

Vícepráce ve stavebnictví z pohledu soudní praxe

Spory mezi objednatelem a zhotovitelem vyplývající z tzv. víceprací jsou velmi časté. Většinou v nich jde o to, že zhotovitel stavby požaduje po objednateli, aby mu z nejrůznějších důvodů zaplatil za dílo vyšší cenu, než je cena dohodnutá ve smlouvě o dílo jakožto tzv. pevná (paušální) cena. Příčiny těchto nároků jsou různé: neočekávané podmínky místa stavby, požadavek objednatele na změnu stavby, použití dražšího materiálu či technologií, chybný výpočet ceny díla zhotovitelem nebo vady projektové dokumentace, kterou pro stavbu obvykle opatřuje objednatel.

Přestože občanský zákoník pojem vícepráce nedefinuje, je tento termín hojně používán nejen ve stavební praxi, ale i v rozhodnutích Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NS“) a Ústavního soudu ČR (dále jen „ÚS“). Osobně bych vícepráce definoval jako práce a výkony provedené nad rámec díla definovaného ve smlouvě o dílo.

V tomto článku bych se chtěl zabývat tím, jak nároky zhotovitele vyplývající z víceprací posuzují české soudy, a to zejména s ohledem na aktuální vývoj judikatury (tj. rozhodování soudů vyšších instancí, zejména NS a ÚS). Kromě toho se budu věnovat i některým záležitostem souvisejícím s vícepracemi, s nimiž se jako advokát zaměřený na stavební právo opakovaně setkávám. Jde např. o tyto otázky: Má zhotovitel nárok na zaplacení víceprací díky tomu, že o nich existuje zápis ve stavebním deníku? Vzniká tento nárok v případě, že ohledně víceprací byl podepsán změnový list?

Přístup soudů k rozhodování o vícepracích

Rozhodovací praxe českých soudů dává přednost objednateli. Soudy často nároky zhotovitele na zaplacení ceny víceprací zamítají, a to z následujících, víceméně formálních, důvodů: Smlouva o dílo obvykle ve svém závěru obsahuje ustanovení o tom, že může být měněna či doplňována pouze ve formě písemných dodatků; zároveň je ve smlouvě řečeno, že cena díla je pevná a nepřekročitelná.¹ **Soudy pak vycházejí z toho, že pokud nebyl ohledně víceprací uzavřen písemný dodatek ke smlouvě o dílo či nová písemná smlouva, nemá zhotovitel na jejich zaplacení nárok, protože si strany dohodly, že smlouva o dílo (včetně ceny!) může být měněna pouze písemně.** Příkladem je rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 1146/2007 ze dne 29. 7. 2009, z něhož cituji: „...pokud nebyly splněny smlouvené pod-

mínky pro úhradu víceprací (v posuzované věci nebyla dodržena písemná forma dodatku), jež nelze považovat za samostatné dílo, nelze tento nedostatek nahradit uplatněním nároku na vydání bezdůvodného obohacení...“. Obdobný názor projevil NS v celé řadě dalších rozhodnutí.² **Zhotovitel tedy v popsaném případě nemá nárok na zaplacení ceny víceprací ani na základě bezdůvodného obohacení, jelikož cokoliv zhotovitel plnil, plnil na základě smlouvy, a nemůže se tedy jednat o bezdůvodné obohacení.** V nedávné době byl tento přístup znovu potvrzen v rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 1443/2021 z 24. 5. 2022. Soudy za popsané situace zamítají nároky zhotovitele na zaplacení víceprací dokonce i v případě, že vícepráce byly prokazatelně dohodnuty (ale jen ústně), provedeny a objednatel je pak nechce zaplatit.

Kdy může mít zhotovitel nárok na zaplacení ceny víceprací

I přesto však existují některá rozhodnutí NS a ÚS, podle nichž může mít zhotovitel za určitých (i když ne moc častých) okolností na zaplacení ceny víceprací nárok. Zde jsou některá z nich:

Rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 3798/2009 ze dne 25. 7. 2012:

NS v tomto rozhodnutí připustil, že by zhotovitel mohl mít nárok na úhradu za vícepráce v případě, že by poskytnuté plnění **nebylo spjato s původním plněním**. Zhotovitel by tedy v řízení musel prokázat, že vícepráce jsou novým stavebním prvkem zřetelně odlišným od díla popsaného ve smlouvě. Pro posuzování toho, kdy je nové plnění (tj. vícepráce) spjaté s původním plněním na základě smlouvy, existují v judikatuře tři kritéria: mezi plněním popsaným ve smlouvě a vícepracemi musí být souvislost časová, místní a věcná. Pokud jsou tedy splněny všechny tyto tři parametry víceprací, nemá mít zhotovitel nárok na jejich

zaplacení. Naproti tomu, pokud jeden z těchto tří parametrů chybí (obvykle jde o věcnou souvislost mezi původním dílem a vícepracemi), zhotovitel může cenu za provedené vícepráce vyžadovat. Příkladem toho, kdy má zhotovitel na zaplacení víceprací nárok, by mohlo být např. zhotovení samostatně stojící garáže (jakožto vícepráce) vedle stavby rodinného domku, který zhotovitel provedl na základě písemné smlouvy o dílo. Další příklad víceprací, které nejsou spjaty s původním plněním, je obsažen v následujícím rozhodnutí ÚS.

Nález ÚS sp. zn. I. ÚS 1283/16

ze dne 8. 11. 2018:

ÚS v tomto nálezu navázal na výše uvedené rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 3798/2009, podle něhož zhotovitel může mít nárok na zaplacení ceny víceprací, které nejsou spjaty s původním dílem. Vícepracemi, které podle názoru ÚS nebyly spjaty s původním dílem, bylo provedení podchodu pod železniční tratí; původní plnění přitom spočívalo ve zhotovení rampy po obou stranách kolejiště. Ze zmíněného rozhodnutí ÚS cituji: „**Použití závěrů ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu nesmí vést obecné soudy k tomu, že se ve svých úvahách omezí pouze na formální posouzení, zda došlo k plnění nad rámec sjednaného díla a zda mezi tímto plněním a smlouvou sjednaným dílem byla nějaká souvislost. ... Pro zodpovězení otázky, zda určité plnění nad rámec sjednaného díla ještě lze posuzovat v rámci právního vztahu založeného smlouvou o dílo, nebo zda již jde o samostatné plnění, na jehož právní posouzení se tato smlouva nevztahuje, je určující, zda toto plnění ještě lze z hlediska jeho účelu a povahy považovat za sloužící ke zhotovení sjednaného díla.**“

Rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 156/2018

ze dne 18. 9. 2019:

V tomto rozhodnutí NS konstatoval, že smlouva o dílo může být písemně změněna i písemným předávacím protokolem, a zhotovitel má tedy v takovém případě nárok na zaplacení ceny víceprací. NS se v této kauze zabýval situací, kdy si manželé (jakožto objednatelé v postavení spotřebitele) nechali zhotovit rodinný dům na základě smlouvy, kterou bylo možno měnit pouze písemně. Při přebírání dokončeného díla **podepsali objednatelé předávací protokol obsahující odkaz na změnový listy, které popisovaly provedené vícepráce.** Cenu těchto víceprací však objednatelé odmítli zaplatit s odůvodněním, že ohledně víceprací nebyl uzavřen písemný dodatek smlouvy, jak to vyžadovala smlouva i judikatura NS. **Soudy všech stupňů však dospěly k závěru, že zmíněný předávací protokol po obsahové stránce**

představuje písemnou změnu smlouvy o dílo potřebnou k tomu, aby zhotoviteli vznikl nárok na zaplacení ceny víceprací. V důsledku toho pak měl zhotovitel nárok na zaplacení ceny víceprací, jež byly v těchto změnových listech zaznamenány.

Rozhodnutí NS sp. zn. 32 Cdo 3165/2020 ze dne 16. 12. 2020:

I toto rozhodnutí se týká **rozlišování mezi plněním souvisejícím (spjatým s původním dílem) a dílem samostatným**. Zhotovitel v tomto případě prováděl pro objednatele na základě smlouvy o dílo z 1. 6. 2010 dílo spočívající ve zhotovení hrubé stavby rodinného domu a garáže. Nad rámec tohoto díla provedl zhotovitel celou řadu víceprací (zhotovení výkopu a přípravy pro přípojky vody, plynu a elektra mimo dům, drenáží a jiných terénních pracích mimo dům, přední a zadní betonové terasy, omítek vnitřních, zateplení fasády domu i garáže, betonových podlah v domě i garáži, zateplení podkroví v domě, podbití přesahu střechy palubkami domu i garáže, sádrokartonových podhledů v 2. NP domu včetně všech doplňků, anglických dvorků a zednických výpomocí při provádění všech instalací). Žalovaný se poté písemně zavázal zaplatit neuhrazenou cenu víceprací ve výši 621 083 Kč (došlo k uznání dluhu). Později však žalovaný začal namítat, že ohledně těchto víceprací nebyla uzavřena písemná smlouva o dílo pro chybějící ujednání o ceně, čímž odůvodnil jejich nezaplacení.

V tomto případě NS zrušil předchozí soudní rozhodnutí, kterými byl nárok zhotovitele na zaplacení ceny víceprací zamítnut, a vrátil věc k dalšímu řízení.

Soudy v řízení řešily mj. i to, zda tyto vícepracce podléhají režimu původní písemné smlouvy o dílo, protože pak by za jejich pozdní zaplacení musel objednatel hradit smluvní pokutu dohodnutou v této původní smlouvě, nebo zda jsou vícepracce novým dílem, na které se původní písemná smlouva nevztahuje, a objednatel tím pádem smluvní pokutu nemusí hradit.

NS se v dovolacím řízení zabýval otázkou, kdy práce provedené nad rámec smlouvy o dílo jsou pracemi provedenými na základě původní smlouvy a kdy jde o práce provedené na základě jiné (další) smlouvy o dílo, neboť tato otázka nebyla dosud judikatorně vyřešena. **Závěry uvedeného rozhodnutí lze shrnout takto:**

1. **Pokud vícepráce nemají věcnou souvislost s původním dílem, pak jsou samostatným plněním a původní smlouva o dílo se na**



ně tedy nevztahuje. V takovém případě bude mít zhotovitel právo na zaplacení ceny víceprací i v případě, že původní smlouva o dílo nějak omezuje cenu díla či stanoví formální předpoklady pro změnu smlouvy (zejména písemnou formu).

2. **Pokud vícepráce mají věcnou souvislost s původním dílem, mohou nastat tyto situace:**

a) Vícepráce **podléhají** režimu původní smlouvy a pak se na ně **vztahují všechna pravidla (a omezení) stanovená původní smlouvou – zhotovitel proto obvykle nebude mít nárok** na zaplacení ceny víceprací.

b) Vícepráce **nepodléhají** režimu původní smlouvy a pak se na ně pravidla (a omezení) stanovená původní smlouvou **nevztahují – zhotovitel proto obvykle bude mít nárok** na zaplacení ceny víceprací.

Vícepráce, které mají věcnou souvislost s původním dílem (jsou s ním spjaty), se totiž mohou či nemusí řídit původní smlouvou o dílo.

Může se zápis ve stavebním deníku považovat za písemný dodatek ke smlouvě o dílo, který je předpokladem pro nárok zhotovitele na zaplacení víceprací?

V rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 2925/2015 z 19. 1. 2016 soud konstatoval, že se za takový dodatek ke smlouvě může považovat i zápis ve stavebním deníku, pokud obsahuje dohodu o rozšíření předmětu díla a jeho ceně. V daném případě byl

zápis ve stavebním deníku velmi specifický, neboť obsahoval dohodu o rozšíření předmětu díla a byl nadepsán slovy „Dodatek ke smlouvě o dílo“. Zápis v deníku byl tedy po obsahové stránce vlastně dodatkem ke smlouvě o dílo a podle názoru NS tento zápis skutečně umožnil zhotoviteli požadovat zaplacení ceny víceprací. Taková situace je však spíše výjimkou.

Zdaleka ne každý zápis do stavebního deníku lze totiž považovat za dohodu o provedení (a o ceně) víceprací. Tak tomu bylo v případech, kterými se NS zabýval v rozhodnutích sp. zn. 23 Cdo 1357/2016 z 16. 11. 2016 a sp. zn. 23 Cdo 1450/2006 ze dne 29. 4. 2009. V těchto kauzách naopak zápis do stavebního deníku pro přiznání nároku na zaplacení víceprací nestačil. Podle zkušeností autora běžný zápis do stavebního deníku k prosazení požadavku zhotovitele na zaplacení víceprací většinou nestačí, a to mimo jiné i proto, že ze zápisu není patrné ani to, že se jednalo o vícepráce, a zápis neobsahuje výslovnou dohodu objednatele se zhotovitelem o provedení víceprací a jejich ceně.

Jak je to se změnovými listy?

Je v zájmu zhotovitele, aby prosazoval ve smlouvě ustanovení o neformálním a rychlém schvalování víceprací a nároků z nich vyplývajících. Obvyklým způsobem, jak se vícepráce evidují, jsou **změnové listy**. K tomu je třeba říci, že české právo nedefinuje, co to změnové listy jsou a jaký je jejich právní význam.

Podepsání změnového listu bude mít proto takové právní důsledky, jaké jim strany ve své smlouvě o dílo přiřadí.

Ze smlouvy o dílo obvykle vyplývá, že zhotovitel má nárok na zaplacení ceny víceprací v případě, že změnový list podepsaly obě smluvní strany. Podepsáním změnového listu přitom nedochází ke změně smlouvy, takže zhotovitel má právo na zaplacení víceprací i bez uzavření písemného dodatku ke smlouvě, který by jinak byl soudem vyžadován. Změnový list je tedy mechanismem, na základě kterého vzniká právo zhotovitele na zaplacení víceprací, aniž se přitom musí změnit smlouva. Tak k tomu přistupují i soudy, které podle zkušeností autora běžně přiznávají zhotovitelům nárok na zaplacení víceprací, pokud jsou vícepráce zaznamenány ve změnovém listu podepsaném oběma stranami (či jejich zástupci).

Naproti tomu, pokud je změnový list podepsán pouze zhotovitelem a objednatel nárok na zapla-

cení dané vícepráce odmítá, soudy zhotovitelův požadavek na zaplacení víceprací obvykle odmítají. Tento přístup potvrdil NS např. v rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 1443/2021 z 24. 5. 2022.

V tomto článku jsem se zabýval jen některými dílčími otázkami, které se týkají víceprací. Protože české právo (tj. občanský zákoník) problematiku stavebních víceprací řeší jen okrajovým způsobem, je vhodné, aby si strany tuto

záležitost podrobně upravily ve smlouvě o dílo. V ustanoveních smlouvy o vícepracích přitom bývají velké rozdíly z hlediska jejich výhodnosti pro objednatele (který se snaží nárokům na zaplacení bránit) a pro zhotovitele (který má naopak zájem na bezproblémovém prosazování těchto nároků).

JOSEF ČERNOHLÁVEK

ilustrační foto: iStock

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 kancelář Úrge & Černohlávek. Více na www.advokatcernohlavek.cz

POZNÁMKY:

1 To v případě, kdy je cena stanovena pevnou (paušální) částkou a nejde tedy o tzv. měřený kontrakt.
2 Viz např. rozhodnutí NS sp. zn. 32 Odo 735/2004, sp. zn. 23 Cdo 2856/2009, sp. zn. 23 Cdo 1146/2007, sp. zn. 32 Odo 1177/2004, sp. zn. NS 23 Cdo 3798/2009 a sp. zn. 32 Cdo 433/2015 (to se týká veřejných zakázek).

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 Úrge & Černohlávek

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