

Vícepráce - chronická achillova pata výstavby (II)



Author: Josef Černošlávek | Published: 23.04.2013

Určitou naději pro stavební firmy přineslo rozhodnutí Ústavního soudu (sp. zn. I. ÚS 1264/11 ze dne 12.7.2011), které se týkalo rekonstrukce rodinného domu v Českém Krumlově. Strany uzavřely smlouvu s tradičním ustanovením o tom, že smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky. Následně se účastníci smlouvy dohodli, že zhotovitel provede na domě ještě určité vícepráce, avšak tuto dohodu uzavřeli pouze ústně. Když zhotovitel žaloval objednatele na jejich zaplacení, obecné soudy tuto žalobu zamítly právě proto, že ohledně víceprací nebyla uzavřena žádná písemná smlouva ani písemný dodatek. Ústavní soud však dospěl k závěru, že z § 40, odst. 1 občanského zákoníku (který se použije i pro vztahy mezi podnikateli) vyplývá, že objednatel v této situaci zavazuje i ústně uzavřená dohoda, pokud nenapadl její platnost pro nedostatek formy. Aby byla ústně uzavřená dohoda o provedení víceprací neplatná, musí tedy objednatel nejdříve namítnout zhotoviteli její neplatnost pro nedostatek písemné formy (z rozhodnutí ÚS: „... písemně uzavřenou smlouvu se sjednanou výhradou změn v písemné podobě lze změnit i jinou formou, např. ústně učiněnými právními úkony, není-li včas namítána její relativní neplatnost ...“).

Relativní neplatnost

Neplatnost smlouvy pro nedostatek písemné formy je totiž tzv. relativní neplatností. V tomto případě to znamená, že se smlouva považuje za platnou až do doby, než se jedna z jejích stran dovolá její neplatnosti (k tomu viz § 40a občanského zákoníku). Toto dovolání se neplatnosti lze provést obyčejným dopisem doručeným zhotoviteli; pro objednatele je přitom důležité, aby byl schopen u soudu prokázat, že byl tento dopis objednateli skutečně doručen. K tomu lze dodat, že právo namítnout relativní neplatnost právního úkonu se promlčuje: v obchodních vztazích ve lhůtě 4 roky, v občanskoprávních vztazích 3 roky, přičemž tyto lhůty začínají plynout v okamžiku, kdy byla ústní dohoda o provedení víceprací uzavřena. Objednatel by si tedy měl dát pozor na to, aby včas namítl relativní neplatnost ústně uzavřené dohody o provedení víceprací a aby byl schopen u soudu prokázat, že tuto námitku u zhotovitele skutečně uplatnil.

Pro soudy z citovaného rozhodnutí Ústavního soudu vyplývá: tvrdí-li zhotovitel, že uzavřel s objednatel ústní dohodu o provedení víceprací, měly by před zamítnutím žaloby nejdříve zkontrolovat, zda tomu tak skutečně bylo. Pokud ano, měly by dále zjišťovat, zda objednatel namítl neplatnost této ústní dohody pro nedostatek písemné formy. Fakt, že došlo k ústnímu uzavření dohody o vícepracích ale musí u soudu dokazovat zhotovitel, pro něž to mnohdy nebude jednoduché. Kromě výpovědi svědků (např. stavební dozor investora) mohou jako důkaz posloužit i různé písemnosti dokumentující průběh stavby (stavební deník, zápisy z kontrolních dnů atd.).

Místo smlouvy stavební deník

Zhotoviteli lze také doporučit, aby ve smlouvách o dílo prosazoval ustanovení o tom, že smlouvu lze měnit nejen písemnými dodatky, ale ve věcech víceprací a jejich ceny také např. i zápisy do stavebního deníku, zápisy z kontrolních dnů stavby či jiným operativním způsobem. Je přitom vhodné zároveň stanovit okruh osob, které tyto změny mohou na obou stranách podepisovat. Pokud objednatel žádá po zhotoviteli provedení víceprací, ale otálí s odsouhlasením jejich ceny, může zhotovitel také trvat na tom, že dokud nebude sjednán a podepsán relevantní dodatek ke smlouvě o dílo, bude stavbu provádět tak, jak je povinen podle původní smlouvy, tj. bez víceprací.

Chtějí-li se obě strany vyhnout poněkud formalistickému přístupu českých soudů, může být řešením také uzavření rozhodčí doložky, kterou svěří rozhodování sporů ze smlouvy o dílo rozhodcům či stálému rozhodčímu soudu. Nabízí se především Rozhodčí soud při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR, který je tradiční a zákonem zřízenou institucí.

Rozhodce má oproti soudci tu výhodu, že nemusí respektovat názory Nejvyššího soudu, pokud je nepovažuje za správné. Další výhodou je i to, že není nutné, aby všichni rozhodci byli právníci; jedním z nich může být třeba odborník z oblasti stavebnictví, který na rozdíl od právníků dokáže posoudit například i to, do jaké hloubky by měla stavební firma před podpisem smlouvy kontrolovat projektovou dokumentaci, tj. co ještě patří k řádné péči zhotovitele a co už nikoliv. Důležitý je samozřejmě výběr rozhodce: měl by to být nestranný odborník, který zároveň provede svou práci pořádně, tedy nebude litovat námahy při zjišťování toho, co bylo příčinou víceprací a jaký byl jejich rozsah.

*Autor je společníkem AK Üрге & Černoahlávek a rozhodce;
specializuje se mj. na spory vyplývající se smluv o dílo ve stavebnictví.*

23.04.2013 08:00, Josef Černoahlávek