

TECHNICKÉ A PRÁVNÍ POJMY PRO KLASIFIKACI PROBLÉMŮ STAVEB



Ing. Radim Mařík | Znalecký ústav DEKPROJEKT
radim.marik@dek-cz.com | 605 205 330

Při odborné a znalecké činnosti ve Znaleckém ústavu DEKPROJEKT, v Ateliéru DEK a v prověřování nemovitostí NEMOPAS potřebujeme pojmenovat správnými pojmy zjištěné problémy staveb. Ukazuje se, že terminologie, kterou používáme my i další stavební odborníci, je občas nejasná. Chtěl bych se tedy v tomto článku věnovat významu běžně používaných pojmů: porucha, riziko poruchy, vada, skrytá vada.

Z níže uvedeného vyplývá, že má smysl tyto pojmy rozdělit do dvou skupin. První skupinou jsou pojmy „technické“, které používáme v technickém prostředí a které právní prostředí nezná. Sem řadím pojmy porucha a riziko poruchy. Druhou skupinou jsou pojmy, které se používají v právním prostředí a jejich vymezení není pouze technickou záležitostí. Sem spadají pojmy vada a tedy i skrytá vada. Jednoznačné definice dle mého názoru ani u jedné skupiny neexistují. Pokusil jsem se vyhledat relevantní definice uvedených pojmů. Vzhledem k rozdělení pojmů jsem u technických pojmů pracoval s několika technickými zdroji a u pojmů právních s usnesením soudů a vyjádřením právníků.

DEFINICE - TECHNICKÉ POJMY

PORUCHA (PORUCHA KONSTRUKCE)

Technický slovník naučný, Academia 2004

Porucha je úplná nebo částečná ztráta schopnosti provozu prvku nebo zařízení.

Výzkumný ústav pozemních staveb

Porucha konstrukce je nepříznivý

stav konstrukce, který nesplňuje požadavky na její funkční způsobilost.

Ústav územního rozvoje

Porucha je trvalé nebo dočasné vyčerpání schopnosti konstrukce plnit požadavky na ni kladené, které zhoršuje její spolehlivost, případně snižuje její bezpečnost, předpokládanou ekonomickou životnost, užitnou jakost apod.

RIZIKO PORUCHY -
PRAVDĚPODOBNOST PORUCHY

weby BOZP, pojišťoven apod.

Pojem riziko je spojen s pravděpodobností nebo možností škody. Pravděpodobnost vzniku nežádoucího specifického účinku, ke kterému dojde během určité doby nebo za určitých okolností. Riziko je definováno jako kombinace pravděpodobnosti vzniku negativního jevu a jeho následku. V komplexním pojetí je riziko chápáno jako relace mezi očekávanou poruchou a neurčitostí uvažované ztráty (zpravidla vyjádřenou pravděpodobností nebo frekvencí výskytu).

Encyklopedie vad nemovitostí

Stav, při kterém může s určitou pravděpodobností dojít vlivem kombinace rizikových faktorů a dalších podmínek ke vzniku poruchy.

Kloknerův ústav ČVUT

Pravděpodobnost poruchy je míra spolehlivosti konstrukce.

DEFINICE - PRÁVNÍ POJMY

VADA (JAKOSTI, KVALITY - NIKOLI KVANTITY ČI PRÁVNÍ)

Ustálená judikatura

„Za faktickou vadu věci lze považovat nedostatek jejích vlastností nebo projevů, které zejména vzhledem k obsahu smlouvy, prohlášení prodávajícího o vlastnostech nebo ustanovení právních předpisů či technických norem měla prodaná věc mít. Za faktickou vadu věci lze pokládat i nedostatky takových vlastností nebo projevů, které se u věci téhož druhu (movitých či nemovitých) obecně předpokládají a jejichž absence snižuje využití věci.“
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. července 2017 sp. zn. 33 Cdo 274/2017.

VADA (KUPNÍ SMLOUVA - PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI)

Ustálená judikatura

„Za vadu se považuje nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snížena. Při prodeji použité věci je třeba rozlišovat, zda jde skutečně o vadu nebo jen o projev běžného opotřebení (...) Závěru odvolacího soudu, že vytčené nedostatky představují běžné opotřebení, které vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti domu odpovídají jeho stáří, provedeným (či neprovedeným) rekonstrukcím a běžnému způsobu užívání i údržby, nelze z pohledu výše uvedené judikatury nic vytknout.“
Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 28. července 2011 sp. zn. 33 Cdo 896/2010

„Zjištění, zda se vada projevila, není nutnou podmínkou pro závěr, že věc je vadná. Vada věci představuje nedostatek takové vlastnosti prodávané věci, který vede k závěru, že její absence může omezit možnost využití věci, nikoliv že ji musí omezit nebo již dokonce omezila. Jedná se totiž o takovou vlastnost, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá, tedy, u níž lze očekávat, že její samotná absence způsobí, že věc vykazuje vadu (tj. absenci určité očekávané vlastnosti).“

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. února 2014 sp. zn. 33 Cdo 2991/2013.

SKRYTÁ VADA (KUPNÍ SMLOUVA)

V zákoně definici tzv. skrytých vad nenalezneme. Proto je nutné skryté vady vymezit jako ty z vad, které nespádají do kategorie vad zjevných/zřejmých.

Ustálená judikatura

„Za zjevné vady je možno považovat jen takové vady, jejichž existence je kupujícímu, popř. objednateli, zřejmá na pohled, popř. takové vady, které lze zjistit běžně prováděnými zkouškami. Za zjevné vady proto nelze považovat ty vady, jejichž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. vady, které se typicky mohou v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. března 2007 sp. zn. 32 Odo 1387/2005.

Vada (smlouva o dílo)

Rozdíl oproti vadě dle kupní smlouvy (viz výše) může být např. v odpovědnosti za zjevné vady – pokud je kupující v případě kupní smlouvy akceptuje tím, že věc koupí, prodávající za ně neodpovídá (kupující nemusel věc koupit). Naproti tomu v případě smlouvy o dílo, pokud je provedené dílo v rozporu se specifikací díla, odpovídá zhotovitel i za vady zjevné (a to bez ohledu na to, zda objednatel převzetí věci odmítne do odstranění vad nebo věc převezme s těmito vadami). Další rozdíl může být např. v konkretizaci toho, co je vada. Požadavky na dílo

(vyjádřené obvykle v projektové dokumentaci pro zhotovení stavby) bývají obvykle konkrétnější než požadavky na specifikaci kupované věci (která bývá velmi často specifikována jen údaji podle katastru nemovitostí, někdy bývá specifikována i tzv. “standardy”, které však uvádějí jen některé vlastnosti prodávané stavby).
Mgr. Michal Voják

PŘÍKLADY POUŽITÍ POJMŮ

Z uvedených definic a právních názorů tedy nevyplývá exaktní definice pojmů, ale spíše “logika pojmu”. Pro zpřesnění proto níže uvádím příklady konkrétních problémových situací na stavbách s klasifikací z pohledu uvedených pojmů. Klasifikaci technických pojmů (riziko porucha a porucha) provedlo nezávisle na sobě několik specialistů a znalců ze Znaleckého ústavu DEKPROJEKT, Atelieu DEK a projektu NEMOPAS. Klasifikaci právních pojmů (vada dle smlouvy o dílo či kupní smlouvy, skrytá vada) provedli nezávisle na sobě dva právníci, věnující se občanskému a obchodnímu právu, Mgr. Michal Voják a Mgr. Ondřej Kurka,

PŘÍKLAD 1

Na střeše novostavby je funkční a v souladu s předpisy provedená krytina z betonových tašek. V projektu (potažmo ve smlouvě o dílo, který se na projekt odkazoval) je krytina z keramických tašek.

Klasifikace technických pojmů (riziko poruchy, porucha)

Riziko poruchy – NE
Porucha – NE

Klasifikace právních pojmů (vada dle smlouvy o dílo či kupní smlouvy, skrytá vada)

Mgr. Michal Voják:
Zde bych viděl rozdíl při posouzení podle smlouvy o dílo nebo kupní smlouvy v tom, že konkretizace díla ve smlouvě o dílo bývá obvykle mnohem podrobnější než v kupní smlouvě.

V případě kupní smlouvy, pokud v ní není výslovně specifikováno, že dům má střechu z keramických tašek, kupující kupuje dům v tom stavu, v jakém byl postaven,

a tedy o vadu se nejedná. Pokud bylo ale prodávajícím prohlášeno (buď v kupní smlouvě nebo např. v propagačních materiálech, které kupujícímu předal před uzavřením kupní smlouvy, nebo i ústně – ale to je otázka důkazního břemene, zda se takové prohlášení podaří prokázat), že se jedná o dům se střechou z keramických tašek, pak se o vadu jedná.

U smlouvy o dílo, pokud tato smlouva uvádí (popř. co do specifikace díla odkazuje na projekt, který uvádí, nebo na rozpočet, který uvádí), že střešní krytina má být z keramických tašek, se jedná o vadu. Bez ohledu na to, že střecha je funkční. Neumím posoudit, zda se jedná o vadu zjevnou či o vadu skrytou, záleží na tom, zda při dostatečné péči (při běžné pozornosti) při prohlídce lze záměnu materiálu poznat nebo zda jsou k tomu nutné nějaké odborné znalosti, testy nebo obzvláštní pozornost. V tomto případě bych ale považoval za velmi pravděpodobné, že prodávající či zhotovitel musel o záměně materiálu vědět, a proto i pokud by se jednalo o vadu zjevnou, bylo by v takovém případě možné uplatnit odpovědnost ve lhůtě pro uplatnění vad ze skryté vady (§ 2112 odst. 2 NOZ)

Mgr. Ondřej Kurka:

Pokud bylo ve smlouvě sjednáno (na stejné úrovni jsou dokumenty, na které odkazuje), nebo před prodejem prodávající prohlásil (v realitní nabídce, ujištění prodávajícího na prohlídce, ...), že střešní krytina bude z určitého materiálu a neodpovídá – tedy půjde o vadu, protože je dán rozpor se smlouvou. Pokud nebylo ve smlouvě sjednáno nic a nepůjde ani o rozpor s normami, obvyklými postupy apod. tak se o vadu nejedná.

Skrytá vada ... zjevné to sice za jiných okolností být může (osobně si nejsem jist, zda jde na první pohled nebo „běžnou zkouškou“ zjistit, zda se jedná o betonovou či keramickou tašku, ale nepřisluší mi to hodnotit), nicméně pokud byl kupující ujištěn o tom, že střecha je z keramických tašek (ať už v rámci smlouvy, realitní nabídky, či při prohlídce) a vyloženě

nebyje do očí opak, případně to bylo na prohlídce zastřeno, pak kupující nemá povinnost to minimálně před uzavřením kupní smlouvy detailně kontrolovat a může se jednat o vadu skrytou – tyto otázky ale nejsou v zákoně ani v judikatuře moc do podrobností vyřešeny (z hlediska KS je otázkou, do jaké míry má povinnost kupující vlastnosti nemovitosti kontrolovat poté, kdy mu je nemovitost předána, tj. zdali je i nadále oprávněn spoléhat na prohlášení prodávajícího, a z hlediska SoD je dosud nejasné, zda můžeme argumentovat tím, že zhotovitel nemůže namítat, že se jedná o vadu zjevnou, a tedy nebyla uplatněna bez zbytečného odkladu, protože o vadě sám musel vědět – takto to bylo v judikatuře ke starým předpisům a nevíme, zda bude použitelná i nadále) – takže to můžeme zkusit nebo nemusíme. Vada dle smlouvy o dílo ... ANO, pokud bylo ve smlouvě sjednáno, že střešní krytina bude z určitého materiálu a neodpovídá (a samozřejmě pokud kupující nesouhlasil se změnou) – tedy půjde o vadu, protože je dán rozpor se smlouvou. NE, pokud nebylo ve smlouvě sjednáno nic a nepůjde ani o rozpor s normami, obvyklými postupy apod.

PŘÍKLAD 2

Na střeše je netěsnost – nedostatečně těsný prostup. Do podstřeší zatéká. To neodpovídá minimálně Vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Klasifikace technických pojmů (riziko poruchy, porucha)
Riziko poruchy - ANO
Porucha - ANO

Mgr. Ondřej Kurka:
Vada dle případné kupní smlouvy – ANO, nebyl-li kupující na netěsnost střechy upozorněn.
Skrytá vada – ANO pokud nelze dospět k závěru, že tuto vadu musel kupující při vynaložení obvyklé pozornosti poznat v celém rozsahu, včetně důsledků (zjednodušeně řečeno, pokud by to nebyla jen netěsnost, ale díra většího rozsahu).

PŘÍKLAD 3

V objektu z roku 1930 jsou tepelné mosty. Kondenzace se neprojevuje. Požadavek na tepelné mosty v roce 1930 neexistoval.

Klasifikace technických pojmů (riziko poruchy, porucha)
Riziko poruchy - ANO
Porucha - NE

Klasifikace právních pojmů (vada dle smlouvy o dílo či kupní smlouvy, skrytá vada)
Mgr. Michal Voják:
V tomto případě odpadá hodnocení z pohledu smlouvy o dílo, zůstává tedy hodnocení z pohledu kupní smlouvy. V tomto případě uvádím svůj názor a upozorňuji, že na věc mohou být různé názory, ale myslím si, že o vadu se nejedná. Vada je nedostatek vlastnosti dohodnuté, vlastnosti tvrzené nebo vlastnosti obvyklé. U takto starého objektu nelze dobrou tepelnou izolaci považovat za vlastnost obvyklou. Pokud tedy prodávající neučinil výslovně nějaké prohlášení o tom, že tam tepelné mosty nejsou, pak se o vadu nejedná.

Určitý význam při posouzení této věci má i průkaz energetické náročnosti, tzv. „energetický štítek“. U takto starého domu bude zcela nepochybně v té nejhorší kategorii, tj. kupující je při koupi seznámen s tím, že objekt je energeticky nedostatečný. Ale pokud by ten energetický štítek byl nepravdivý (ať už z důvodu chyby při jeho vyhotovení, nebo např. z důvodu jeho úmyslného pozměnění) a byla tedy tvrzena nějaká vlastnost prodávané věci (lepší energetická kategorie) a následně se prokáže, že se jedná o tvrzení nepravdivé, pak by se jednalo o nedostatek vlastnosti tvrzené, a tedy o vadu, přičemž v tomto případě by se jednalo o vadu skrytou (a v případě úmyslu prodávajícího dokonce za trestný čin podvodu).

Mgr. Ondřej Kurka:
Vada dle případné kupní smlouvy – NE. Teoreticky by se mohlo jednat o vadu, ale musely by k tomu přistoupit další okolnosti (ujištění o zateplení, rekonstrukce apod.), které ze zadání nevyplývají. Zde si lze těžko představit, že budeme

posuzovat smlouvu o dílo z roku 1930, proto ponechávám bez komentáře.

PŘÍKLAD 4

Na střeše je použitý nevhodný asfaltový pás a spoje nejsou provedeny dle zvyklostí. Po roce od výstavby do střechy prokazatelně nezateklo.

Klasifikace technických pojmů (riziko poruchy, porucha)
Riziko poruchy - ANO
Porucha - NE

Klasifikace právních pojmů (vada dle smlouvy o dílo či kupní smlouvy, skrytá vada)
Mgr. Michal Voják:
Zde bych si dovolil trochu pozměnit zadání tak, že v době trvání odpovědnosti za vady (popř. v době trvání záruky) do střechy nezateklo. Dále je potřeba rozlišovat smlouvu o dílo a smlouvu kupní. U smlouvy o dílo je rozhodující specifikace díla ve smlouvě, v projektu, v rozpočtu. Pokud je dílo provedeno v souladu s touto specifikací, pak se nejedná o vadu, pokud je provedeno v rozporu s ní, tak se jedná o vadu. Pokud specifikace nekonkretizuje, jak tlustý má být asfaltový pás nebo jak mají být provedeny spoje a nespecifikuje to ani žádná norma nebo zvyklost, pak je na výběru zhotovitele, jak dílo provede, kdy za obvyklou vlastnost bych považoval hydroizolační schopnost, která, jak píšete, je dodržena. Pokud ale nějaká technická norma nebo zvyklost předepisuje odlišné provedení nebo jej považuje za obvyklé, pak by se o vadu jednalo. Zde narážím zejména na to, že uvádíte, že „spoje nejsou provedeny dle zvyklostí“. I to, že pás považujete jako znalec za „příliš tenký“ má určitou vypovídací schopnost k tomu, že to asi obvyklé provedení není. Je ale nutné prokázat, že skutečně existuje určitá zvyklost. I pokud nejsou provedeny podle zvyklostí, ale jsou provedeny alternativním funkčním způsobem, tak bych to za vadu nepovažoval. Ale vzniká zde prostor pro spor různých znalců (jedná se o odbornou otázku), t.j. dovedu si představit, že určitý znalec dospěje ke kategorickému závěru že je to provedeno špatně,

protože to má být provedeno jen jediným způsobem. A jiný znalec může dospět k závěru, že to může být provedeno více způsoby, z nichž není špatně žádný, významná je funkčnost, která je zachována, o vadu by se v takovém případě nejednalo.

V případě kupní smlouvy se jedná o vadu v případě, že prodávajícím je tvrzeno něco jiného (tedy je tvrzeno, že asfaltový pás je tlustší než ve skutečnosti, respektive, že je použita jiná folie než ve skutečnosti) (nedostatek vlastnosti tvrzené) nebo v případě, že provedení je v rozporu s nějakou normou nebo zvyklostí (nedostatek vlastnosti obvyklé). V jiném případě bych to za vadu nepovažoval.

V případě, že do střechy začne zatékat v době trvání odpovědnosti za vady (popř. v době trvání záruky, byla-li poskytnuta) – a je jedno zda v prvním roce nebo později, tak bych opět rozlišil smlouvu o dílo/smlouvu kupní. V případě smlouvy o dílo opět záleží na specifikaci díla a soulad s touto specifikací. Dále upozorňuji na povinnost zhotovitele upozornit na nevhodnost pokynů k provedení díla (tj. nevhodnost projektu, pokud je tato nevhodnost s odbornou péčí zjištělná). Tuto povinnost stanoví § 2594 NOZ a v případě jejího porušení zhotovitel odpovídá za vady i v případě, že dílo postavil v souladu s projektem. Pokud ale nemohl ani při vynaložení odborné péče vadu v projektu zjistit nebo pokud na vadu v projektu upozornil, ale objednatel trval na tom, aby dílo provedl podle projektu, tak za vadu neodpovídá. Pokud projekt (nebo jiná specifikace) nekonkretizuje, jak tlustý má být asfaltový pás nebo jak mají být provedeny spoje a nespecifikuje to ani žádná norma nebo zvyklost, pak je na výběru zhotovitele, jak dílo provede, kdy za obvyklou vlastnost bych považoval hydroizolační schopnost, která je však v tomto případě nedostatečná a proto je dílo vadné.

V případě kupní smlouvy, pokud do střechy začne zatékat, se jedná o vadu, neboť za obvyklou vlastnost bych považoval hydroizolační schopnost, která je však z důvodu nedostatečné síly asfaltového pásu

nebo z důvodu špatného provedení těch spojů v tomto případě nedostatečná a proto je věc vadná.

Pokud se jedná o vadu a pokud se týká zjevnosti vady, tak primárně bych jí považoval za vadu skrytou. Ale pokud ty vadně provedené spoje nejsou zakryté (jsou viditelné) a pokud posouzení jejich provedení (respektive zjištění té nestandardnosti) je možné v rámci řádné prohlídky (a nejedná se o věc odbornou), tak by se jednalo o vadu zjevnou. Nicméně podle mého názoru jsou ke zjištění této vady zapotřebí odborné znalosti, které překračují požadavek dostatečné péče, proto se tedy bude jednat o vadu skrytou. Nadto se bude opět jednat o vadu prodávajícímu či zhotoviteli známou (opět zhotoviteli v každém případě, prodávajícímu možná ne). Tloušťku asfaltového pásu bych považoval za vadu skrytou i v případě, že asfaltový pás není ničím zakrytý, protože při pohledu na ten pás asi není poznat, na jak tlustý pás se díváte?

Odhalení takové vady (a uplatnění u zhotovitele či prodávajícího), pokud dle vašeho zadání do střechy nezatéká, bude, předpokládám, spíše náhodné, protože pokud do střechy neteče, tak asi nikdo nebude tloušťku asfaltového pásu zjišťovat preventivně. K náhodnému odhalení vady může dojít např. tak, že se na střeše předělává něco jiného a přitom se zjistí, jak je ten pás proveden. Druhou možností, jak ke zjištění může dojít, je, že k zatékání nedojde první rok, ale třeba druhý, třetí nebo pátý v důsledku opotřebení té příliš tenké vrstvy (a její degradace působením slunce, vody, mrazu apod). V praxi to tedy považuji spíše za problém trvanlivosti, přičemž nedostatek trvanlivosti (pokud trvanlivost je přesto dostatečně dlouhá, tj. delší než lhůta pro uplatnění odpovědnosti za vady (nebo délka poskytnuté záruky) vadou není. Neexistuje právní předpis, a předpokládám, že ani technická norma (a ani vlastnost obvyklá), jak trvanlivá má být nějaká stavba či její prvek. Naopak si myslím, že taková trvanlivost je spíše mimo kategorii vlastnosti obvyklé, neboť je předmětem obchodního (a reklamního) soupeření různých

výrobců, kteří tím, že poskytují záruku s různou dobou trvání, tak vlastně proklamují trvanlivost svého výrobku jako jeho přednost (tedy odlišnost od výrobků jiných, tedy jinou než obvyklou vlastnost).

Napadla mě také možnost, že k odhalení toho, že asfaltový pás je tenký může dojít při pádu nějakého předmětu (nebo ostrého předmětu) na tu střechu, čímž dojde k jejímu proděravění. Nevím, jestli existuje nějaká norma nebo zvyklost, působení jaké síly má v takovém případě střecha vydržet. Pokud z důvodu nedostatečné tloušťky takovému požadavku nevyhovuje, pak by se jednalo o vadu. A to vadu skrytou. Možná přeženu příklad, ale pokud dojde k pádu šišky, která udělá do střechy díru, tak takový pád by měla asi vydržet jakákoliv střecha bez poškození. Pokud dojde k pádu vzrostlého stromu a při něm se střecha proděraví ostrou větví, tak to asi je za hranicí toho, co by měla střecha vydržet, a vada to není (a je to působení přírodních sil, škoda vzniklá na věci po přechodu rizika škody), neboť takový pád nevydrží bez poškození ani střecha s tlustým asfaltovým pásem. Někde mezi tím je pád větve (a tam už to může být sporné, zda střecha má takový pád vydržet bez úhony nebo zda v důsledku použití příliš slabého materiálu došlo k jejímu proděravění, zatímco v případě správného provedení by k poškození střechy nedošlo). To je potom otázka na vás na znalce, zda tam nějakou vadu identifikujete.

Mgr. Ondřej Kurka:
ANO, i takový nedostatek lze hodnotit jako vadu. Konkrétně šlo o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 2991/2013, kde Nejvyšší soud konstatoval, že „Pokud je předepsán technologický postup zhotovení střešní krytiny a nebyl dodržen (v posuzovaném případě chybí jedna vrstva pod finální střešní krytinou), pak obстоjí závěr, že absence lepenky pod finální střešní krytinou představuje vadu prodávané věci.

Zároveň skutečně jde o vadu i v případě, že se dosud neprojevila. Stačí pouhé riziko vady v budoucnu. To vyplývá z usnesení Nejvyššího

soudu ze dne 19. 2. 2014, stejně jako ze shora uvedeného rozsudku, konkrétně Nejvyšší soud konstatoval, že „uvedenou definici vady nelze vykládat tak, že – aby bylo možné zjištěný nedostatek vlastností věci definovat jako vadu, musí se současně projevit při jejím využití. Taková podmínka by totiž vedla v mnoha případech k absurdním závěrům, že vadná věc není vadnou jenom proto, že se vada (prozatím) neprojevila pro užívání (např. pokud věc nebyla dosud užita). Pokud je předepsán technologický postup zhotovení střešní krytiny a nebyl dodržen (v posuzovaném případě chybí jedna vrstva pod finální střešní krytinou), pak obстоjí závěr, že absence lepenky pod finální střešní krytinou představuje vadu prodávané věci.“

ZÁVĚR

Z výše uvedeného vyplývá, že technické pojmy (riziko poruchy a porucha) jsou prakticky jasné a jejich použití je bez problémů a mezi oslovenými odborníky panovala shoda. U právních pojmů je situace komplikovanější. Do klasifikace vstupuje více „netechnických faktorů“ (smluvní vztahy a informace apod.) a interpretace jednotlivých právníků. Pokud tedy my, odborníci ve stavebnictví, budeme hodnotit problémy staveb pouze pojmy riziko poruchy a porucha jsme na „tlustém ledě“. Pokud se ale použijeme do používání pojmů právních, jako je vada či skrytá vada, jdeme na tenký led.

Z toho vyplývá pro nás, znalce a odborníky v oboru stavebnictví, že bychom raději měli problémy

staveb klasifikovat pouze technickými pojmy a právní pojmy přenechat právníkům, tedy advokátům a soudcům. A pokud se například ve znaleckých posudcích dostáváme částečně do právního světa, měli bychom si od advokátů či soudů nechat co nejjasněji zformulovat technické otázky, na základě kterých si pak sami určí, zda se jedná o vadu či skrytou vadu.

<Ing. Radim Mařík>