

# Obvyklé výmluvy zhotovitelů

**Jako advokát se často účastním sporů vyplývajících z toho, že stavební dílo má vady. Kdo pracuje ve stavebnictví, tak ví, že stavební dílo má vady téměř vždy, a pokud se nejedná o vady bránící užívání stavby, je dílo s vadami většinou také objednatelům přebíráno.<sup>1</sup> To se týká hlavně rozsáhlých stavebních děl. Jde spíše o to, jak závažné tyto vady jsou, zda brání užívání díla obvyklým způsobem, zda jsou odstranitelné (a s jakými náklady) a jaká je jejich četnost. V neposlední řadě je důležité, jak se zhotovitel postaví k vadám, které mu objednatel vytknul. Zaváže se je odstranit, nebo se bude pod nejrůznějšími záminkami vyhýbat své odpovědnosti?**

Další častou příčinou sporů je prodlení zhotovitele s dokončením stavby, za které mu často hrozí smluvní pokuta. Pokud objednatel uplatní svůj nárok na smluvní pokutu, hledá zhotovitel důvody, jak by se jejímu zaplacení mohl vyhnout, resp. proč nárok na smluvní pokutu nevznikl.

V tomto článku se chci zabývat nejčastějšími argumenty zhotovitelů, kterými se snaží vyhnout své odpovědnosti za vady díla nebo za prodlení s jeho dokončením. Někdy se jedná doslova o výmluvy, jak je to uvedeno v názvu článku. Zároveň nastíním argumenty, které by objednatel proti těmto výmluvám mohl uplatnit, a zmíním i zákonná a smluvní ustanovení, která se týkají dané výmluvy. Je třeba říci, že někdy mají argumenty zhotovitele svůj racionální základ – zhotovitel např. tvrdí, že nemohl dokončit dílo včas kvůli opakovaným požadavkům objednatele na změny, přičemž objednatel změny skutečně požadoval. Zároveň je však prodlení zhotovitele daleko delší, než by odpovídalo standardní době provádění změn. V takovém případě je zhotovitelův argument pouhou výmluvou. Vždy je proto třeba zkoumat, zda okolnosti uváděné zhotovitelem skutečně mohou zbavit zhotovitele jeho odpovědnosti za vadu či prodlení.

Tento článek je tedy pojat především z hlediska ochrany objednatelových práv. Může se však hodit i zhotovitelům, kteří se sami dostávají do role objednatele vůči svým subdodavatelům. A nyní již k jednotlivým výmluvám zhotovitelů stavby:

## Výmluva č. 1: Příčinou vady (nebo prodlení) je chybná projektová dokumentace, kterou zhotovitel nezpracoval, a proto zhotovitel za vadu stavby neodpovídá

Argument, že vadu či prodlení způsobily nedostatky projektové dokumentace (dále jen „PD“), za kterou zhotovitel neodpovídá, používají zho-

tovitelé v obvyklém uspořádání, kdy PD pro stavbu opatřil objednatel u projektanta, jenž není zhotovitelovým subdodavatelem, ale má smlouvu přímo s objednatelům (investorem).<sup>2</sup> Zhotovitel pak obvykle investorovi sdělí, aby si tuto věc vyřídil se svým projektantem, protože zhotovitel za výsledky projektantovy práce neodpovídá.

K tomu je však třeba říci, že se na tuto situaci vztahuje ustanovení § 2594 občanského zákoníku (dále jen „OZ“) o nevhodném příkazu objednatele. Projektová dokumentace, kterou objednatel poskytl zhotoviteli jako podklad pro provedení stavby, se totiž považuje za druh příkazu objednatele – objednatel předává PD zhotoviteli s požadavkem, aby podle ní provedl stavbu. Zmíněné ustanovení zní takto:

„§ 2594

(1) **Zhotovitel upozorní objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci, kterou mu objednatel k provedení díla předal, nebo příkazu, který mu objednatel dal. To neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče.**

(2) **Překáží-li nevhodná věc nebo příkaz v řádném provádění díla, zhotovitel je v nezbytném rozsahu přeruší až do výměny věci nebo změny příkazu; trvá-li objednatel na provádění díla s použitím předané věci nebo podle daného příkazu, má zhotovitel právo požadovat, aby tak objednatel učinil v písemné formě.**

(3) **Lhůta stanovená pro dokončení díla se prodlužuje o dobu přerušování vyvolanou. Zhotovitel má právo na úhradu nákladů spojených s přerušování díla nebo s použitím nevhodných věcí do doby, kdy jejich nevhodnost mohla být zjištěna.**

(4) **Zachová-li se zhotovitel podle odstavců 1 a 2, nemá objednatel práva z vady díla vzniklé pro nevhodnost věci nebo příkazu.“**

**Z prvního odstavce ustanovení § 2594 vyplývá, že pokud zhotovitel zjistí, že je projektová**

**dokumentace nevhodná (má nějakou vadu), musí na to v prvé řadě objednatele co nejdříve upozornit.** Jen v takovém případě by mohl zhotovitel využít dalších odstavců § 2594 a tvrdit, že za důsledky vady neodpovídá, protože na ni upozornil (viz odstavec 4 zmíněného ustanovení). Zhotoviteli lze doporučit, aby toto upozornění provedl písemně, resp. tak, aby mohl v případě sporu předložit důkaz o tom, že objednatel na vadu PD včas upozornil – například ve formě zápisu do stavebního deníku, v dopisu doručeném objednatelům, v zápisu z kontrolního dne stavby nebo by upozornění mělo být objednatelům alespoň zasláno e-mailem.

**Pokud zhotovitel objednatele na vadu PD neupozorní, pak odpovídá za její důsledky, včetně vad stavebního díla.** Na vadu PD se obvykle přijde až ve fázi zpracování realizační dokumentace stavby, nebo ještě později, když už je stavba hotová a řeší se, co bylo příčinou jejich vad. Trvá-li objednatel na provedení díla podle zřejmě nevhodného příkazu nebo s použitím zřejmě nevhodné věci i po zhotovitelově upozornění, může zhotovitel podle § 2595 odstoupit od smlouvy o dílo.

Setkal jsem se s případem, kdy se zhotovitel před soudem bránil odpovědnosti za vadu stavby tvrzením, že mu objednatel poskytl nevhodný typ PD – objednatel předal zhotoviteli pouze PD pro stavební povolení, ale správně mu měl poskytnout detailnější PD pro provedení stavby, což je mimochodem ve stavební praxi (zejména u menších staveb) časté, protože příprava další fáze PD by pro investora znamenala z jeho pohledu zbytečné zvýšení nákladů. V daném případě se jednalo o špatně provedenou základovou desku rodinného domku, která byla „utopena“ pod okolní rostlý terén v důsledku nejasných a rozporných údajů v PD. Soud však tento zhotovitelův argument neakceptoval a uvedl, že pokud PD připadala zhotoviteli nedostatečná, měl na to objednatel včas upozornit, nebo alespoň požadovat detailnější vysvětlení těch částí PD, které mu nebyly jasné. Podle § 2594 OZ je totiž zhotovitel – u kterého se předpokládá odbornost v oblasti stavebnictví – povinen informovat objednatele o okolnostech, jež by mohly způsobit vady díla a které objednatel (jakožto laik) není schopen odhalit. Ve zmíněném případě, o kterém rozhodoval soud, byla odpovědnost zhotovitele za neodhalení vady projektu o to větší, že objednatel byl spotřebitel, tj. laická fyzická osoba, která si objednala stavbu mimo rámec svého podnikání.

Občanský zákoník zároveň stanoví, že zhotovitel povinnost upozornit na vadný pokyn (tj. na

vadný projekt) nemá, pokud nemohl tuto vadu pokynu (projektu) zjistit ani při vynaložení potřebné péče. V souvislosti s tím někdy dojde mezi objednatelem a zhotovitelem ke sporu o tom, zda zhotovitel vadu projektu mohl odhalit a v jaké fázi. Investor zpravidla tvrdí, že zhotovitel měl jakožto osoba odborně zdatná odhalit vadu projektu již ve fázi oceňování díla, tj. ještě před uzavřením smlouvy o dílo, kdy mu objednatel poskytl jako podklad mj. projekt pro stavební povolení. Zhotovitel proti tomu namítá, že za krátkou dobu, kterou má stavební společnost obvykle k dispozici ke zpracování cenové nabídky, danou vadu projektu odhalit nelze. Odhalení vady by podle něj bylo možné jen v případě, že by zhotovitel celý projekt detailně zkontroloval a prakticky duplicitně zpracoval znovu. Na to však při přípravě cenové nabídky není čas. Z toho pak zhotovitel vyvozuje, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby vadu PD odhalil už ve fázi před uzavřením smlouvy o dílo.

To, zda měl zhotovitel vadu PD odhalit, pokud by dokumentaci zkontroloval s řádnou péčí, je odborná otázka, na kterou navíc mohou existovat různé názory. Proto by o této otázce v případě soudního sporu rozhodoval podle § 127 občanského soudního řádu znalec. Přitom by mohlo dojít i k situaci, kdy zhotovitel předloží soudu znalecký posudek, podle něhož vadu odhalit nemohl ani při vynaložení potřebné péče, zatímco objednatel předloží soudu posudek s opačným závěrem. Posuzování této otázky je totiž celkem subjektivní záležitostí. V daném případě by pak byl většinou rozhodující názor třetího znalce, kterého by se na tuto otázku dotázal přímo soud.

Jiným případem nevhodného pokynu objednatele, za který odpovídá zhotovitel, se Nejvyšší soud ČR (dále jen „NS“) zabýval v rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 495/2015 z 9. 2. 2016. V této kauze zhotovitel dodal na stavbu rodinného domku betonovou směs pevnostní třídy B-30 a těsně před jejím vypuštěním z autodomíchávačů do této směsi přidal na žádost objednatele vodu. Později se však ukázalo, že byl tento pokyn objednatele (který byl zároveň stavebníkem domku) nevhodný, protože naředěná směs nedosahovala dohodnuté pevnosti třídy B-30 a nadměrné množství vody ve směsi podle znaleckých posudků způsobilo nedotvrnutí betonu a následnou vadu stavby. NS o této věci rozhodl tak, že zhotovitel odpovídá za vadu betonové směsi a její důsledky i přesto, že směs naředitel na základě pokynu objednatele. Chyba zhotovitele spočívala v tom, že neupozornil objednatele na to, že je jeho pokyn nevhodný. Z rozhodnutí NS citují: „Směs, která



*byla čerpána z domíchávacího vozu do beton-pumpy, se ale odlišovala od směsi ve smlouvě dohodnuté. Ze skutkových zjištění vyplývá, že ještě před převzetím zboží žalobkyní žalovaná, jakožto prodávající, manipulovala se zbožím. Je tedy namístě učinit závěr, že prodávající odpovídá za škodu vzniklou v důsledku vadného plnění, i když vada zboží byla způsobena v důsledku nesprávného pokynu kupující před přechodem nebezpečí škody na věci z prodávající na kupující. [...] Za situace, kdy žalovaná dovezla v domíchávací betonu žalobkyni směs betonu ve sjednané kvalitě, měla žalovaná trvat na převzetí tohoto zboží a neměla při své odbornosti přistoupit na nesprávný pokyn kupující žalobkyně betonovou směs zředit vodou, neboť si musela být vědoma, že takto znehodnocené zboží, které opustí domíchávač, může způsobit následnou škodu v majetkové sféře kupující (žalobkyně).“*

**Výmluva č. 2: Příčinou vady (nebo prodlení) je nevhodný materiál, který si na stavbu nechal dovést objednatel, a zhotovitel tvrdí, že za vady stavby způsobené použitím nevhodného materiálu neodpovídá**

V souvislosti s výše uvedeným argumentem zhotovitele nejdříve zopakujeme ustanovení § 2594, odst. 1 OZ: „Zhotovitel upozorní objednatele

*bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci, kterou mu objednatel k provedení díla předal, nebo příkazu, který mu objednatel dal. To neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče.“* Věcí, kterou objednatel předal zhotoviteli k provedení díla, přitom bývá právě materiál, který si objednatel na stavbu objednal. **I na nevhodnost takového materiálu je tedy zhotovitel podle zákona povinen upozornit, jinak odpovídá za vady tím vzniklé.**

Touto situací se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 2618/2016 ze dne 4. 1. 2017, z něhož citují: „Vada díla se projevila tím, [...] že se terén nad místy, na nichž byla kanalizace budována, propadal. Nedostatečné hutnění, resp. nevhodná zemina použitá pro zásyp, nejsou tudíž vadami díla, ale pouze příčinami, které ke vzniku vad vedly. Ze skutkových zjištění soudů nižších stupňů plyne, že žalobkyně žalovanou v rozporu s povinnostmi danými § 551 odst. 1 obch. zák. neupozornila na nevhodnost použitého materiálu. Tato skutečnost byla jedním z důvodů, pro který soudy správně dovodily její odpovědnost za vady díla (§ 551 odst. 3 obch. zák.), která v sobě zahrnuje povinnost nést účelné náklady na jeho opravu.“<sup>3</sup> K obdobnému závěru dospěl NS v rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 3168/2013 ze dne 18. 12. 2013.

### **Výmluva č. 3: Příčinou vady (nebo prodlení) jsou nevhodné podmínky v místě stavby, jako je např. nestabilní podloží nebo naopak skála v podzemí**

Další situací vedoucí ke vzniku problémů jsou skryté překážky v místě stavby. Typický je případ, kdy zhotovitel během výstavby zjistí, že geologické podmínky v místě stavby jsou horší, než čekal – například podloží je nestabilní a je nutno provést hlubší stavební jámu, která musí být navíc důkladněji vyztužena. Obdobný problém nastává při rekonstrukci budov, kdy se po odhalení svrchní vrstvy zjistí, že je stav domu horší, než smluvní strany očekávaly. Pokud v důsledku toho vznikne prodlení s dokončením díla (či vyšší náklady na provedení stavby), tvrdí pak zhotovitel, že za tyto okolnosti neodpovídá.

Na právě popsanou situaci se vztahuje ustanovení § 2627 OZ, které zní takto:

*„(1) Zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky týkající se místa, kde má být dílo provedeno, znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem, oznámí to bez zbytečného odkladu objednateli a navrhne mu změnu díla. Do dosažení dohody o změně díla může jeho provádění přerušit.*

*(2) Nedohodnou-li se strany na změně smlouvy v přiměřené lhůtě, může kterákoli z nich od smlouvy odstoupit. Zhotovitel má právo na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit.“*

Stejně jako v případě nevhodného pokynu (vady PD) či nevhodného materiálu opatřeného objednatelem musí zhotovitel skryté překážky místa stavby oznámit objednateli. Zároveň mu navrhne změnu díla vyvolanou těmito překážkami.

Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 32 Odo 1349/2002 ze dne 22. 5. 2005 konstatoval, že pokud zhotovitel na skrytou překážku místa stavby včas neupozorní, odpovídá za vady díla tím vzniklé. Zásadní právní závěr zmíněného rozhodnutí NS zní takto: „Skutečnost, že zhotovitel v posuzované věci případně porušil povinnost ve smyslu § 552 odst. 1 obch. zák. upozornit objednatele na skryté překážky, nemění nic na odpovědnosti zhotovitele za vady díla, ani na tom, že objednatel mohl dosáhnout uspokojení nároku (v rozsahu zaplacené ceny díla) z titulu práv z odpovědnosti za vady [...]“<sup>44</sup>

Pokud zhotovitel splní svou povinnost, tj. upozorní objednatele na skryté překážky místa

stavby, může zároveň s tím požadovat adekvátní zvýšení ceny díla a prodloužení termínu pro jeho dokončení, jsou-li tyto požadavky důsledkem neočekávaných podmínek místa stavby. Jestliže k dohodě o změně ceny a termínu stavby nedojde, může zhotovitel od smlouvy o dílo podle § 2627, odst. 2 OZ odstoupit.

I v případě skrytých překážek staveniště může mezi objednatelem a zhotovitelem dojít ke sporu o tom, zda zhotovitel jednající s potřebnou profesionální péčí mohl tyto skryté překážky odhalit, resp. v jaký okamžik je mohl odhalit. Stejně jako u vad projektu nemá soud potřebné znalosti k tomu, aby posoudil, jaký je rozsah této zhotovitelovy odborné péče, tj. zda lze po zhotoviteli spravedlivě požadovat, aby skrytou vadu projektu sám odhalil, a proto i v tomto případě bude často rozhodující názor znalce.

### **Výmluva č. 4: Příčinou prodlení s dokončením stavby jsou opakované požadavky objednatele na změny díla (vícepráce), což zhotovitel dokládá předložením svazku změnových listů**

Může se stát, že kvůli požadavkům objednatele na provádění změn díla skutečně dojde k prodlení s jeho dokončením. Pokud chce zhotovitel použít tento argument, bude však muset vysvětlit a prokázat, že se jednalo o takové změny, které byly způsobily vyvolat takové prodlení, jaké pak nastalo.

V praxi se spíše setkávám se situací, kdy objednatel skutečně nějaké změny požadoval, avšak příprava a provádění změn nemohly mít za následek tak velké prodlení s dokončením stavby, k němuž ve skutečnosti došlo. Zhotovitel tedy používá změny díla (kterých jsou na velkých stavbách běžně desítky či stovky) jako výmluvu pro své prodlení, aniž prokázal, že tyto konkrétní změny mohly toto prodlení způsobit.

K tomu je třeba dodat, že většina smluv o dílo obsahuje ve svém závěru ustanovení typu „Jakékoliv změny či dodatky této smlouvy musí být provedeny ve formě písemného dodatku.“ Pokud smlouva takové ustanovení obsahuje a zhotovitel předpokládá, že změna požadovaná objednatelem bude mít dopad na termín dokončení, je na něm, aby provedení této změny podmínil uzavřením písemného dodatku, kterým bude lhůta pro provedení díla adekvátně prodloužena. Bez takového dodatku pak před soudem obvykle neobstojí zhotovitelovo tvrzení, že prodlení bylo důsledkem požadavku

objednatele na změny. Pokud by objednatel s uzavřením dodatku nesouhlasil, není zhotovitel povinen požadované změny provádět a může pokračovat v realizaci díla tak, jak je popsáno ve smlouvě a jejich přílohách.

### **Výmluva č. 5: Příčinou prodlení je nedostatečná součinnost objednatele (objednatel např. neodpovídal včas na dotazy zhotovitele)**

O tomto argumentu platí analogicky to, co jsem uvedl u výmluvy č. 4: Pokud zhotovitel tvrdí, že prodlení s dokončením díla způsobila nedostatečná součinnost objednatele (např. prodlení se sdělením specifikace určité části stavby), musí před soudem vysvětlit a prokázat, že objednatelovo prodlení s poskytnutím informace skutečně mohlo vyvolat takové prodlení s dokončením stavby, jaké pak nastalo. Běžně se totiž setkávám s tím, že zhotovitel své prodlení v trvání např. pěti měsíců odůvodňuje prodlením objednatele s poskytnutím součinnosti, která však trvalo např. jen pět dní. Jinak řečeno, doba prodlení objednatele musí korespondovat s dobou prodlení zhotovitele.

Stejný názor najdeme i v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 577/2022 z 11. 4. 2023, z něhož cituji: „*Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 23. 6. 2011, sp. zn. 23 Cdo 830/2010 [...] dospěl k závěru, že [...] má-li mít nedostatek spolupůsobení věřitele za následek, že dlužník není v prodlení se splněním svého závazku, musí jít o spolupůsobení, jež je pro splnění tohoto závazku nutné (nezbytné), takže jeho nedostatek je překážkou, která dlužníkovi v plnění jeho závazku brání. [...] Vždy půjde o posouzení toho, zda určitá součinnost věřitele je objektivně nutná k tomu, aby dlužník mohl plnit svůj závazek. [...] Výše shrnuté judikatorní závěry byly sice přijaty ve vztahu k dnes již neúčinné právní úpravě (konkrétně se týkaly výkladu § 365 obch. zák. a § 370 obch. zák.), ovšem lze je uplatnit i při aplikaci § 1968 obch. zák. a § 1975 obch. zák., neboť právní úprava prodlení věřitele v zákoně č. 89/2012 Sb. vychází z pojetí v obchodním zákoníku a co do myšlenkového základu ji přejímá [...]“*

Teoreticky si lze představit situaci, kdy prodlení objednatele s poskytnutím informace v trvání např. pěti dnů způsobilo prodlení zhotovitele s dokončením stavby v trvání např. jeden měsíc, protože určitý specifický výrobek potřebný pro stavbu byl během objednatelova prodlení vyprodán a objevil se pak na trhu až za jeden

měsíc. Pokud k takové mimořádné situaci skutečně došlo, musel by ji však zhotovitel před soudem prokázat.

### Výmluva č. 6: Příčinou prodlení je fakt, že určitý stavební materiál nebyl na trhu dlouho k dostání a na jeho dodání se muselo čekat několik měsíců

Pokud není určitá součást díla na trhu dostupná tak dlouho, že to způsobí prodlení s dokončením díla, jde o riziko zhotovitele a ten pak za prodlení způsobené touto příčinou odpovídá. Zhotovitel může uvedené situaci předejít zejména tak, že bude stavbu pečlivě plánovat a objedná příslušné komponenty s dostatečným předstihem – příprava stavby je odpovědností zhotovitele, který má jakožto odborník znát situaci na trhu. Zhotovitel také může do smlouvy o dílo začlenit ustanovení, podle něhož zhotovitel neodpovídá za prodlení způsobené nedostatkem určitého materiálu či součástí stavby na trhu. Je ovšem otázka, zda by objednatel takové ustanovení akceptoval.

### Výmluva č. 7: Příčinou vady či prodlení je chyba subdodavatele

S výmluvou typu „za to nemůžu já, ale můj subdodavatel“ se mnoho nesetkáváme, protože by byla příliš naivní. Je jasné, že zhotovitel odpovídá i za výkony osoby, kterou si najal jako svého subdodavatele. Po právní stránce to vyplývá z ustanovení § 1935 OZ: „*Plní-li dlužník pomocí jiné osoby, odpovídá tak, jako by plnil sám.*“ Z právního hlediska je přitom dlužníkem každý, kdo se zavázal něco splnit (mj. i zhotovitel dílo).

V praxi dochází spíše k tomu, že není jisté, jestli byl určitý zhotovitel na stavbě subdodavatelem generálního zhotovitele (a tím pádem by generální zhotovitel odpovídal za jeho výkony), nebo zda byl samostatným zhotovitelem, kterého si najal přímo objednatel (investor). V posledně uvedeném případě by generální zhotovitel za chyby příslušného zhotovitele samozřejmě neodpovídal. Proto se vyplatí, aby bylo na stavbě od samého počátku jasné, kdo je s kým ve smluvním vztahu. Pokud by tuto otázku řešil soud, posuzoval by ji hlavně podle těchto kritérií:

- Kdo s daným zhotovitelem uzavřel smlouvu (resp. kdo si ho objednal)? Byl to investor nebo generální zhotovitel?
- Kdo danému zhotoviteli za jeho činnost platil (a na základě jakého účetního dokladu)? Byl to investor nebo generální zhotovitel?

Hovoříme-li o odpovědnosti subdodavatele, musíme ještě zmínit ustanovení § 2630 OZ,

podle něhož mohou za vady díla společně se zhotovitelem odpovídat i další osoby, a to jeho subdodavatel, projektant a technický dozor, pokud příčina vady spočívá (také) v jejich činnosti nebo nečinnosti. Zmíněné ustanovení zní takto:

§ 2630

**1. Bylo-li plněno vadně, je vzhledem k tomu, co sám dodal, zavázán se zhotovitelem společně a nerozdílně**

a) **poddodavatel zhotovitele**, ledaže prokáže, že vadu způsobilo jen rozhodnutí zhotovitele nebo toho, kdo nad stavbou vykonával dozor, b) **kdo dodal stavební dokumentaci**, ledaže prokáže, že vadu nezpůsobila chyba ve stavební dokumentaci, a

c) **kdo prováдел dozor nad stavbou**, ledaže prokáže, že vadu stavby nezpůsobilo selhání dozoru.

2. *Zhotovitel se zproští povinnosti z vady stavby, prokáže-li, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si objednatel zvolil, nebo jen selhání dozoru nad stavbou vykonávaného osobou, kterou si objednatel zvolil.*

Citované ustanovení se týká jen odpovědnosti za vady a nikoliv např. odpovědnosti za prodlení (a z ní vyplývající povinnosti hradit smluvní pokutu) nebo za škody vzniklé při provádění stavby.

### Výmluva č. 8: Příčinou prodlení je covid, válka na Ukrajině, povodeň, tornádo nebo růst cen stavebních materiálů

Obecně platí, že tyto mimořádné okolnosti, k nimž během výstavby dojde, jsou v prvé řadě rizikem zhotovitele, neboť on je tím, kdo podniká ve stavebnictví a nese rizika z toho vyplývající. Občanský zákoník je obecně vůči zhotoviteli dost přísný, právní úprava těchto záležitostí je pro zhotovitele příznivější např. ve všeobecných smluvních podmínkách FIDIC.

Zhotovitel by se u těchto mimořádných okolností mohl zbavit odpovědnosti za prodlení s dokončením díla buď s využitím dále uvedených ustanovení občanského zákoníku (což je ale dost těžké, protože tato ustanovení se vztahují jen na některé případy nebo podmiňují své použití splněním přísných podmínek), nebo s využitím ustanovení smlouvy o dílo, pokud na možnost mimořádných situací pamatoval již při jejím uzavírání.

Situace jako válka, epidemie nebo přírodní katastrofy mohou být považovány – při splnění

dalších okolností – za tzv. vyšší moc (*vis maior*), na kterou se vztahuje ustanovení § 2913, odst. 2 OZ, jež zní takto: „*Povinnosti k náhradě se škůdce zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezprostí.*“

Zmíněné ustanovení umožňuje škůdci, aby se zprostil povinnosti nahradit škodu vyplývající z toho, že porušil smlouvu, jestliže prokáže, že mu ve splnění smlouvy bránila překážka, která je (a) nepředvídatelná, (b) nepřekonatelná a (c) vznikla nezávisle na jeho vůli. Důležité je, že toto ustanovení zbavuje dotyčného jen povinnosti nahradit škodu a nikoliv např. smluvní pokutu za prodlení. Pokud by chtěl zhotovitel využít vyšší moci i k tomu, aby nemusel hradit smluvní pokutu za prodlení s dokončením díla, musel by před tím prosadit do smlouvy ustanovení, podle něhož ho okolnost vyšší moci zbavuje i povinnosti k zaplacení smluvní pokuty.

Pokud nastanou tyto mimořádné případy, mohl by se zhotovitel pokoušet vylepšit své právní postavení také pomocí ustanovení o podstatné změně okolností (§ 1764–1766 OZ) nebo ustanovení § 2620, odst. 2 OZ o tzv. těžkos-tech (*hardship*), které znějí takto: „*Nastane-li však zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje, může soud podle svého uvážení rozhodnout o spravedlivém zvýšení ceny za dílo anebo o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají. To neplatí, převzala-li některá ze stran nebezpečí změny okolností, nebo jedná-li se o okolnost, o níž některá ze stran předem prohlásila, že nenastane.*“

Právní úprava mimořádných okolností a jejich vlivu na plnění smlouvy je složitější a její rozbor přesahuje možnosti tohoto článku.

### Závěrem

Může se stát, že některé ze situací, které jsem v tomto článku označil za výmluvy, ve skutečnosti výmluvami nejsou, ale jde o důvod, jenž může zhotovitele zbavit odpovědnosti za prodlení či vady díla. V méj právní praxi se však spíše setkávám s tím, že o výmluvu jde, neboť zhotovitel není schopen vysvětlit a prokázat, proč ho tyto okolnosti zbavují odpovědnosti

(např. krátká doba prodlení objednatele ne-koresponduje s velmi dlouhou dobou prodlení zhotovitele). V soudním řízení bude totiž obvykle na zhotoviteli, aby tvrdil a prokázal, proč ho dané okolnosti zbavují odpovědnosti,

neboť obecně platí, že pokud účastník sporu před soudem něco tvrdí, musí to také prokázat.

JOSEF ČERNOHLÁVEK

*Ilustrační foto: iStock*

#### POZNÁMKY

- 1) Tomuto tématu jsme se nedávno věnovali v článku *Spory při předání dokončeného díla objednateli*.
- 2) Ponecháváme tedy stranou projekty typu design build, kdy zhotovitel opatřuje pro stavbu také projektovou dokumentaci a nemůže tím pádem argumentovat tím, že projekt měl vady.
- 3) Zmíněné rozhodnutí NS sice vychází z tehdy platného ustanovení § 551 obchodního zákoníku, který již byl zrušen, nicméně obdobná pravidla obsahuje i ustanovení § 2594 nyní účinného OZ, a proto se závěry citovaného judikátu uplatní i nyní.
- 4) Této problematice by se nyní týkalo již zmíněné ustanovení § 2627 OZ, které má obdobný obsah, jako § 552 již zrušeného obchodního zákoníku. Proto lze závěry tohoto rozhodnutí NS použít i nyní.

*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](http://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](http://www.advokatcernohlavek.cz)

**Dr. Josef Černohlávek**

**Advokátní kancelář Ůrge & Černohlávek**

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