

Některé aspekty uzavírání smluv podle návrhu nového občanského zákoníku

(Konference Evropské společnosti pro stavební právo 2011)

Alena Bányaiová

V minulém čísle bulletinu byli čtenáři informováni o konferenci Evropské společnosti pro stavební právo 2011, která se konala právě dva dny poté, co Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR schválila návrh nového občanského zákoníku. Byla to tedy vhodná příležitost seznámit účastníky konference s některými novými úpravami uzavírání smluv, jež schválený návrh přináší a jež se dotknou oblasti výstavby. Tento článek shrnuje novinky, které byly na konferenci předneseny. Vychází přitom z textu návrhu nového občanského zákoníku tak, jak je obsažen v senátním tisku č. 259 dostupném na webových stránkách Senátu Parlamentu ČR www.senat.cz.

Předsmluvní odpovědnost

Současná úprava, ať již jde o občanský či obchodní zákoník, postrádá specifické řešení předsmluvní odpovědnosti. Jen jednomu z dílčích aspektů této materie se věnuje obchodní zákoník v § 271 o ochraně informací, které si účastníci kontraktačního jednání sdělili v průběhu tohoto procesu. Řešení dalších otázek je ponecháno judikatuře. Nový občanský zákoník pojímá tuto problematiku komplexněji a inspirovuje se především návrhem Evropského zákoníku o smlouvách (CEC).

Poctivost v kontraktačním procesu

Každý může svobodně jednat s druhou stranou o uzavření smlouvy a rozhodnout se, zda smlouvu uzavře nebo ne. Zároveň je však třeba poskytnout ochranu osobě, s níž je jednáno, v případech, kdy druhá strana vůbec nemá úmysl smlouvu uzavřít a do smluvního procesu vstupuje například jen proto, že chce získat určité informace. Dosavadní úprava nemá ustanovení, které by specificky na tyto situace pamatovalo. Judikatura se obrací k obecné prevenční povinnosti podle § 415 občanského zákoníku a řešení spatřuje v odpovědnosti za porušení této povinnosti.

Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 29 Odo 1166/2004 k obecné prevenční povinnosti podle citovaného ustanovení řekl, že nevidí důvod, proč by se neměla vztahovat i na chování potenciálních partnerů při jednání o uzavření smlouvy. Podle citovaného rozsudku prvním předpokladem pro vznik odpovědnosti je skutečnost, že konkrétní osoby zahájily jednání o uzavření smlouvy a tato jednání dospěla do stadia, kdy jedna ze stran kontraktačního procesu byla v důsledku chování druhé strany v dobré víře, že předpokládaná smlouva bude uzavřena. Druhým předpokladem je, že k ukončení jednání o uzavření smlouvy druhá strana přistoupila, aniž k tomu měla legitimní důvod.

Literatura tento přístup kritizuje s tím, že chybí protiprávnost jednání. Jednající osoby nejsou povinny uzavřít smlouvu a mají právo kdykoliv kontraktační proces ukončit bez ohledu na představy druhé strany. Výjimkou může být šikanózní výkon práva, kdy však lze hovořit o škodě způsobené jednáním v rozporu s dobrými mravy.¹⁾

Nový občanský zákoník pochybnosti odstranil a v § 1718 odst. 1 stanoví, že každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Zákoník tak vyjadřuje korektiv svobodného jednání o smlouvě požadavkem poctivosti a v dalším ustanovení stanoví následky porušení povinnosti jednat poctivě. Podle § 1719 dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž by proto měla spravedlivý důvod. Následkem nepoctivého jednání je vznik povinnosti strany, která se jej dopustila, k náhradě škody tím způsobené druhé straně, nejvýše však v rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

Judikatuře bude náležet dotváření uvedené obecné hypotézy při konkrétních případech aplikace, včetně vymezení principů pro určení výše škody vzniklé v důsledku nepoctivého ukončení jednání o smlouvě. Zákon stanoví nejzazší limit hrazení škody, jímž je ztráta z neuzavřené smlouvy. Co je tímto pojmem míněno, by rovněž měla vyřešit soudní praxe. Za ztrátu z neuzavřené smlouvy lze patrně považovat náklady, které jednající straně vzniknou v důsledku přípravy na realizaci projektu předpokládaného smlouvou, vyjednávání se subdodavateli, odborné konzultace, jednání s potenciálními zákazníky, apod. Naopak spadat sem nejspíše nebudou běžné náklady, které strany vynakládají při jakémkoli jednání o smlouvě, jak říká citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR.

1) Hulmák, M.: *Uzavírání smluv v civilním právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 161 a 162

Výměna informací

Podstatnou stránkou jednání o uzavření smlouvy je výměna informací. Bez dostatečných informací o předmětu a obsahu budoucího smluvního vztahu, jakož i o úmyslech a očekáváních smluvních stran od toho, co jim plnění smlouvy přinese, není možné kontraktační proces smysluplně dovést. Podle § 1718 odst. 2 nového občanského zákoníku si smluvní strany při jednání o uzavření smlouvy vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít. I tím je vyjádřen požadavek poctivého jednání. Jak říká důvodová zpráva, strany si musí vyměnit informace směřující k uzavření smlouvy a osvědčující zájem smlouvu uzavřít.

Uvedené ustanovení patrně reaguje i na diskuse o důsledcích situací, kdy strany si dostatečné informace neposkytnou nebo si poskytnou informace nepřesné, neúplné nebo zavádějící. Především si strany musí předat takové informace, aby mohlo dojít k dohodě o tzv. podstatných částech smlouvy, které vyplývají z úpravy toho kterého smluvního typu. Pokud tyto informace poskytnuty nejsou, pak dohoda o podstatných částech smlouvy nemůže být dosažena a smlouva uzavřena není.²⁾

Důsledky porušení informační povinnosti budou i podle nové úpravy občanského zákoníku moci být řešeny podobně, jako tomu je za úpravy stávající a jak se také vyvinula judikatura. Lišit se budou především podle významu skutečnosti, o níž byla či nebyla poskytnuta informace, pro rozhodování stran o tom, zda smlouvu uzavřou a pro jejich představu o tom, co je předmětem zakládaného právního vztahu. Nesplnění informační povinnosti může vést k omylu některé ze stran, což může založit neplatnost smlouvy. Podle § 575 nového občanského zákoníku jedná-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné. Stejně jako dnes jde o relativní neplatnost a omyl se musí týkat podstatné okolnosti, tj. takové okolnosti, že nebýt omylu dotčená strana by nebyla smlouvu uzavřela. Týká-li se omyl vedlejší okolnosti, kterou strany neprohlásily za rozhodující, je právní jednání platné, ale osoba uvedená v omyl, má vůči původci omylu právo na přiměřenou náhradu (§ 576).

Nezmění se nic na požadavku obvyklé péče při uzavírání smlouvy, což znamená, že osoba uzavírající smlouvu se nemůže spoléhat jen na informace poskytované druhou stranou, ale musí se o svou informovanost v obvyklém rozsahu postarat.

2) Viz např. Hulmák, M., *op. cit.* v poznámce 1, str. 155

Neplatnost smlouvy tak bude moci způsobit pouze omluvitelný omyl.³⁾ Rovněž lze předpokládat, že se nezmění přístup k posuzování situací, kdy dodatečně vyjde najevo vada předmětu koupě, na níž nebyl kupující při uzavírání smlouvy upozorněn, nebo případů, kdy se ukáže nepravdivým ujištění prodávajícího o určitých vlastnostech předmětu koupě. V těchto případech rovněž půjde o porušení informační povinnosti, ovšem důsledky budou tak jako dnes nejspíše řešeny v rámci odpovědnosti za vady.

Ochrana poskytnutých informací

Jak bylo řečeno, prakticky jedinou dnešní úpravou dotýkající se některých aspektů předsmulvné odpovědnosti je § 271 obchodního zákoníku o ochraně informací vyměněných v průběhu smluvního jednání. Ochrana poskytovaná tímto ustanovením se tedy týká pouze obchodních závazkových vztahů. Informace, které jsou stranami jednajícími o smlouvě označeny jako důvěrné, nesmí strana, které byly poskytnuty, prozradit třetí osobě ani je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby, a to bez ohledu na to, zda dojde k uzavření smlouvy či nikoli. Předpokladem ochrany je tudíž označení informací za důvěrné bez ohledu na to, zda skutečně důvěrnou povahu mají či nikoli.

Nový občanský zákoník odstraňuje dualismus úpravy uzavírání smluv a tak rozšiřuje ochranu poskytnutých důvěrných informací na předsmulvné jednání ve všech soukromoprávních vztazích. Důraz přitom klade na povahu informací, nikoli na to, zda jsou jako důvěrné označeny. Podle § 1720 získá-li strana při jednání o smlouvě o druhé straně důvěrný údaj nebo sdělení, dbá, aby nebyly zneužity, nebo aby nedošlo k jejich prozrazení bez zákonného důvodu. Poruší-li tuto povinnost a obohatí-li se tím, vydá druhé straně to, o co se obohatila.

Chráněny tedy budou veškeré informace nebo sdělení, které mají důvěrnou povahu, jako je třeba obchodní tajemství, nebo které jsou jinak považovány za důvěrné a jako s důvěrnými je s nimi zacházeno, tj. udržováno jejich utajení. Nebude

3) *Ilustrativní v tomto směru je rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1251/2002, který nepozbude aktuálnosti, ani po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. V tomto případě žalobci, kupující domu, namítali neplatnost kupní smlouvy pro omyl, neboť dům kupovali s tím, že v něm bude možnost půdní vestavby, tato možnost byla pro ně rozhodující podmínkou pro uzavření smlouvy. Žalobci tvrdili, že žalovaní u nich v otázce možnosti půdní vestavby vyvolali omyl. Znaleckým posudkem bylo v řízení prokázáno, že skutečně dům není vhodný pro půdní vestavbu. Nejvyšší soud uzavřel, že pokud pro žalobce byla pro koupi domu určující možnost uvedené vestavby, měli, vedle toho, že si nemovitost sami prohlédli, zjišťovat, zda tento úmysl je skutečně realizovatelný. Pokud to neučinili, nejde o omluvitelný omyl způsobující neplatnost smlouvy.*

již záležet na tom, zda předávané informace jsou označovány za důvěrné, i když to v případném sporu o porušení povinnosti ochrany může pomoci. Důležité bude, aby ten, kdo se ochrany domáhá, byl schopen prokázat, že poskytnuté informace jsou skutečně důvěrné a že se o jejich utajení stará.

Nový zákoník stanoví specificky i důsledky porušení povinnosti zachovat důvěrnost získaných informací, a to v podobě povinnosti vydat obohacení, které strana získala zneužitím či vyzrazením důvěrných údajů či sdělení. Jde o samostatně stanovenou skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení. Tím není vyloučena použitelnost obecné úpravy náhrady škody vzniklé dotčené straně uvedeným jednáním.

O údajích a sděleních, které jsou při jednání o smlouvě vzájemně poskytnuty, má každá ze stran právo vést záznamy (§ 1720 odst. 1 nového občanského zákoníku). To platí, jak nový zákoník poněkud nadbytečně dodává, i když smlouva nebude uzavřena. Vedení záznamů o průběhu kontraktačního procesu a informacích, které byly sděleny, může mít značný praktický význam pro zjišťování vůle stran při výkladu smlouvy, jakož i při posuzování případného omylu vedoucího k uzavření smlouvy nebo odpovědnosti za vady, i když je třeba počítat s tím, že v případě sporu může druhá strana jejich věrohodnost napadat. Údaje a sdělení, o nichž jsou vedeny záznamy, samozřejmě podléhají výše popsané povinnosti zachovávat jejich utajení, týkají-li se důvěrných informací.

Všeobecné obchodní podmínky

S usnadněním kontraktačního procesu pomocí odkazu na všeobecné obchodní podmínky zatím výslovně počítá opět jen obchodní zákoník. Nový občanský zákoník využití tohoto nástroje rovněž rozšiřuje na všechny případy předmluvního jednání, ovšem, jak říká důvodová zpráva, při stanovení pravidel pro tuto praxi odlišuje případy vzájemného styku podnikatelů a případy ostatní. Nová úprava dále přejímá některá ustanovení ze Zásad mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT a z Všeobecného referenčního rámce (DCFR) a nabízí tak řešení situací, s nimiž se dosavadní praxe ne vždy úspěšně potýkala. Zejména pro oblast smluv ve stavebnictví, kde je všeobecných obchodních podmínek hojně využíváno, bude nová úprava užitečná.

Určení obsahu smlouvy odkazem na všeobecné obchodní podmínky

Část obsahu smlouvy lze určit odkazem na obchodní podmínky, které navrhovatel připojí k nabídce nebo které jsou stranám známy (§ 1741 odst. 1 nového občanského zákoníku). Obecným principem tedy je, že strany mohou určit obsah vzájemných práv a povinností jen odkazem na všeobecné obchodní podmínky, ovšem

za předpokladu, že jsou ke smlouvě přiloženy nebo jsou stranám známy. Požadavek znalosti obchodních podmínek ze strany akceptanta je nejčastěji splněn, pokud prohlásí, že podmínky, na něž návrh smlouvy odkazuje, zná. Jde-li o vztahy mezi podnikateli, lze, tak jako je tomu dosud, určit část obsahu smlouvy i pouhým odkazem na obchodní podmínky vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi. V těchto případech se předpokládá, že podmínky jsou stranám známy a stačí tedy pouhý odkaz na ně ve smlouvě, což potvrzuje právě praxe stavebních firem, dodavatelů technologických celků či projektových prací.

Odkazem na obchodní podmínky strany formulují vzájemná práva a povinnosti. Střet mezi zněním obchodních podmínek a vlastním textem smlouvy řeší nový občanský zákoník tak, jak to odpovídá i dosavadní převažující praxi, tj. že odchylná ujednání ve smlouvě mají před zněním obchodních podmínek přednost.

Vzájemně si odporující obchodní podmínky

V praxi se stává, že návrh smlouvy odkazuje na určité obchodní podmínky a přijetí návrhu odkazuje na obchodní podmínky jiné. Nový občanský zákoník se při řešení těchto situací inspiroval Společným referenčním rámcem (DCFR) a stanoví v § 1741 odst. 2, že odkážou-li strany v nabídce i přijetí na obchodní podmínky, které si odporují, je smlouva přesto uzavřena s obsahem určeným v tom rozsahu, v jakém obchodní podmínky nejsou v rozporu; to platí i v případě, že to obchodní podmínky vylučují. Nový občanský zákoník tedy zvolil pravidlo, že ustanovení obchodních podmínek, která jsou v konfliktu, se nestávají obsahem smlouvy (*knock out rule*),⁵⁾ a smlouva je uzavřena v tom rozsahu, v němž jsou oboje podmínky shodné. Tento princip nemůže být samotnými obchodními podmínkami vyloučen, nicméně neuplatní se, pokud si to některá ze stran nepřeje. Vyloučí-li některá ze stran uvedený mechanismus nejpozději bez zbytečného odkladu po výměně projevů vůle, smlouva uzavřena není.

Neočekávaná ustanovení obchodních podmínek

Nová úprava dále převzala ze Zásad mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT ochranu před překvapivými ustanoveními obchodních podmínek. Ustanovení obchodních podmínek, které druhá strana nemohla rozumně očekávat, je neúčinné, nepřijala-li je tato strana výslovně; k opačnému ujednání se nepřihlíží.

5) DCFR II. 4:209

Zda se jedná o takové ustanovení, se posoudí nejen vzhledem k jeho obsahu, ale i ke způsobu vyjádření (§ 1742). Důvodová zpráva vysvětluje, že takovým ustanovením obchodních podmínek může být např. ustanovení vylučující odpovědnost strany za splnění určitých povinností ze smlouvy, ač smlouva sama navozuje očekávání, že odpovědnost za splnění smlouvy nebude dotčena. Z oblasti stavebních smluv lze zmínit například režim sjednávání a placení víceprací stanovený v obchodních podmínkách způsobem, který neodpovídá pojetí, jež by vyplývalo z obsahu samotného textu smlouvy. Příkaz, podle něhož je při posuzování obchodních podmínek třeba přihlížet i ke způsobu vyjádření jejich jednotlivých ustanovení, se uplatní zejména tam, kde některé části obchodních podmínek jsou psány drobným písmem, nečitelně, drobně jen v poznámkách pod čarou tak, že si jich smluvní strana, která k nim přistupuje, nemusí všimnout nebo jim rozumět.

Vykládací pravidla

Podobné principy budou platit i pro použití doložek upravených v užívaných vykládacích pravidlech, např. INCOTERMS. Podle § 1743 nového občanského zákoníku použijí-li strany ve smlouvě doložku upravenou v užívaných vykládacích pravidlech, má se za to, že touto doložkou zamýšlely vyvolat právní účinky stanovené vykládacími pravidly, na něž se ve smlouvě odvolaly, popřípadě těmi vykládacími pravidly, které se s přihlédnutím k povaze smlouvy obvykle používají. Přejímá se tak úprava dnes obsažená v § 273 obchodního zákoníku. Ovšem není-li některá ze stran podnikatelem, lze se vůči této straně dovolat významu doložky, jen pokud se prokáže, že její význam musel být této straně znám.

Smlouva o dílo a specifiky stavebních smluv

Odstraněna je dosavadní duplicita úpravy smlouvy o dílo, kdy jak občanský zákoník, tak zákoník obchodní obsahují samostatnou a dosti rozdílnou úpravu tohoto smluvního typu. Nový občanský zákoník vychází především z dnešního obchodního zákoníku, jehož smlouva o dílo je modernější a propracovanější, než je tomu v občanském zákoníku. Přihlíží se také k některým zahraničním úpravám. Nejprve je upravena smlouva o dílo obecně a poté specifiky smlouvy podle povahy výsledku; samostatný oddíl je věnován stavbě jako předmětu díla a dílu s nehmotným výsledkem.

Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatel dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu (§ 2558 nového občanského zákoníku). Dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava, nebo úprava stavby nebo její části

(§ 2559). Charakteristické pro smlouvu o dílo je, a je to také výslovně vyjádřeno, že zhotovitel postupuje při provádění díla samostatně, příkazy objednatele při provádění díla je vázán, jen plyne-li to ze zvyklostí nebo bylo-li to ujednáno.

Součinnost objednatele

Poněkud odlišně než je tomu dnes, upravuje nový občanský zákoník důsledky neposkytnutí součinnosti objednatele a případných nevhodných pokynů daných objednatelem či věcí, které objednatel zhotoviteli k provádění díla poskytl.

Je-li k provedení díla nutná součinnost objednatele, určí mu zhotovitel přiměřenou lhůtu k jejímu poskytnutí. Uplyne-li lhůta marně, má zhotovitel právo podle své volby buď zajistit náhradní plnění na účet objednatele, anebo, upozornil-li na to objednatele, odstoupit od smlouvy (§ 2563 nového občanského zákoníku). U stavebních děl bývá rozsah součinnosti objednatele značný a rozmanitý, od obstarávání různých správních rozhodnutí, přes projektovou dokumentaci až po obstarání materiálů či prací. Je otázkou, zda pro tyto případy je nejvhodnější, aby lhůtu k poskytnutí součinnosti určoval zhotovitel jednostranně a aby takto široce mu bylo stanoveno oprávnění odstoupit od smlouvy. V každém případě bude třeba, aby strany úpravě součinnosti objednatele věnovaly značnou pozornost v samotné smlouvě.

Důsledky nevhodných pokynů a věcí poskytnutých objednatelem

Zapomínat by strany neměly ani na podrobnější smluvní úpravu důsledků nevhodných pokynů či věcí poskytnutých objednatelem. Podle nových obecných ustanovení o smlouvě o dílo 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 zhotovitel nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče. Překáží-li nevhodná věc nebo příkaz v řádném provádění díla, zhotovitel je v nezbytném rozsahu přeruší; trvá-li objednatel na provádění díla s použitím předané věci či pokynu, může zhotovitel požadovat, aby tak objednatel učinil v písemné formě. Zachová-li se zhotovitel uvedeným způsobem, nemá objednatel práva z vady díla vzniklé pro nevhodnost věci nebo příkazu (§ 2566). V dalším ustanovení (§ 2567) je stanoveno, že trvá-li objednatel na provedení díla podle zřejmě nevhodného příkazu nebo s použitím zřejmě nevhodné věci i po zhotovitelově upozornění, může zhotovitel od smlouvy odstoupit. Požadavek, aby nevhodnost bránila řádnému provedení díla, zde vysloven není.

Popsaná úprava vychází ze stávajícího § 551 a 561 obchodního zákoníku, ovšem do určité míry pozici zhotovitele zjednodušuje tím, že zhotovitel může od smlouvy odstoupit, pokud objednatel trvá na nevhodných pokynech nebo věcech, aniž by musel vzít v úvahu význam a charakter objednatelových pokynů nebo věcí. Je

otázkou, co bylo důvodem pro toto řešení a jak se s tím praxe vypořádá. V odborné literatuře se již dnes objevuje kritika, že zhotovitelé budou tohoto oprávnění zneužívat a že nová úprava povede ke sporům.⁶⁾

Splnění závazku zhotovitele

Poměrně významný rozdíl oproti stávající úpravě je v regulaci splnění závazku zhotovitele provést dílo; rozdíly se projeví právě u smluv týkajících se stavebních děl.

Podle § 2576 nového občanského zákoníku je dílo provedeno, je-li dokončeno a předáno. Podle následujícího ustanovení je dílo dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Objednatel převezme dokončené dílo s výhradami nebo bez výhrad. Dále, pro smlouvy, jejichž předmětem je zhotovení stavby, je obecná úprava doplněna příkazem objednateli, že nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezuji (§ 2600).

Dosud se v obchodních závazkových vztazích ke splnění závazku zhotovitele vyžaduje řádné provedení díla, což se vykládá tak, že dílo nesmí vykazovat žádné vady a nedodělky. Právě u stavebních děl se poukazuje na to, že taková situace prakticky nemůže nastat, neboť z povahy věci vykazují stavby vždy nějaké drobné závady a nedostatky. Připomíná se rovněž i to, že objednatelé uvedeného řešení zneužívají, bezdůvodně odmítají stavby převzít a zaplatit či doplatit cenu díla. Nová úprava zřejmě na tyto případy reaguje a pravidlo splnění závazku zhotovitele přizpůsobuje reálnému životu. Nicméně, i v této souvislosti se objevuje kritika a poznamenává se, že řešení těchto otázek záleží vždy na konkrétních okolnostech případu a mělo tak být ponecháno spíše judikatuře.⁷⁾

Smlouva o zhotovení stavby – vady stavby

Významnou novinkou pro smlouvy o dílo, jejichž předmětem je stavba, je zavedení solidární odpovědnosti zhotovitele, jeho subdodavatelů a některých dalších osob za vady díla.

6) Grulich, T.: *Smlouva o dílo v návrhu nového občanského zákoníku*, *Právní rozhledy* 20/2011, str. 740 a násl.

7) *Tamtéž*

Nová obecná úprava smlouvy o dílo vyjadřuje obvyklý obecný princip, podle něhož zhotovitel provádí dílo osobně nebo je nechá provést pod svým osobním vedením, je-li to zapotřebí vzhledem k povaze díla. Jinak může pověřit zhotovením díla jinou osobu nebo osoby, odpovídá však za řádné splnění, jakoby dílo provedl sám (§ 1914 nového občanského zákoníku). U stavebních smluv je uvedené řešení odpovědnosti zhotovitele prolomeno.

Podle § 2602 odst. 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 stavby nezpůsobila chyba ve stavební dokumentaci, a
- c) kdo prováděl dozor nad stavbou, ledaže prokáže, že vadu stavby nezpůsobilo selhání dozoru.

Cílem uvedeného řešení je patrně zjednodušení pozice objednatele při uplatňování práv z odpovědnosti za vady díla. Otázkou je, zda jde o řešení šťastné a praktické.

Objednatel, který má jediného zhotovitele, nemá důvod se v případě vad díla obracet na zhotovitelovy smluvní partnery a zhotovitel, který objednateli za vady díla odpovídá, má dostatečné nástroje vůči svým subdodavatelům a smluvním partnerům. Dále je třeba vzít v úvahu, že zhotovitel je vůči svým subdodavatelům či osobám, které mu dodaly stavební dokumentaci nebo pro něj prováděly stavební dozor, v pozici objednatele. Proto by měl podle již zmíněného § 2566, který platí pro smlouvy o dílo obecně, tyto osoby na případné vady jejich plnění upozornit a ony by mu odpovídaly za důsledky svého plnění, pokud by na něm trvaly. Není jasné, jak bude subdodavatel zhotovitele, který se bude chtít zbavit společně a nerozdílné odpovědnosti, prokazovat, že vadu způsobilo jen rozhodnutí zhotovitele nebo osoby, která prováděla stavební dozor, zda bude muset prokazovat, že zhotovitel či stavební dozor na svém rozhodnutí trvali, apod. Podobně není jasné, jak bude osoba provádějící stavební dozor prokazovat, že její selhání nezpůsobilo vadu stavby, když zhotovitel provádějící stavbu je a měl by být odborníkem, který by měl dbát na kvalitu svého plnění a tak by se měl stavět i k pokynům stavebního dozoru.

Kromě toho, často si objednatel sám pořizuje projektovou dokumentaci, kterou pak předává zhotoviteli, a sám si zajišťuje provádění stavebního dozoru. Na tyto případy má patrně pamatovat odstavec 2 zmíněného § 2601, podle něhož se zhotovitel zproští odpovědnosti za 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.

Ani v těchto případech není jasné, zda k tomu, aby se zhotovitel odpovědnosti zprostil, musí prokázat i to, že objednatel na vady dokumentace upozornil nebo že

upozornil na nevhodnost pokynů dávaných stavebním dozorem. Zhotovitel je odborníkem, proto by měl na tuto nevhodnost při vynaložení přiměřené péče přijít. To znamená, že zproštěn odpovědnosti by měl být jen tehdy, pokud tuto péči vynaložil, objednatele upozornil, ovšem objednatel či stavební dozor jeho stanovisko nerespektoval. Rovněž není jasné, které osoby dodávající stavební (projektovou) dokumentaci či provádějící dozor zahrnout do skupiny osob, které „objednatel zvolil“. Pochyby nevzniknou u osob, s nimiž je ve smluvním vztahu objednatel a zhotoviteli předává výsledky jejich práce nebo zajišťuje, aby zhotovitel respektoval jejich pokyny. Může však jít i o osoby, které mají smlouvu se zhotovitelem a jemu tak poskytují své služby, ovšem u nichž si objednatel vyhradil, že zhotovitel musí respektovat jeho výběr těchto osob. Takové situace bývají také časté, ovšem těžko říci, který z popsaných odstavců § 2602 nového občanského zákoníku se na ně má vztahovat.

Závěr

To jsou jen hlavní změny, které se mohou dotknout oblasti stavebnictví a o nichž byla podána informace na Konferenci Evropské společnosti pro stavební právo 2011. Už z nich je patrné, že nový občanský zákoník zdůrazňuje autonomii vůle stran. To znamená, že zároveň klade na ně i větší nároky při formulování jejich vůle, kterou uzavřením smlouvy vyjadřují. Je tedy třeba nové úpravě věnovat potřebnou pozornost a smlouvy uzavírat pečlivě a s rozmyslem.