

Vady projektové dokumentace a odpovědnost projektanta (II)



Author: Josef Černošlávek | Published: 22.01.2016

Otázka, kdy může za vadu stavby odpovídat také projektant, se dnes pro realizaci projektů objevuje neztřídka. Kámen úrazu ovšem často spočívá v dokazování, kdo za vadu stavebního díla odpovídá. Je to zhotovitel, protože stavbu zhotovil vadně, nebo projektant, protože provedl špatný projekt? Odpověď na tyto otázky dá často až znalecký posudek. Výjimkou není ani situace, kdy je u soudu předloženo několik posudků, přičemž podle jednoho z nich je na vině projektant a podle druhého zhotovitel stavby.

Dochází i k situacím, kdy za vadu stavby odpovídá jak její zhotovitel, tak i projektant: projektant kvůli tomu, že jeho projekt má vadu a stavební společnost proto, že tuto vadu včas neodhalila, ač to jako odborník jednající s řádnou péčí udělat měla. Investor pak u soudu tvrdí, že i kdyby byla původní příčina vady v projektu, měla stavební společnost tuto vadu odhalit již při prvotní kontrole projektové dokumentace a investora na to upozornit. Stavební společnost se pak často brání argumentem, že daná vada projektu je při jeho obvyklé kontrole před podpisem smlouvy o dílo neodhalitelná a lze na ni přijít až během výstavby nebo až když se na stavbě začnou projevovat vady. Zda má v takovém případě pravdu objednatel nebo zhotovitel, závisí zpravidla na vyřešení otázky, jestli lze po zhotoviteli stavby spravedlivě požadovat, aby předmětnou vadu projektu odhalil, resp. na tom, zda odhalení určité konkrétní vady projektu patří k řádné péči, kterou je stavební společnost povinna vyvinout. Tato otázka je otázkou vysoce odbornou a lze si představit, že na ní i soudní znalci budou v konkrétním případě odpovídat různě - zpravidla v závislosti na tom, zda jim zpracování posudku zadal objednatel nebo zhotovitel stavebního díla.

Protože jde o otázku odbornou, bude si soud muset pro její vyřešení zpravidla opatřit znalecký posudek (viz § 127 občanského soudního řádu). Jestliže se v soudním spisu sejdou dva posudky opatřené stranami sporu, jejichž závěry se diametrálně liší, vyřeší soud situaci obvykle tak, že sám zadá zpracování třetího, zcela nezávislého posudku, jehož závěry pak budou pro rozhodnutí sporu klíčové.

Nároky objednatele z vad projektu

Pokud bude jisté, že příčinou vady stavebního díla je skutečně vada projektu, jaká konkrétní práva bude moci objednatel (investor) vůči projektantovi uplatňovat? Protože i projekt je dílem provedeným na základě smlouvy o dílo, použijí se také v tomto případě ustanovení NOZ o vadách díla (§ 2615 - 2619 a dále i § 2099 - 2117 NOZ).

Občanský zákoník v ustanoveních § 2106 a 2107 přiznává objednateli různá práva z vad podle toho, zda je vada podstatným nebo jen nepodstatným porušením smlouvy. Mezi ně patří právo na slevu z ceny díla, právo na opravu díla, na dodání nového díla nebo právo na odstoupení od smlouvy. Protože se na vadu projektové dokumentace přijde obvykle až během výstavby, nebo poté, co je stavba dokončena, nemá již pro objednatele význam dodání nového projektu nebo odstoupení od smlouvy o dílo s projektantem. Uplatnění těchto práv investorovi již moc nepomůže, neboť stavba už stojí a jde spíše o to, jak odstranit její vady. V praxi tak většinou bude přicházet v úvahu jen objednatelovo právo na přiměřenou slevu z ceny díla, tj. projektu. Protože projekt bude v době zjištění jeho vad většinou už zaplacen, bude objednatel muset projektanta o vrácení části ceny projektu z titulu slevy případně zažalovat.

Problém nízkých cen projektu

Problém je v tom, že sleva z ceny projektu často nepokryje náklady, které v důsledku vad stavby objednateli vzniknou. Škoda vzniklá na stavbě kvůli vadě projektu může být daleko vyšší, než je cena celého projektu. Vzniká tedy otázka, zda má objednatel vůči projektantovi nárok také na náhradu škody, spočívající např. v nákladech na odstraňování vad stavby. Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 1619/2007, které se týkalo následujícího případu. Několik dní po dokončení a předání stavby rodinného domu začalo vlivem tlaku spodních vod docházet k opakovanému zaplavení sklepních prostor, promáčení zdiva a narušení betonové mazaniny v suterénu. Podle znaleckých posudků byla hlavní příčinou pronikání vody nedostatečná hydroizolace stavby způsobená jak chybami v projektu, tak nedbalým provedením izolace při zhotovování stavby. Nejvyšší soud v této věci dospěl k závěru, že také projektant může odpovídat za škody vzniklé na stavbě v důsledku vad projektu. Obecně sice platí, že nárok, který lze uplatnit v rámci odpovědnosti za vady díla, nelze uplatnit jako nárok na náhradu škody, škody vzniklé na budově v důsledku vady díla (ať už je tímto dílem projekt, nebo např. vadné provedení hydroizolace) však již k vadám díla jako takového nepatří - jde o samostatnou škodu vzniklou až jako důsledek vady díla. V daném případě tak stavební společnost i projektant odpovídali za újmu vzniklou poškozením zdiva, vzedmutím podlah a růstem plísní v důsledku vadné hydroizolace.

Postačí majetek projektanta k náhradě škody?

Pokud bude objednatel požadovat po projektantovi náhradu škody spočívající v nákladech na odstranění vad stavby, bude muset tvrdit a prokázat před soudem všechny předpoklady projektantovy odpovědnosti za škodu, tj. porušení jeho právní povinnosti (v tomto případě jde o porušení povinnosti ze smlouvy o dílo podle § 2913 NOZ), vznik škody a příčinnou souvislost mezi zmíněným porušením povinnosti a objednatelovou škodou. Pro vznik povinnosti nahradit škodu vzniklou porušením smlouvy se podle NOZ zavinění nevyžaduje. Rozbor dalších okolností podstatných pro úspěšné uplatnění práva na náhradu škody již přesahuje možnosti tohoto článku.

Před vymáháním náhrady škody po projektantovi by měl objednatel také zvážit, zda bude projektantův majetek (nebo jeho pojištění odpovědnosti za škodu) postačovat k úhradě vzniklé škody. Jde o to, aby se investorovi nestalo, že po několikaletém soudním sporu projektant sice bude pravomocně odsouzen k zaplacení náhrady škody, avšak jeho majetek nebude pro její úhradu dostatečný. Z tohoto pohledu bude pro investora mnohdy bonitnějším dlužníkem stavební společnost, jejíž majetek a pojištění obvykle - alespoň u větších společností - skýtá větší možnosti uspokojení věřitele.

Autor je advokátem a společníkem AK Úrge & Černohlávek, která byla založena v roce 1998. Ve své právní praxi se zaměřuje na spory ze smlouvy o dílo ve stavebnictví, právní vztahy k nemovitostem, korporátní právo, rozhodčí řízení a obchodní i občanské právo obecně. J. Černohlávek je rozhodcem Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR a je také zapsán jako rozhodce u Mezinárodního rozhodčího soudu při obchodní komoře Rakouska ve Vídni. Další informace o AK Úrge & Černohlávek lze nalézt na www.ur.cer.cz.

