

Bulletin advokacie online

eFocus

Bulletin advokacie online pro Vás nově přináší odborné příspěvky týkající se aplikace občanského zákoníku a dalších nových právních předpisů v praxi.

Vybíráme pro Vás: Nevhodné příkazy a skryté překážky při provádění stavby

autor: **JUDr. Tomáš Grulich, Ph.D.**

Velmi častým zdrojem nedorozumění mezi stranami smlouvy o dílo je zejména při provádění stavebních prací výskyt nevhodných příkazů k provádění díla anebo skrytých překážek vyskytнувších se na staveništi.

Je přitom překvapující, jak málo pozornosti obvykle účastníci smlouvy věnují detailnější smluvní úpravě vzniku nestandardních situací v průběhu provádění díla. Zvláště v podnikatelské stavební praxi se smluvní strany mnohdy dopouštějí toho, že v rámci smlouvy o dílo upraví možnost případné změny předmětu díla či změny způsobu provádění díla velmi rigidním způsobem, který jim následně v případě nutnosti změny postupu při realizaci stavebních prací prakticky znemožňuje operativně reagovat na vzniklou situaci. Především objednatelé, vedeni snahou vyhnout se případným dodatečně vznášeným nárokům ze strany zhotovitelů, do smluv o dílo často prosazují časově, administrativně či organizačně velmi náročné procesy, jež se později stávají překážkou dosažení rychlé dohody o změně díla a tím i úspory nákladů souvisejících s jeho prováděním. V takovýchto situacích pak významně (a zcela zbytečně) roste napětí mezi stranami smlouvy a přímo úměrně s tím se zvyšuje riziko vzniku sporu. **Typickými momenty, které si vynucují změnu způsobu provádění díla anebo přímo změnu samotného předmětu díla, je výskyt skrytých překážek v místě provádění díla anebo nesprávné pokyny k provedení díla, příp. nevhodné věci předané objednatelem k provedení díla. Na tyto situace pamatuje občanský zákoník v § 2594 a § 2627.[1]**

Důsledky výskytu nevhodného příkazu či skryté překážky

Jak nevhodná povaha věci předané objednatelem zhotoviteli k provedení díla nebo příkazu daného objednatelem zhotoviteli k provedení díla (dále jen „nevhodný příkaz“), tak i výskyt skryté překážky týkající se místa, kde má být dílo provedeno (dále jen „skrytá překážka“), mají pravidelně své dopady buďto na vymezení předmětu díla jako takového (tzn. zjednodušeně řečeno na to, jak má hotové dílo vypadat) anebo přinejmenším na vymezení způsobu provedení díla (např. na zvolenou technologii stavebních prací, na výběr stavebních materiálů a hmot, apod.). Změna předmětu díla či způsobu provedení díla však zpravidla ovlivní také další parametry závazku ze smlouvy o dílo, jako jsou zejména doba výstavby (včetně případných časových či věcných milníků realizace díla) a finanční podmínky realizace díla (změna díla si ve většině případů vynutí též úpravu ceny díla, přičemž ne vždy musí popisované situace znamenat navýšení ceny díla, byť tomu tak povětšinou bývá). **Pokud si nevhodný příkaz či skrytá překážka vynutí změnu smlouvy, měly by strany vždy současně pamatovat na odpovídající úpravu všech navazujících smluvních ujednání, která jsou či mohou být změnami dotčena, a to zejména ustanovení věnovaných termínům realizace díla**

a ceně díla.[2]

Pro zhotovitele může být mnohdy nelehké přesně určit, zda je v konkrétní situaci konfrontován s nevhodným příkazem k provedení díla anebo se skrytou překážkou znemožňující mu provedení díla původně dohodnutým způsobem. Za příklad může posloužit situace, kdy zhotovitel má provádět dílo na základě projektové dokumentace předané mu objednatelem (zde projektová dokumentace nejen definuje předmět díla jako takový, ale současně také představuje příkaz objednatele vymezující způsob provádění díla – použití určitého technologického postupu, stanovení návaznosti jednotlivých stavebních prací, apod.) a současně na staveništi zastihne geologické poměry znemožňující mu provést dílo způsobem vyplývajících z této dokumentace.[3] V takovém případě dochází k určité konkurenci nevhodného příkazu (pokyny objednatele obsažené v projektové dokumentaci nejsou správné, neboť podle nich nelze řádně dílo provést) a současně také skryté překážky týkající se místa provádění díla (toto místo svými vlastnostmi opět neumožňuje řádné provedení díla sjednaným způsobem). Správné posouzení vzniklé situace přitom není věcí pouhé akademické úvahy, neboť jak bude dále zmíněno, rozsah práv a povinností vyplývajících z nevhodného příkazu a z výskytu skryté překážky se poněkud liší, takže správné vyhodnocení situace je pro zhotovitele předpokladem pro správnou volbu jeho dalšího postupu.

Ustanovení § 2590 odst. 1 občanského zákoníku zakotvuje mj. povinnost zhotovitele provést dílo s potřebnou péčí, a stejně tak § 2594 i § 2627 občanského zákoníku kladou na zhotovitele při posuzování nevhodnosti příkazu, resp. zjištění skryté překážky, požadavky jednání s potřebnou péčí. Právní úprava obsažená v obchodním zákoníku (§ 551 a § 552) v této souvislosti požadovala vynaložení odborné péče, která představuje nepochybně vyšší stupeň odborné zdatnosti a pečlivosti, než je tomu v případě „pouhé“ potřebné péče. Nicméně vzhledem k zaměření tohoto příspěvku na problematiku provádění stavebních prací stavebními podnikateli, tedy osobami hlásícími se ve smyslu § 5 odst. 1 občanského zákoníku k odbornému výkonu své činnosti a náležejícími k určitému stavu, platí i pro takové zhotovitele povinnost jednat s náležitou odbornou péčí. Vedle toho je samozřejmě zhotovitel povinen při realizaci díla postupovat též v duchu obecné prevenční povinnosti vyplývající z § 2900 občanského zákoníku, tzn. počínat si tak, aby mj. šetřil vlastnictví i další oprávněné zájmy objednatele. Jednání zhotovitele v zákonném rámci vymezeném § 2594 a § 2627 občanského zákoníku je proto zapotřebí poměřovat prizmatem jak požadavku odborné péče, tak i prevence možných škod na straně objednatele.

Velmi častým důsledkem výskytu nevhodných příkazů nebo skrytých překážek je potřeba dodatečné změny (úpravy) předmětu díla, resp. nutnost provedení dodatečných stavebních prací.[4] **Na tomto místě je proto vhodné připomenout, že pokud by se strany na nezbytné úpravě vymezení předmětu díla nedohodly a zhotovitel přesto vzniklou situaci zohlednil při realizaci díla (v důsledku čehož provede byť jen částečně jiné než smlouvou sjednané dílo), pak může být takto provedené dílo považováno za vadné, neboť nebude odpovídat výsledku sjednanému ve smlouvě o dílo. Pokud navíc budou v této souvislosti zhotovitelem vynaloženy na provádění díla dodatečné (tj. smlouvou nepředvídané) náklady za tzv. vícepráce, pak na zaplacení těchto víceprací zhotovitel nebude mít nárok, a to ani z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení.[5]**

Nevhodný příkaz k provedení díla

Podle § 2594 odst. 1 občanského zákoníku je zhotovitel povinen upozornit objednatele na nevhodný příkaz bez zbytečného odkladu, čímž je myšlena notifikace nevhodného příkazu neprodleně poté, co tuto jeho nevhodnost zhotovitel mohl či měl zjistit při vynaložení odborné péče. Podle § 2594 občanského zákoníku dále platí, že zachová-li se zhotovitel dle § 2594 odst. 1 a 2 (tedy mj. oznámí-li nevhodnost příkazu objednateli včas, resp. bez zbytečného odkladu), pak objednateli nenáleží práva z vad díla vzniklých pro nevhodnost příkazu. Pokud by se zhotovitel dostal do prodlení s notifikací

nevhodného příkazu a příslušné oznámení uskutečnil později (tzn. nikoli bez zbytečného odkladu, ale např. až po určité době, kdy o nevhodnosti příkazu sice věděl, ale z nejrůznějších důvodů na ni objednatel neupozornil), pak by odpovídal objednateli za škodu způsobenou takovým prodlením (škoda by mohla spočívat např. ve vynaložení tzv. vícenákladů objednatel v příčinné souvislosti s pozdním oznámením nevhodnosti příkazu). Na druhé straně není důvodu zhotoviteli odepřít dobrodiní zproštění se odpovědnosti z vad díla ve smyslu § 2594 odst. 4, pokud zhotovitel notifikuje nevhodnost příkazu sice s prodlením (tj. nikoli bez zbytečného odkladu), ale ještě v době, kdy je možné nepříznivé následky nevhodného příkazu odvrátit a nevhodný příkaz kupř. odpovídajícím způsobem upravit či odvolat. Opačný výklad by byl v rozporu s účelem § 2594, v němž lze spatřovat především nástroj směřující k efektivní korekci nevhodných příkazů k realizaci díla. Pokud zhotovitel sice se zpožděním, ale přesto ještě v době, kdy je možné dosáhnout odpovídající nápravy vadného příkazu, splní svou oznamovací povinnost, pak zřejmě není důvodu zatěžovat jej odpovědností za vady díla způsobené nevhodným příkazem (pozdní oznámení nevhodného příkazu přirozeně neznamena, že by objednatel neměl takové oznámení vyhodnotit a na vzniklou situaci adekvátně a bez odkladu reagovat např. změnou svého příkazu).

S ohledem na zhotovitelovu obecnou prevenční povinnost platí, že zhotovitel je povinen oznámit nevhodný příkaz objednateli i tehdy, nemohl-li nevhodnost příkazu včas zjistit ani při vynaložení potřebné (odborné) péče a nelze-li již nepříznivé následky splnění nevhodného příkazu napravit. Zhotovitel tímto způsobem poskytuje objednateli alespoň možnost zmírnit nepříznivé důsledky provedení nevhodného příkazu a případně přijmout opatření k eliminaci možných škod.

Dále čtěte >>> [ZDE](#).

Na webových stránkách www.bulletin-advokacie.cz naleznete obsah stavovského odborného časopisu Bulletin advokacie, který je držitelem prestižního ocenění Právnícký časopis ČR pro rok 2011 a 2012 a nově také 2014, od letošního roku je taktéž recenzovaným časopisem.

Dále zde naleznete odborné příspěvky exkluzivně určené jen pro tento portál, denně aktuality ze světa práva, české i zahraniční advokacie, legislativy a judikatury.

Bulletin advokacie, Bulletin advokacie online
Česká advokátní komora

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Recenze publikace: Chalupa, R. Zákon směnečný a šekový – komentář směnečné části. Zákon o mezinárodním právu soukromém – komentář směnečné části. Praha: Leges, 2021, 646 s.](#)
- [Recenzia](#)
- [Budoucnost je v technologiích i udržitelnosti](#)
- [Anotační recenze: Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení](#)
- [Věznice jsou přeplněné a věznění příliš drahé. Knihou Tresty budoucnosti chce INFO.CZ otevřít diskuzi o změnách](#)
- [Recenze na knihu: Zdeňková, V., Seidlová, M., Čornejová, H., Peterová H.: Jak správně vytvářet](#)

a využívat FKSP: Jak postupovat při poskytování příspěvku na stravování.

- Recenze na knihu: Zuzana Strnadová: Co by měl vědět příjemce dotace. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019, ISBN: 978-80-247-3076-9
- Ondřej Chmela: Zrušení poplatku za podnět k ÚOHS lze považovat za správné
- Anotační recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrtek Hamplová, J.: Zákon o obcích (obecní zřízení) – Komentář. Praha: Leges, 2019, 480s
- Pražské finále osmého ročníku konferencí Soukromé právo
- Recenze: Jakub Tomšej a kolektiv - Zaměstnávání cizinců v České republice