



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní Mgr. Marcelou Součkovou ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]

proti  
žalované: SYSTÉM VÝSTAVBY, o.s. družstvo, IČO 257 86 318  
sídlem Na Výsluní 443, 267 62 Komárov  
zastoupené advokátem Mgr. Milošem Znojemským  
sídlem Velké náměstí 29, 500 03 Hradec Králové

o zaplacení částky [redacted] Kč

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni [redacted] Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna nahradit ČR – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů řízení v plné výši, výše těchto nákladů bude specifikována v samostatném usnesení, a to do 3 dnů od právní moci takového usnesení.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

## Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 22. 12. 2009 původně domáhala zaplacení částky ██████ Kč, včetně příslušenství představovaného zákonným úrokem z prodlení, a to z titulu náhrady škody. Svůj nárok odůvodnila tím, že mezi účastníky byla dne 10. 4. 2008 uzavřena smlouva o dílo, jejímž předmětem bylo provedení hrubé stavby rodinného domu žalobkyně v k. ú. ██████, parc. č. ██████. Žalovaná se pak jako zhotovitel zavázala k řádnému a včasnému provedení díla s tím, že dílo bylo žalobkyni předáno dne 5. 9. 2008 (stavba měla být dle smlouvy dokončena 30. 10. 2008). Dílo v době předání vykazovalo pouze drobné vady, které však nebránily předání a které byly následně odstraněny a dílo bez vad převzato dne 14. 10. 2008. Dle smlouvy byla sjednána záruka za jakost díla v trvání 36 měsíců od předání díla. Dále žalobkyně tvrdila, že v této záruční době, dne 28. 5. 2009 telefonicky a následně dne 1. 6. 2009 písemně uplatnila u žalované reklamaci – vadu díla, a to vznik vypukliny ve zdi domu o velikosti 7 cm. Tato reklamáce pak byla doplněna dne 3. 7. 2009 a bylo požadováno odstranění vady díla. Žalovaná nápravu nesjedнала, neprojevila ani ochotu odstranit reklamované vady díla, z tohoto důvodu si žalobkyně nechala vypracovat odborný stavebně technický posudek soudním znalcem Pavlem Brousilem a dále odborné statické posouzení od autorizovaného statika Ing. Tomáše Dvořáka, přičemž oba posudky byly zaslány žalované s nabídkou k mimosoudnímu vyřešení věci. Žalobkyně uvedla, že žalovaná se k místnímu šetření dostavila až 30. 7. 2009, odmítla uznat odpovědnost za vytyčenou vadu a nabídla její odstranění, avšak za úplatu. Žalobkyně v žalobě dále namítala, že jednání žalované je protiprávní, poukázala na to, že je v rozporu s článkem I. smlouvy, který ukládá zhotoviteli povinnost provést řádně stavbu tohoto RD. Dále poukázala na to, že nebyl řádně veden ani stavební deník, záznamy v něm jsou dle jejího přesvědčení nejasné, nepřesné a nesrozumitelné, argumentovala tím, že již v průběhu výstavby docházelo k reklamacím nekvalitní práce. V žalobě dále uvedla, že se u zhotovitele jedná o jeho odpovědnost za vady věci zhotovené na zakázku dle uzavřené smlouvy o dílo, kdy se jedná o vady vyskytnuvší se v záruční době po převzetí díla, přičemž jde o vady odstranitelné. Dále uvedla, že tímto protiprávním jednáním žalované při provozní činnosti (zanedbání její povinnosti provést dílo řádně a v souladu s ustanovením § 16 vyhl. č. 137/1998 Sb.) pak utrpěla věcnou škodu, a to právě v souvislosti s protiprávním jednáním žalované. Výši škody, to je žalovanou částku, ██████ Kč pak žalobkyně odvodila ze znaleckého posudku, a to jako náklad nutný pro odstranění předmětné vady.
2. Žalovaná pak s žalobou nesouhlasila, bránila se tím, že dílo bylo provedeno a předáno bez závad a teprve po 8 měsících došlo ze strany žalobkyně k reklamaci. Tvrdila, že závada, která byla zjištěna, nebyla způsobena její činností, vznikla neodborným zásahem ze strany žalobkyně, resp. pracovníků, kterých k této činnosti použila, a to až následnou činností po předání díla. Dále argumentovala tím, že ze strany žalobkyně docházelo ke změnám oproti projektu, které s nikým nekonzultovala, nenechala si je odborně posoudit. Žalovaná pak předmětnou vadu, tedy poškození stěny domu, přičítala tomu, že došlo k zasypaní východní stěny domu v místě, kde takový zásyp dle dokumentace být neměl, vliv na deformaci stěny pak mohla mít dle názoru žalované i rychlost zásypu. Polemizovala s tím, že na statiku stěny mohl mít vliv i hutnicí proces zeminy, rovněž tak odtěžení zásypového materiálu od východní stěny pomocí rýpadla. Negativní důsledky pak přičítala i manipulaci s lopatou a výložníkem, popsala, že úderem dojde k otřesu stability stěny a dojde k poškození izolace proti vlhkosti. Provedení těchto prací, které však byly prováděny až po předání hrubé stavby bez vědomí žalované, pak právě měly za následek deformaci stěny, navrhla pak žalobu zamítnout.

3. Soud prvního stupně pak žalobu zamítl, a to z toho důvodu, že po poučení žalobkyně ohledně odlišného právního názoru, tj. že by se mohlo jednat nikoliv o nárok z titulu náhrady škody, ale nárok z titulu odpovědnosti za vady díla, žalobkyně setrvala na svém postoji, svůj návrh dle poučení soudu nijak nedoplnila a neunesla tak břemeno tvrzení. Z tohoto důvodu pak byla žaloba zamítnuta. K odvolání žalobkyně pak Krajský soud v Praze zamítavý rozsudek soudu prvního stupně zrušil s poukazem na to, že poučení prvostupňového soudu směřující vůči žalobkyni bylo pouze v obecné rovině a nebylo dostatečně konkrétní.
4. Soud pak v intencích rozhodnutí Krajského soudu v Praze poskytl žalobkyni poučení v tom směru, že by se v daném případě mohlo jednat o právo z odpovědnosti za vady s tím, že žalobkyně byla vyzvána, necht' ohledně této skutkové podstaty uvede zcela konkrétně, kdy se objevila příslušná vada, tedy zborcení stěny domu v k. ú. ██████████ č.p. ██████████ kdy se o této vadě dozvěděla, dále byla vyzvána, aby uvedla, kdy byla tato příslušná vada oznámena žalované, jakým způsobem bylo právo z odpovědnosti za vady u žalované uplatněno, jaký požadavek byl při tomto oznámení z její strany vznesen, dále byla vyzvána k doplnění tvrzení ohledně reakce žalované při uplatnění této vady, a dále k dotvrzení skutečnosti, v čem spatřuje porušení povinnosti žalované při stavbě předmětného rodinného domu, tedy čím byla vada způsobena a v čem konkrétně spočívala. Žalobkyně pak v návaznosti na toto poučení doplnila svůj návrh v tom směru, že příslušná vada díla byla ze strany žalobkyně zjištěna obhlídkou rodinného domu v květnu 2009, kdy se také tato vada objevila, a to u východní obvodové suterénní stěny, předmětná vada pak byla uplatněna ze strany žalobkyně písemně dne 3. 7. 2009, kdy žalobkyně požadovala odstranění vady díla, přičemž k tomuto písemnému požadavku byl přiložen rovněž znalecký posudek včetně fotodokumentace se statickým posouzením k datu 8. 6. 2009. Uvedla, že tímto přípisem pak uplatnila práva z odpovědnosti za vadu. Vada pak byla způsobena vadnou konstrukcí východní obvodové suterénní stěny, kdy zhotovitel porušil svou zákonnou povinnost v tomto směru provést dílo řádně a v obvyklé kvalitě. Dále doplnila, že zhotovitel, tedy žalovaná, písemně dne 11. 9. 2009 její nárok odmítl, jako návrh řešení nabídl provedení statické sanace zdi, avšak na základě zvláštní smlouvy o dílo a za úplatu.
5. Žalovaná pak i po doplnění tvrzení ze strany žalobkyně setrvala na svém stanovisku, setrvala na tom, že vady díla nebyly způsobeny z její strany, ale neodborným zásahem třetích osob, kdy zdůraznil, že dílo bylo provedeno zcela v souladu se smlouvou, bylo předáno bez závad, a skutečně až následnými neodbornými zásahy po předání díla, které nechala provést žalobkyně, došlo k poškození boční stěny rodinného domu. Zopakovala, že k reklamaci došlo po 8 měsících po předání stavby, kdy byla reklamována závada spočívající v narušení boční stěny, u níž hrozilo zborcení. Poškození boční stěny rodinného domu pak žalovaná přičítala neodborným zásahům žalobkyně, resp. osob, které žalobkyně použila při úpravách v bezprostřední blízkosti hrubé stavby, zejména zdůraznila rozhodnutí žalobkyně ohledně zasypání východní stěny v místě terasy do výšky 1,5 až 2,2 metru oproti projektové dokumentaci, dále poukázal na přičinění i ohledně rychlosti předmětného zásypu prostoru kolem zdi, na hutnicí proces zeminy, který může mít negativní vliv na statiku, dále odtěžení zásypového materiálu od východní stěny, které dle názoru žalované muselo probíhat za použití techniky. Předmětné rozhodnutí o provedení zemních prací a o zasypání východní stěny pak žalobkyně nechala provést bez vědomí žalované, tuto skutečnost nekonzultovala s žádným odborníkem. Zdůraznila, že deformace stěny byla způsobena neodborně a zcela nevhodně prováděnými zemními pracemi, vada vznikla bez zavinění žalované v době po řádném předání díla neodbornými zásahy způsobenými žalobkyní.

6. V průběhu řízení pak žalovaná připustila, že zemní práce a terénní úpravy v bezprostřední blízkosti předmětné stavby probíhaly již při provádění hrubé stavby rodinného domu. Odmítala však nadále jakékoliv pochybení zapříčiněné z její strany. Dále argumentovala tím, že dům nebyl správně umístěn na předmětném pozemku – dle povolení, byl umístěn v jiné části, přičemž toto umístění nebylo provedeno žalovanou, ale samotnou žalobkyní.
7. Žalobkyně pak v průběhu řízení svůj žalobní nárok omezila, a to jednak dne 28. 1. 2016 co do částky ████████ Kč, kdy v této části vzala svůj nárok zpět, a to s odůvodněním, že v rámci svého nároku z titulu odpovědnosti za vady díla, kdy požaduje slevu z kupní ceny, jí postačí částka, kterou vynaložila na sanaci předmětných suterénních stěn, tedy požaduje úhradu částky ████████ Kč. Soud pak se souhlasem strany žalované řízení v tomto rozsahu téhož dne pravomocně zastavil.
8. Žalovaná poté polemizovala s nárokem žalobkyně v tom směru, že v řízení daném byla uplatněna pouze vada východní stěny domu, oprava stála ████████ Kč, tato oprava se však týkala všech tří stěn rodinného domu, opravu jedné stěny pak žalovaná matematickým výpočtem určila na částku ████████ Kč, nicméně ani tuto částku nebyla ochotna zaplatit s poukazem na to, že vada nevznikla jejím zaviněním. Žalobkyně pak svůj nárok dále omezila – při jednání soudu dne 24.10.2016 vzala žalobu částečně zpět co do částky ████████ Kč, kdy dle jejího názoru nebylo možno opravit jen jednu stěnu, bylo nutno opravit i další stěnu, neboť jinak hrozilo zhroucení. Soud pak se souhlasem žalované usnesením ze dne 24. 10. 2016 řízení ohledně částky ████████ Kč zastavil, toto rozhodnutí nabylo právní moci téhož dne. Nadále bylo jednáno o částce ████████ Kč. Žalovaná strana následně poukázala na to, že žalobkyně od počátku řízení požadovala svůj nárok z titulu náhrady škody, nepostupovala tak v souladu s ustanoveními obchodního zákoníku, neboť mohla požadovat opravu vady či slevu z ceny díla, avšak toto neučinila, přičemž po uplynutí 7 let již tak nelze postupovat – nelze tak uplatnit nárok z titulu slevy z ceny díla. Žalovaná pak měla za to, že reklamace vady díla nebyla včasná.
9. Soud ve věci provedl dokazování, s tím, že přihlížel i k důkazům, které byly provedeny v rámci předchozího rozhodování, přičemž ze smlouvy o dílo uzavřené mezi účastníky dne 10. 4. 2008, bylo zjištěno, že žalobkyně coby objednatel a žalovaná coby zhotovitel dne 10. 4. 2008 platně uzavřeli smlouvy o dílo, jejímž předmětem bylo provedení hrubé stavby rodinného domu žalobkyně v k. ú. Počaply, č.p. 198/13. Termín zahájení prací byl sjednán na 14. 4. 2008, termín ukončení prací pak na 30. 10. 2008. Záruka za jakost provedeného díla byla sjednána na dobu 36 měsíců od data předání díla. Účastníci dále mimo jiné sjednali, že právní vztahy mezi stranami se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména obchodním zákoníkem, pokud smlouva nestanoví odchylně. O průběhu stavby potom byl veden stavební deník, kdy ze zápisu ze dne 16. 5. 2008 vyplývá, že s okamžitou platností se zastavují stavební práce na díle, a to pro nekvalitně prováděné dílo. V pracích bylo dále pokračováno 5. 6. 2008, v následujících částech stavebního deníku jsou popsány jednotlivé prováděné práce, předělání špatně položené kanalizace druhého NP. Jediná změna, která je v tomto deníku uvedena, je ze dne ████████ 30. 6. 2008 a jedná se o změnu rozměru oken, posunu jednoho okna a změnu velikosti balkonových dveří (zjištěno ze stavebního deníku týkajícího se předmětné stavby).
10. Z rozhodnutí Městského úřadu ████████ ze dne 4. 1. 2008 vyplynulo, že bylo rozhodnuto o umístění předmětné stavby rodinného domu žalobkyně, dále bylo vydáno stavební povolení na stavbu předmětného rodinného domu, a to za podmínek stanovených v tomto rozhodnutí, přičemž bylo přesně vymezeno, v jakých vzdálenostech od hranic

pozemku má být stavba umístěna, a dále bylo rozhodnuto, že má být provedena podle projektové dokumentace vypracované [REDAKCE] (stavební část), [REDAKCE] [REDAKCE] (ZTI).

11. Ze zápisu ze dne 6. 6. 2008 podepsaného předsedou žalobkyně panem [REDAKCE], stavebním dozorem investora, Ing. Vladimírem Eisem a zodpovědným zástupcem [REDAKCE]. [REDAKCE] vyplynulo, že byly sepsány závady a nedodělky předmětné stavby s tím, že bylo popsáno možné řešení, a dále osoba, která zajistí nápravu. Dále bylo uvedeno, že změny nejsou zapsány ve stavebním deníku, a nejsou odsouhlaseny a podepsány stavebním dozorem a investorem. Odstranění závad pak měla povinnost zajistit žalovaná, s tím, že nekvalitně provedené práce byly považovány [REDAKCE] za závažné. Dílo pak bylo převzato dne 5. 9. 2008 (viz. zápis o předání a převzetí stavby ze dne 5. 9. 2008), resp. 14. 10. 2008, kdy provedené stavební práce byly převzaty bez zjevných závad bránících řádnému užívání a dále tento zápis obsahoval rovněž i to, že práce byly provedeny v souladu se stavebním zákonem a v kvalitě odpovídající ujednání smlouvy o dílo ze dne 10. 4. 2008. V příloze č. 2 pak byl soupis vad a nedodělků, které měly být odstraněny do 25. 9. 2008.
12. Prohlášení zhotovitele ze dne 5. 9. 2008 týkající se předmětné hrubé stavby rodinného domu žalobkyně, obsahovalo prohlášení žalované o tom, že na stavbě byly použity materiály a výrobky, které splňují prohlášení o shodě dle zákona č. 22/97 Sb., a dle projektové dokumentace s tím, že případné drobné změny nebo úpravy byly projednány s investorem a stavebním dozorem [REDAKCE]. Dále prohlášení obsahovalo zápis, že změny byly uvedeny ve stavebním deníku.
13. Z dopisu žalobkyně ze dne 1. 6. 2009 vyplynulo, že žalobkyně (po předešlém telefonickém upozornění dne 28.5.2009) sdělila žalované, že její rodinný dům je v havarijním stavu, tento stav pak specifikovala tak, že ve zdi vznikla vypuklina o velikosti 7 cm a požadovala schůzku a nápravu vzniklého stavu. Dopisem ze dne 10. 6. 2009 pak žalobkyně urgovala vyjádření žalované k reklamaci havarijního stavu rodinného domu [REDAKCE] a opětovně požadovala schůzku. Z dopisu žalobkyně ze dne 12. 6. 2009 adresovaného žalované pak vyplynulo, že schůzka ohledně závad je stanovena na 22. 6. 2009 [REDAKCE] a požadovala účast žalované na této schůzce, aby se mohl projednat závadový stav. Dopisem ze dne 3. 7. 2009 adresovaného žalované pak žalobkyně požadovala [REDAKCE] po žalované odstranění výše uvedené vady díla s tím, že stav je urgentní, v tomto směru pak odkázala na fotodokumentaci a znalecký posudek, který si nechala vypracovat spolu se statickým posouzením, a opětovně žádala o schůzku.
14. Ze zápisu z jednání ve věci projednání problematiky reklamací díla RD [REDAKCE] ze dne 30. 7. 2009 vyplynulo, že tohoto dne se na místě samém konala schůzka za přítomnosti předsedy žalované [REDAKCE], odpovědného zástupce [REDAKCE] a [REDAKCE] a [REDAKCE], a dále za přítomnosti žalobkyně, jejích rodinných příslušníků a soudního znalce Pavla Broušila. Žalovaná se zavázala předat tehdejšímu právnímu zástupci žalobkyně písemné vyjádření do 30 dnů od předání dokladů, tj. dokumentace stavební části prováděného díla včetně příloh a stavebního povolení včetně příloh, aby mohla posoudit vznik vady díla.
15. Z vyjádření žalované týkající se problematiky závad předmětného objektu ze dne 9. 9. 2009 adresovaného tehdejšímu zástupci žalobkyně vyplynulo, že vady a poruchy, které jsou popisované v posudcích, převážně vznikly po neodborných zásazích do stavby 8

měsíců po řádném předání díla, přičemž dílo bylo bez závad a ani drobné závady, odstraněné během předávání, se netýkaly naznačených poruch. Deformace předmětné stěny pak byla dle mínění žalované způsobena neodborně a zcela nevhodně prováděnými zemními pracemi, vada tak vznikla bez zavinění žalované v době po řádném předání díla. Žalovaná pak odmítla, že by žalobkyně měla nárok na odstranění vad, neboť se nejedná o vadu, kterou by způsobila, a není tak nárok na bezplatné odstranění vady díla. Žalovaná pak nabídla možnost sjednat novou smlouvu o dílo na odstranění předmětné závady, s tím, že toto by měla hradit žalobkyně.

16. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] bylo zjištěno, že vypracovával předmětnou projektovou dokumentaci k rodinnému domu žalobkyně s tím, že součástí tohoto domu měla být i terasa. Terasa pak dle projektu měla být vytvořena pouze jako dlažba umístěna do betonové vrstvy, tato vrstva se pak měla nacházet na zemině, jež měla přiléhat ke stěně domu (používání terasy mělo být možné přímo přístupem z obývacího pokoje). Pod předmětnou terasou pak měla být zemina. Svědek se dále vyjadřoval ohledně stavebního systému Morfico, kdy uváděl, že se jedná o železobetonovou konstrukci, tedy o beton, v němž by měly být zapuštěny železné pruty. Uvedl, že při správném dodržení postupu použití tohoto systému a při správném hutnění zeminy by nemělo dojít k žádnému vyboulení stěny postavené z tohoto stavebního systému. Dále svědek uvedl, že nebyl požádán o změnu projektu týkajícího se terasy. Rovněž se vyjádřil v tom směru, že umístění domu na parcele odpovídá projektové dokumentaci.
17. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] bylo zjištěno, že byl autorizovanou osobou žalované, byl odpovědnou osobou za žalovanou. Ohledně rodinného domu tvrdil, že na začátku stavby byla dohoda, že terasa domu bude postavena na železné konstrukci a pod ní zůstane volné místo s tím, že v tomto směru se shodl s panem [REDAKCE] ohledně toho, že terasa nemůže být zasypana. Tvrdil, že terasa pak byla budována podle nákresu, kde jsou zaneseny sloupy. Rovněž tvrdil, že terasa byla stavěna dle projektové dokumentace, zápis o změně projektové dokumentace nezapsal, domníval se, že dohoda o změně projektu byla uzavřena mezi projektantem a žalobkyní. Dále uvedl, že by v žádném případě nedovolil nahrnutí zeminy do výše dvou metrů, měl pravomoci k takovémuto zákazu. Dále tvrdil, že dům nebyl postaven dle stavebního povolení, byl posunut asi o 5 metrů.
18. Z výpovědi svědků [REDAKCE] a [REDAKCE] bylo zjištěno, že jsou v pracovním vztahu k žalované, resp. svědek [REDAKCE] a se označil jako spolumajitel žalované, s tím, že oba shodně vypověděli, že stavba byla prováděna dle schválené projektové dokumentace, oba pak přičítali vznik závady tomu, že k předmětné stěně byla navezena zemina, kdy v dané části se nepočítalo se zásypem, tato část měla být volná, měla tam být pouze opěrná stěna, k níž mohla být přisypána hlína. Dále oba shodně uvedli, že na pozemku určitě jezdil nějaký nakladač či buldozer, který vyvinul tlak na stěnu, a dále se tam musely pohybovat stroje ještě zeminu hutnící. Takovémuto práci pak dle jejich vyjádření zajistila žalobkyně, kterou předem upozorňovali, že inkriminovaná část zasypana být nemůže.
19. Z výpovědi svědka [REDAKCE] a z písemného vyčíslení nákladů na sanaci východní stěny podaného tímto svědkem dne 23. 1. 2017 bylo zjištěno, že prováděl v rámci svého pracovního zaměření - realizační stavební činnosti, sanaci obvodových stěn v suterénu rodinného domu žalobkyně, a to tak, že provedl statické úpravy dle návrhu [REDAKCE] a

to z toho důvodu, že suterén vykazoval staticky nepřijatelné závady, kdy dle názoru svědka došlo při zakládání suterénních stěn k principiálnímu pochybení, neboť tyto stěny nebyly kotveny do základové desky, ani do základových pásů. Svědek potom pomocí ocelové konstrukce, kterou spojil strop a podlahu, zabránil posunu stěny vlivem zemního tlaku směrem dovnitř do domu. Popsal, že deformace se týkaly východní, severní i západní stěny domu, tyto stěny byly zdeformované, přičemž deformace byly způsobeny vodorovnou silou, jejíž působení je možné pouze směrem zvenku. K této situaci došlo díky nepropojení základové desky s obvodovou stěnou objektu a dále tím, že se ze severní strany ke stěně přisypalo, přičemž tyto zemní zásypové práce byly nutné, vzhledem k tomu, že dům je ve svažitém terénu, je nutný zásyp. Jako příčinu statických nedostatků pak shledal nedostatečné event. žádné vyztužení propojení mezi základovou deskou a obvodovou stěnou, což bylo příčinou vzniku deformací stěn, kdy dům z tohoto důvodu považoval nedostatečně staticky dimenzován. Potvrdil, že provedení předemných prací byl vyřešen problém staticky, sanace všech tří stěn byla provedena za cenu [REDACTED] Kč včetně DPH, sanace východní stěny (kdy byly popsány přesně práce včetně materiálu), pak ocenil na [REDACTED] Kč s tím, že byla nutná oprava všech tří stěn jako celku tak, aby byla zajištěna stabilita rodinného domu, a to v souladu s dodatečným statickým návrhem [REDACTED] z července 2009.

20. Ze znaleckého posudku č. 2201/2015 ze dne 9. 3. 2015 podaného Ing. Ladislavem Bukovským, znalcem z technického oboru, specializace diagnostika a poruchy technologie pozemních staveb, z oboru stavebnictví – specializace výrobky y pro stavby a z oboru projektování – projektování staveb, včetně ústního doplnění tohoto posudku ze dne 17. 9. 2015 bylo zjištěno, že v rodinném domě žalobkyně došlo k destruktivnímu poškození konstrukcí – obvodových stěn v prvním PP, tyto stěny pak v době znaleckého zkoumání byly přístupné pouze z části, přičemž poškození konstrukcí již bylo opraveno, nicméně z fotografií z doby havárie, z obsahu spisu a z posudku Ing. Tomáše Dvořáka z č. 8605/09 z 12. 9. 2009 a dokumentace spisu znalec uzavřel, že příčinou poškození předemných stěn byl vadný návrh a zároveň vadné zhotovení zdiva obvodových nosných stěn rodinného domu v 1. PP z tvarovek IZOBLOK - MFC- Morfico, jež nesplňovala požadavek mechanické odolnosti a spolehlivosti a tedy základní požadavek na stavby s tím, že toto zdivo nebylo schopno odolávat předvídatelnému zatížení – zemním tlakem zásypů stavební jámy na východní, severní a západní straně, přičemž toto zdivo bylo zhotoveno v neshodě s požadavky dokumentace ověřené ve stavebním řízení, a dle znalce, tedy i s nejvyšší pravděpodobností v neshodě se stavebním povolením. Dle znalce bylo počítáno pro stavbu s pálenými cihlami, byla však provedena změna zdiva, přičemž byly použity tvarovky IZOBLOK MFC-Morfico, došlo tak k použití méně únosného zdiva, než se kterým bylo počítáno v projektu. Dle znalce tak příčinou poškození východní stěny RD bylo použití nedostatečného nosného zdiva s tím, že dle projektové dokumentace měla být východní stěna celá zasypána, a to zhruba 5 až 15 cm pod úroveň podlahy. IZOBLOK Morfico pak znalec nepovažoval za alternativu k cihlové stěně, neboť se jedná o tenkostěnné betonové tvarovky s tepelnou izolací.
21. Další důkazy v řízení provedené soud dále nehodnotil, neboť pro posouzení a rozhodnutí věci nebyly podstatné.
22. Z výše uvedených důkazů pak vyplynul následující skutkový stav: Žalovaná jako zhotovitel pro žalobkyni jako objednatele na základě smlouvy o dílo ze dne 10. 4. 2008 provedla hrubou stavbu rodinného domu v k. ú. [REDACTED], pro stavbu tohoto domu byla vypracována projektová dokumentace [REDACTED], na základě této projektové dokumentace bylo rozhodnuto jednak o umístění stavby a jednak o jejím provedení v rámci této

projektové dokumentace. Stavba pak nebyla prováděna plně v souladu s projektovou dokumentací, byl změněn systém stavebního materiálu a to z původně plánovaných pálených cihel na systém IZOBLOK Morfico. Před dokončením hrubé stavby pak docházelo k zemním terénním úpravám v jejím okolí, kdy se v tomto terénu pohyboval i malý bagr, který zeminu navážel. Dílo bylo předáno a převzato žalobkyní dne 14. 10. 2008, s tím, že do tohoto data byly odstraněny i drobné závady, které nebránily, v užívání stavby. V červnu, resp. 3. 7. 2009 pak žalobkyně u žalované reklamovala deformaci východní stěny tohoto RD, která se vybojila o 7 cm směrem dovnitř. Požadovala poté odstranění této závady. Žalovaná reklamaci neuznala, závadu odmítla bezplatně odstranit. Žalobkyně následně nechala provést odbornou firmou pana [REDAKCE] sanaci všech suterénních obvodových stěn svého RD, kdy firma postupovala v rámci vypracovaného znaleckého posudku statika [REDAKCE] a tyto stěny poté zpevnila pomocí ocelové konstrukce, již spojila strop a podlahu, přičemž tento systém zabránil posouvání stěny. Toto opatření bylo nutné učinit z toho důvodu, že při provádění stavby nebyla propojena základová deska s obvodovou stěnou objektu, a díky tomu po přisypání zeminy ze severní strany ke stěně došlo k tlaku na stěnu a jejímu postupnému odsouvání. Sanace všech tří obvodových suterénních stěn pak byla žalobkyní uhrazena částkou [REDAKCE] Kč. Ze závěrů znaleckého zkoumání Ing. Ladislava Bukovského vyplynulo, že k předmětné vadě, tedy k deformaci a destruktivnímu poškození suterénních stěn došlo díky změněnému a vadnému návrhu, a zároveň vadnému zhotovení zdiva obvodových nosných stěn RD žalobkyně v 1 PP, a to tvarovkami IZOBLOK MFC-Morfico. Žalovaná však předmětnou vadu jako vadu způsobenou z její strany zcela odmítla.

23. Vzhledem k tomu, že si strany ve smlouvě o dílo v článku X. dohodly, že právní vztahy mezi stranami založené touto smlouvou se budou řídit obchodním zákoníkem, a to tak, jak má na mysli ustanovení § 262 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen ObZ.) a soud tak na danou věc aplikoval ustanovení obchodního zákoníku.
24. Podle ustanovení § 536 odst. 1, ObZ., smlouvou o dílo se zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení.
25. Podle ust. § 537, ObZ., je zhotovitel povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla. Nevyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy díla něco jiného, může zhotovitel provést dílo ještě před sjednanou dobou. Objednatel je povinen provedené dílo převzít. Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně a není při určení způsobu provedení díla vázán pokyny objednatele, ledaže se k jejich plnění výslovně zavázal.
26. Dle ust. § 551 odst. 1, ObZ., zhotovitel je povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče. Jestliže nevhodné věci nebo pokyny překážejí v řádném provádění díla, je zhotovitel povinen jeho provádění v nezbytném rozsahu přerušit do doby výměny věcí nebo změny pokynů objednatele nebo písemného sdělení, že objednatel trvá na provádění díla s použitím předaných věcí a daných pokynů. O dobu, po kterou bylo nutno provádění díla přerušit, se prodlužuje lhůta stanovená pro jeho dokončení. Zhotovitel má rovněž nárok na úhradu nákladů spojených s přerušением provádění díla nebo s použitím nevhodných věcí do doby, kdy jejich nevhodnost mohla být zjištěna.



27. Dle ust. § 552 odst. 1 ObZ., zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky, týkající se věci, na níž má být provedena oprava nebo úprava, nebo místa, kde má být dílo provedeno, a tyto překážky znemožňují provedení díla dohodnutým způsobem, je zhotovitel povinen to oznámit bez zbytečného odkladu objednateli a navrhnout mu změnu díla. Do dosažení dohody o změně díla je zhotovitel oprávněn provádění díla přerušit. Nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě na změně smlouvy, může kterákoli ze stran od smlouvy odstoupit.
28. Podle ust. § 560 ObZ., 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. Spočívá-li dílo ve zhotovení věci, platí obdobně ustanovení § 420 až 422 a § 426.
29. Dle ust. § 564 ObZ., při vadách díla platí přiměřeně § 436 až 441. Objednatel však není oprávněn požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli.
30. Dle ust. § 436 ObZ., je-li dodáním zboží s vadami porušena smlouva podstatným způsobem (§ 345 odst. 2), může kupující:
- a) požadovat odstranění vad dodáním náhradního zboží za zboží vadné, dodání chybějícího zboží a požadovat odstranění právních vad,
  - b) požadovat odstranění vad opravou zboží, jestliže vady jsou opravitelné,
  - c) požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo
  - d) odstoupit od smlouvy.
- 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. Neoznámí-li kupující volbu svého nároku ve lhůtě uvedené v odstavci 2, má nároky z vad zboží jako při nepodstatném porušení smlouvy. Vedle nároků stanovených v odstavci 1 má kupující nárok na náhradu škody, jakož i na smluvní pokutu, je-li sjednána.
31. Po provedeném dokazování a zhodnocení provedených důkazů má soud za to, že nárok žalobkyně je důvodný. V řízení bylo prokázáno, že na základě písemně uzavřené smlouvy o dílo žalovaná jako zhotovitel pro žalobkyni jako objednatele provedla hrubou stavbu rodinného domu, přičemž toto dílo bylo předáno žalobkyni dne 14. 10. 2008 a to po odstranění drobných vad a nedodělků. V následném období, konkrétně v květnu roku 2009, pak žalobkyně zjistila vadu díla, která při jeho předání nebyla zjevná, a to vyboulení suterénní východní stěny domu, přičemž tuto skutečnost žalované bezodkladně oznámila, písemně pak začátkem července roku 2009, kdy požadovala po žalované odstranění této

vady. Žalovaná pak vadu odstranit odmítla, resp. odmítla ji odstranit bezplatně. Žalobkyně v důsledku havarijní situace obvodových suterénních stěn svého domu tyto nechala opravit sanační firmou, a požadovala pak po žalované finanční kompenzaci soudní cestou. Od počátku pak, byť svůj nárok původně požadovala jako nárok z titulu náhrady škody, následně po poučení ze strany soudu tento nárok upřesnila jako nárok z titulu slevy z kupní ceny, žalobkyně požadovala po žalované finanční kompenzaci, a to na základě včas uplatněné reklamace vady díla. Tento žalobní nárok, resp. jeho uplatnění, pak soud považuje za včasný. V průběhu řízení pak na základě znaleckého zkoumání bylo zjištěno, že příčinou vzniku vady díla bylo použití nevhodného a pro stavební řízení neschváleného stavebního materiálu, a rovněž ještě nedodržení předepsaného technologického postupu užití takového materiálu ze strany žalované. V tomto směru pokud žalovaná poukazovala na to, že tento odlišný materiál, se kterým nepočítala projektová dokumentace, byl žalobkyní, tedy naprostým laikem, odsouhlasen, případně snad i navržen, pak zde je nutno poukázat na tu skutečnost, že žalovaná je odborníkem v dané oblasti, jsou tak zcela legitimně předpokládána a očekávána její odborná úroveň, tedy znalosti v tomto směru. Pokud by pak snad tento materiál vyžadovala sama žalovaná, což soud za prokázané rozhodně nemá, byl by to dle ustanovení § 551 ObZ právě zhotovitel, tedy žalovaná, která by měla žalobkyni upozornit na nevhodnou povahu takového stavebního materiálu, a neměla tak případně přistupovat k dalšímu plnění. Totéž se týká výtky žalované ohledně umístění stavby s tím, že stavba byla prováděna v jiném místě, než bylo původně plánováno a na něž bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení, kdy opět bylo nejen v možnostech, ale naopak i v povinnostech žalované v tomto směru žalobkyni na danou situaci upozornit, případně dílo vůbec neprovádět, event. navrhnout potřebné změny projektu, díla, atd.. Ani jednu z těchto skutečností pak dle výše uvedeného rozhodně nelze přičítat k tíži žalobkyně. V řízení se neprokázalo, že by vada byla způsobena jinou činností, než jak bylo popsáno ve znaleckém posudku Ing. Ladislava Bukovského, tedy zásypem, navezenou zeminou a hutněním zeminy učiněným ze strany žalobkyně. Jednak je potřeba poukázat na to, že se zásypem bylo počítáno již v samotném projektu, kdy terasa dle projektanta měla stát na zemině, ke stěně pak měla být přihrnuta hlína, a dále v průběhu řízení vyplynulo, a to potvrdila i sama žalovaná, že zemní práce a terénní úpravy probíhaly v bezprostřední blízkosti stavby v době jejího působení na stavbě, a to v době před předáním předmětného díla. Následné terénní úpravy (tedy úpravy po předání hrubé stavby RD), prokázány nebyly (natož za použití nějaké techniky). Soud tak sumarizuje, že žalobkyně včas reklamovala vadu díla, která byla způsobena výhradně žalovanou, resp. použitím odlišného materiálu od projektové dokumentace, a to materiálu nevhodného, a dále nedodržením technologických postupů při použití tohoto materiálu. Reklamací této vady pak žalobkyně uplatnila včas bez zbytečného odkladu po jejím zjištění, a to nepochybně v rámci 36 měsíční záruční doby. Vzhledem k tomu, že nebylo přistoupeno k jejímu požadavku na odstranění této vady, požadovala následně finanční kompenzaci, a to z titulu slevy ceny díla. Sleva z ceny díla je pak charakterizována jako rozdíl mezi hodnotou díla bez vad a hodnotou, kterou by mělo dílo dodané s vadami a to v době uskutečnění plnění. V tomto směru pak považuje soud - po částečném omezení nároku žalobkyně, částku [REDAKCE] Kč za částku zcela adekvátní a odpovídající slevě z ceny za předmětnou vadu. Soud má za to, že nelze odvodit předmětnou částku slevy jako částku zjištěnou prostým matematickým výpočtem vycházejícím z finanční úhrady, kterou žalobkyně zaplatila za sanaci všech tří poškozených suterénních obvodových stěn. Ze všech výše uvedených důvodů tak soud nároku žalobkyně v plném rozsahu vyhověl a uložil žalované nahradit ve prospěch žalobkyně částku uvedenou ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

32. Lhůta k plnění pak byla stanovena v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 věta před středníkem zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), v trvání tří dnů, neboť pro odlišné rozhodnutí, tedy plnění ve splátkách či poskytnutí delšího časového úseku, neshledal soud podmínky.
33. Co se týká nákladů řízení, tak v tomto směru soud poukazuje na ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy na náhradu nákladů řízení by měla nárok coby plně úspěšná strana, strana žalující, nicméně žalobkyně žádné náklady řízení neuplatnila a ani nepožadovala, z tohoto důvodu pak soud rozhodl tak, že žádnému z účastníků tuto náhradu nákladů řízení nepřiznal (výrok III.).
34. O nákladech řízení státu bylo rozhodnuto v souladu s ust. § 148 odst. 1 o.s.ř. Vzhledem k výsledku řízení, kdy žalovaná by měla právo na náhradu nákladů řízení, je povinna žalovaná tuto náhradu nákladů státu zaplatit. Náklady státu jsou pak představovány jednak podaným znaleckým posudkem Ing. Ladislava Bukovského č. 2201/2015 ze dne 9.3.2015, včetně jeho doplnění při jednání soudu a dále náklady na svědečné. Vzhledem k tomu, že v době vydání rozhodnutí nebyla výše těchto nákladů známa, bude vyčíslena v samostatném usnesení, přičemž k úhradě těchto nákladů je žalovaná zavázána ve lhůtě 3 dnů od právní moci takového usnesení, a to v souladu s ust. § 160 odst. 1 věta první před středníkem o.s.ř., neboť pro stanovení lhůty odlišné či plnění ve splátkách ani v tomto případě soud neshledal podmínky

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

Beroun 26. dubna 2018

Mgr. Marcela Součková v. r.  
samosoudkyně