ŘEŠENÍ SPORŮ VE STAVEBNICTVÍ
s podporou expertní kanceláře

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.

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 Kriminalistickým 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

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.

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, výrobci 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 odpovědnosti 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 (objednavateli):

- Zhotovitel se zavazuje provést pro objednavatele dílo svým jménem, bez vad a nedodělků, ve smluvených lhůtách, na vlastní zodpovědnost, na své náklady a nebezpečí, s odbornou péčí dle objednavatelem 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,

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

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

Výše uvedené umožňuje objednavateli, 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 jednateli 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, neunese důkazní břemeno. Důkazní břemeno má v prvé 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, ma-

nažeři ani jednatelé 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. 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 (přičemž 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.

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, měli jste mít a jste schopni zajistit (posudky, rozbory, 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 tlumočnících.
8) Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
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). 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.*