

7. 9. 2010

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Některé otázky vyvolané odstoupením od smlouvy o dílo podle obchodního zákoníku

Smlouva o dílo v režimu podle ust. § 536 a násl. zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“), zaujímá nezastupitelné místo v procesu výstavby, ať již se jedná o velké investiční celky, avšak i při občanské výstavbě, kdy je její použití jako smluvního podkladu pro vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem stavby doporučováno z důvodu lepší propracovanosti a použitelnosti obchodně-právní úpravy tohoto smluvního typu.



Rovněž tak i spory ze smluv o dílo představují poměrně frekventovanou část agendy českého soudnictví. Účelem tohoto článku je poukázat na zcela rozdílné nároky, z pohledu jejich výše, povahy i způsobu jejich výpočtu, které vznikají zhotoviteli v případě, že od smlouvy o dílo odstoupí platně právě on (v praxi je tomu v naprosté většině případů z důvodů neplacení objednatele za zhotovené části díla, anebo nezaplacení sjednaných záloh), v porovnání s případem, kdy od smlouvy naopak platně odstoupí objednatel (v praxi je tomu ve valné většině případů z důvodů prodlení zhotovitele se zhotovením díla, které často vyústí až v „útěk“ zhotovitele ze zhotovované stavby).

Situace, kdy to byl zhotovitel, který platně odstoupil od smlouvy, je situace poměrně zřetelná. Podle ustanovení § 548 odst. 2 ObchZ: *„Odstoupil-li zhotovitel od smlouvy pro prodlení objednatele a nespočívá-li překážka plnění objednatele v okolnostech vylučujících odpovědnost (§ 374), náleží zhotoviteli cena, na kterou má nárok na základě smlouvy. Od ní se však odečte to, co zhotovitel ušetřil neprovedením díla v plném rozsahu“*. Zjednodušeně řečeno tak má v daném případě zhotovitel nárok na zaplacení adekvátní části ceny díla do jeho odstoupení od smlouvy. Je dále nutné upozornit na ustanovení § 544 odst. 2 ObchZ, podle kterého může zhotovitele požadovat po objednatelem i úhradu ceny věcí, které účelně opatřil a které se zapracováním staly součástí zhotovované věci, za předpokladu, že cena těchto věcí není zahrnuta ve výše citovaném nároku.

Mnohem nejasnější je však situace v případě, pokud od smlouvy o dílo oprávněně odstoupil objednatel, neboť zde je možné se opřít pouze o poměrně vágně formulované ustanovení § 544 odst. 1 ObchZ: *„Má-li ke zhotovované věci vlastnické právo objednatel a věc nelze vzhledem k její povaze vrátit nebo předat zhotoviteli, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli to, o co se objednatel zhotovováním věci obohatil, jestliže závazek zanikl z důvodů, za který objednatel neodpovídá“*.

Je otázkou, co se rozumí pojmem „to, o co se objednatel zhotovováním věci obohatil“ a jak se určí

výše takového majetkového prospěchu.

Domnívám se, že nelze v žádném případě ztotožňovat obsah nároku podle § 548 odst. 2 ObchZ (nárok zhotovitele při jeho odstoupení od smlouvy) a nároku podle § 544 odst. 1 ObchZ (nárok zhotovitele při odstoupení objednatele od smlouvy), už proto, že by takový postup mohl vést až k absurdnímu závěru, že je vcelku bezpředmětné, která ze stran od smlouvy oprávněně odstoupila, a výše nároku zhotovitele vůči objednateli by tak byla vždy stejná. Dlužno však v této souvislosti podotknout, že se právě k této nesprávnosti uchylují i mnohé soudy nižšího stupně.

Jsem toho názoru, že se v případě nároku podle § 544 odst. 1 ObchZ jedná o zvláštní druh nároku, srovnatelný s nárokem na vydání bezdůvodného obohacení, který se však v obecných otázkách bude řídit ObchZ. Tento právní názor však samozřejmě nemusí být názorem jediným.

Jakým způsobem se zjistí hodnota obohacení objednatele, je řešeno v judikatuře Nejvyššího soudu ČR, kterou lze již v dnešní době považovat za poměrně ucelenou a konstantní (z novějších rozhodnutí např. rozhodnutí 32 Cdo 372/2004, 33 Odo 477/2003, 32 Cdo 1316/2006).

Na úvod lze zmínit, že Nejvyšší soud ČR řeší otázky určení toho, o co se objednatel odstoupením od smlouvy o dílo podle ObchZ obohatil, obdobně, jako případy investice do cizí nemovitosti.

První otázkou, kterou je nutné v daném případě zodpovědět, zda v případě investic zhotovitele do cizí nemovitosti je pohledávkou z obohacení objednatele hodnota prostředků vynaložených zhotovitelem, anebo rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před a po vložení investic zhotovitele. Jinak řečeno, zda je v daném případě rozhodující hodnota vložených investic, anebo hodnota, o kterou se cena nemovitosti objednatele zvýšila vložением investic ze strany zhotovitele (tedy rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před zásahem zhotovitele a po něm).

Podle názoru Nejvyššího soudu ČR (viz např. rozhodnutí 33 Odo 477/2003) je smyslem zákonné úpravy poskytnutí ochrany tomu, kdo pozbyl určitou majetkovou hodnotu. Zákon však nepočítá s tím, že by jí dotyčný měl dostat zpět v plném rozsahu, ale právě a pouze v takové výši, o kterou se jí obohatil jiný subjekt. Není tedy rozhodující, jakou hodnotu pozbyl zhotovitel, nýbrž o kolik se zvýšil majetek objednatele. Zhotovitel tedy nemůže požadovat zpět hodnotu vložených investic, nýbrž pouze to, o č se danými investicemi zvýšila hodnota domu.

Pokud jde o možnou námitku, že nelze stanovit hodnotu nedokončeného rozestavěného domu, zastává Nejvyšší soud ČR názor, že hodnota nemovitosti se v každém případě vytváří na trhu nemovitostí, kde se podle názoru soudu zcela běžně obchodují i nedokončené rozestavěné nemovitosti, jejichž hodnota je vyjádřena v jejich tržní ceně. Nedokončenost díla tedy podle názoru Nejvyššího soudu ČR nebrání zjištění obecné (tržní) ceny nemovitosti před počátkem stavebních prací a ke dni jejich ukončení (resp. ke dni zániku smlouvy o dílo), jejichž porovnáním bude určena hodnota toho, o co se objednatel na úkor zhotovitele obohatil. Pro určení obecné (tržní) ceny nemovitosti je podle názoru soudu rozhodující nabídka a poptávka, a ty lze zjistit různými metodami, bez ohledu na to, zda je právní předpis upravuje, či nikoli. Lze tedy použít i ocenění nemovitosti nákladovým způsobem podle příslušné vyhlášky, nicméně i při použití takové metody je třeba mít vždy na zřeteli, že cena nemovitosti by měla být výrazem nabídky a poptávky v daném místě a čase. Soud tedy prostřednictvím znaleckého posudku musí proto zkoumat, zda cena nemovitosti vypočtená nákladovou metodou odpovídá místní nabídce a poptávce (jinými slovy, zda by nemovitost za takovou cenu byla v dané době prodejná či nikoli, což podle mého názoru může být velmi obtížné, ne-li nemožné, a závisí to zcela na odborném úsudku znalce).

Druhá otázka, kterou vyvolává ustanovení § 544 odst. 1 ObchZ, se týká jeho použitelnosti v případech odstoupení objednatele od smlouvy o dílo, na základě které zhotovitel zhodnocuje

nemovitost třetí osoby (jedná se tedy o plnění ve prospěch třetí osoby). Typicky se bude jednat o různé případy půdních vestaveb, nástaveb či komplexních rekonstrukcí nemovitostí nájemcem (resp. leasingovým nájemcem).

S ohledem na to, že ust. § 544 odst. 1 ObchZ obsahuje podmínku existence vlastnického práva objednatele ke zhotovované věci (obdobně ust. § 543 odst. 1 ObchZ, které řeší zrcadlově opačnou situaci, pak obsahuje podmínku vlastnictví zhotovitele ke zhotovované věci), jsem toho názoru, že daná úprava nároků z odstoupení objednatele od smlouvy není aplikovatelná pro výše uvedené případy plnění zhotovitele ve prospěch třetí osoby - vlastníka nemovitosti. Nároky zhotovitele vůči vlastníkovi nemovitosti je tak podle mého názoru nutné řešit podle obecných občanskoprávních principů pro vypořádání bezdůvodného obohacení (§ 456 - § 458 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)).

Právní názor, podle kterého je i ve výše uvedeném případě nutné užít analogicky § 544 odst. 1 ObchZ, a tedy uložit objednateli povinnost vydat zhotoviteli bezdůvodné obohacení, ač objednatel není vlastníkem nemovitosti, nepovažuji za správný. Zhotovitel totiž svým působením zhodnocoval nemovitost třetí osoby, a objednateli tak žádné obohacení nevzniklo, a tedy ani nemá, co by vydal.

Jinou otázkou, kterou vyvolává výše uvedený postup pro určení výše „*toho, o co se objednatel obohatil*“, je jeho dopad na situaci, kdy ve fázi, kdy byly na nemovitosti ve značném rozsahu provedeny pouze bourací a přípravné práce, došlo k odstoupení objednatele od smlouvy. Logicky vzato, bourací práce mohou přece hodnotu nemovitosti pouze snížit, popř. zvýšit pouze nepatrně (neboť je již nebude nutné znovu provádět), přesto však může být hodnota investic dosud vynaložených zhotovitelem na provedení díla (tedy bouracích a přípravných prací) značná. Ačkoli mi není známo žádné rozhodnutí, které by danou situaci přímo řešilo, domnívám se, že by výše uvedené principy, uvedené v judikatuře, měly být plně aplikovány i v takovém případě, ačkoli může být takto určená výše nároku zhotovitele vůči objednateli buď vůbec žádná, nebo velmi nízká. Nicméně vzhledem k tomu, že to byl právě objednatel, kdo oprávněně odstoupil od smlouvy, přičemž odstoupení má i určitou sankční funkci, měla by výše uvedená okolnost jít ve svých důsledcích plně k tíži zhotovitele, který smlouvu porušil.

Poměrně krátký rozsah tohoto článku mi nedává prostor, abych se zde vyčerpávajícím způsobem věnoval všem otázkám souvisejícím s odstoupením od smlouvy a výpočtu nároků zhotovitele z odstoupení, anebo provedl srovnání určení výše těchto nároků s nároky z odstoupení od smlouvy o dílo, uzavřené podle ust. § 631 a násl. OZ, které se značně liší.

Mgr. Ing. Jiří Komárek, advokát

autor působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s. v Praze

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663

150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005

Fax: +420 251 566 006

e-mail: jurista@jurista.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)