



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Irenou Karpíškovou jako samosoudkyní ve věci žalobce: **Residences MIDA s.r.o.**, IČ 261 37 518, Pod Děvínem 2837/48, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupeného JUDr. Milanem Kocourkem, advokátem se sídlem Václavské nám. 56, 110 00 Praha 1, proti žalovanému: **HOCHTIEF CZ a.s.**, IČ 466 78 468, Plzeňská 16/3217, 150 00 Praha 5, zastoupeného JUDr. Petrem Líbenkem, advokátem se sídlem Dukelská 64, 370 01 České Budějovice, o zaplacení **4.400.000,- Kč s přísl.**

t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 3.758.116,- Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ve výši 2% ročně od 20.4.2004 do zaplacení do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. Do částky 641.884,- Kč a do zbytku požadovaného příslušenství se žaloba z a m í t á .**
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce JUDr. Milana Kocourka 70,82% nákladů řízení ve výši 246.085,33 Kč.**
- IV. Žalovanému se vrací přeplatek na záloze na znalecký posudek ve výši 2.698,- Kč prostřednictvím účtárny Městského soudu v Praze.**

o d ů v o d n ě n í :

Svoji žalobou doručenu soudu dne 26. 2. 2007 ve znění, jak byla změna žalobního petitu připuštěna při jednání, které se konalo 23. 7. 2010 se žalobce domáhal, aby soud žalovanému uložil povinnost zaplatit mu celkem částku 4 400 000,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 2% ročně od 20.4.2004 do 31.7.2006 a dále spolu se smluvním úrokem

z prodlení ve výši 0,06% z částky 4.400.000,- Kč za každý den prodlení od 1.8.2006 do zaplacení z titulu smlouvy o dílo, uzavřené dne 25. 2. 1997, resp. 14.7.1998 mezi právními předchůdci účastníků. (právní nástupnictví žádný z účastníků nezpochybňoval, proto dále jen žalobce a žalovaný). Předmětem díla byla demolice domu čp. xxx v Praze 4 – xxx a výstavba rodinného domu v ulici xxx xxx.

Žalobce tvrdil, že po předání a převzetí díla, k němuž došlo dne 8. 9. 1999, byly u žalovaného postupně reklamovány různé vady provedeného díla, které se objevily v průběhu užívání objektu. Dne 20. 10. 2003 s ohledem na znalecký posudek a provedené technické zkoušky žalobce definitivně reklamoval vadné provedení tepelné izolace střechy. O uplatněné reklamaci bylo mezi účastníky několikrát jednáno. Vady shledává žalobce za neodstranitelné. Žalobce dále dovozuje, že žalovaný v dopise datovaném 2. 2. 2004 reklamaci špatného provedení izolace střechy uznal a konstatoval, že je připraven jednat o slevě z ceny díla. Proto žalobce ještě v záruční době dne 7. 4. 2004 z důvodů vad díla uplatnil u žalovaného právo na slevu z díla ve výši 3 966 827,- Kč. To žalovaný odmítl, neboť dle jeho názoru je příčinou tepelných mostů záměna velikosti oken.

Touto žalobou uplatňuje žalobce jako přiměřenou slevu z ceny díla z titulu vadného provedení střechy nárok na slevu ve výši 4 400 000,- Kč.

Ve své obraně žalovaný především namítal, že žalovaný nárok je promlčený, neboť dílo bylo předáno žalobci dne 29. 6. 1999. Ke dni 4. 2. 2002 žalobce sepsal seznam vad a reklamací, kde je uvedena jako jedna z vad, že izolace střechy je špatně provedena a bude požadována odpovídající sleva z ceny díla po posouzení od nezávislých expertů, pokud se vada skutečně prokáže. Žalovaný dovozuje, že žalobce nejpozději 13. 11. 2002 (kdy použil znalecký posudek znalce Z. Kutnara pro čerpání bankovní záruky) věděl, že zateplení střechy díla bylo provedeno vadně. Tehdy začal běh obecné promlčecí lhůty pro nárok žalobce na slevu z ceny díla. Žalovaný navrhl zamítnout žalobu i z těch důvodů, že žalobce nepostupoval v souladu s čl. 17 smlouvy o dílo a údajné vady si nenechal odstranit na náklady zhotovitele. Žalovaný neuznal ani existenci, popřípadě rozsah vytykávaných vad, respektive odmítá odpovědnost za ně, neboť tepelné mosty vznikly v důsledku zvětšení oken na základě změny díla prokazatelně požadované žalobcem. Žalovaný dále namítal, že žalobce již v rámci bankovní záruky čerpal 445 134,20 Kč pro účely odstranění vad díla. Proto žalovaný navrhl v celém rozsahu žalobu zamítnout.

Na základě provedeného dokazování a zhodnocení důkazů podle ust. § 132 o. s. ř. zjistil soud tento skutkový stav a dospěl k těmto právním závěrům:

Posouzení námítky promlčení:

Podle ust. § 391 odst. 1 obch. zák. u práv vymahatelných u soudu začíná běžet promlčecí doba ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno u soudu, nestanoví-li tento zákon něco jiného.

Podle § 387 obch.zák. se právo promlčí uplynutím promlčecí doby stanovené zákonem. Následně nemůže být takové právo přiznáno nebo uznáno soudem, pokud povinná osoba namítne promlčení po uplynutí promlčecí doby (§ 388 odst.1 obch.z.). Obecná promlčecí doba činí čtyři roky (§ 397 obch.z.).

Podle ust. § 393 odst. 2 obch.u práv z vad věcí běží promlčecí doba ode dne jejich předání oprávněnému nebo osobě jím určené nebo ode dne, kdy byla porušena povinnost věc převzít.

U nároků ze záruky za jakost běží promlčecí doba vždy ode dne včasného oznámení vady během záruční doby a u nároků z právních vad od uplatnění práva třetí osobou.

Soud za počátek běhu promlčecí doby považuje datum 7. 4. 2004, kdy žalobce ještě v záruční době z důvodů vad díla uplatnil u žalovaného právo na slevu z díla ve výši 3 966 827,- Kč podle ust. § 436 odst. 1 písm. c) obch. zák. (to soud zjistil z listiny označené jako věc: *sleva z ceny díla za vady ze dne 7. 4. 2004* na č. l. -258-).

Mezi účastníky nebylo sporu v tom, že uzavřeli předmětnou smlouvu o dílo podle ust. § 536 a násl. obch. zák., ani o tom, co bylo jejím předmětem a obsahem a jaká byla dohodnutá cena za dílo.

Mezi účastníky byl zásadní rozpor zejména v tom, zda dílo vykazovalo uplatněné vady, resp. zda žalobce může uplatňovat slevu z ceny díla vůči žalovanému, zda jí řádně uplatnil, popř. zda uplatněná sleva z ceny díla je přiměřená.

K vadám díla a k obraně žalovaného, že uplatněná vada díla vznikla v důsledku zvětšení oken na základě změny díla požadované žalobcem:

Podle ust. § 560 odst. 1, 2, 3, obch. zák. dílo má vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání (§ 554); jestliže však nebezpečí škody na zhotovené věci přechází na objednatele později, je rozhodující doba tohoto přechodu. Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky. Zhotovitel odpovídá za vady díla vzniklé po době uvedené v odstavci 2, jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností.

Podle ust. § 561 obch. zák. zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatel upozornil a objednatel na jejich použití trval. Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržením nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit.

K vadám díla a k jejich rozsahu provedl soud poměrně rozsáhlé dokazování, když při svém rozhodování vyšel především ze znaleckých posudků a výslechů znalců. Na osobách znalců se účastníci předem dohodli. Soud provedl i výslech obou znalců. K obraně žalovaného podle ust. § 561 obch. zák., tedy že tepelné mosty vznikly v důsledku zvětšení oken na základě změny díla požadované žalobcem se vyjadřoval i svědek Karel T.

Ze znaleckého posudku který vypracoval Doc. Ing. Zdeněk Kutnar Csc. za spolupráce Ing. Lubomíra Odehnala v říjnu 2002, dále pak ze znaleckého posudku č. 131/04 Ing. Františka Kulhánka ze 7.5.2004, dále pak ze společného posudku Doc. Ing. Zdeňka Kutnara a Doc. Ing. Františka Kulhánka z ledna 2010 a dodatku č. 1 k tomuto znaleckému posudku z dubna 2010 a z výslechu znalců Kutnara a Kulhánka zjistil soud následující: znalci definovali konkrétní vady na objektu 901, na kterém zjistili řadu konstrukcí, jejichž stavebně technické řešení neodpovídá stavu zachyceném v projektové dokumentaci, přičemž tyto defekty jsou velmi závažného charakteru a vyžadují kvalifikovanou opravu. Zlepšení stávajícího stavu je podmíněno odstraněním střechy, provedením nové izolace a parozábrany a zhotovením střechy nové. Znalci potvrdili, že žalovaný nerespektoval původní projektové řešení. Pokud

by se tak nyní mělo stát, pak by bylo nutné rozebrat střešní krytinu, udělat nové ramenáty, předělat ocelokrov a demontovat oplechování. Aby bylo možné tyto úkony provést, bylo by pravděpodobně nutné vystěhovat nájemníky z podkroví do náhradních prostor, neboť by došlo k výraznému omezení jejich užitelského komfortu. K tepelným mostům se znalci vyjádřili tak, že ocelokrov musí být tepelně izolován podle norem ČSN tak, aby nevznikaly tepelné mosty. Sondy jednoznačně prokázaly, že je izolován minimálně nebo vůbec a vede to ke vzniku tepelných mostů v dané oblasti a zjevně to není v souladu s ČSN i když to nebylo numericky posuzováno. Tepelný most v konstrukci je místo kde dochází k výraznému úniku tepla tak výraznému, že to není v souladu s našimi technickými předpisy a je to most který je problematickým místem v konstrukci. V této souvislosti soud konstatuje, že pokud se žalovaný bránil tím, že ke změně konstrukce přistoupil na zásah žalobce, tato jeho obrana není případná a soud jí považuje za účelovou, neboť je to v rozporu se zjištěným skutkovým stavem a závěry znalců. Toto tvrzení je vyvráceno i svědeckou výpovědí svědka Karla T., z jehož výpovědi soud zjistil a který uvedl následující: byl jsem zaměstnancem projektanta architekta Slavička když se dělal projekt na objekt 901 v ul. xxx xxx. Jsem dobře obeznámen se střešním projektem objektu 901. Byl jsem jako autorský dozor projektu a poté co byla již stavba realizována jsem byl přítomen šetřením při vypracovávání znaleckých posudků a proto se mohu vyjádřit k tomu zda se realizace stavby liší či neliší od projektu. Střešní prostor tedy poslední dvě patra co se týče provedení zateplení, parozábrany a možného vzniku tepelných mostů vykazují odlišnosti od projektové dokumentace v místech které byly rozporovány znaleckými posudky. K dotazu zda v průběhu realizace stavby, která je předmětem tohoto sporu konkrétně oken v podkroví byla měněna velikost těchto oken a proč svědek uvedl, že v průběhu realizace stavby byla na žádost klienta tedy žalobce oproti původnímu projektu změněna výška oken v podkroví a to z velikosti metr 1.20 na 1.50 m. Týkalo se to předposledního patra. Tedy podkroví, nad tím byla ještě střešní okna. K dotazu zda tato změna měla vliv na tloušťku či funkci izolace uvedl svědek, že nikoliv tato změna měla vliv na konstrukci, neboť ze strany žalobce byl zápisem do stavebního deníku učiněn požadavek, aby podkroví dostalo více světla a proto byla okna zvětšena. Ode dne tohoto zápisu se mělo počítat s většími okny a měla být proto dodavatelem stavby učiněna úprava ostění a jeho izolace. Okna se opravdu zvětšila o zvětšení oken udělal dodavatel. Dodavatel tedy změnu respektoval, ale už nedošlo k úpravě samotné nosné konstrukce a k úpravě izolací. Když dojde k takovéto výrazné změně na konstrukčním řešení měl žalovaný jako dodavatel kontaktovat projektanta, aby byla provedena úprava konstrukce v těch kritických místech. Je obvyklejší projektanta přizvat i když samozřejmě to není povinnost dodavatele. V tomto konkrétním případě dodavatel nevyzval konstrukční kancelář, aby tyto změny provedla. Kdyby bývali toto žalování provedli tak se vada která je nyní na stavbě včas odchytila. I za situace když by byl vyhotoven a osazen ocelokrov a ramenáty z ocele lze okna zvětšovat posunem ramenátů nebo posunem okna. Pokud by se posuvalo okno došlo by k architektonické změně. Proto v tomto případě bylo vhodné udělat to posunem ramenátu což se v tomto případě nečinilo ramenáty zůstaly na svém místě jak byly původně podle projektu a tím je tam nyní málo izolace.

K uplatněné slevě z ceny díla:

Podle ust. § 436 odst. 1 písm. c) obch. zák. ve spojení s ust. § 564 obch. zák. je-li dodáním zboží s vadami porušena smlouva podstatným způsobem (§ 345 odst. 2), může kupující požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny. Podle odst. 2 téhož zákonného ustanovení volba mezi nároky uvedenými v odstavci 1 kupujícímu náleží, jen jestliže ji oznámí prodávajícímu ve včas zasláném oznámení vad nebo bez zbytečného odkladu po tomto oznámení. Uplatněný nárok nemůže kupující měnit bez souhlasu prodávajícího. Jestliže se však ukáže, že vady

zboží jsou neopravitelné nebo že s jejich opravou by byly spojeny nepřiměřené náklady, může kupující požadovat dodání náhradního zboží, požádá-li o to prodávajícího bez zbytečného odkladu poté, kdy mu prodávající oznámil tuto skutečnost. Neodstraní-li prodávající vady zboží v přiměřené dodatečné lhůtě nebo oznámí-li před jejím uplynutím, že vady neodstraní, může kupující odstoupit od smlouvy nebo požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny.

Podle ust. § 345 odst. 2 obch. zák. pro účely tohoto zákona je porušení smlouvy podstatné, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy. V pochybnostech se má za to, že porušení smlouvy není podstatné.

Mezi účastníky nevyvstaly žádné pochybnosti ve vztahu k tomu, že vytýkané vady jsou z hlediska jejich závažnosti a rozsahu takovými vadami, které lze považovat ve svém důsledku za podstatné porušení smlouvy a v určité fázi řízení byl žalovaný i ochoten slevu z díla žalobci zaplatit, nikoliv však v té výši, kterou žalobce požadoval. Proto soud (zejména pak i ve světle závěrů znaleckých posudků) dospěl k tomu závěru, že šlo o podstatné vady, že žalobce je oprávněn slevu z díla požadovat a že tuto slevu uplatnil řádně (viz. listina označená jako věc: *sleva z ceny díla za vady ze dne 7. 4. 2004* na č. l. -258- a odpověď na tento dopis na čl. 259 ze dne 14.4.2004). K tomu i dopis žalovaného (č. l. -256-)...*jako nejzávažnější vada je vada střechy, která je specifikována znaleckým posudkem. Zhotovitel je připraven i tuto vadu odstranit. Pokud by se jevílo odstranění této vady nebo její části jako technicky nemožné,...obtěžné pro nájemce, jsme připraveni jednat o případné slevě z ceny díla.*

K výši uplatněné slevy z ceny díla a její přiměřenosti:

Ust. § 439 odst. 1 v podstatě definuje slevu. Jak je uvedeno v komentáři (Aspi), *slevu nelze zjednodušeně představovat například pouhými náklady na obnovení bezvadného stavu, tedy na opravu vad. Sama sleva v sobě zahrnuje i jiné položky, tedy například i přiměřenou výši ušlého zisku vzniklého tím, že došlo k vadnému plnění. Především je třeba výši slevy stanovit dohodou. Pokud bude o slevě rozhodovat soud či rozhodčí soud, se vši pravděpodobností se oba neobejdou bez dokazování znaleckým posudkem.*

Ke stanovení přiměřené výše slevy z ceny díla ustanovil proto soud znalec Bareše, který měl podle zadání stanovit odpovídající konkrétní, přiměřenou výši slevy z ceny díla ve vztahu k vadnému provedení tepelné izolace střechy, zejména na základě závěrů znalců Kutnara a Kulhánka, kteří zjišťovali konkrétní nedostatky díla a jejich rozsah.

Z obsahu znaleckého posudku č. 1866-36/10 (čl. 212) soud zjistil, že znalec Bareš při stanovení výše slevy vycházel ze závěrů jmenovaných znalců a že s těmito závěry souhlasí. Znalec pak i sám provedl ohledání domu a předmětné části podkroví a přistoupil k ocenění s přihlédnutím k ustanovením zákona o cenách č. 526/1990 Sb. v platném znění. Znalec v části III. ZP označené Sestavení a závěr (strana 4, 5 posudku) konkrétně oceňuje jednotlivé práce podle předmětné smlouvy o dílo (příloha 2) a dalších podkladů v posudku řádně citovaných a dospívá k závěru, že s ohledem na liberalizaci cen stavebních prací po analýze trhu cen stavebních prací v daném místě a čase v době vypracování ZP (bez přihlédnutí k případnému ušlému zisku) je přiměřená částka 3 131 763,- Kč (bez DPH), 3 758 116,- Kč včetně 20% DPH (626 352,60 Kč).

Soud dospěl k závěru, že nelze přihlížet k eventuelnímu *budoucímu* ušlému zisku či škodě, jak požadoval žalobce, neboť pro to žádná opora v zákoně není a při stanovení přiměřené výše slevy vyšel rigidně ze závěrů znalce. Proto v části, kde žalobce požadoval více (nad částku 3 758 116,- Kč) žalobu zamítl.(výrok II.)

K obraně žalovaného o čerpání bankovní záruky

Další obranou žalovaného bylo tvrzení, že žalobce již v rámci bankovní záruky – což dle něj vyplývá z dopisu objednatele díla společnosti HVB Leasing Czech Republic s. r. o. ze dne 13. 11. 2002 a z dopisu ČSOB a. s. ze dne 4. 12. 2002 čerpal celkem částku 445 134, 20 Kč právě pro účely odstranění vad z důvodu kterých žaluje žalobce v tomto řízení slevu z ceny díla. Z těchto listin (dopis ČSOB označený bankovní záruky č. HTFZ00366 a HTFZ00367 na čl. 232, dopis Československé obchodní banky doručený HOCHTIEF VSB a.s. 6.12.2002 na čl. 233) soud zjistil, že z těchto listin nelze v žádném případě dovozovat, že z bankovních záruk bylo čerpáno ve prospěch žalobce ve vztahu k uplatněným vadám v tomto řízení. Soud zhodnotil obsah těchto listin tak, že z nich nikterak nevyplývá, že žalobce čerpal bankovní záruku ve vztahu k vadám uplatněným v tomto řízení. To nevyplývá ani z dalších listin předložených žalovaným (kopie dopisu Investiční a poštovní banky a.s. na čl. 234 týkající se bankovní záruky, dopis Investiční a poštovní banky z 8.7.1999 na čl. 235, oznámení o uplatnění záruky na čl. 236).

Soud provedl ještě další důkazy, které však nejsou relevantní pro výsledek sporu. Soud již neprováděl další účastníky navržené důkazy z důvodu jejich nadbytečnosti.

Soud má na základě provedeného dokazování za dostatečně prokázáno důvodnost podané žaloby, vyhověl jí z titulu požadované slevy z ceny díla, když konkrétní výši slevy z ceny díla stanovil na základě znaleckého posudku Zdeňka Bareše, který považuje za vyvážený, přesvědčivý a vyhovující zadání soudu, aby při svém nálezu vycházel z předcházejících posudků znalců Kutnara a Kulhánka. Proto v části, kde žalobce požadoval vyšší částku, než kterou stanovil znalec, soud žalobu zamítl. (výrok II.) Soud přiznal žalobci i zákonný úrok z prodlení ve výši 2% ročně od 20.4.2004, tedy od data, kdy na základě výzvy žalobce měl žalovaný plnit (výrok I.).V části, kde uplatněná žaloba přesahovala znalcem stanovenou částku a kde žalobce požadoval smluvní úrok z prodlení (pro jehož přiznání nenašel soud žádný zákonný důvod) byla žaloba zamítnuta. (výrok II.).

Výrok o nákladech řízení (výrok III.) je odůvodněn ust. § 142 odst. 2 o. s. ř., soud částečně úspěšnému žalobci přiznal náklady řízení vypočtené podle vyhl. 484/2000 Sb. takto:

Odměna -	125300 Kč	x 1 + 20% DPH
Režijní paušál -	300 Kč	x 17 + 20% DPH
Soudní poplatek -	176000 Kč	x 1
Ostatní -	15000 Kč	x 1

Celkové náklady řízení bez vyčíslení DPH : 321400 Kč

DPH 20% : 26080 Kč

Celkové náklady řízení s vyčíslením DPH : 347480 Kč

Zažalovaná částka 4400000
Oprávněný nárok 3758116
Nárok na náhradu nákladů řízení :
žalobce dle úspěchu ve věci 70,82%
70,82% odpovídá částka 246 085,33 Kč

O vrácení přeplatku na záloze na znalecký posudek ve výši 2 698,- Kč rozhodl soud ve výroku IV. a k výpočtu o jeho výši dospěl takto: žalobce dal na zálohách znalečného na účet soudu celkem částku 15 000,- Kč, žalovaný dal na zálohách znalečného na účet soudu celkem částku 5 000,- Kč, stát dostal na zálohách celkem 25 000,- Kč, stát zaplatil znalečné celkem 22 302,- Kč, z toho dostal na zálohách od žalobce 15 000,- Kč (započítáno do nákladů), stát vrátí žalovanému 2 698,- Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozsudku k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může se oprávněný domoci jeho splnění návrhem na výkon rozhodnutí.

V Praze dne 28. února 2011

JUDr. Irena Karpíšková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost:
Lenka Urbanová