STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Tajemník magistrátu
Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín
Datová schránka: x9hbpfn a nj6wxpq

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Číslo jednací: MDC/199198/2025/30/JMa
Spisová zn.: MDC/335312025
Počet listů: 1
Počet příloh: 1

[redacted]

Vyřizuje: Ing. Josef Malovaník
Telefon: 412593314
E-mail: josef.malovanik@mmdecin.cz

[redacted]

Děčín: 15.12.2025

Odpověď na žádost o poskytnutí informací

Vážený pane inženýre,

v žádosti o poskytnutí informace, doručené na podatelnu statutárního města Děčín (dále jen „povinný subjekt“) dne 02.12.2025 prostřednictvím e-mailu a zaevidovanou pod č. j. MDC/191822/2025, jste požádal o poskytnutí níže uvedených informací:

„Vážený pane tajemníku, prosím o informaci:

1. Žádám o zaslání všech rozsudků soudu týkajících se Revitalizace Podmokel etapy C, především vztahu města s dodavatelem.

Informace potřebuji k činnosti vyplývající z funkce zastupitele města.

Žádám, aby mi odpověď byla doručena v elektronické podobě na e-mail adresu, z které byla odeslaná tato žádost, a to ve lhůtě stanovené zákonem č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.“

Povinný subjekt Vám v příloze zasílá rozsudek soudu týkající se Revitalizace Podmokel etapy C, především vztahu města s dodavatelem.

S pozdravem

Ing. Martin Kříž
tajemník Magistrátu města Děčín

otisk úředního razítka
podepsáno elektronicky

Příloha: Rozsudek č.j. 20 C 257/2023 - 210

Číslo jednací: **20 C 257/2023 -210**

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Děčíně rozhodl samosoudcem Mgr. Petrem Kvapilem ve věci

žalobkyně: **STRABAG a.s.**, IČO 60838744
sídlem Kačírkova 982/4, 158 00 Praha 5 - Jinonice
zastoupená advokátem Dr. Josefem Černohlávkem
sídlem Jungmannova 31, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Statutární město Děčín**, IČO 00261238
sídlem Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV - Podmokly
zastoupený advokátem Mgr. Narcisem Tomáškem
sídlem U Starého mostu 111/4, 405 02 Děčín III - Staré Město

o zaplacení 4 961 111 Kč s přísl.

takto:

I. Žaloba, aby žalovaný byl uznán povinným zaplatit žalobkyni částku 4 961 111 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně od 7. 12. 2021 do zaplacení a s paušální částkou 1 200 Kč, se zamítá.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 138 206,20 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svým návrhem domáhala zaplacení částky 4 961 111 Kč s přísl. Uvedla, že dne 22. 9. 2017 uzavřela se žalovaným na základě výsledků zadávacího řízení smlouvu o dílo, ve znění následných sedmi dodatků, podle níž prováděla pro žalovaného dílo označené jako „VZ – Obnova historické části Podmokel – etapa C“ spočívající v rekonstrukci historické čtvrti Podmokly ve městě Děčín, konkrétně v rekonstrukci nadzemních a podzemním částí Husova náměstí a částí ulic Prokopa Holého a Tržní (dále rovněž „Smlouva o dílo“). Dílo zahrnovalo

rovněž provedení chodníků v ulici Tržní, Prokopa Holého a Husova náměstí a podle projektové dokumentace měla žalobkyně pro tuto část díla použít dlažbu o tloušťce 6 cm. Po zahájení prací na této části díla však žalobkyně zjistila skryté překážky v podloží, znemožňující položení dlažby o tloušťce 6 cm a spočívající v a) historické konstrukci pískovcových štětů a b) historické konstrukci chodníků (beton a dlažba), které nebyly zaznamenány v projektové dokumentaci ani v jiných podkladech, současně zjistila, že výškové uložení inženýrských sítí neumožní bezkolizní realizaci skladeb konstrukcí v případě jejich provedení podle původního zadání. V důsledku těchto skrytých překážek nemohla žalobkyně položit dlažbu o tloušťce 6 cm podle projektové dokumentace, neboť na její položení nebyla v místě stavby dostatečná hloubka, a z důvodu skrytých překážek použila dlažbu o nižší tloušťce 4 cm (s výjimkou prostoru ve východní části Husova náměstí). Žalovaný vyjádřil s použitím dlažby o tloušťce 4 cm nesouhlas a trval na použití dlažby podle projektové dokumentace. Žalobkyně však byla přesvědčena o tom, že provedení chodníků s dlažbou o tloušťce 6 cm nebylo z důvodu výskytu skrytých překážek možné a bylo nutné použít dlažbu o menší tloušťce. Žalobkyně tyto skutečnosti sdělila žalovanému a vyzývala jej k udělení pokynů k dalšímu postupu. Žalobkyně i žalovaný jednali o technickém i právním řešení uvedeného problému, avšak k dohodě nedošlo, neboť žalovaný trval na položení dlažby podle projektové dokumentace (o tloušťce 6 cm), zatímco žalobkyně trvala na tom, že použití dlažby podle projektové dokumentace není z důvodu popsaných skrytých překážek možné. Přestože žalobkyně upozorňovala žalovaného na nevhodnost jeho pokynů, ten na původním řešení trval. Protože k dohodě nedošlo, žalovaný dopisem ze dne 13. 1. 2021 odstoupil podle § 2627 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále rovněž „o. z.“) od Smlouvy o dílo. Žalobkyně následně sdělila žalovanému svůj nárok na náhradu za provedení chodníkových ploch a části podloží a povrchů u chodníků v ul. Tržní, Prokopa Holého a Husova náměstí, tj. v místě, kde se vyskytly skryté překážky (dále rovněž „Neuhrazená část díla“), žalovaný však odmítl za Neuhrazenou část díla žalobkyni cokoliv zaplatit, neboť Neuhrazená část díla byla provedena až poté, co skryté překážky žalobkyně mohla při vynaložení potřebné péče odhalit. Žalobkyně trvá na tom, že za provedení Neuhrazené části díla, provedené po zjištění skrytých překážek, má vůči žalovanému nárok na náhradu za bezdůvodné obohacení podle § 2999 o. z. ve výši obvyklé ceny, neboť žalovaný se bezúplatně stal vlastníkem Neuhrazené části díla. Podle rozpočtu vypracovaného žalobkyní činí cena Neuhrazené části díla částku 4 961 111 Kč, kterou žalovaný žalobkyni do dnešního dne neuhradil ani na základě předžalobní výzvy.

2. Žalovaný se ve věci vyjádřil tak, že nečiní sporným, že mezi účastníky byla uzavřena Smlouva o dílo a že žalovaný od Smlouvy o dílo dopisem ze dne 13. 1. 2021 odstoupil. Žalovaný však namítl, že žalobkyně nárok na zaplacení žalované částky nemá, neboť žalobkyně o výskytu překážek v místě plnění díla žalovaného neinformovala a bez jeho souhlasu a vědomí změnila postup prací a pokoušela se tuto skutečnost utajit, když žalovanému v daňovém dokladu vystaveném žalovanému uplatnila odměnu za práce a materiál dle projektové dokumentace, v důsledku čehož se měla žalobkyně obohatit o částku 2 864 070 Kč vč. DPH a za toto jednání byla žalobkyně a její zaměstnanec pravomocně odsouzena za trestný čin podvodu. Současně namítl, že podle § 2627 odst. 2 o. z. má zhotovitel právo (v případě odstoupení od smlouvy o dílo z důvodu skrytých překážek) na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit. Podle žalované je předmětné ustanovení situováno na ochranu objednatelů tak, aby zhotovitelé nemohli jednostranně měnit předmět díla.

3. Soud ve věci učinil následující **skutková zjištění**:

   - ze *smlouvy o dílo ze dne 22. 9. 2017* a *ze shodných tvrzení účastníků* soud zjistil, že účastníci dne 22. 9. 2017 uzavřeli smlouvu o dílo, podle které se žalobkyně jako zhotovitel zavázala pro žalovaného jako objednatele realizovat dílo „VZ – Obnova historické části Podmokel –

etapa C“ podle projektové dokumentace tvořící nedílnou součást této smlouvy, že cena za provedení díla byla stanovena dohodou stran ve výši 44 855 395 Kč bez DPH a že byly sjednány podmínky předání dokončeného díla žalobkyní žalovanému,

- z *dodatků č. 1 – 7 ke smlouvě o dílo* a ze *shodných tvrzení účastníků* soud zjistil, že účastníci uzavřeli ke smlouvě o dílo ze dne 22. 9. 2017 sedm dodatků, jimiž změnili obsah smlouvy o dílo,
- ze *shodných tvrzení účastníků* soud zjistil, že předmět díla podle uzavřené Smlouvy o dílo zahrnoval rovněž položení dlažby na chodnících v ulicích Tržní, Prokopa Holého a na Husově náměstí v Děčíně a že odchylně od Smlouvy o dílo, resp. projektové dokumentace, podle níž mělo být dílo provedeno, byla v předmětné lokalitě použita dlažba o nižší tloušťce (4 cm), když podle Smlouvy o dílo, resp. projektové dokumentace měla být použita dlažba o tloušťce 6 cm, že žalobkyně použila odlišnou dlažbu z důvodu, že po zahájení prací na díle zjistila překážky v podloží, spočívající v a) historické konstrukci pískovcových štětů a b) historické konstrukci chodníků (beton a dlažba) a c) výškovém uložení inženýrských sítí, které podle názoru žalobkyně znemožňovali použít dlažbu dle Smlouvy o dílo a že účastníci jednali o změně díla a na změně díla se nedohodli,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 7. 8. 2020* soud zjistil, že žalobkyně sdělila žalovanému, že vyvíjí snahu uvést komunikace pro motorová vozidla, tj. ul. Prokopa Holého, ul. Tržní a dlážděnou komunikaci před farou, do souladu s projektovou dokumentací stavby, že většinu těchto komunikací do souladu s projektovou dokumentací uvést nelze, a to z důvodu nevhodnosti původního projektového návrhu, proto dochází k nutným úpravám ve skladbách vozovek tak, aby byly realizovatelné, a že vzhledem k tomu, že obdobná situace jako u komunikací pro motorová vozidla nastane u chodníkových pochozích ploch, navrhla žalovanému změnu díla spočívající v ponechání chodníkových ploch ve stávajícím stavu, resp. s provedením pouze lokálních úprav, a upozornila žalovaného, že uvedení chodníkových ploch do stavu odpovídajícího projektové dokumentaci, která je součástí smlouvy o dílo, je objektivně nemožné, a požádala žalovaného o stanovisko k navržené změně díla a o pokyny k dalšímu postupu,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 5. 10. 2020* soud zjistil, že žalobkyně upozornila žalovaného, že dosud neobdržela jeho stanovisko k návrhu na změnu díla ani pokyny k dalšímu postupu, a že žalovaného opakovaně vyzvala k jejich udělení s upozorněním, že v opačném případě bude nucena od Smlouvy o dílo odstoupit v důsledku neposkytnutí nutné součinnosti ze strany žalovaného,
- z *dopisu žalovaného ze dne 13. 10. 2020* soud zjistil, že žalovaný sdělil žalobkyni v reakci na její výzvu ze dne 5. 10. 2020, že jí uděluje pokyn k dalšímu postupu při zhotovování předmětného díla, kdy obsah tohoto pokynu je specifikován v příloze č. 1,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 23. 10. 2020* soud zjistil, že žalobkyně sdělila žalovanému, že jeho pokyn ze dne 13. 10. 2020 je nevhodný a brání zhotoviteli v řádném provedení díla, a požádala žalovaného o písemné potvrzení jeho příkazu, pokud na provedení chodníkových ploch dle pokynu ze dne 13. 10. 2020 trvá,
- z *dopisu žalovaného ze dne 30. 10. 2020* soud zjistil, že žalovaný sdělil žalobkyni v reakci na její dopis ze dne 23. 10. 2020, že na svém pokynu trvá, a požádal žalobkyni o sjednání schůzky v nejbližší době,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 20. 11. 2020* soud zjistil, že žalobkyně sdělila žalovanému, že jeho pokyn obsažený v dopisu ze dne 13. 10. 2020 i nadále považuje za nevhodný a že ve snaze

o dokončení stavby v nejbližším možném termínu navrhuje na své náklady nechat znalecky zdokumentovat a ocenit stávající konstrukci chodníků a na základě tohoto znaleckého posouzení a ocenění navrhuje společně projednat možnosti dalšího postupu,

- z *dopisu žalovaného ze dne 17. 12. 2020* soud zjistil, že žalovaný v reakci na dopis žalobkyně ze dne 20. 11. 2020 žalobkyni sdělil, že trvá na svém pokynu a vyzývá žalobkyni k účasti na osobním jednání dne 4. 1. 2021,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 11. 1. 2021* soud zjistil, že žalobkyně v reakci na dopis žalovaného ze dne 17. 12. 2020 a v návaznosti na společné jednání konané dne 7. 1. 2021 žalovanému sdělila, že jeho pokyn ze dne 13. 10. 2020 nadále považuje za nevhodný, že návrh dodatku č. 8 ke smlouvě o dílo, který byl žalobkyni předložen společně s nevhodným pokynem, není ze strany žalobkyně akceptovatelný, že žalobkyně předložila žalovanému zprávu č. ZP/136121/2020 ze dne 30. 11. 2020 vypracovanou Ing. Petrem Mondscheinem, Ph.D. z Fakulty stavební ČVUT v Praze a svůj návrh dodatku č. 8 ke Smlouvě o dílo a požádala žalovaného o poskytnutí součinnosti k uzavření přiloženého znění dodatku č. 8,
- z *dopisu žalovaného ze dne 13. 1. 2021* soud zjistil, že žalovaný tímto dopisem žalobkyni sdělil, že odstupuje od Smlouvy o dílo na základě ustan. § 2627 odst. 2 o. z., neboť se strany v přiměřené lhůtě nebyly schopny dohodnout na změně díla v důsledku skryté překážky v místě provádění díla, kdy skrytou překážkou se má na mysli skutečnost, kdy bylo zjištěno, že pod stávajícími chodníky na ulici Prokopa Holého, Tržní a na Husově náměstí byla nalezena historická konstrukce pískovcových štětů a dále historické konstrukce chodníků (beton a dlažba) a inženýrské sítě v malých (mělkých) hloubkách, což mělo za důsledek nemožnost provést dílo dohodnutým způsobem,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 27. 1. 2021* soud zjistil, že žalobkyně sdělila žalovanému, že dne 14. 1. 2021 obdržela dopis žalovaného, jehož obsahem je zejména oznámení žalovaného o odstoupení od smlouvy, a že odstoupení žalovaného na základě § 2627 odst. 2 o. z. bere žalobkyně na vědomí a je připravena předat žalovanému vyklizené staveniště ve smluvním termínu,
- z *dopisu žalobkyně ze dne 19. 2. 2021* soud zjistil, že žalobkyně sdělila žalovanému, že skryté překážky mohla odhalit již v průběhu roku 2018, dle zjištění žalobkyně dne 13. 3. 2018, kdy žalobkyně započala provádění výkopových prací v komunikaci, že je připravena uzavřít se žalovaným dohodu o vzájemném vypořádání a že za účelem uskutečnění přejímacího řízení ohledně prací provedených na díle do okamžiku odstoupení od Smlouvy o dílo navrhuje termín 2. 3. 2021,
- ze *shodných tvrzení účastníků* soud zjistil, že dílo bylo prováděno na pozemcích ve vlastnictví žalovaného,
- z *usnesení z 8. schůze rady města konané dne 27. 4. 2021* soud zjistil, že rada města projednala problematiku veřejné zakázky „Obnova historické části Podmokel – etapa C“ a schválila postup, podle něhož chodníky zůstanou v současné podobě s tím, že u větších ploch, na kterých dlažba (mozaika) není položena, doporučuje použít technologické provedení, navržené projektantem podle dokumentace, která byla předložena a firmou STRABAG odmítnuta,
- z *výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7634* soud zjistil, že žalobkyně je akciovou společností zapsanou v obchodním rejstříku s předmětem podnikání, který zahrnuje provádění staveb, jejich změn a odstraňování,

- ze *zprávy č. ZP/136121/2020, Zhodnocení změny skladby konstrukce chodníků – Obnova historické části Podmokel – etapa C ze dne 30. 11. 2020, vyhotovené ČVUT v Praze*, soud zjistil, že oproti projektové dokumentaci byla provedena změna skladeb realizovaných konstrukcí chodníků v Děčíně na Husově náměstí a v ulicích Tržní a Prokopa Holého v rámci akce „Obnova historické části Podmokel – etapa C“ a že v případě realizace chodníků podle projektové dokumentace by v místech šesti sond bylo nutné provést změnu v projektu,
- z *rozpočtu nezaplaceného rozsahu díla* soud zjistil, že Neuhrazená část díla, vyčíslená žalobkyní na částku 4 961 111 Kč, zahrnuje provedení vozovkových vrstev ze štěrkodrti v rozsahu dodání kameniva, rozprostření a zhutnění vrstvy a zřízení vrstvy, a dlážděné kryty z mozaik kostek vícebarevných do lože z kameniva v rozsahu dodávky materiálu, práce na ložné vrstvě, pokládky kamenné dlažby, manipulace po stavbě a pokrytí režijních a provozních nákladů.

Z dalších shora neuvedených důkazů (tj. z dopisu zástupce žalovaného ze dne 17. 12. 2021, z dopisu žalobkyně ze dne 28. 5. 2021, z dopisu žalovaného ze dne 12. 5. 2021, z dopisu zástupce žalovaného ze dne 9. 6. 2023, ze snímků parcel tvořících Husovo náměstí a z dopisů zástupce žalobkyně ze dne 22. 5. 2023 a ze dne 26. 11. 2021) nebylo pro věc zjištěno nic podstatného.

4. Z těchto skutkových zjištění soud učinil **skutkový závěr**, že žalobkyně dne 22. 9. 2017 jako zhotovitel uzavřela se žalovaným jako objednatelem smlouvu o dílo, na základě které se zavázala realizovat dílo „VZ – Obnova historické části Podmokel – etapa C“ podle projektové dokumentace tvořící nedílnou součást této smlouvy, kdy cena za provedení díla byla stanovena dohodou stran ve výši 44 855 395 Kč bez DPH a byly sjednány podmínky předání dokončeného díla žalobkyní žalovanému. Smlouva o dílo byla následně měněna sedmi dodatky. Předmět díla podle Smlouvy o dílo zahrnoval rovněž položení dlažby na chodnících v ulicích Tržní, Prokopa Holého a na Husově náměstí v Děčíně. Po zahájení prací na díle žalobkyně zjistila, že se v podloží nachází historická konstrukce pískovcových štětů a historická konstrukce chodníků (beton a dlažba) které, spolu se zjištěným výškovým uložením inženýrských sítí v místě stavby, neumožňovali použití dlažby o tloušťce 6 cm podle Smlouvy o dílo, resp. podle projektové dokumentace tvořící součást Smlouvy o dílo. Žalobkyně proto namísto dlažby požadované Smlouvou o dílo z důvodu zjištěných překážek použila v předmětné lokalitě dlažbu o nižší tloušťce (4 cm). Žalobkyně dopisem ze dne 7. 8. 2020 navrhla žalovanému změnu díla spočívající v ponechání chodníkových ploch ve stávajícím stavu, resp. s provedením pouze lokálních úprav, a upozornila žalovaného, že uvedení chodníkových ploch do stavu odpovídajícího projektové dokumentaci, která je součástí Smlouvy o dílo, je objektivně nemožné. Účastníci následně z důvodu zjištěných překážek jednali o změně díla a na změně se nedohodli. Žalovaný dopisem ze dne 13. 1. 2021 oznámil žalobkyni, že od Smlouvy o dílo z důvodu nedosažení dohody na změně díla odstupuje a toto oznámení o odstoupení od Smlouvy o dílo bylo žalobkyni doručeno dne 14. 1. 2021. Neuhrazená část díla zahrnuje provedení vozovkových vrstev ze štěrkodrti v rozsahu dodání kameniva, rozprostření a zhutnění vrstvy a zřízení vrstvy, a dlážděné kryty z mozaik kostek vícebarevných do lože z kameniva v rozsahu dodávky materiálu, práce na ložné vrstvě, pokládky kamenné dlažby, manipulace po stavbě a pokrytí režijních a provozních nákladů.

5. Podle ust. § 2586 odst. 1 o. z. smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.

6. Podle ust. § 2627 odst. 1 o. z. zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky týkající se místa, kde má být dílo provedeno, znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem, oznámí

to bez zbytečného odkladu objednateli a navrhne mu změnu díla. Do dosažení dohody o změně díla může jeho provádění přerušit.

7. Podle ust. § 2627 odst. 2 o. z. nedohodnou-li se strany na změně smlouvy v přiměřené lhůtě, může kterákoli z nich od smlouvy odstoupit. Zhotovitel má právo na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit.

8. Podle ust. § 2001 o. z. od smlouvy lze odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.

9. Podle ust. § 2004 odst. 1 o. z. odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku.

10. Zjištěný skutkový stav soud posoudil podle shora citovaných zákonných ustanovení a dospěl k následujícímu **právnímu závěru**.

11. Žalobkyně jako zhotovitel uzavřela se žalovaným jako objednatelem dne 22. 9. 2017 Smlouvu o dílo podle § 2586 o. z., kterou se žalobkyně zavázala provést pro žalovaného jako objednatele za sjednanou cenu dílo, jehož předmětem byla obnova historické části Podmokel – etapa C v rozsahu specifikovaném projektovou dokumentací tvořící nedílnou součást Smlouvy o dílo.

12. Mezi účastníky bylo nesporné, že Smlouvu o dílo uzavřeli, že předmět díla podle Smlouvy o dílo zahrnoval položení dlažby o tloušťce 6 cm na chodnících v ulicích Tržní, Prokopa Holého a na Husově náměstí v Děčíně, že po zahájení prací na díle žalobkyně zjistila shora popsané překážky v podloží (spočívající v historické konstrukci pískovcových štětů a chodníků a ve výškovém uložení inženýrských sítí), z důvodu čehož použila v předmětné lokalitě dlažbu o nižší tloušťce (4 cm), že jednali o změně díla a na této se nedohodli, že žalovaný od Smlouvy o dílo odstoupil a že dílo bylo prováděno na pozemcích v jeho vlastnictví.

13. Skrytými překážkami jsou překážky, které nemohl objektivně zhotovitel zjistit (odhalit) před uzavřením smlouvy až do doby započetí s vytvářením díla anebo později při vynaložení potřebné péče (KUBÁT, Ondřej. § 2627 [Skryté překážky]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024. Dostupné na beck-online.cz, marg. č. 1.). Předmětné překážky v podloží žalobkyně zjistila až po zahájení prací, což bylo mezi účastníky rovněž nesporné, a mezi účastníky nebylo sporu ani o tom, zda předmětné překážky mohla žalobkyně zjistit dříve (před zahájením /výkopových/prací) a žalovaný v tomto ohledu nic nenamítal.

14. Mezi účastníky bylo v zásadě sporné pouze to, zda žalobkyni náleží náhrada za Neuhrazenou část díla z titulu bezdůvodného obohacení podle ustan. § 2999 o. z., když Neuhrazená část díla byla žalobkyní provedena poté, co překážky zjistila.

15. V posuzovaném případě byly splněny předpoklady pro aplikaci ustan. § 2627 odst. 2 o. z., neboť žalobkyně žalovanému oznámila zjištěné překážky a navrhla mu změnu díla nejpozději dopisem ze dne 7. 8. 2020. Následně účastníci o změně díla jednali do začátku měsíce ledna roku 2021 (tj. pět měsíců) a na změně se nedohodli, přičemž tuto dobu lze považovat za přiměřenou, resp. není důvod k tomu, aby s ohledem na povahu překážek bylo třeba o změně jednat po dobu delší, navíc za situace, kdy žalobkyně z důvodu zjištěných překážek již použila v předmětném místě jiný typ dlažby, aniž by se na této změně předtím se žalovaným dohodla. Protože se účastníci na změně díla nedohodli, žalovaný dopisem ze dne 13. 1. 2021 od Smlouvy o dílo odstoupil. V předmětném dopise žalovaný dostatečně určitě a srozumitelně popsal důvod odstoupení, a to s odkazem na ustan. § 2627 odst. 2 o. z., neboť se strany v přiměřené lhůtě nebyly schopny dohodnout na změně díla v důsledku skryté překážky v místě provádění díla. Žalobkyni byl předmětný dopis doručen dne 14. 1. 2021 a žalobkyně důvodnost odstoupení nijak nezpochybňovala. Dopisem žalovaného ze dne 13. 1. 2021 tak došlo

k odstoupení od Smlouvy o dílo v souladu s § 2001 a § 2627 odst. 2 o. z. a podle § 2004 odst. 1 o. z. odstoupením byla Smlouva o dílo zrušena od počátku.

16. Ustanovení § 2627 odst. 2 o. z. zhotoviteli přiznává, dojde-li k odstoupení od smlouvy z důvodu nedosažení dohody na změně smlouvy, právo na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit. Předmětné ustanovení tímto způsobem specificky upravuje vypořádání stran pro případ, že dojde ke zrušení smlouvy o dílo poté, co zhotovitel zjistí skryté překážky znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem.

17. Ustanovení § 2627 odst. 2 o. z. je speciální ve vztahu k obecné úpravě bezdůvodného obohacení (obsažené v ustan. § 2991 a násl. o. z.). *Odstoupením od smlouvy se závazek založený smlouvou zrušuje od počátku, resp. od nesplněné části, má-li splnění části pro objednatele význam (§ 2004), a smluvní strany jsou si povinny vrátit vše, co si vzájemně plnily. U staveb je způsob takového vypořádání již zpravidla nemožný, jelikož se stavba (byť rozestavěná) stala součástí pozemku a jejím vlastníkem je od počátku její realizace objednatel (v podrobnostech viz komentář k § 2623). Komentované ustanovení i proto zavádí pravidlo, podle kterého má zhotovitel právo na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit. Toto pravidlo je tak speciální vůči obecným způsobům vypořádání stran při odstoupení od smlouvy o dílo* (ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2025-9-10]. ASPI_ID KO89_f2012CZ).

18. Podle § 2627 odst. 1 o. z. je zhotovitel povinen skryté překážky znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem bez zbytečného odkladu oznámit objednateli a navrhnout mu změnu díla. Současně má zhotovitel v tomto případě právo do dosažení dohody o změně díla práce na díle přerušit. *Pokud zhotovitel oprávnění provádění díla přerušit nevyužije, vystavuje se tím nebezpečí, že mu nebude uhrazena cena za část díla, jež bude provedena po době dle odst. 2* (KUBÁT, Ondřej. § 2627 [Skryté překážky]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024. Dostupné na beck-online.cz, marg. č. 6.).

19. V souzeném případě se žalobkyně domáhá uhrazení žalované částky, jež podle jejích tvrzení představuje cenu Neuhrazené části díla. Skutečnost, že Neuhrazená část díla byla provedena již v době, kdy žalobkyně o skrytých překážkách věděla, plyne z vlastních tvrzení žalobkyně, že předmětná část díla byla provedena odchylně od Smlouvy o dílo právě z důvodu skrytých překážek po jejich zjištění (a žalobkyně se proto domáhá bezdůvodného obohacení za část díla provedenou po dni zjištění), resp. že po zahájení prací na této části díla byly překážky zjištěny, z důvodu čehož žalobkyně použila jinou tloušťku dlažby. Současně tato skutečnost plyne a soud ji zjistil z rozpočtu nezaplaceného rozsahu díla, v němž je zahrnuto provedení vozovkových vrstev ze štěrkodrti v rozsahu dodání kameniva, rozprostření a zhutnění vrstvy a zřízení vrstvy, a dlážděné kryty z mozaik kostek vícebarevných do lože z kameniva v rozsahu dodávky materiálu, práce na ložné vrstvě, pokládky kamenné dlažby, manipulace po stavbě a pokrytí režijních a provozních nákladů (všechny tyto v rozpočtu specifikované práce a dodávky žalobkyně logicky musela uskutečňovat až v době, co překážky zjistila).

20. Vzhledem k tomu, že Neuhrazená část díla byla žalobkyní provedena až poté, co byly překážky zjištěny, nárok na její uhrazení jí podle ustan. § 2627 odst. 2 o. z. nesvědčí. Vzhledem k tomu, že předmětné ustanovení má speciální povahu vůči obecné úpravě bezdůvodného obohacení, nesvědčí žalobkyni tento nárok ani podle ustan. § 2999 o. z.

21. Jak již bylo zmíněno výše, podle § 2627 odst. 1 o. z. byla žalobkyně povinna oznámit žalovanému překážky bez zbytečného odkladu a navrhnout mu změnu díla a měla právo práce na díle přerušit do dosažení dohody. Pokud tak neučinila a bez dohody se žalovaným o změně

díla v pracích pokračovala a z důvodu zjištěných překážek použila jiný typ dlažby, převzala na sebe riziko, že k dohodě nedojde s důsledky v odst. 2 předmětného ustanovení. Z hlediska povahy (charakteru) skrytých překážek je zřejmé, že tyto mohla, resp. musela zjistit ihned po zahájení prací, tj. po odkrytí podloží v předmětném místě (žalobkyně v korespondenci se žalovaným k možnosti zjištění překážek uvedla den 13. 3. 2018, kdy započala provádění výkopových prací, změnu díla však žalovanému navrhla až v srpnu 2020).

22. Žalobkyně tak nemá nárok na zaplacení žalované částky, neboť se jedná o úhradu za část díla provedenou po době, kdy mohla skryté překážky s vynaložením potřebné péče odhalit (v tomto případě se jedná o Neuhrazenou část díla provedenou žalobkyní až po zjištění skrytých překážek), když vzhledem k ustanovení § 2627 odst. 2 o. z. (a jeho specialitě vůči obecné úpravě bezdůvodného obohacení) nárok na práce provedené po této době zhotovitel vůči objednateli nemá.

23. Namítala-li žalobkyně, že nepřipuštění aplikace ustan. § 2999 o. z. na práce provedené zhotovitelem po zjištění skrytých překážek by vedlo k absurdním důsledkům a odkazovala-li žalobkyně na nutnost spravedlivého vypořádání stran při zrušení smlouvy o dílo a na to, že zhotovitel by měl obdržet férovou cenu za část díla, dojde-li k ukončení smlouvy z důvodu, který nelze přičíst žádné ze stran, sluší se podotknout, že výklad předestřený žalobkyní, podle něhož by zhotovitel v případě odstoupení od smlouvy v situaci předvídané ustan. § 2627 odst. 2 o. z. měl obdržet cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit, a za část díla provedenou po této době náhradu podle § 2999 o. z. z titulu bezdůvodného obohacení, by měl za důsledek absolutní vyprázdnění smyslu předmětného ustan. § 2627 odst. 2 o. z. V takovém případě by totiž zhotovitel obdržel náhradu ve výši obvyklé ceny. Lze-li předpokládat, že zhotovitel nebude s objednatelem zpravidla uzavírat smlouvu o dílo za cenu neobvyklou, potom aplikací takového výkladu by zhotovitel v případě odstoupení od smlouvy z důvodu nedosažení dohody na změně díla obdržel cenu, resp. náhradu za celé dílo nehledě na to, že jej bez dohody s objednatelem z důvodu skrytých překážek provedl jakkoli odchylně od smlouvy o dílo. Zhotovitel by se tak v případě skrytých překážek mohl bez dohody s objednatelem odchýlit od smlouvy o dílo, aniž by to pro něj mělo (z hlediska finančního vypořádání) jakékoli faktické důsledky. K takovému výkladu předmětného ustanovení § 2627 odst. 2 o. z. nelze rozumně dospět. Kromě toho skutečnost, že vedle povinnosti zhotovitele oznámit objednateli skryté překážky a navrhnout mu změnu díla o. z. přiznává zhotoviteli právo provádění díla do dosažení dohody o změně díla přerušit, je to nepochybně právě s cílem umožnit zhotoviteli vyhnout se negativním finančním důsledkům spojeným s pokračováním prací. V tomto ohledu nelze předmětnou úpravu považovat ve vztahu ke zhotoviteli za nespravedlivou. Žalobkyni tedy nic nebránilo, aby po zjištění skrytých překážek práce na díle přerušila a aby v případě, že se o změně díla se žalovaným v přiměřené lhůtě nedohodne, sama případně od Smlouvy o dílo pro nemožnost provedení díla dohodnutým způsobem odstoupila.

24. Vzhledem k tomu, že žalobkyně nárok na uhrazení Neuhrazené části díla z titulu bezdůvodného obohacení vůči žalovanému nemá, soud z důvodu nadbytečnosti neprovedl a zamítl důkazy kupní smlouvou mezi žalobkyní a Kamenoprůmyslovými závody, s.r.o., fakturami vystavenými žalobkyni ze strany Kamenoprůmyslových závodů, s.r.o., výpisy z bankovního účtu žalobkyně k úhradě předmětných faktur, výpisy z katastru nemovitostí ohledně parcel č. 623, 624, 827, 867/2, 871, 874, 901, 913 a 922 v katastrálním území Podmokly a znalecký posudek č. 083236/2024 ze dne 2. 12. 2024 zpracovaný společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., včetně záznamu z místního šetření ze dne 14. 10. 2024.

25. Proto soud po provedeném řízení rozhodl tak, jak je shora uvedeno.

26. V souladu s § 142 odst. 1 (§ 151 odst. 1) o. s. ř. zavázal soud procesně neúspěšnou žalobkyni k náhradě nákladů řízení, které vznikly žalovanému. Náklady řízení sestávají z nákladů právního zastoupení podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) (dále jen „AT"). Zástupce žalovaného učinil v řízení 4 úkony právní služby (příprava a převzetí zastoupení, sepis vyjádření k žalobě ze dne 4. 1. 2024, účast na jednání před soudem dne 25. 6. 2025, účast na jednání před soudem dne 5. 9. 2025), z čehož za každý úkon mu náleží odměna podle § 8 odst. 1 a § 7 bodu 6 AT ve výši 28 180 Kč, za každý ze dvou úkonů učiněných do 31. 12. 2024 mu náleží paušální částka náhrady hotových výdajů ve výši 300 Kč (srov. § 2 odst. 1, § 13 odst. 1 a 4 AT ve znění do 31. 12. 2024) a za každý ze 2 úkonů učiněných po 31. 12. 2024 mu náleží paušální částka náhrady hotových výdajů ve výši 450 Kč (srov. § 2 odst. 1, § 13 odst. 1 a 4 AT ve znění od 1. 1. 2025). Žalovanému dále náleží podle § 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř. náhrada za DPH ve výši 21 % z odměny a z náhrad (v celkové výši 114 220 Kč), tj. náhrada ve výši 23 986,20 Kč. Celkem činí náklady řízení žalovaného částku 138 206,20 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Děčíně.

Nesplní-li žalobkyně povinnost uloženou jí tímto rozsudkem v uvedené lhůtě, může se žalovaný domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Děčín 5. září 2025

Mgr. Petr Kvapil v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Zahradníková.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 02.10.2025, ve výroku II. vykonatelnosti dne 07.10.2025. Připojení doložky provedl/a Monika Zahradníková dne 16.10.2025.