

Zkušenosti se soudními spory o odpovědnost za vady staveb

Článek popisuje téma z pohledu stavebního inženýra a absolventa Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně s více než 20letou praxí. Autor článku se spolu s advokáty účastní jednání u soudů a po detailním seznámení se sporem zajišťuje pro své klienty podklady k prokázání (vyločení) vad staveb. Mezi jeho reference patří medializované a pro společnost Knauf Praha úspěšné soudní spory (11/2013 až 5/2016). Tyto soudní spory byly řešeny také Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR, krajským soudem a šetřeny Českou obchodní inspekcí a Policií ČR a znalecky posuzovány Kriminálněprávním ústavem Policie ČR. Spory se týkaly příčin vzniku vad fasád.

V souvislosti se soudními spory o odpovědnost za vady pozemních staveb a náhrady škody je dobré si na úvod položit zásadní a pro problematiku vad staveb ilustrativní otázku: **Je dnes vůbec možné v přetlaku zákonů, vyhlášek, nařízení, předpisů a norem navrhnout a zrealizovat stavbu bez vad, v době dlouhodobého nedostatku zkušených odborníků a řemeslníků?**

V ohledu k vadám staveb se lze také často setkat s názorem, že stavba zrealizovaná na základě stavebního řízení, výběrových řízeních, hlídání prováděním technického dozoru a následně zkolaudovaná nemůže být stavbou zrealizovanou jinak

než bez vad, jinak než ve shodě s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů apod.

Téma soudních sporů

Soudní spory o odpovědnost za vady pozemních staveb (bytových domů, kancelářských budov, obchodních center...) a náhradu škody nejsou obvykle 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 předcházejí a spory fakticky vyvolaly.

Nejčastější soudní spory o vady staveb a náhradu škody jsou mezi investory a generálními zhotoviteli, investory a generálními projektanty, generálními zhotoviteli a výrobci stavebních výrobků, vlastníky rodinných domů (bytových jednotek) a developery.

Vady staveb a smlouvy o dílo

Pro příklad dále uvádím citace článků ze smlouvy o dílo mezi generálními zhotoviteli a investory staveb (objednateli).

- „Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatel dílo svým jménem, bez vad a nedodělků, ve smluvních lhůtách, na vlastní zodpovědnost, na své náklady a nebezpečí, s odbornou péčí dle objednatel 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.“

Příčiny vad staveb

Prvopočátečními příčinami vzniku vad staveb je dlouhodobý nedostatek vyučených řemeslníků, nedostatek zkušených projektantů a stavitelů, kteří znají cenu svých zkušeností a plně si uvědomují svou odpovědnost za vady jimi navržených a zrealizovaných staveb.

Další zásadní příčinou vzniku vad staveb je množství mnohdy prakticky současně nenaplnitelných požadavků smluv, zákonů, nařízení, vyhlášek a předpisů vč. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Jejich komplexní praktická znalost není běžná ani u autorizovaných osob, které stavby navrhuje a realizují.

Odpovědnost autorizovaných osob

Dle odst. (3) § 12 Práva a povinnosti autorizovaných osob autorizčního zákona č. 360/1992 Sb. jsou autorizované osoby při výkonu své činnosti povinny dbát platných obecně závazných právních předpisů, jakož i předpisů vydaných Komorou.

Požadavky na stavby dle stavebního zákona

Požadavky na stavby jsou definovány zejména v odst. (1) § 156 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., kde je uvedeno: „Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.“

Základní požadavky na stavby dle prováděcí vyhlášky

V prováděcí vyhlášce stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, jsou v třetí části této vyhlášky nazvané „Požadavky na bez-



Zpřimocnění firmy Knauf Praha, spol. s r. o., k účasti na soudních jednáních u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR

pečnost a vlastnosti staveb“ uvedeny v odst. (1) § 8 základní požadavky, z nichž vyplývá, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou:

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost při užívání,
- d) úspora energie a tepelná ochrana.

S tím, že v souladu s odst. (2) a (3) § 8 *vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby*:

- stavba musí splňovat výše uvedené základní požadavky při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby,
- výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní výše uvedené základní požadavky.

Stavby dle *vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby* musí být navrženy a provedeny v souladu s normovými hodnotami, jejichž prostřednictvím jsou obvykle jednotlivé souhrnné základní požadavky vyjádřeny, např. v:

- odst. (1) § 9 Mechanická odolnost a stabilita *vyhlášky č. 268/2009 Sb.* je uvedeno, že stavba musí být navržena a provedena v souladu s normovými hodnotami...,
- odst. (1) § 11 Denní a umělé osvětlení *vyhlášky č. 268/2009 Sb.*, větrání a vytápění je také uvedeno, že u nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případně sdružené osvětlení ...,
- odst. (3) § 14 Ochrana proti hluku a vibracím *vyhlášky 268/2009 Sb.* je uvedeno, že požadovaná vzduchová neprůzvučnost obvodových plášťů budov, stěna příček mezi místnostmi je dána normovými hodnotami...,

- odst. (3) § 16 Úspora energie a ochrana tepla *vyhlášky č. 268/2009 Sb.* je uvedeno, že požadavky na tepelnětechnické vlastnosti konstrukcí a budov jsou dány normovými hodnotami.

Zahájení soudního sporu

Po neúspěšné snaze o mimosoudní řešení sporu o vady staveb mezi technikou, 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. Jednak je to 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 je povinen označit důkazy k prokázání svých tvrzení, soud rozhoduje, které z navržených 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, manažeri 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 ná-



Dodatek revizního znaleckého posouzení revidujícího a oponujícího znalecké posudky Kriminalistického ústavu Policie ČR a znalecký posudek (expertiza z oboru chemie) Vysoké školy chemicko-technologické v Praze

sledně 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.

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 zpracován na základě podkladů, které byly v rámci řízení zjištěny před podáním posudku.

Častou vadou znaleckých posudků včetně posudků revizních zadáných 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 provedení posudku znalce včetně kontroly vstupních podkladů ať již z hlediska úplnosti či pravdivosti.

Požadavek přezkoumatelnosti se vztahuje také na rozsudek, který mnohdy v případech sporů o vadách staveb ze znaleckého posudku vychází, rozsudek by měl být přesvědčivý a měl by se vypořádat 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.

Závěrem

Prostřednictvím ryze „stavařských“ soudních sporů o odpovědnost za vady staveb si lze udělat názor nejen na praktické fungování justice, advokátů apod. Je zřejmé, že roky trvající soudní spory zásadně negativně poznamenávají obchodní a mezilidské vztahy a nevňasejí do nich jistotu a řád. Je paradoxní, že k tomuto stavu mnohdy přispívají také znalci. **Proto doporučuji se soudním sporům od jejich počátku patřičně věnovat a nepreferovat pouze hledisko právní před hlediskem stavebnětechnickým.**

ROMAN VÁVRA

foto autor

Recenzenti:

JUDr. Ing. Lukáš Křístek, MBA – jednatel znaleckého ústavu Znalec, s. r. o. Tento ústav je členem skupiny Moore Stephens v ČR a specializuje se na oceňování a revizi znaleckých posudků.

Ing. Lubomír Weigel, CSc., Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, znalec pro obor stavebnictví a oceňování nemovitostí.

Ing. Alena Šimková – v letech 2005–2014 vedla oddělení stavebních výrobků ÚNMZ, který je mj. gestorem k Nařízení č. 305/2011, a současně zastupovala ČR v odborných pracovních skupinách při Evropské komisi a při Radě (EU) příslušných k problematice stavebnictví. V současné době působí jako poradce v oblasti ve stavebnictví a jako externí expert EK k vybraným programům EU a Euratom.

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) KŘÍSTEK, Lukáš. *Znalectví* (právní rukověť). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, ISBN 978-80-7478-042-4, 2013.
- 3) BRADÁČ, A. KLEDUS M. A. P. KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: ÚSI VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2004, ISBN 978-80-7204-704-8.
- 4) Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.
- 5) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- 6) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 7) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- 8) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.
- 9) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.
- 10) Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- 11) VÁVRA, R. *Zkušenosti s eliminací nejčastějších stavebně fyzikálních vad novostaveb bazénů*, habilitační přednáška, Praha: České vysoké učení technické, Stavební fakulta, 2007.
- 12) VÁVRA, R. *Stavební hmoty, část Právní zabezpečení požadavků na stavební výroby*. 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.
- 13) VÁVRA, R. *Relevantní vlastnosti silikonových omítek a příčiny jejich vad, Materiály pro stavbu*, č. 3, 2016.

Doc. Ing. Roman Vávra, Ph.D., (*1972) se specializuje na řešení a předcházení soudním sporům o odpovědnost za vady staveb (a náhrady škody). Účastní se jednání u soudů a pro své klienty zajišťuje právně a technicky relevantní podklady k prokázání (vyloučení) vad staveb. Jeho klienty jsou významní generální dodavatelé staveb, developři, investoři, výrobci stavebních výrobků, advokátní kanceláře apod. Je absolventem Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně a Stavební fakulty ČVUT v Praze, mezi lety 1995 a 2014 působil na centrále firmy Metrostav, a. s. (expert pro pozemní stavby, vedoucí útvaru technologií a materiálů). Podílel se na realizaci budov: Národní technické knihovny, City Tower, River Park Bratislava, Nové Brumlovky, bytových domů: Prague Marina, ByTy Malešice, Sacre Couer 2 apod. (www.soudni-spory.eu).