle mých zkušeností následující:

- od smlouvy o dílo odstoupí zhotovitel, protože mu objednatel neplatí za jeho práci (obvykle jde o neplacení dílčích faktur za provedené stavební práce);
- od smlouvy odstoupí objednatel proto, že zhotovitel je v prodlení s dokončením díla či jeho částí, zpravidla označovaných jako etapy či milníky.

I samotné odstoupení však přináší oběma stranám mnoho problémů. Asi nejvíce problémů musí řešit objednatel, pokud k odstoupení došlo v době, kdy stavba ještě nebyla dokončena – jde např. o nutnost vyhledat narychlo nového (a zpravidla i nákladnějšího) zhotovitele, zajistit stavbu před povětrnostními vlivy a vyřešit problémy vyplývající z vad stavby, které zde zanechal původní zhotovitel.

V souvislosti s odstoupením vzniká celá řada právních otázek, jejichž řešení není vždy jasné. Některým z těchto otázek se budu věnovat v následujícím textu, přičemž se zaměřím na aktuální rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NS“), která se týkají odstoupení od smlouvy o dílo uzavřené již na základě nyní účinného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „OZ“). Nejdříve bych však chtěl stručně shrnout několik pravidel, která se týkají odstoupení od smlouvy.

Na základě § 2004 OZ se odstoupením od smlouvy závazek zrušuje od počátku. To v případě stavební smlouvy o dílo mj. znamená, že zhotovitel již není povinen ani oprávněn stavbu dokončit a objednatel může dokončením stavby pověřit jinou osobu. Chce-li tedy objednatel pověřit dokončením stavby někoho jiného a dohoda se zhotovitelem není možná, je třeba, aby objednatel odstoupil od smlouvy.

Za část stavby, kterou zhotovitel provedl (a která obvykle zůstává ve vlastnictví objed-

natele), náleží zhotoviteli peněžní kompenzace ve výši obvyklé ceny nedokončeného díla. Tato částka se stanoví podle zásad pro náhradu za bezdůvodného obohacení obsažených v § 2999 OZ; pokud je to možné, měly by být při jejím výpočtu použity jednotkové ceny obsažené v rozpočtu díla, jenž obvykle bývá přílohou smlouvy (viz § 2999, odst. 2 OZ). Při tomto oceňování nedokončené stavby často dojde ke sporům, které vyplývají z následujících skutečností:

- Nedokončené dílo má vady, které snižují jeho hodnotu. K tomu je třeba při stanovení obvyklé ceny díla samozřejmě přihlídnout. Předmětem sporu je pak výše částky, o kterou se má cena díla snížit v důsledku vad.
- Zhotovitel tvrdí, že v rámci nedokončeného díla provedl i tzv. vícepráce, a žádá jejich zaplacení.
- Objednatel započte proti pohledávce zhotovitele na zaplacení náhrady za provedenou část díla nějakou svou pohledávku. Typicky jde o pohledávku na zaplacení smluvní pokuty za prodlení s dokončením stavby. To je obvyklé v případě, kdy právě prodlení zhotovitele bylo důvodem pro odstoupení od smlouvy.

Odstoupit od smlouvy nelze jen proto, že jedna ze stran není spokojena s chováním druhé strany. K odstoupení musí existovat konkrétní právní důvod, který stanoví buď smlouva, nebo zákon.¹ Oba tyto zdroje právních informací je proto třeba před odstoupením pečlivě prostudovat. Zákon či smlouva mohou totiž stanovit, že podmínkou pro odstoupení je uplynutí určité doby prodlení (např. objednatel musí být podle smlouvy v prodlení s platbou nejméně 30 dní a teprve pak může zhotovitel odstoupit), nebo druhá strana musí nejdříve dostat šanci své protiprávní jednání napravit (např. zhotoviteli musí být podle smlouvy poskytnuta dodatečná lhůta 14 dnů, aby dokončil část díla, se kterou je v prodlení). Jedná se přitom o celkem složitou problematiku, kterou doporučuji svěžit právníkovi.

Odstupující strana musí také dbát na to, aby v případném sporu mohla prokázat, že sdělení o odstoupení druhé straně skutečně doručila. Proto bývá vhodné doručit toto sdělení paralelně několika způsoby – např. doporučeným dopisem s dodejkou a e-mailem či datovou schránkou.

Pokud smlouva o dílo žádné konkrétní ustanovení o odstoupení neobsahuje, lze použít ustanovení § 2002 OZ o odstoupení pro podstatné porušení smlouvy, které se týká jakékoliv smlouvy:

§ 2002

(1) *Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.*

(2) *Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.*

Také ustanovení OZ týkající se smlouvy o dílo (§ 2586–2635) obsahují několik situací, kdy může od této smlouvy odstoupit objednatel či zhotovitel.

A nyní již k některým konkrétním právním otázkám souvisejícím s odstoupením od stavební smlouvy o dílo, jimiž se v poslední době zabýval Nejvyšší soud.

Je možné částečné odstoupení od smlouvy o dílo?

Představme si situaci, kdy zhotovitel provedl pro objednatele na základě jedné smlouvy dílo, které se skládá z několika relativně samostatných částí. Dejme tomu, že zhotovitel postavil na půdě domu formou vestavby čtyři bytové jednotky, z nichž tři byly provedeny řádně, avšak čtvrtá vykazuje zásadní vady, nebo případně nebyla dokončena včas, což objednatel považuje za podstatné porušení smlouvy a hodlá od ní odstoupit. Tři bezproblémové byty si však objednatel chce ponechat, a odstoupí tedy od smlouvy, jen pokud jde o jednotku, která je vadná či nedokončená. Protože smlouva o dílo je v tomto případě jen jedna, vzniká otázka, zda by takové částečné odstoupení od smlouvy o dílo bylo možné.

Soudy se k této otázce až do nedávna stavěly tak, že částečné odstoupení od smlouvy o dílo možné není.² Tento přístup byl ovšem založen na ustanoveních již zrušeného občanského a obchodního zákoníku. Nejvyšší soud znovu posuzoval možnost částečného odstoupení od smlouvy o dílo podle nyní účinného OZ v rozhodnutí sp. zn. 32 Cdo 3345/2018 ze dne 25. 11. 2020. V dané věci šlo o to, že zhotovitel provedl stavbu haly na uskladnění sena, jejíž střecha byla ale zcela vadná; konkrétně byly na střechě nerovnosti, prohlubně v hliníkové krytině, střechou prosvítilo světlo a zatékalo, přičemž tyto vady nezaručovaly předpokládanou životnost díla. Objednatel na to reagoval tak, že vadu střechy nejdříve reklamoval, a když zhotovitel tuto reklamacii neuznal, objednatel částečně odstoupil od smlouvy o dílo v rozsahu, který se týkal jen dodávky a pokládky střešní krytiny. Původní střešní krytinu přitom objednatel připravil pro zhotovitele k odebrání. Cenu této střechy ve výši 598 600 Kč objednatel zhotoviteli zaplatit nehodlal (tato částka byla cenou střechy vyplývající z rozpočtu díla) a zhotovitel proto objednatele o zaplacení této částky zažaloval. Zhotovitel přitom tvrdil, že odstoupení od smlouvy bylo neplatné, protože odstoupit lze jen od celé smlouvy o dílo, a nikoliv pouze od její části.

Věc se nakonec dostala až k Nejvyššímu soudu, který v již zmíněném rozhodnutí připustil, že částečné odstoupení od smlouvy o dílo možné je, avšak jen za podmínky, že část díla, ohledně které se odstupuje, lze samostatně vymezit nejen po technické, ale i po finanční stránce. V popsaném případě byla onou oddělitelnou částí nekvalitně provedená střecha haly pro skladování sena, u které šlo podle smlouvy (resp. rozpočtu) stanovit, jaká je její cena. Protože střecha byla zároveň samostatně vymezenou částí díla, dospěl soud k závěru, že objednatel byl oprávněn odstoupit od smlouvy o dílo, jen pokud jde o tuto střechu; ze zásadních závěrů tohoto rozhodnutí cituji:

- „Objednatel má možnost v mezích § 2593 OZ částečně odstoupit od smlouvy o dílo, pokud je možné k té části plnění zhotovitele, od něhož objednatel odstupuje, přiřadit ve shodě s předchozí projevenou vůlí smluvních stran ekvivalent protiplnění objednatel.
- V obecném ustanovení § 2004 odst. 2 OZ, které upravuje odstoupení od smlouvy, zákonodárce výslovně zakotvuje možnost věřitele v případě, že dlužník plnil zčásti, odstoupit pouze od nesplněného zbytku



plnění. Odstoupit od celé smlouvy pak věřitel může pouze v případě, kdy pro něj plnění nemá význam.

- *Odstoupit částečně od smlouvy účinně nelze, pokud nejsou mezi stranami jednotlivá práva a povinnosti vymezeny způsobem, který by podle shodné vůle obou stran umožňoval oddělit jejich určitou část a jednoznačně ji přiřadit k právům a povinnostem zanikajícím nebo přetrvávajícím po částečném odstoupení.“*

Předpoklady pro částečné odstoupení od smlouvy o dílo lze tedy shrnout takto:

- **Faktická oddělitelnost – část díla, ohledně které se odstupuje, musí být fakticky vymežitelná (v tomto případě se jednalo o střechu, kterou lze odlišit od zbytku budovy).**
- **Finanční oddělitelnost – lze stanovit cenu části díla, ohledně které se odstupuje (ze smlouvy či z rozpočtu musí být patrná jeho cena).**

Odstoupení od smlouvy na zhotovení projektové dokumentace, vliv vad a (ne) použitelnosti díla na náhradu vyplácenou zhotoviteli

Stavebnictví se týká také rozhodnutí NS sp. zn. 28 Cdo 1060/2017 z 23. 10. 2018, ve kterém sice nešlo přímo o zhotovení stavby, ale týkalo se projektové dokumentace pro provedení díla (dále jen „PD“). V této kauze si Úřad práce v Chebu smlouvou o dílo uzavřenou s projektantem objednal PD pro rekonstrukci svojí budovy, a to tak, aby cena stavebních prací nepřesáhla 9 mil. Kč vč. DPH. Projektant pak tuto PD skutečně připravil, avšak cena stavby by podle této PD činila 14 mil. Kč včetně DPH (to bylo patrné z výkazu výměr a rozpočtu, který byl součástí PD). Objednatel toto překročení výsledné ceny stavebních prací považoval za podstatné porušení smlouvy o dílo, a proto odstoupil od smlouvy o dílo s projektantem. Následně vznikl spor o to, zda a kolik má být zhotoviteli PD za jeho dílo zapláceno. Objednatel přitom tvrdil, že PD je

kvůli nadměrné ceně stavby vadná a pro něj nepoužitelná, a proto projektantovi za PD nic nezaplátil. Projektant poté objednatele zažaloval a požadoval zaplacení dohodnuté ceny PD, přičemž argumentoval tím, že předmět díla provedl a předal objednateli.

Okresní soud následně uložil objednateli povinnost zaplatit projektantovi za PD 265 583 Kč a krajský soud toto rozhodnutí potvrdil. Nejvyšší soud však obě tato rozhodnutí zrušil a konstatoval, že při stanovení náhrady za bezdůvodné obohacení po odstoupení od smlouvy musí soudy přiměřeně přihlídnout i k případné vadnosti, či neúplnosti poskytnutého plnění, pokud má za následek snížení skutečného majetkového prospěchu objednatele díla. *Jinak řečeno, jestliže zhotovitel dílo sice provedl, ale použitelnost díla pro objednatele je nulová, měla by být nulová také náhrada za dílo vyplácená zhotoviteli. Ze závěrů zmíněného rozhodnutí NS citují: „Pokud jde o rozsah obohacení, je třeba vycházet z § 2991 odst. 1 OZ, dle něhož kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Rozhodující tedy je, o kolik se zvýšil majetek obohaceného. Při stanovení výše této peněžité náhrady soud musí přiměřeně přihlídnout i k případné vadnosti či neúplnosti poskytnutého plnění, pokud má za následek snížení skutečného majetkového prospěchu objednatele PD. Je třeba vzít v potaz i reálnou využitelnost výsledku zhotovitelovy činnosti pro objednatele.“*

Autor tohoto článku řešil ve své advokátní praxi odborný případ: klientka si u projektanta objednala projektovou dokumentaci pro nástavbu na svém rodinném domku. Stavební úřad však odmítl stavbu povolit s odůvodněním, že projekt neodpovídá historickému charakteru lokality, ve které se dům nacházel (to vyplývalo ze závazného stanoviska městského úřadu). PD tedy pro objednatelku neměla žádnou hodnotu, protože se podle ní nedalo stavět. Klientka z toho důvodu odstoupila od smlouvy o dílo s projektantem a žalobou požadovala vrácení ceny PD, kterou předtím již projektantovi zaplatila. Soud prvního stupně a poté i odvolací soud daly žalobkyni za pravdu, když potvrdily, že od smlouvy odstoupila oprávněně a má nárok na vrácení celé ceny PD.

Odstoupení od smlouvy o dílo kvůli překročení ceny díla

Závěrem ještě zmiňuji rozhodnutí NS sp. zn. 33 Cdo 2869/2020 ze dne 19. 5. 2021, které se týká odstoupení od smlouvy o dílo kvůli

tomu, že zhotovitel překročil v průběhu výstavby cenu díla určenou odhadem. Zmíněné rozhodnutí vychází z ustanovení § 2612 OZ, které zní takto:

1. Zjistí-li zhotovitel po uzavření smlouvy, že cenu určenou odhadem bude třeba podstatně překročit, oznámí to objednateli bez zbytečného odkladu s odůvodněným určením nové ceny; neučiní-li to bez zbytečného odkladu poté, co potřebu zvýšení ceny zjistil, anebo zjistit měl a mohl, nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně.
2. Objednatel může od smlouvy odstoupit; poměrnou část původně určené ceny zhotoviteli zaplatí, má-li z částečného plnění zhotovitele prospěch. Neodstoupí-li objednatel od smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení oznámení o vyšší ceně, platí, že se zvýšením ceny souhlasí.

Toto ustanovení se uplatní jen v případě ceny určené odhadem. K tomu dodávám, že ve stavebnictví je určení ceny odhadem spíš výjimkou, daleko obvyklejší je, že cena díla je stanovena konkrétní částkou (tzv. cena paušální) nebo případně jako tzv. cena měřená.

Nejvyšší soud v souvislosti s výše uvedeným ustanovením řešil OZ tento případ: Účastníci uzavřeli dne 4. 4. 2016 smlouvu o dílo, kterou se zhotovitel zavázal objednateli dodat a zabudovat hydraulický výtah HOV 320 včetně stavebních úprav výtahové šachty dle své předchozí nabídky a technické dokumentace.

Cena samotného výtahu včetně PD, seřízení a zkoušek činila podle smlouvy 576 000 Kč + DPH a později byla dohodou zvýšena na 606 700 Kč bez DPH. **Cenu souvisejících stavebních prací („úprava nástupišť, dozdivění čelní stěny vč. začištění dveří, zahlazování stěn šachty, protiolejevý nátěr + práh, úprava horního přejezdu a prohlubně“) strany sjednaly v předpokládané výši 30 000 Kč s tím, že o její konečné výši se dohodnou po právní moci stavebního povolení v dodatku ke smlouvě, a to na základě rozpočtu stavebních firem.** Šlo tedy o cenu určenou odhadem dle § 2612 OZ.

Dne 13. 1. 2017 sdělil zhotovitel objednateli, že při prohlídce místa realizace zjistil, že z důvodu nedostatečné hloubky prohlubně, v níž měl být výtah umístěn, **je třeba navýšit cenu o 102 100 Kč** (nový rám kabiny, úprava pístu a prohlubně), tj. celkem na 738 800 Kč bez DPH, aniž specifikoval, jaká částka se týká pevné ceny výtahu a jaká se vztahuje k souvisejícím stavebním pracím. Se zvýšením ceny

o více než 10 % však objednatel nesouhlasil a dopisem doručeným zhotoviteli 26. 1. 2017 od smlouvy o dílo odstoupil. Dopisem doručeným objednateli 6. 4. 2017 pak zhotovitel odstoupil od smlouvy z důvodu znemožnění závozu výtahu a dokončení jeho montáže. Předmětem sporu bylo to, zda objednatel od smlouvy o dílo odstoupil oprávněně.

NS k tomu uvedl: Cena díla může být ujednána tak, že část bude určena pevnou částkou a část odhadem, a to vše při zachování díla jako celku. Smluvní strany sjednaly cenu výtahu pevnou částkou a cenu stavebních prací určily odhadem (30 000 Kč). **Oznámení žalobkyně o podstatném překročení ceny se vztahovalo k ceně určené odhadem. Není proto pochyb o tom, že zvýšení ceny stanovené odhadem o 102 100 Kč, což několikanásobně převyšuje částku 30 000 Kč, dosahuje intenzity podstatného překročení, které je důvodem pro odstoupení žalovaného od smlouvy podle § 2612 OZ. NS tedy potvrdil správnost postupu objednatele.** K tomu znovu dodávám, že takto nelze postupovat u každé smlouvy, ale jen u smlouvy, kde byla cena díla určena odhadem.

Závěrem bych chtěl zopakovat, že odstoupení od smlouvy o dílo s sebou nese celou řadu právních problémů, k nimž patří mj. spory o výši částky, která náleží zhotoviteli jako náhrada za část díla provedenou před odstoupením. Poté, co je tato částka (obvykle s pomocí znaleckého posudku) zjištěna, je třeba ji porovnat s částkou, kterou objednatel zhotoviteli již zaplatil. Z porovnání obou částek pak vyplyne, jestli má zhotovitel objednateli vrátit přeplatek ceny díla, nebo zda je objednatel naopak povinen část ceny ještě doplatit. Před odstoupením je také vhodné promyslet si dobře všechny jeho důsledky a položit si např. i tyto otázky:

- Je odstupující strana k odstoupení skutečně oprávněna? Na základě jakého ustanovení zákona či smlouvy má k odstoupení dojít?
- Není před odstoupením ještě nutné splnit nějakou povinnost, jako je např. zaslání výzvy druhé straně k tomu, aby splnila své povinnosti v dodatečně poskytnuté lhůtě?
- Pokud od smlouvy odstoupuje objednatel, bude schopen dokončit dílo za přijatelnou cenu v přijatelné době s nějakým jiným zhotovitelem?
- Pozbude objednatel odstoupením od smlouvy práva vyplývající ze záruky za jakost díla (tj. právo na odstranění vad již provedené části stavby)?

- Jaké vzájemné pohledávky vůči sobě mohou smluvní strany v případě sporu uplatňovat? Nevzniklo jedné ze stran právo na zaplacení smluvní pokuty v důsledku prodlení druhé strany?
- Nejsou pohledávky, které chce jedna ze stran uplatňovat, již promlčeny?
- Má dlužník těchto pohledávek dostatečný majetek k jejich úhradě?
- Není druhá smluvní strany fakticky v úpadku, a jaký vliv bude mít tento úpadek na vymáhání pohledávek po odstoupení od smlouvy? Aby bylo odstoupení skutečně platné a aby odstupující strana smlouvy minimalizovala nega-

tivní důsledky tohoto kroku, je vhodné odstoupení již od počátku konzultovat s právníkem.

JOSEF ČERNOHLÁVEK

Ilustrační foto iStock

POZNÁMKY:

1 § 2001 OZ: Od smlouvy lze odstoupit, ujednají-li si strany, nebo stanoví-li tak zákon.

2 K tomu viz např. rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 4560/2010 z 30. 7. 2012 a sp. zn. 32 Cdo 4778/2010 z 23. 3. 2011.

*Dr. Josef Černohlávek (*1970) je advokát a rozhodce se specializací na stavební právo. Vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a advokátem se stal roku 1996. Od roku 1998 provozuje vlastní advokátní praxi v rámci advokátní kanceláře AK Ůrge & Černohlávek. Více na www.advokatcernohlavek.cz*

SPECIALISTA NA STAVEBNÍ PRÁVO

Autor článku, advokát **Dr. Josef Černohlávek**, nabízí své právní služby zejména v těchto oblastech:

- **PRÁVNÍ POMOC PŘI SPORECH MEZI OBJEDNATELEM A ZHOTOVITELEM:**
 - spory z nároků na zaplacení víceprací,
 - spory vyplývající z růstu ceny stavebních materiálů a prací,
 - spory z vad díla,
 - spory týkající se vad projektové dokumentace,
 - spory s majitelem sousední nemovitosti,
 - spory o náhradu škody způsobené stavbou,
 - spory týkající se smluvních pokut.
- **OSTATNÍ SPORY SOUVISEJÍCÍ SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ**
- **ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY O DÍLO A NÁSLEDNÉ VYPOŘÁDÁNÍ STRAN**
- **KRITIKA NEVYHOVUJÍCÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM**
- **ÚPADEK OBJEDNATELE ČI ZHOTOVITELE**
- **ZASTUPOVÁNÍ V SOUDNÍM A ROZHODČÍM ŘÍZENÍ OBECNĚ**
- **ZASTUPOVÁNÍ V ŘÍZENÍ PŘED STAVEBNÍM ÚŘADEM, OBRANA PROTI STAVBĚ NA SOUSEDNÍM POZEMKU**
- **SEPISOVÁNÍ SMLUV O DÍLO A DALŠÍCH SMLUV, KTERÉ SE TÝKAJÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**
- **DALŠÍ PRÁVNÍ SLUŽBY TÝKAJÍCÍ SE STAVEBNICTVÍ A NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Více na:

www.advokatcernohlavek.cz

Dr. Josef Černohlávek
Advokátní kancelář Ůrge & Černohlávek

Jungmannova ul. 31, Praha 1, e-mail: cernohlavek@ur.cer.cz, tel. 224 494 530