Skoro žádná stavba se neobejde beze změn rozsahu díla – vznikají takzvané vícepráce a méněpráce. Spory o zaplacení za vícepráce jsou jedněmi z nejčastějších typů sporů ze smluv o dílo.

Vícepráce ve stavebnictví: Máte na ně dohodu?

Většina smluv o dílo ve stavebnictví obsahuje ujednání o tom, že veškeré změny smlouvy mohou být činěny pouze na základě písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Jakékoliv změny díla by tedy měly být zhotovitelem prováděny až po uzavření onoho písemného dodatku.

Praxe je nicméně velmi často opačná. V návaznosti na požadavek vznesený ze strany objednatele zhotovitel často započne (nebo dokonce i provede) vícepráce ještě před tím, než se dodatek uzavře, pokud vůbec k uzavření nějakého dodatku dojde. Důvodem může být více faktorů: zhotovitel může být pod tlakem z důvodu dodržení harmonogramu, potřebuje zabránit prostojům v důsledku přerušení prací (a vzniku zbytečných nákladů) nebo jen v dobré víře považuje e-mailovou, nebo dokonce ústní objednávku dodatečných prací za dostačující. Následně obvykle nedochází k tomu, že by objednatel provedené vícepráce odmítl převzít. Dochází však k tomu, že objednatel rozporuje právo zhotovitele na úhradu ceny za provedené vícepráce.

Rozhodovací praxe soudů dle předchozí právní úpravy

Existence dohody o změně smlouvy o dílo

Otázka vzniku nároku zhotovitele na úhradu víceprací byla dle předchozí právní úpravy v obchodním zákoníku poměřována § 549 odst. 2 obchodního zákoníku. Dle tohoto ustanovení, dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na změně díla a nesjednají-li její důsledky pro výši ceny, je objednatel povinen zaplatit cenu zvýšenou nebo sníženou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla.

Nejvyšší soud, vycházeje z této právní úpravy, konstantně judikoval, že ke vzniku nároku zhotovitele na zvýšenou cenu za vícepráce je nezbytná předchozí dohoda objednatele a zhotovitele na vlastním rozšíření díla nebo na jeho kvalitativní změně čili dohoda o změně smlouvy o dílo.[1] Klíčovým pro posouzení nároku zhotovitele na úhradu za vícepráce tedy bylo, zda došlo k dohodě o změně smlouvy o dílo. Při posuzování, zda došlo ke změně smlouvy o dílo, je zapotřebí zohlednit, zda smlouva o dílo obsahuje specifické požadavky na její změnu.

Jak jsme již naznačili v úvodu tohoto článku, nejtypičtějším je ujednání, že smlouvu lze měnit nebo doplňovat písemnými dodatky. Judikatura Nejvyššího soudu se ustálila na výkladu, že taková dohoda stran (tedy dohoda stran o rozšíření, popřípadě změně díla) by přitom vyžadovala písemnou formu.[2] Nedodržení sjednané písemné formy dodatku znamená, že ke změně smlouvy o dílo ohledně rozsahu díla nedošlo a nárok zhotovitele na zaplacení provedených víceprací nevznikl.[3]

1 Viz stěžejní rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2005.
2 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2003, sp. zn. 29 Odo 214/2003.
3 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2012, sp. zn. 32 Cdo 2592/2011.

Nejvyšší soud se již vyjádřil také k otázce, zda lze v případě, pokud má být smlouva měněna dodatkem v určité formě, považovat za takovou dohodu o rozšíření díla zápis z kontrolního dne stavby. Nejvyšší soud odpověděl, že nikoliv, jelikož ke změně smlouvy nemohlo dojít z důvodu nenaplnění sjednaných podmínek pro změnu smlouvy.[4]

V jiném případě Nejvyšší soud naopak i při absenci písemného dodatku shledal existenci nároku zhotovitele na úhradu za vícepráce dle § 549 obchodního zákoníku. Učinil tak poté, co zjistil, že smlouva o dílo ukládala zhotoviteli vícepráce provést, pokud objednatel požadavek zaznamenal do stavebního deníku a zhotovitel nic v určité lhůtě nenamítl. Proplacení víceprací však smlouva podmiňovala uzavřením dodatku, k čemuž nedošlo. Nejvyšší soud vysvětlil, že povinnost zhotovitele provést vícepráce nebyla spojena s dodržením písemné formy dodatku ke smlouvě a ke změně smlouvy o dílo sjednanou formou došlo.[5]

Zásady poctivého obchodního styku

Logicky vzniká otázka, zda není jednání objednatele, který objednal vícepráce, ale následně již odmítl uzavřít dodatek ke smlouvě o dílo, v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku. Dle Nejvyššího soudu nikoliv.[6]

Nejvyšší soud zdůrazňuje, že pokud by byl přijat závěr, že nepřijetí návrhu na uzavření dodatku ke smlouvě je jednáním v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, bylo by to popřením principu svobodného projevu vůle účastníků soukromoprávních vztahů.[7] Je také zapotřebí upozornit, že soudy nahlížejí na zhotovitele jakožto na profesionála, který má být bdělý a nemá provádět práce nad sjednaný rámec bez uzavření dodatku ke smlouvě ve formě dle smlouvy o dílo.[8]

Vícepráce jako bezdůvodné obohacení?

Zhotovitelé dosud nebyli úspěšní ani s námitkou bezdůvodného obohacení. Soudy konstatovaly, že nárok zhotovitele na úhradu za vícepráce není po právu ani dle ustanovení o bezdůvodném obohacení, jelikož *„nešlo … o plnění bez právního důvodu, ale o plnění na základě smlouvy o dílo, u něhož nebyly splněny podmínky pro úhradu těchto prací“*.[9]

Ústavní soud tento postoj Nejvyššího soudu velmi výstižně shrnul slovy: *„Uvedeným právním závěrům lze rozumět tak, že jestliže je zhotovitel smlouvou zavázán k zhotovení díla, pak po objednateli nelze požadovat, aby mimo rámec smluvně sjednaných či zákonem stanovených pravidel pro změnu ceny za dílo hradil jiná než sjednaná plnění, která byla ze strany zhotovitele provedena v rámci nebo v souvislosti se zhotovením díla. Tak tomu bude i v případě, že tato plnění budou mít za následek zhodnocení díla, neboť objednatel si takovéto zhodnocení nesjednal, ani o ně nemusel stát.“*[10]

Určitý korektiv do této problematiky vnesl soudy vyvinutý koncept takzvané *„spjatosti plnění“*. Pokud není dána vzájemná souvislost původního plnění a víceprací, tedy poskytnuté plnění by nebylo spjato s původním plněním, bylo by možné aplikovat ustanovení o bezdůvodném obohacení.[11] Mluvíme tak o absenci věcné souvislosti mezi plněními.[12]

Vícepráce jakožto nová smlouva o dílo?

Ústavní soud už v roce 2011 upozornil na to, že soudy mají zkoumat ústně projevenou vůli, zda nedošlo mezi stranami k uzavření nové smlouvy o dílo. Současně se však musí soudy zabývat i tím, zda by vedle sebe obě smlouvy obstály, resp. zda *„nedošlo ‚jen‘ k plnění bez právního důvodu“*.[13]

Následně v roce 2018 Ústavní soud upřesnil, že pokud vícepráce budou tvořit z hlediska celkového posouzení odlišné samostatné plnění, nelze na ně vztáhnout původní smlouvu o dílo mezi objednatelem a zhotovitelem. Dle Ústavního soudu je určujícím, zda *„toto plnění ještě lze z hlediska jeho účelu a povahy považovat za sloužící k zhotovení sjednaného díla“*.[14] Jinými slovy, zda provedení původně sjednaného díla vyžaduje i předmětné vícepráce. Dle Ústavního soudu se musí jednat o *„nezbytné práce“*.

Je zapotřebí uvést, že výše uvedený závěr učinil Ústavní soud za situace, kdy vícepráce byly propojeny do jednoho technologického a funkčního celku s původním plněním dle smlouvy o dílo.

Pokud tedy vícepráce nejsou nezbytným souvisejícím plněním, je zapotřebí zkoumat, zda

4 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2012, sp. zn. 32 Cdo 2592/2011.
5 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. 23 Cdo 2959/2013.
6 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2016, sp. zn. 23 Cdo 4092/2015.
7 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 23 Cdo 2451/2016.
8 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2016, sp. zn. 23 Cdo 4092/2015.
9 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2005.
10 Nález Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 1283/16.
11 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2012, sp. zn. 23 Cdo 3798/2009, nebo např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 2017, sp. zn. 23 Cdo 3085/2016; Černohlávek, J., Doubrava, P. Právní spory ve stavebnictví, 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2021.
12 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2020, sp. zn. 32 Cdo 3165/2020.
13 Nález Ústavního soudu ze dne 12. 7. 2011, sp. zn. I.ÚS 1264/11.
14 Nález Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 1283/16.

plnění zhotovitele nemělo jiný smluvní základ, případně zda mohlo objednateli vzniknout bezdůvodné obohacení.[15]

Následně vnesl Nejvyšší soud do těchto závěrů Ústavního soudu korektivy. Dle Nejvyššího soudu, pokud existuje věcná souvislost mezi původním plněním a vícepracemi, nelze bez dalšího učinit závěr, zda jde o plnění v rámci nového díla, anebo zda jde o změnu díla původního. Dle názoru Nejvyššího soudu je na vůli stran, zda chtějí, aby vícepráce byly provedeny v režimu původní smlouvy o dílo, nebo zda mají v úmyslu sjednat novou smlouvu o dílo. Usuzovat o skutečné vůli stran by bylo pak možné z časové, místní a věcné souvislosti mezi původně sjednaným plněním a plněním sjednaným dodatečně.[16]

Uvedený judikát Nejvyššího soudu se dle našeho názoru vrací částečně zpět k posuzování spjatosti plnění s ohledem na jejich časovou, místní a věcnou souvislost, kdežto Ústavní soud stanoví test nezbytnosti víceprací pro zhotovení sjednaného díla. Ve většině případů zhotovitel nemá zájem na úkor sebe provádět nesjednané (byť související) práce na díle, pokud by za tyto práce nedostal zaplaceno.

Další nástraha – pevná cena

Je důležité upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2018, které se týkalo případu víceprací zapříčiněných nesprávnou a neúplnou zadávací dokumentací k zadání veřejné zakázky. Dle dokumentace od objednatele se mělo jednat o odčerpání splaškové vody z jímek o hloubce cca tří metrů, ve skutečnosti se jednalo o odčerpání tuhých kalů z jímek o cca sedmimetrové hloubce.

Zhotovitel žaloval na úhradu dodatečných víceprací z titulu náhrady škody. Ve smlouvě strany sjednaly pevnou cenu, která zahrnovala i případné další náklady na další nutné práce nespecifikované projektem a položkovým rozpočtem, potřebné pro řádné dokončení díla, a to i ve značném rozsahu.

Nejvyšší soud dovodil, že příčina pro nezaplacení dodatečných nákladů tkví ve smluvním ujednání (sjednaná pevná cena), nikoliv v porušení právní povinnosti objednatele předložit správnou dokumentaci. Nejvyšší soud znovu poukázal na to, že pro úhradu za vícepráce z titulu bezdůvodného obohacení je zapotřebí, aby se strany dohodly na změně díla a aby byly splněny smluvené podmínky pro úhradu víceprací.[17]

Vícepráce ve veřejných zakázkách

Velké množství projektů ve stavebnictví se realizuje v režimu veřejných zakázek. Zde bychom chtěli upozornit na to, že jedním z hlavních zde aplikovaných principů je princip transparentnosti, tedy průhlednost veřejného investování.

Proto dle Nejvyššího soudu požadavek písemné formy smlouvy, jíž se veřejná zakázka realizuje, je jedním z projevů tohoto principu. Z toho důvodu musí být dohoda o změně smlouvy o dílo mezi zadavatelem veřejné zakázky a zhotovitelem, pro jejíž uzavření zákon vyžaduje písemnou formu, uzavřena taktéž v písemné formě, a to pod sankcí absolutní neplatnosti.[18]

Vícepráce v režimu nového občanského zákoníku

Nedodržení formy pro změnu smlouvy

S novým občanským zákoníkem, zejména jeho některými ustanoveními, jsou spojovány naděje na změnu přístupu soudů k posouzení nároku na odměnu za vícepráce.

Především máme na mysli § 582 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého platí, že není-li dodržena forma právního jednání ujednaná stranami, lze neplatnost namítnout, jen nebylo-li již plněno. Výklad tohoto ustanovení však není jednoznačný a názory odborníků se liší.

Někteří se přiklání k názoru, že uvedené ustanovení by mělo dopadat na situace již provedených víceprací, kdy jedna ze stran (typicky zhotovitel) již plnila. Objednatel tedy nebude moci namítat neplatnost ústní dohody o vícepracích pro nedostatek písemné formy, samozřejmě za podmínky, že zhotovitel prokáže existenci oné ústní dohody.[19] Jiní naproti tomu zastávají názor, že zhojení plněním se uplatní pouze v případě, pokud bylo poskytnuto i protiplnění.[20] Jinými slovy pro zhojení nestačí pouze plnění jedné smluvní strany. Na soudní výklad uvedeného ustanovení ještě bohužel budeme muset počkat.

Na tomto místě musíme také zmínit § 1758 občanského zákoníku a jeho recentní výklad Nejvyšším soudem. Dle zmíněného ustanovení dohodnou-li se strany, že pro uzavření užijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. Uvedené ustanovení tedy obsahuje vyvratitelnou domněnku absence vázanosti smlouvou v případě nedodržení sjednané formy. Jinými slovy, nebude-li prokázán opak, platí, že strany nechtějí být vázány jinou

15 Nález Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 1283/16.
16 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2020, sp. zn. 32 Cdo 3165/2020.
17 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2018, sp. zn. 25 Cdo 492/2018.
18 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2016, sp. zn. 32 Cdo 433/2015.
19 Černohlávek J. Co je nového v právní úpravě víceprací (I) [on-line], 16. 3. 2016, dostupné na www.stavebni-forum.cz.
20 Beran, V. in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019.

než sjednanou (například písemnou) formou.[21] Uvedené ustanovení se použije právě i na dohody o změně původní smlouvy.[22] Dle Nejvyššího soudu, *„bude-li z okolností konkrétní věci zřejmé, že strany chtějí být uzavřeným právním jednáním vázány i při nedodržení smluvené formy, mělo by jít o vázanost platnou“*, neboť opačný důsledek by byl v rozporu s očekáváními a potřebami stran.[23] Nejvyšší soud k uvedenému závěru dospěl v kontextu nájemní smlouvy, nicméně není důvod neaplikovat jeho závěry i na smlouvy o dílo.

Za velmi důležité považujeme nedávné závěry Nejvyššího soudu, které byly učiněny sice v kontextu předchozí úpravy, ale mohou být aplikovány i v rámci nového občanského zákoníku. Dle Nejvyššího soudu úsudek soudu *„o nemožnosti strany dovolat se neplatnosti změny závazku pro nedostatek formy přichází v úvahu zejména v případech zneužití formy. O takovém zneužití lze uvažovat např. tehdy, kdy strana vlastním chováním vzbudí v druhé smluvní straně důvodnou důvěru v to, že jednáno bude bezformálně (resp. že toto jednání akceptuje), nebo tím, že bez výhrad přijme či poskytne plnění dle neformálně změněné smlouvy“*.[24]

Naznačuje uvedený výklad Nejvyššího soudu, že se zhotovitelé budou moci domáhat úhrady za vícepráce, i pokud nebyl sjednán dodatek o změně smlouvy o dílo v dohodnuté formě dle původní smlouvy o dílo? Je to dost možné. Nicméně nelze zapomínat na to, že na zhotovitele je vždy nahlíženo jakožto na profesionála, který se musí ochránit smluvně sám, byť realita může být někde jinde.

Vícepráce u veřejných zakázek podruhé

Nejvyšší soud již měl příležitost se vyjádřit k úhradě ceny za vícepráce provedené bez dodržení smluvené formy pro změnu smlouvy o dílo, jež byla uzavřena v rámci zadávacího řízení na veřejnou zakázku po přijetí nového občanského zákoníku.

Nikterak překvapivě se Nejvyšší soud ztotožnil s rozhodnutím odvolacího soudu, který zamítl žalobu zhotovitele na úhradu ceny víceprací pro nedodržení sjednané formy pro změnu smlouvy o dílo. Nejvyšší soud tak navázal na svoji předchozí judikaturu a znovu upozornil, že zadávací řízení na veřejnou zakázku je ovládáno zásadou transparentnosti pro nakládání s veřejnými prostředky. Striktní dodržování smluvních ujednání proto za dané situace nepovažoval Nejvyšší soud za formalistické nebo odporující ustanovení § 6 občanského zákoníku.[25]

Dohoda na vícepráce bez uvedení ceny

Náš článek jsme začínali upozorněním na § 549 obchodního zákoníku, který výslovně upravoval důsledky pro cenu v případě sjednání víceprací i méněprací, pokud strany cenu opomenuly sjednat. Konkrétně uvedené ustanovení zakládalo nárok zhotovitele na cenu zvýšenou nebo sníženou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla.

Obdobou § 549 obchodního zákoníku je v novém občanském zákoníku ustanovení § 2614. Nicméně oproti § 549 obchodního zákoníku obsahuje § 2614 občanského zákoníku pravidla pro stanovení ceny pouze v případě méněprací.

Stran této odlišnosti se objevují různé názory, podle kterých uvedená změna oproti právní úpravě v obchodním zákoníku znamená, že pokud se strany platně dohodnou na rozšíření rozsahu díla, ale neujednají tomu odpovídající navýšení ceny, pak

- zhotovitel nebude mít právo na úhradu zvýšené ceny díla[26], nebo
- úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a místě uzavření smlouvy.[27]

Na soudní výklad této otázky však ještě budeme muset počkat.

■ ■ ■

Je zřejmé, že na stavbě potřebují zhotovitelé jednat rychle a pružně reagovat například na požadavky změn ze strany objednatele. Nicméně nelze než z opatrnosti doporučit, aby i nadále zhotovitelé uzavírali dodatky ke smlouvám o dílo v dohodnuté formě a pamatovali i na změny ceny.

Lukáš Duffek
partner, advokát
Rowan Legal

Margarita Karešová Kucharčuk
advokátka, Rowan Legal

21 Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
22 Tamtéž.
23 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3501/2019.
24 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 23 Cdo 398/2020.
25 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2019, sp. zn. 33 Cdo 1501/2019.
26 Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019.
27 Bányaiová A. Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2016.