

# Řešení sporů ve stavebnictví s podporou expertní kanceláře

**Autor článku, absolvent Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, je majitelem expertní kanceláře specializované na řešení a předcházení soudním sporům ve stavebnictví. Klientům z řad stavebních společností, výrobců stavebních materiálů, investorů, advokátních kanceláří atp. poskytuje své komplexní zkušenosti. Zajišťuje pro ně také klíčové důkazy a navrhuje strategie vedení konkrétních sporů s prvořadým cílem jejich mimosoudního řešení, samozřejmě nejedná-li se o spory tendenční. Obdobně posiluje pozici klientů v soudních sporech o odpovědnost za vady staveb a ve sporech o pojistná plnění, při kterých se účastní soudních jednání. Mezi jeho klienty patří např. spol. City Tower, a. s. (PPF, a. s.), Knauf Praha, s. r. o., Metrostav, a. s., Podzimek & synové, s. r. o.**

## Expertní kancelář autora a soudní spory společnosti Knauf Praha

Medializovaným soudním sporem (2013–2016), kde figurovala expertní kancelář autora, byl spor mezi společnostmi Bahal ČR a Knauf Praha o odpovědnost za vady fasád na mnoha nízkoenergetických rodinných domech a související náhrada škody. Doc. Vávra zastupoval společnost Knauf Praha. Spor řešil Rozhodčí soud při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR a Krajský soud v Českých Budějovicích, součástí sporu bylo také šetření České obchodní inspekce a Oddělení hospodářské kriminality Policie ČR. V předmětných soudních sporech autor článku zajistil všechny důkazy pro svého klienta včetně znaleckých posudků jednoznačně rozporujících znalecké posudky zadané Oddělením hospodářské kriminality Policie ČR a vypracované Kriminologickým ústavem Policie ČR a znaleckým ústavem Vysoké školy chemicko-technologické v Praze (expertiza z oboru chemie). Díky rozporujícím posudkům expertní kanceláře doc. Vávry Knauf spor vyhrál.

## Zkušenosti autora článku

Klíčové zkušenosti s řešením sporů ve stavebnictví získal autor článku dlouholetým působením na centrále společnosti Metrostav (1995–2014, expert pro pozemní stavby). Zde se mimo jiné podílel na mimosoudním řešení sporů souvisejících s významnými stavbami jako např. Prague Marina, Elektrárna Ledvice, Národní technická knihovna, River Park Bratislava, Nová Brumlovka, Aquacentrum Most, Nemocnice Příbram, Aquapark Pasohlávky či Lego Kladno. Součástí některých sporů jeho klientů uvedených výše byly také související „spory o pojistná plnění“ s některými pojišťovnami: Allianz, Česká pojišťovna, Kooperativa, Uniqua.

## Spory ve stavebnictví

Je běžnou praxí, že každý podnikatel v českém stavebnictví, počínaje investory, projektanty a provozovateli staveb a konče generálními zhotoviteli staveb, jejich subdodavateli, výrobcí stavebních materiálů a technickými dozory, musí denně, čelit množství sporů, bez jejichž vyřešení není možné žádnou stavbu jakéhokoliv rozsahu reálně a bez větších vad dokončit, zkolaudovat a provozovat. Je nejen jasné, že každý spor každého z účastníků něco stojí, ale je také jasné, že bez adekvátní a plně kvalifikované podpory mnoho sporů, na začátku dílčích, končí u soudů. Nelze nepoznamenat, že mnoho sporů je od počátku tendenčních, motivovaných silovým prosazením zájmů jedné strany nad stranou druhou.

## Skutečná kvalita staveb

Je zřejmé, že prostřednictvím sporů ve stavebnictví, samozřejmě včetně sporů soudních a způsobů jejich řešení, si lze velmi jednoduše udělat názor na to, jak kvalitně se v ČR projektuje, staví, vyrábí i jak bezpečné či rizikové jsou pro jednotlivé subjekty investice do staveb v ČR. Prostřednictvím soudních sporů si lze velmi jednoduše udělat názor na orientovanost a odpovědnost advokátů a spravedlivost a rychlost soudů. Je také zřejmé, že s naplněním zákonných požadavků a odpovědností vyplývajících nejen ze stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů (vyhlášek), autorizačního zákona, si málokdo láme hlavu, a to až do doby, kdy se z jednoho nevýznamného sporu stane spor soudní, popř. začne-li jej navíc současně z hlediska trestní odpovědnosti vyšetřovat Policie ČR.

## Příčiny sporů

Zásadními příčinami sporů ve stavebnictví jsou:  
– nulová odpovědnost orgánů státní správy ve

- všech stupních schvalovacích procesů souvisejících s projektovou dokumentací, realizací, kolaudací stavby atp.,
- velmi malá odpovědnost investorů za skutečné vlastnosti realizovaných staveb,
- vady projektových dokumentací včetně vad způsobených zástupci investora,
- nedostatečné zkušenosti zástupců jednotlivých subjektů realizujících stavbu,
- nízká vymahatelnost odpovědnosti autorizovaných osob za vady staveb,
- vadná realizace způsobená nedostatkem kvalifikovaných řemeslníků, mistrů atp.,
- nesplnitelné smluvní podmínky.

## Nejčastější soudní spory

Nejčastějšími soudními spory v oboru pozemních staveb jsou spory o odpovědnost za vady (bytových domů, kancelářských budov, nemocnic, hotelů, obchodních center...) a náhradu škody, byť tyto spory obvykle nejsou tématy, která by byla stranami sporů šířeji medializována a patřičně odborně diskutována. Není ani jednoduché se o existenci takovýchto soudních sporů dozvědět, natož se z nich poučit a předejít vzniku opakovaných vad staveb, popř. eliminovat příčiny vad, které sporům předcházely a spory fakticky vyvolaly.

Časté jsou také soudní spory o vady staveb a náhradu škody mezi investory a generálními zhotoviteli, investory a generálními projektanty, generálními zhotoviteli a výrobci stavebních výrobků, vlastníky rodinných domů (bytových jednotek) a developery. Časté jsou také spory o zaplacení části ceny díla, k nimž dochází na základě žaloby podané zhotovitelem stavby. Mnohdy se jedná o spory o zaplacení ceny za tzv. vícepráce, které sice byly provedeny, avšak neexistuje o nich žádný dodatek ke smlouvě o dílo.

## Vady staveb a smlouvy o dílo

Pro příklad uvádím citace ze smluv o dílo mezi generálními zhotoviteli a investory (objednateli):

- Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo svým jménem, bez vad a nedodělků, ve smluvených lhůtách, na vlastní zodpovědnost, na své náklady a nebezpečí, s odbornou péčí dle objednatelům předané projektové dokumentace, jakož i zadávacích podmínek k veřejné zakázce.
- Zhotovitel se zavazuje provést dílo v souladu s technickými a právními předpisy České republiky a dotčenými ČSN, ČSN EN, které se stanovují tímto jako závazné, platnými v době provedení díla.
- Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít vlastnosti stanovené v projektové dokumentaci, včetně jejich změn a doplňků, podle obecně závazných právních předpisů, technických norem a předpisů, které se na provedení díla vztahují, a této smlouvy. Uvedené vlastnosti

a jakost bude mít dílo ode dne předání a převzetí díla (záruční doba) po dobu...

- Zhotovitel je povinen provádět průběžně veškeré potřebné zkoušky a měření a předkládat průběžně jejich výsledky k prokázání kvalitativních parametrů předmětu díla.
- Zhotovitel se zavazuje zajistit prohlášení o vlastnostech, prohlášení o shodě, atesty, certifikáty a osvědčení o jakosti materiálů, výrobků a zařízení zabudovaných do stavby a dodaných zhotovitelem.

### Vady projektových dokumentací

Objektivně nelze napsat, že vady projektových dokumentací jsou způsobeny výhradně nedostatečnou zkušeností jednotlivých projektantů, popř. nezkušeností hlavního inženýra projektu. Ze zkušenosti je zřejmé, že mnohdy jsou vady projektových dokumentací způsobeny nedostatečným nebo stále se měnícím zadáním investora stavby a jeho nerealistickými a nenaplnitelnými technickými, časovými a finančními představami, byť tím není dotčena odpovědnost projektanta.

### Vady projektových dokumentací a občanský zákoník

Pokud v důsledku vady projektu dojde k vadám díla nebo ke vzniku škody, bude za to projektant po právní stránce odpovědný. Společnou odpovědností za vady díla zhotovitele stavby na straně jedné a projektanta, dozoru nebo subdodavatele na straně druhé se nyní v občanském zákoníku zabývá ustanovení § 2630 OZ, tj.:

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 prováděl 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.

Výše uvedené umožňuje objednateli, aby nároky z vad stavebního díla vymáhal mj. jak po zhotoviteli stavby, tak i po projektantovi, pokud jejich příčina spočívá (mimo jiné) i ve vadách projektu. Obvyklým způsobem, jak prokázat, že vadu stavebního díla způsobila či nezpůsobila vada projektové dokumentace, je znalecký posudek.

### Zahájení soudního sporu

Po neúspěšné snaze o mimosoudní řešení sporu o vady staveb mezi techniky, manažery a jednatelem dotčených společností se následný soudní spor v občanském soudním řízení projednává a rozhoduje u soudu prvního stupně (zpravidla samosoudce). Spor zahajuje žalobce podáním žaloby. Žalobce má dvě základní povinnosti. První je povinnost tvrzení. Žalobce musí říci (tvrdit), co je špatně ve smyslu, co je v rozporu s právem. Proto musí v žalobě uvést, v čem vidí předmět sporu a které důkazy navrhuje. Druhá povinnost žalobce je tvrzení dokázat. Žalobce musí nést důkazní břemeno, musí prokázat, co tvrdí. K tomu může sloužit i znalecký posudek.

Žalobce i žalovaný jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Soud rozhoduje, které z navrhovaných důkazů provede. Pokud strana sporu nedokáže, co tvrdí, neunesse důkazní břemeno. Důkazní břemeno má v první řadě žalobce, který v žalobě tvrdí skutkový stav a navrhuje

k němu důkazy. Žalovaný principiálně nemá povinnost tvrzení a povinnost předkládat důkazy.

Pokud však žalovaný svou obranu buduje nikoli na pouhém popírání obsahu žaloby, ale něco též aktivně tvrdí, své tvrzení musí doložit důkazy. Má tudíž důkazní povinnost. Žalobce musí dokazovat vždy, žalovaný dokazuje jen v případě, kdy tím zvýší pravděpodobnost svého vítězství.

### Očekávání od soudů

Obvykle panuje očekávání, že spor stavebnětechnické podstaty, který nebyli schopni vyřešit technici, manažeři ani jednatele dotčených společností, vyřeší advokáti a rozhodne předseda senátu. Realita mnohdy bývá taková, že nemá-li advokát dáno pochopit stavebnětechnickou podstatu sporu a současně ji adekvátně převést do právní roviny, není ani následně schopen podstatu sporu vysvětlit a objasnit soudci (předsedovi senátu) při jednáních u soudu či prostřednictvím písemných vyjádření.



Magistrat der Stadt Wien  
MAGISTRATSABTEILUNG 39  
Prof. Überwachungs- und  
Zertifizierungsstelle der Stadt Wien  
VFA - Labore für Bautechnik  
Sandtort Rennbahnstraße 15  
A-1110 WIEN  
Tel: (+43 1) 79514-8030  
Fax: (+43 1) 79514-89-8039  
E-Mail: post@ma39.wien.gv.at  
Homepage: www.ma39.wien.at

Vienna, 27 March 2017

MA 39 – K 2017-0101  
to MA 39 - VFA 2017-0236.01

**Test Results concerning air permeability, water tightness and resistance to windload of a window, Object: National Museum, Prague**

Dear Mr. Doc. Ing. Vávra, Ph.D.!

Regarding your inquiry MA 39 may answer as following:

General information:

Date of Commission: 24 February 2017  
Window received on: 3 March 2017  
Test date: 6 March to 14 March 2017

Test material: Historic, renewed box-window construction, inside and outside 9 wings

On 24 February 2017 Doc. Ing. Vávra, Ph.D. commissioned MA 39 with tests to determine the performance characteristics as informative basis for a prototype renewed box-type window.

Test program: air permeability, water tightness and resistance to windload  
For details of the window see attachment 1, Photo 1 to 8.

Specimen details:

Window frame (w x h):	2650 mm x 4350 mm
surface area:	9,39 m <sup>2</sup>
Joint length:	34,44 m <sup>1</sup>
outside frames:	insulating glass with gaskets
inside frames:	single pane glass

This statement comprises 2 pages and 2 attachments (8 pages).

Prüfungen besorgen sich ausschließlich auf der Prüfungsstelle. Dieser Bericht ist die Arbeit der Stadt Wien und ist ausschließlich für die Prüfungszwecke der schriftlichen Bewältigung der MA 39. Bitte beachten Sie die derzeit gültigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen der MA 39 im Internet unter <http://www.ma39.wien.at>.  
 Zertifikat gemäß den Anforderungen der ÖNORM EN ISO 9001:2008 und der ÖNORM EN ISO 14001:2005 durch die Quality Austria.  
 Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag: 7:30 – 15:30 Uhr und Freitag: 7:30 – 13:30 Uhr. UID: ATU 36807960  
 Betriebsbank: Bank Austria, IBAN: AT6125001420007193, BIC: BKAUAT33, SWIFT: 600201

Expertní kancelář zajišťuje pro své klienty klíčové důkazy prostřednictvím posouzení, zkoušek a analýz renomovaných evropských zkušeben, specializovaných ústavů a univerzitních laboratoří

Popsaný stav má samozřejmě negativní vliv nejen na dobu trvání soudních sporů, která se počítá na roky.

Je iluzorní se domnívat, že advokát či soudce mají potřebné znalosti z oboru stavebnictví a speciálně v problematice vad staveb. Zcela samozřejmě je nemají. Proto je důležitým důkazem při těchto sporech znalecký posudek.

### Znalecké posudky

Pokud rozhodnutí sporu závisí na posouzení odborných stavebnětechnických otázek (příčemž advokát ani soudce pochopitelně nemohou mít v této oblasti patřičné znalosti), má soud podle § 127 občanského soudního řádu povinnost opatřit si jako podklad pro své rozhodnutí odborné vyjádření nebo znalecký posudek. Při rozhodování sporu pak soud není oprávněn přezkoumávat (hodnotit) věcnou správnost posudku, neboť k tomu nemá odbornou kvalifikaci. Soud je však zároveň povinen hodnotit znalecký posudek po obecné stránce, tj. z hlediska jeho logiky a přesvědčivosti. Soud hodnotí také informační zdroje posudku a postup vedoucí k jeho zpracování.

### Požadavek na přezkoumatelnost znaleckých posudků

Znalecký posudek je v občanském soudním řízení důkazem a podává jej znalec, který se seznamuje se skutečnostmi ex post. Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů, které byly v rámci řízení zajištěny před podáním posudku.

Častou vadou znaleckých posudků včetně posudků revizních zadaných soudy je jejich nepřezkoumatelnost. Přezkoumatelnost je základním metodologickým požadavkem na znalecký posudek. Odvíjí se od ní další vlastnosti, jako jsou komplexnost či vzájemná slučitelnost metod. Je to nutná vlastnost pro další zkoumání. Pokud posudek není přezkoumatelný, pak nelze ani prohlásit, zdali splňuje další požadavky na posudek kladené. Přezkoumatelnost posudku představuje možnost kontroly provedeního posudku znalce včetně kontroly vstupních podkladů až jíž z hlediska úplnosti či pravdivosti.

Požadavek přezkoumatelnosti se vztahuje také na rozsudek, který mnohdy v případě sporů o vadách staveb ze znaleckého posudku vychází, rozsudek by měl být přesvědčivý a měl by se vyvíjet se všemi zjištěnými skutečnostmi.

### Přezkoumatelnost znaleckých posudků v soudních sporech

Z výše uvedených důvodů lze jednoznačně uvést, že závěry posudků by správně měly být přezkoumatelné nejen proto, že i znalec se může mýlit. Požadavek na přezkoumatelnost posudku by neměl správně být nahrazen tvrzením znalce o jeho minulých zkušenostech, délce praxe či množství zpracovaných posudků a publikací. Opakovaně se

lze setkat s posudky, ve kterých znalec „prokáže“ vadu díla tak, že místo přezkoumatelného prokázání vady např. prostřednictvím výpočtů a měření uvede výčet zákonů, vyhlášek, norem apod., které požadavky související s vadou obsahují.

### Jak sporům předejít

Chcete-li sporům účinně předejít a nestát se jen jejich bezbrannými účastníky:

- musíte bezpečně vědět, že smlouvu, kterou podepisujete, jste s rezervou schopni naplnit,
- stejně dobře musíte znát historii vašeho klienta včetně jím uplatňovaným způsobů jednání,
- musíte znát své zákonné a smluvní odpovědnosti, povinnosti a související požadavky kladené na dílo, které provádíte,
- musíte umět prokázat, že jste na vás kladené odpovědnosti a požadavky naplnili a že vámi provedené dílo současně splňuje všechny požadavky na ně kladené.

### Závěrem

Je naivní si myslet, že za vás a ideálně bez vás spor vyřeší advokát ruku v ruce se znalcem a s pomocí předsedy senátu. Stejně naivní je předpokládat, že v rozsudku či usnesení soudu bude napsáno právě to, co si přejete. Proto doporučuji, pečlivě se sporům věnujte od jejich začátku, nepodceňujte je a mějte na paměti, že jen vy a vaši kolegové jste u nich byli od samého začátku. Vaše úspěšnost ve sporech stavebnětechnické podstaty závisí na podkladech, které v předmětné věci máte, měly jste mít a jste schopni zajistit (posudky, rozbor, analýzy). Zásadní význam při vedení sporů mají zkušenosti, odpovědnost a nezávislost těch, od kterých čekáte, že vám s řešením sporu zásadním způsobem „pomohou“...

ROMAN VÁVRA

### Recenzenti:

JUDr. Josef Černohlávek je advokát a dlouhodobě se zaměřuje na právní aspekty stavebnictví. Je členem České společnosti pro stavební právo a rozhodcem zapsaným u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR a dále u Vídeňské mezinárodního rozhodčího centra (VIAC).

Doc. Ing. Karel Šuhajda, Ph.D., je zástupcem vedoucího Ústavu pozemního stavitelství na Stavební fakultě VUT v Brně, přednáší na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně.

Ing. Alena Šimková, působí jako externí expert Evropské komise k rámcovému programu EU pro výzkum, inovace a bezpečnost (Horizon 2020), vede poradenskou kancelář C4Construction Praha a předsedá technicko-normalizační komisi CEN/TC 325 pro prevenci kriminality prostřednictvím navrhování budov, objektů a území.

Ing. Vladimír Tichomirov, CSc., je znalcem v oboru stavebnictví, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, projektovým manažerem pro řízení staveb v podmínkách Evropské unie.

### Literatura:

- 1) KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Brno: Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, vydání druhé, 2014, ISBN 978-80-214-5041-7.
- 2) BRADÁČ, A., M. KLEDUS a P. KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: ÚSI VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2004, ISBN 978-80-7204-704-8.
- 3) *Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě*.
- 4) *Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád*.
- 5) *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*.
- 6) *Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby*.
- 7) *Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnicích*.
- 8) *Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnicích*.
- 9) VÁVRA, R. *Zkušenosti s eliminací nejčastějších stavebně fyzikálních vad novostaveb bazénů*, habilitační přednáška, Praha: České vysoké učení technické, Stavební fakulta, 2007.
- 10) VÁVRA, R. *Stavební hmoty, část Právní zabezpečení požadavků na stavební výrobky*. Bratislava: Jaga Group, 2004 (2007) a Praha 2013, ISBN 80-8076-007-01, ISBN 978-8076-057-1 a ISBN 978-80-260-4972-2.
- 11) VÁVRA, R. *Relevantní vlastnosti silikonových omítek a příčiny jejich vad, Materiály pro stavbu, č. 3, 2016*
- 12) VÁVRA, R. *Zkušenosti se soudními spory o odpovědnost za vady staveb, Materiály pro stavbu, č. 5, 2017*.

Doc. Ing. Roman Vávra, Ph.D., (\*1972) je majitelem expertní kanceláře specializované na řešení a předcházení soudním sporům ve stavebnictví – spory o odpovědnost za vady staveb, spory o pojistná plnění ([www.soudni-spory.eu](http://www.soudni-spory.eu)). Klientům poskytuje komplexní zkušenosti s vedením sporů, zajišťuje klíčové důkazy a navrhuje strategie vedení konkrétních sporů s prvořadým cílem jejich mimosoudního řešení. Je absolventem Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně a Stavební fakulty ČVUT. Do roku 2014 působil na centrále firmy Metrostav, a. s., jako expert pro pozemní stavby.