4. 7. 2022

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

Rozhodčí řízení - jiný přístup k rozhodování o stavebních vícepracích

Spory mezi objednatelem a zhotovitelem vyplývající z tzv. víceprací jsou velmi časté a jistě k nim bude docházet i v budoucnosti. 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 a Ústavního soudu. Osobně bych vícepráce definoval jako práce a výkony provedené nad rámec díla definovaného ve smlouvě o dílo.

V tomto příspěvku bych se chtěl zabývat jednak aktuálním vývojem judikatury v oblasti víceprací a jednak tím, jak by bylo možné o vícepracích rozhodovat jinak (a podle mého názoru i spravedlivěji), než jak je tomu v dosavadní judikatuře Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NS“). Příležitost k takovému alternativnímu přístupu k rozhodování o vícepracích dává rozhodčí řízení, neboť rozhodci podle mého názoru nejsou - na rozdíl od obecných soudů – vždy vázáni judikaturou NS[1].

Přístup soudů k rozhodování o vícepracích

Rozhodovací praxe českých soudů dosud jednoznačně preferovala objednatele. 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[2]. **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 strany si 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 smluvené podmínky 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[3]. **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.** 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.

V poslední době sice zaznamenáváme od tohoto formálního přístupu mírný odklon, nicméně základní

paradigma popsané v předchozím odstavci platí i nadále. Z rozhodnutí NS a Ústavního soudu (dále jen „ÚS“), která jsou poněkud méně formalistická a částečně zohledňují zájmy zhotovitele, zmiňuji následující:

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 3 kritéria: mezi plněním popsaným ve smlouvě musí být souvislost časová, místní a věcná. Pokud jsou tedy kumulativně splněny tyto tři parametry víceprací, nemá zhotovitel nárok na jejich zaplacení. Zatímco rozhodování o prvních dvou parametrech (tj. o časové a místní souvislosti) nepůsobí potíže, v praxi bývá problém se souvislostí věcnou[4]. Jde např. o to, že i při zásadních změnách v použitém materiálu, které mohou způsobit značný růst nákladů stavby, jsou vícepráce stále ještě věcně spjaty s původním dílem, neboť se jedná o stejnou stavbu, byť z jiného materiálu. Pokud jsou v tomto případě splněny i další dva parametry pro posuzování souvislosti víceprací s původním dílem (což obvykle jsou), nemá zhotovitel na zaplacení rozdílu v ceně materiálu nárok.

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 zřejmě nebyly spjaty s původním plněním, bylo provedení podchodu pod železniční tratí; původním plněním bylo přitom zhotovení rampy po obou stranách kolejiště. Ze zásadních závěrů ÚS obsažených v tomto nálezu 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. Zmíněný protokol odkazoval na změnové listy, jež obsahovaly popis 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**. 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.

3. **Pro rozhodnutí, zda platí varianta a) nebo b), musí soud zkoumat, jaká byla vůle stran.** Chtěly strany vícepráce podřídit původní smlouvě o dílo, nebo ohledně víceprací uzavřely samostatnou smlouvu? Přitom je třeba přihlédnout k časové, místní a věcné souvislosti mezi původně sjednaným plněním a vícepracemi.

Jak je vidět, základní pravidlo, podle něhož má zhotovitel za popsaných podmínek nárok na zvýšení ceny díla v důsledku víceprací jen v případě, že poskytnuté plnění nebylo spjato s původním plněním, zůstává zachováno.

K nárokům z víceprací je třeba přistupovat individuálně

Domnívám se, že dosavadní judikatura NS, podle které zhotovitel stavby nemá nárok na zaplacení ceny víceprací jen proto, že ohledně nich nebyl uzavřen písemný dodatek ke smlouvě o dílo, je nepřiměřeně formalistická. Podle této judikatury totiž zhotovitel nemá právo na zaplacení víceprací ani v případě, že se na jejich provedení s objednatelem dohodl (byť jen v ústní formě), že pak tyto vícepráce skutečně realizoval a že se v důsledku toho zvýšily jeho náklady na provedení stavby. Uvedený přístup popírá právo zhotovitele na zaplacení skutečně provedených prací i v případě, kdy zhotovitel neporušil žádnou svou povinnost, cenu díla stanovil před uzavřením smlouvy s odbornou péčí a příčinou víceprací jsou skutečnosti, za něž zhotovitel neodpovídá a ani je nemohl ovlivnit.

Častou příčinou takových víceprací je rozpor mezi výkresovou a textovou částí projektové dokumentace (dále jen „PD“), neboť projektanti pracují pod časovým tlakem a mnohdy opomenou do PD (resp. do její textové části – výkazu výměr) zařadit určitou část stavby. Zhotovitel, který svou nabídkovou cenu kalkuluje právě na základě výkazu výměr, pak do celkové ceny díla tuto chybějící část stavby pochopitelně nezařadí. Na to se přijde až při provádění stavby, kdy vznikne spor o to, zda má za tuto nenaceněnou část stavby zaplatit objednatel (nad rámec již dohodnuté ceny díla) nebo zda bude tato část stavby provedena na náklady zhotovitele[5]. Takové případy se ve stavebnictví opakují neustále, setkal jsem se třeba se situací, kdy ve výkazu výměr chyběla celá jedna stěna budovy, takže cena stavby tuto stěnu nezahrnovala[6].

Na druhé straně, objednatel má právo očekávat, že cena stavby dohodnutá ve smlouvě o dílo, bude dodržena. Nakonec proto objednatel smlouvu uzavírá. Zejména u jednodušších staveb by měl mít objednatel jistotu, že se na cenu díla uvedenou ve smlouvě může skutečně spolehnout. To platí dvojnásob, je-li objednatel spotřebitelem a zároveň laikem, který nedokáže posoudit úplnost rozpočtu stavebních prací. Dochází k případům, kdy zhotovitel vypočítá nabídkovou cenu díla chybně (sám opomene zařadit do rozpočtu nějakou položku nebo použije špatnou jednotkovou cenu) či dokonce záměrně cenu díla „podsekne“, aby získal zakázku, a spoléhá na to, že bude část ceny díla požadovat jako náhradu za vícepráce. V těchto případech je logické a správné, aby zhotoviteli nárok na zvýšení

ceny díla kvůli vícepracím nebyl přiznán.

Stejně tak je podle mého názoru namístě, aby zhotovitel nesl náklady na zvýšení ceny díla v případě, kdy je potřeba víceprací důsledkem takové vady PD, kterou měl zhotovitel připravující stavbu s odbornou péčí odhalit předem - k tomu viz § 2594 odst. 1 nyní účinného občanského zákoníku (dále jen „OZ“).

Z výše uvedeného vyplývá, že k nárokům zhotovitele na zaplacení víceprací je třeba přistupovat individuálně. Přitom je třeba zjišťovat, co vlastně bylo příčinou víceprací a zda lze po zhotoviteli připravujícím stavbu s řádnou péčí požadovat, aby potřebu víceprací odhalil předem. Nedostatek dosavadní judikatury NS spatřuji v tom, že požadavek zhotovitele na zaplacení víceprací lze zamítnout jen proto, že ohledně víceprací nebyl uzavřen písemný dodatek či nová písemná smlouva, tj. z čistě formálních důvodů, aniž by se zkoumala příčina víceprací.

IV. Rozhodčí řízení – možnost alternativního přístupu k vícepracím

Jak jsem již vysvětlil výše, zastávám názor, že rozhodci nejsou vázáni judikaturou NS (to se týká přinejmenším judikatury v oblasti hmotného práva) a na rozdíl od obecných soudů proto mohou o nárocích zhotovitele vyplývajících z víceprací rozhodovat i podle jiných kritérií, než je požadavek na písemnou formu dohody o vícepracích. Pokud se rozhodce od názoru NS odchýlí, měl by svůj odlišný názor v rozhodčím nálezu důkladně a přesvědčivě odůvodnit.

V nedávno skončeném rozhodčím řízení, kterého jsem se účastnil jako rozhodce Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR (dále jen „RS“) se RS zabýval právě vícepracemi, jejichž příčinou je vada PD, kterou opatřil objednatel stavby a poskytnul ji zhotoviteli díla. Žalobcem byl zhotovitel stavby (stavební společnost), který po objednateli požadoval zaplacení celé řady víceprací, přičemž o většině z nich tvrdil, že jsou důsledkem vad PD. Smlouva o dílo však jako obvykle stanovila, že ji lze měnit jen ve formě písemných dodatků a že cena díla je pevná a nepřekročitelná.

Rozhodčí soud přistoupil k věci tak, že zkoumal, co bylo příčinou víceprací. Za tím účelem bylo po dohodě stran sporu zadáno zpracování znaleckého posudku, ve kterém měl znalec odpovědět na tyto otázky[7]:

a. Vyplývala potřeba konkrétních víceprací z vad PD?
b. Mohl zhotovitel stavby tyto vady PD odhalit během přípravy zakázky (tj. před uzavřením smlouvy o dílo) při kontrole provedené s odbornou péčí?
c. Odpovídá hodnota víceprací částce, kterou žalobce za jejich provedení požaduje[8]?

Rozhodčí soud během řízení avizoval, že je připraven přiznat zhotoviteli náhradu za provedené vícepráce, jejichž potřeba vyplývala z těch vad PD, které zhotovitel nemohl během přípravy zakázky odhalit ani při kontrole provedené s řádnou odbornou péčí.

K tomu dodávám, že PD, kterou opatřil objednatel a předal ji zhotoviteli s tím, že má podle ní provést stavbu, se z právního hlediska považuje za pokyn či příkaz, jenž dává objednatel zhotoviteli. V souvislosti s tím je významné ustanovení § 2594 OZ, a to zejména jeho první odstavec: *„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*.“ Právě z tohoto ustanovení rozhodci vycházeli, když jako jeden z předpokladů pro přiznání náhrady za vícepráce označili nemožnost odhalení vad PD ani při kontrole provedené s řádnou odbornou péčí.

Rozhodčí soud pak ve svém nálezu skutečně přiznal zhotoviteli nárok na zaplacení ceny těch víceprací, u nichž potřeba provedení vyplývala z PD a které zhotovitel nemohl předem odhalit ani s vynaložením odborné péče. Náhrada za tyto vícepráce byla přiznána ve výši stanovené znaleckým posudkem podle jednotkových cen obvyklých v době uzavření smlouvy. To vše i přesto, že ohledně víceprací nebyl uzavřen písemný dodatek ke smlouvě o dílo. Z odůvodnění rozhodčího nálezu cituji: *„Podle názoru Rozhodčího soudu je tedy třeba zjišťovat, co bylo příčinou víceprací a zda zhotovitel jednající s odbornou péčí mohl před uzavřením smlouvy potřebu těchto víceprací odhalit. Pokud soud zjistí, že zhotovitel jednající s odbornou péčí mohl před uzavřením smlouvy potřebu víceprací odhalit, neměl by mít nárok na jejich zaplacení, neboť měl vícepráce zahrnout do nabídkové ceny. Pokud soud zjistí, že zhotovitel jednající s odbornou péčí nemohl před uzavřením smlouvy potřebu víceprací odhalit, měl by mít nárok na jejich zaplacení, neboť nemohl vědět o tom, že má tyto vícepráce nacenit a zahrnout je do nabídkové ceny. Díky těmto kritériím jsou pak vícepráce uhrazeny zhotoviteli, který postupoval řádně a musel by jinak náklady na vícepráce nést ze svého. Zároveň lze na základě těchto pravidel odmítnout nárok zhotovitele, který konkrétní položku víceprací nezařadil do nabídkové ceny v důsledku své nedbalosti nebo dokonce s nekalým úmyslem snížit nabídkovou cenu ve snaze získat danou stavební zakázku. Rozhodování o těchto otázkách je odbornou záležitostí ve smyslu § 127 odst. 1 o.s.ř. a je tedy třeba, aby o nich soud rozhodoval na základě posudku znalce.*“

Tento přístup k rozhodování o nárocích zhotovitele z víceprací je samozřejmě pracnější a řízení trvá déle. Jednodušší by bylo žalobu zamítnout hned na začátku proto, že ohledně víceprací neexistuje písemný dodatek ke smlouvě o dílo. Řízení se navíc prodlužuje tím, že se v něm řeší odborná otázka a při současném nedostatku znalců se tím pádem musí čekat na zpracování znaleckého posudku. I přesto se domnívám, že je výše popsaný přístup spravedlivější, neboť rozhodci při něm zjišťovali, co bylo příčinou víceprací a zda za ni zhotovitel odpovídá. Pro úplnost je třeba dodat, že rozhodčí nález v popsaném případě nebyl přijat jednomyslně a že jeho vydání předcházela intenzivní polemika.

Jakou právní povahu má nárok na zaplacení víceprací?

Vydání shora popsaného rozhodčího nálezu předcházela intenzivní diskuse o celé řadě otázek. Jednou z nich bylo, jaká je právní povaha nároku zhotovitele na zaplacení ceny víceprací, je-li rozhodčím soudem přiznán. Má být tento nárok posouzen jako nárok na náhradu za bezdůvodné obohacení ve smyslu § 2999 OZ? Pokud ne, tak o jaký jiný právní titul by se mělo jednat?

Připomínám, že NS opakovaně konstatoval, že zhotovitel v tomto případě nemůže mít nárok na náhradu za bezdůvodného obohacení, což NS v již zmíněném rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 3085/2016 odůvodnil takto: *„V otázce víceprací judikatura Nejvyššího soudu dovodila, že objednatel není povinen zaplatit zhotoviteli jinou než ve smlouvě dohodnutou cenu díla (případně cenu určenou způsobem stanoveným ve smlouvě), nejde-li o snížení či zvýšení ceny díla za podmínek vymezených v ustanovení § 549 obch. zák. Provede-li proto zhotovitel práce nad sjednaný rozsah díla a nejsou-li dány podmínky dle § 549 obch. zák. pro vznik povinnosti objednatele zaplatit zhotoviteli cenu přiměřeně zvýšenou,* ***nemůže zhotovitel hodnotu takových víceprací požadovat z titulu bezdůvodného obohacení, neboť v takovém případě se nenaplní žádná ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení upravených v § 451 a 454 obč. zák. V takovém případě totiž nejde o plnění bez právního důvodu, ale o plnění na základě smlouvy o dílo, u něhož nebyly splněny podmínky pro úhradu těchto prací*** *(srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2005 nebo rozsudek ze dne 22. září 2009, sp. zn. 32 Cdo 2592/2008).* ***Pouze v případě, že by poskytnuté plnění nebylo spjato s původním plněním (nebyla by dána vzájemná souvislost těchto plnění) bylo by možno aplikovat ustanovení*** *§ 451 a násl. obč. zák. o bezdůvodném obohacení (25. července 2012, sp. zn. 23 Cdo 3798/2009).“*

Je však třeba říci, že výše uvedené názory NS vycházejí z předchozí právní úpravy, podle které byl výčet skutkových podstat bezdůvodného obohacení taxativní – viz § 451 odst. 2 a § 454 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Naproti tomu podle § 2991 odst. 2 nynějšího OZ může bezdůvodné obohacení nastat i v situacích, které v zákoně jako bezdůvodné obohacení výslovně označeny nejsou, výčet skutkových podstat bezdůvodného obohacení v § 2991 odst. 2 je totiž demonstrativní[9]. **Proto se domnívám, že současná právní úprava již nebrání tomu, aby se za bezdůvodné obohacení považoval i nárok zhotovitele na zaplacení víceprací, tj. prací provedených nad rámec díla definovaného ve smlouvě o dílo**.

Proti tomu by šlo namítnout, že nárok zhotovitele na zaplacení víceprací je v tomto případě vyloučen na základě ustanovení § 2997 odst. 1 OZ[10], neboť pokud zhotovitel plnil na základě ústní dohody o provedení víceprací v situaci, kdy smlouva o dílo vyžaduje ke svým změnám písemnou formu, jedná se o dluh *neplatný pro nedostatek formy*. S tímto argumentem se však lze vypořádat s pomocí ustanovení § 582 odst. 2 OZ[11] - objednatel na základě tohoto ustanovení nemůže namítat nedostatek formy dohody o provedení víceprací, protože již bylo plněno (vícepráce už byly provedeny)[12].

Co všechno lze zařadit pod pojem vícepráce, na jejichž úhradu má zhotovitel nárok?

Další otázkou je, jestli by měl mít zhotovitel nárok na zaplacení jen za ty vícepráce, které představují nějaký nový stavební prvek, tj. něco navíc oproti dílu popsanému ve smlouvě (např. dveře navíc, veranda navíc), nebo zda je třeba zhotovitele kompenzovat i za vícepráce, které se na vzhledu a funkci díla neprojeví a dílo se z pohledu objednatele jeví jako stejné, tj. nezměněné oproti dílu popsanému ve smlouvě o dílo (např. použití většího množství cihel, instalování mohutnějších sloupů, než s jakými počítala PD, použití jiného a dražšího materiálu na určitou část stavby, vytěžení většího množství zeminy). Tyto vícepráce, které jsou nutné pro řádné dokončení díla, avšak objednatel za ně nezískává žádnou dodatečnou užitnou či estetickou hodnotu navíc, bývají často důsledkem vady PD nebo skrytých překážek v místě stavby (např. nestabilní podloží nebo horší stav vnitřních částí rekonstruované budovy, než s jakým se počítalo).

Při úvahách o této otázce narážíme mj. na to, že termín vícepráce v českém právu není definován, je neurčitý a tím pádem nelze při hledání odpovědi vyjít z konkrétní definice víceprací.

Domnívám se, že zhotovitel by měl mít za určitých podmínek nárok na zaplacení náhrady nejen za provedení nových stavebních prvků, ale např. i za použití většího množství materiálu a výkonů potřebných pro stavbu (byť je konečná stavba stejná, jako tomu mělo být podle smlouvy), neboť i za toto zvýšené množství materiálu a výkonů je třeba zaplatit dodatečné peněžní prostředky, což provedení stavby celkově zdražuje.

Obdobný přístup NS nakonec zaujal v rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 1821/2016 ze dne 3. října 2016, podle něhož může bezdůvodné obohacení spočívat také v provedení bouracích prací pro jiného, a to i přesto, že bouracími pracemi pochopitelně nic nového nevzniká, ale naopak zaniká. Přesto mají bourací práce určitou hodnotu, kterou je třeba kompenzovat. Analogicky může tedy bezdůvodné obohacení spočívat i v tom, že na dokončení díla bylo nutno vynaložit větší množství prací a výkonů, než s jakým počítala smlouva – např. pokud stavební společnost odveze ze stavby více zeminy, protože bylo třeba vykopat hlubší stavební jámu, musí stavební společnost zaplatit větší částky za její vykopání, odvezení a uskladnění. To platí i přesto, že finální stavba je stále stejná.

K požadavkům na zaplacení náhrady za tento druh víceprací je však podle mého názoru třeba přistupovat přísněji, než je tomu u víceprací spočívajících v provedení nového stavebního prvku

(např. verandy navíc). Pokud se jedná o vícepráce, jejichž potřebu měl zhotovitel připravující stavbu s řádnou péčí odhalit předem, není zaplacení náhrady za tyto práce namístě. Zhotoviteli by neměl vzniknout nárok na zaplacení víceprací ani v případě, kdy bylo nutné použít více stavebního materiálu proto, že zhotovitel špatně spočítal nabídkovou cenu díla. Z paušální ceny díla stanovené ve smlouvě se nesmí stát jen nějaký nezávazný údaj, který může zhotovitel libovolně měnit a cena díla by měla být podle mého názoru zvyšována jen v odůvodněných případech. Některé z nich jsem se pokusil popsat v tomto článku.

Závěrem

Obecně zastávám názor, že k nárokům zhotovitele na zaplacení víceprací by měl soud či rozhodce přistupovat individuálně. Pokud je předmětem díla jednoduchá stavba typu rodinný domek a ve smlouvě o dílo je dohodnuta pevná (paušální) cena, bude namístě, aby zhotovitel tuto cenu dodržel, a to zejména, pokud je objednatel stavby spotřebitelem. Naproti tomu u složitých děl typu rekonstrukce železničního koridoru, kde rozsah prací závisí na celé řadě nepředvídatelných faktorů, je třeba zohlednit zájem zhotovitele na zaplacení těch prací, které nemohl předvídat ani s vynaložením náležité odborné péče. Podobně je tomu v případě, kdy je potřeba víceprací důsledkem vady PD, kterou zhotovitel nemohl odhalit předem ani při kontrole PD provedené s odbornou péčí.

S ohledem na protichůdné zájmy objednatele a zhotovitele ve věcech víceprací lze očekávat, že tento přístup bude kritizován ze strany objednatelů (investorů), zatímco zhotovitelům by posun v rozhodování o vícepracích jistě vyhovoval.

Podle dosavadní judikatury NS stále platí princip, že nárok zhotovitele na zaplacení víceprací je třeba zamítnout jen proto, že ohledně víceprací nebyl uzavřen písemný dodatek ke smlouvě o dílo, přičemž soudy nezkoumají dostatečně příčinu a povahu těchto víceprací. Do doby, než se přístup obecných soudů v této věci změní, může být alternativou pro rozhodování o stavebních vícepracích rozhodčí řízení. Je však třeba si uvědomit, že konkrétní přístup k problematice víceprací bude záviset na osobě rozhodců - zatímco někteří z nich budou ochotni zkoumat podstatu a předvídatelnost víceprací, jiní se mohou přiklonit k formálnějšímu přístupu, na němž je založena judikatura NS.

Dr. Josef Černohlávek
rozhodce se zaměřením na stavební právo

www.advokatcernohlavek.cz

---

[1] V této věci se vyskytují i opačné názory, jejichž zastánci argumentují ustanovením § 13 občanského zákoníku. Já se však domnívám, že rozhodce není povinen řídit se za všech okolností názory obsaženými v rozhodnutích NS, jelikož rozhodci a stálé rozhodčí soudy nejsou součástí soudní soustavy a podle § 25, odst. 3 zákona č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů se rozhodci při rozhodování řídí pouze hmotným právem pro spor rozhodným. Každopádně nemůže být rozhodčí nález zrušen soudem jen proto, že se rozhodce odchýlil od hmotněprávní judikatury NS, neboť ustanovení § 31 zákona č. 216/1994 Sb. věcný přezkum rozhodčího nálezu soudem neumožňuje.

[2] To v případě, kdy je cena stanovena pevnou (paušální) částkou a nejde tedy o tzv. měřený kontrakt

[3] 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 (týká se veřejných zakázek).

[4] K tomu podrobněji viz LOKAJ, Adam. Nárok na úhradu víceprací vyplývající z nároku na vydání bezdůvodného obohacení. Právní rozhledy, 2021, č. 7, s. 241-247

[5] Tento spor má smysl jen v případě, že PD opatřil objednatel a zhotoviteli se tím pádem nabízí argument, že za důsledky vad PD nemůže odpovídat. Pokud by se jednalo o tzv. Design & Build projekt, kdy PD opatřuje zhotovitel stavby, odpovídal by zhotovitel v každém případě vůči objednateli i za rozpory v PD včetně jejich cenových důsledků. Projekty typu Design & Build však jsou spíše v menšině.

[6] V této souvislosti vzniká otázka, zda by objednatel mohl požadovat náhradu za prostředky vynaložené na zaplacení víceprací po projektantovi z titulu náhrady škody, protože příčina víceprací spočívá ve vadném plnění projektanta. K tomu je však třeba říct, že obvykle nebude dán jeden ze tří hlavních předpokladů potřebných pro existenci nároku na náhradu škody, a to vznik škody. Objednateli, který sice za dílo zaplatí více, než očekával, totiž žádná škoda nevznikne, neboť za peníze, které zaplatil navíc, získá větší rozsah plnění (např. víc betonu, víc cihel). To je objednateli sice jedno, neboť výsledná stavba je z jeho pohledu stále stejná, nicméně majetková újma (škoda) je v českém právu definovaná poměrně úzce a zaplacení víceprací v tomto případě škodou není. Pokud je mi známo, stejně se k této otázce staví i pojišťovny, které pojišťují odpovědnost projektantů za škodu způsobenou vadou PD a náklady na vícepráce odmítají hradit, neboť nedošlo ke vzniku škody.

[7] Jednalo se o odborné otázky, o kterých soud (či rozhodce) musí rozhodovat na základě posudku znalce (viz § 127 o.s.ř.).

[8] Pokud jde o výši částky, na kterou má zhotovitel stavby nárok v důsledku provedení víceprací, je podlé mého názoru třeba zjišťovat obvyklou cenu víceprací stanovenou pokud možno na základě jednotkových cen v rozpočtu, který je přílohou smlouvy o dílo – viz § 2999 odst. 2 OZ. Musí se tedy jednat o obvyklou cenu platnou v době uzavření smlouvy, a nikoliv o cenu obvyklou v době rozhodování, neboť ta je kvůli razantnímu růstu cen stavebních prací a materiálů mnohdy několikanásobně vyšší.

[9] Viz slovo „zvláště“ v ustanovení § 2991 odst. 2 OZ: „Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.“

[10] § 2997 odst. 1 OZ: „Dlužník, který plnil dluh nežalovatelný nebo promlčený nebo takový, který je neplatný pro nedostatek formy, nemá právo na vrácení toho, co plnil. Právo na vrácení nemá ani ten, kdo jiného obohatil s vědomím, že k tomu není povinen, ledaže plnil z právního důvodu, který později nenastal nebo odpadl.“

[11] § 582 odst. 2 OZ: „Není-li dodržena forma právního jednání ujednaná stranami, lze neplatnost namítnout, jen nebylo-li již plněno. To platí i tehdy, vyžadují-li formu určitého právního jednání ustanovení části čtvrté tohoto zákona."

[12] Stejný názor se objevuje i u jiných autorů publikujících k tématu víceprací – viz např. opět LOKAJ, Adam. Nárok na úhradu víceprací vyplývající z nároku na vydání bezdůvodného obohacení. Právní rozhledy, 2021, č. 7, s. 241-247

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení