



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Táboře, samosoudce Mgr. Josef Mládek rozhodl v právní věci žalobců a) [redacted] bytem [redacted] a b) [redacted] oba zast. [redacted] [redacted] advokátem [redacted] proti žalovanému [redacted] podnikateli, [redacted] zast. [redacted] [redacted] advokátem v [redacted] o odstranění vad díla

t a k t o :

I. Návrh, aby žalovaný byl povinen bezplatně odstranit vady díla – domu čp. [redacted] v obci [redacted] a k.ú. [redacted] zapsaného na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu v [redacted], projevující se:

- v protékání vody do konstrukce balkónu,
- ve svislých i vodorovných prasklinách zdí a prasklinách stropů,
- v porušení malby a vnitřních omítek v místnostech č. 1,4,6 v přízemí domu,
- v trhlinách v dlažbách podlahy v místnosti č. 1 v přízemí a v místnosti č. 7 v prvním nadzemním podlaží domu včetně podřené dlažby v místnosti č. 1 v místě otevírání dveří,
- v trhlině v keramickém obkladu stěny v koupelně ve druhém nadzemním podlaží,
- v prasklinách sádkkartonu ve druhém nadzemním podlaží včetně rozestupování prasklin,
- v absenci naváděcích plastů vodících lišt u předokenních rolet,
- v netěsnosti spojů parozábranné fólie ve střešní konstrukci,

- v pronikání srážkové vody krytinou do podkladní konstrukce,
 - ve vadném provedení žlabů (nevyspárovaný okap, nenýtované spoje žlabů),
 - v kondenzaci vlhkosti v zásuvkách v místnostech č. 2, 3 a 4 v přízemí domu,
 - v absenci chemické impregnace dřeva proti biotickým škůdcům,
 - v částečné separaci betonové hlavy komína od komínového tělesa,
 - ve vlhkosti a plsnivosti sádkartonového stropu v místnosti č. 14,
 - v sestavení střechy z některých střešních tašek BRAMAC bez jistícího zámku,
- a to vše do 60 dnů od právní moci rozsudku s e z a m í t á .

II. Žalobci jsou povinni zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 9.600,-- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám práv. zást. žalovaného [REDAKCE] [REDAKCE] advokáta v [REDAKCE]

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou dne 13.12.2001 se původně pouze žalobce a) (žalobkyně b) do řízení přistoupila až k datu 7.3.2002) domáhal odstranění vad novostavby domu, který je v SJM žalobců, když žalovaný byl zhotovitelem díla podle smlouvy uzavřené dne 13.6.1997. Mezi účastníky byla sice dne 7.6.1999 uzavřena dohoda o narovnání, která řešila i slevu z ceny díla a vady díla žalovaným neodstraněné, v této dohodě jednoznačně specifikované, následně však byly zjištěny další vady díla, které žalobce a) reklamoval písemně dne 12.3.2001, ale žalovaný již jejich odstranění odmítl právě s odkazem na dohodu o narovnání, kde byla sjednána mezi účastníky nová záruční doba a řešena i otázka vad, které by se v záruční době objevily. Žalobci však vycházeli ze skutečnosti, že takováto záruční doba byla sjednána v rozporu se zákonnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku a proto bylo dle jejich názoru toto ustanovení dohody o narovnání podle § 39 OZ neplatné, když žalobci by se vzdali předem svých práv, která mohla vzniknout až v budoucnosti. Proto žalobci na odstranění vad díla trvali a nakonec se se žalobou obrátili na soud.

Žalovaný potvrdil, že byl ve smluvním vztahu se žalobci a zhotovil pro ně dílo – novostavbu domu, kde pak byla v souladu s ust. § 585 obč. zákoníku uzavřena dohoda o narovnání s datem 7.6.1999. Tehdy dle názoru žalovaného původní závazek zanikl a byl nahrazen novým závazkem vyplývajícím z narovnání – toto narovnání obsahovalo i ujednání o délce a počátku běhu záruční dobu a finanční vypořádání, které znamenalo definitivní vypořádání všech vzájemných nároků z titulu předmětného díla. Neplatnost takovéto dohody žalovaný odmítl, protože byla sepsána advokátem, proto další nároky žalobců považoval žalovaný za neoprávněné a navrhoval úplné zamítnutí žaloby.

Soud v řízení nejprve provedl listinné důkazy – především smlouvu o dílo ze dne 13.6.1997 (ve znění dodatku ze 17.12.1997) a další stěžejní důkaz – dohodu o narovnání ze dne 7.6.1999 a další listiny týkající se stavby domu a vad tohoto díla včetně znaleckých posudků, které si opatřili sami žalobci. Soud pak dále vyslechl žalobce [REDAKCE] a provedl místní ohledání stavu domu dne 11.6.2002 a

dále vyslechl svědky [REDACTED]
a [REDACTED]

V této fázi řízení pak soud I. stupně rozhodl mezitímním rozsudkem podle § 152 odst. 2 věty druhé o.s.ř. nejprve o základu věci, a to tak, že základ žalobního nároku žalobců je opodstatněný. Vyšel z toho, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o dílo dne 13.6.1997 a následně její dodatek 17.12.1997. Žalovaný jako zhotovitel měl postavení podnikatele a za objednatele vystupoval toliko žalobce a). Bylo však nesporné, že žalobci již tehdy byli manželé a předmětem díla byla výstavba rodinného domku pro jejich osobní potřebu, tedy do SJM. Dům nebyl zhotovován výslovně jako podnikatelská provozovna a objednatelé neměli v tomto závazkovém vztahu postavení podnikatelů, proto bylo nutné na daný vztah aplikovat příslušná ustanovení obč. zákoníku. Byla-li samotná smlouva nadepsána tak, že je uzavřena podle § 536 a násl. obch. zákoníku, neznamenalo to dle soudu I. stupně, že jde o závazkový právní vztah mezi podnikateli a jestliže mezi účastníky nebyla provedena tzv. volba práva v souladu s ust. § 262 odst. 1 a 2 obch. zákoníku, kdy taková dohoda by musela být výslovná a písemná, ustanovení obch. zákoníku na daný případ nedopadala. Následně účastníci uzavřeli 7.6.1999 dohodu o narovnání, která mohla upravit mezi účastníky pouze práva sporná nebo pochybná, ale nemohla vyloučit práva zakotvená přímo v zákoně. Z obsahu dohody plyne, že účastníci hodlali upravit sporná a pochybná práva týkající se vad díla a v návaznosti na to ceny díla. Záruční doba díla však vyplývá z kogentního ust. § 646 odst. 3 OZ, takže v občanskoprávním závazkovém vztahu si nemohli účastníci platně sjednat záruční dobu pouhých 18 měsíců a navíc se žalobci jako objednatelé nemohli vzdát předem svých práv z vad díla, které by se projevíly v této záruční době až v budoucnosti, neboť to by také bylo v rozporu s ust. § 574 odst. 2 OZ. Ze zákona by tedy takové ujednání bylo neplatné. V průběhu řízení pak bylo prokázáno, že v záruční době se vady objevily, žalobci je včas reklamovali, takže v dalším řízení by bylo nutné prokázat, zda ve všech případech tvrzených žalobci jde skutečně o vady a že za všechny tyto tvrzené vady odpovídá žalovaný jako zhotovitel díla. Soud I. stupně byl tedy toho názoru, že další dokazování by pak bylo vedeno pouze ke zjištění tzv. výše nároku, když otázku základu bylo možno vyřešit rozhodnutím mezitímním.

Proti mezitímnímu rozsudku ze dne 5.3.2003 podal odvolání žalovaný, odvolací soud tedy věc projednal, napadený rozsudek přezkoumal a dospěl k závěru, že rozsudek prozatím nelze potvrdit, ani změnit. Odvolací soud především dospěl k závěru, že v této věci nebylo možné rozhodnout mezitímním rozsudkem dle ust. § 152 odst. 2 o.s.ř., to ve svém usnesení ze dne 29.5.2003 podrobně vysvětlil. Zároveň se však vyjádřil k některým skutkovým a právním závěrům učiněným soudem I. stupně a vyslovil i určité závazné právní názory pro další pokračování v řízení. Odvolací soud především souhlasil s tím, že se jedná o věc, na kterou dopadá režim obč. zákoníku. Ze smlouvy o dílo jednoznačně plynulo, že jejím předmětem byla stavba rodinného domku, což potvrzovalo i místní šetření provedené soudem I. stupně. I když součástí domu je podnikatelská provozovna a oba žalobci jsou podnikatelé, jsou tyto skutečnosti samy o sobě bez vlivu na tento závěr, neboť není vyloučeno, aby i podnikatelé či podnikatel uzavřeli smlouvu o dílo jako soukromá osoba pro potřeby

rodiny. Skutečnost, že smlouvu uzavřel žalobce a) - podnikatel nemohla sama o sobě znamenat, že je nutno věc posuzovat dle obch. zákoníku. Dle názoru odvolacího soudu soud I. stupně též správně dovedl, že zde nedošlo ani k volbě práva dle § 262 obch. zákoníku, a to právě z důvodů, které byly soudem I. stupně podrobně rozvedeny. Navíc smlouvu o dílo uzavíral pouze žalobce a), žalobu však podala i jeho manželka – žalobkyně b). Soud I. stupně sice neměl pochybnosti o její aktivní legitimaci, ale odvolací soud poukázal na stanovisko Nejvyššího soudu ČR č. 12/89, dle něhož nelze použít ust. § 145 odst. 2 OZ ve znění platném před 1.8.1998, neboť ze smlouvy týkající se společné věci jsou pak oprávněni a povinni manželé společně a nerozdílně pouze v případě, že se oba stali účastníky smlouvy. Touto okolností se soud I. stupně nezabýval a proto odvolací soud dovedl, že bude nutné řešit ještě otázku aktivní legitimace obou žalobců.

Ohledně dohody o narovnání ze dne 7.6.1999 odvolací soud rovněž souhlasil se závěry soudu I. stupně, že si účastníci nemohli platně sjednat záruční dobu v rozporu s kogentním ust. § 646 odst. 3 OZ na pouhých 18 měsících. Učinili-li tak v této dohodě, musí být v této části dohoda neplatná a v otázce záruční doby je třeba se řídit příslušnými ustanoveními obch. zákoníku (§ 646 odst. 2 OZ). V dohodě o narovnání pod bodem III. si účastníci dále dohodli, že narovnávají své vzájemná nároky v odst. I. a II. této dohody (jedná se o vady díla, které nebyly předmětem tohoto řízení) tak, že žalovaný zaplatí žalobci a) před podpisem dohody finanční částku 400.000,- Kč, v bodě V. si pak účastníci sjednali, že vyskytnou-li se v záruční době další vady na nemovitosti obou žalobců, považují se náklady spojené s odstraněním těchto vad za již započtené v plnění sjednaném dle čl. III. této dohody. Soud I. stupně dovedl, že objednatelé se tímto předem vzdali svých práv, pokud se týče vad, které by se do budoucna mohly vyskytnout s odkazem na ust. § 574 odst. 2 OZ. Odvolací soud však upozornil na ust. § 35 odst. 2 OZ, podle kterého je třeba právní úkony vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. Dle odvolacího soudu bylo možné z obsahu příslušných ustanovení smlouvy o narovnání dovést i takový výklad, že i ty vady, které se nově (tedy až v budoucnu) vyskytnou, byly již předem zaplacený a uhrazeny částkou dojednanou v bodě III. dohody. Jednoznačně tedy ze smlouvy, jak to uvedl soud I. stupně, neplyne, že by se žalobci předem vzdali svých práv, neboť je zřejmé, že obě strany již při uzavírání smlouvy pamatovaly i na to, že se v záruční době mohou další vady vyskytnout a pro ten případ sjednaly určité řešení formou určitého plnění. Jaká však byla vůle stran při uzavírání této dohody soud I. stupně nijak neřešil, blíže se jí nezabýval, proto bylo dle názoru odvolacího soudu zapotřebí k této okolnosti podrobně vyslechnout účastníky sporu či osoby, které se dohody o narovnání účastnily a důkazy pak hodnotit i za aplikace ust. § 35 odst. 2 OZ. Úkolem soudu I. stupně bylo tedy zjistit, jaká byla skutečná vůle účastníků dohody o narovnání a zda je v souladu s jejím jazykovým projevem. Odvolací soud tedy výslovně konstatoval, že soud I. stupně bude dále vázán dle ust. § 226 odst. 1 o.s.ř. závazným právním názorem soudu odvolacího, musí nejprve doplnit dokazování ke shora uvedeným okolnostem a teprve poté, shledá-li znovu, že i citované ujednání je neplatné, se může zabývat otázkou oprávněnosti požadavků žalobců na odstranění vad díla. Současně bylo soudu I. stupně uloženo zabývat se i otázkou aktivní legitimace žalobců.

V souladu s pokyny odvolacího soudu proto soud I. stupně doplnil dokazování o účastnický výslech obou žalobců i žalovaného a svědků – advokátů [redacted] a [redacted] a provedl pak ještě některé další listinné důkazy předložené žalobcem a) i žalovaným s výjimkou videokazety se záznamem stavu sporného domu v období, které předcházelo uzavření dohody o narovnání ze dne 7.6.1999 (tento důkaz navržený žalobci soud s ohledem na předmět sporu považoval za zcela nadbytečný).

Po přezkoumání a zhodnocení všech původních i nově provedených důkazů postupem podle § 132 o.s.ř. pak soud I. stupně dospěl k těmto závěrům:

Soud musel přednostně vyřešit právní problém, na který nově upozornil žalovaný. Ve svém mezitímním rozsudku ze dne 5.3.2003 soud odůvodnil, proč původní závazkový vztah mezi žalobcem a) a žalovaným, založený smlouvou o dílo ze dne 17.12.1997 považuje za občanskoprávní. Naprosto stejný názor k této problematice pak zaujal i odvolací soud a tedy pro další řízení šlo o závazný právní názor odvolacího soudu, kterým je podle ust. § 226 odst. 1 o.s.ř. soud I. stupně vázán. Soud I. stupně však vědomě nyní tento svůj původní názor změnil a závazný právní názor odvolacího soudu nerespektoval, a to s ohledem na existenci aktuálního judikátu – rozsudku Nejvyššího soudu ČR 33 Cdo 15/2001. Tento judikát vyslovil, že k uzavření dohody, že daný závazkový vztah se řídí obchodním zákoníkem ve smyslu ust. § 262 obch. zákoníku dojde i tím, že smluvní strany v záhlaví formulářové smlouvy uvedou, podle kterých ustanovení obchodního zákoníku se tato smlouva uzavírá. Navíc poznámka přímo uvedená v tomto judikátu upozorňuje na to, že tímto směrem by se měla ubírat i následující judikatura a argumentační východiska NS ČR v otázce tzv. volby práva podle § 262 obch. zákoníku, když předchozí opačné názory (výslovně citován judikát 33 Cdo 1962/98) nebyly schváleny k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. Ani systém ASPI neobsahuje žádný novější judikát, který by byl s rozsudkem NS ČR 33 Cdo 15/2001 v rozporu. Protože smlouva o dílo uzavřená dne 17.12.1997 přesně splňuje parametry uvedené v tomto judikátu, dospěl soud I. stupně k novému závěru, že vztah mezi účastníky vzniklý smlouvou o dílo ze dne 17.12.1997 byl vztahem obchodněprávním. Tento názor pak dle názoru soudu I. stupně nemůže vyvrátit ani svědecká výpověď [redacted] a [redacted] – oba tito advokáti, zastupující účastníky v době uzavírání dohody o narovnání považovali jejich vztah za občanskoprávní a v tomto smyslu jim též poskytovali odbornou právní pomoc. Judikátem Nejvyššího soudu ČR v této věci soud I. stupně vázán sice není, ale úkolem NS ČR je mimo jiné sjednocovat judikaturu nižších soudů a navíc se též stále oprávněně volá po předvídatelnosti soudních rozhodnutí – proto soud I. stupně přijal k této problematice nové závěry tak, jak je shora popsáno.

Dohoda o narovnání ze dne 7.6.1999 tedy musí být posuzována tak, že upravovala sporná nebo pochybná práva účastníků charakteru obchodního závazkového vztahu, původně založeného smlouvou o dílo ze dne 13.6.1997, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 17.12.1997. Soud I. stupně respektuje, že původní smlouvu o dílo neuzavřela žalobkyně b), ale pak zde skutečně mohlo dojít ke sporné či

pochybné otázce, zda u domu náležejícího do SJM obou žalobců mají o úpravě práv jednat oba nebo jen žalobce a) – pokud se pak účastníci k této věci postavili tak, že žalobkyně b) se stala smluvní stranou dohody o narovnání a žalovaný to plně akceptoval, pro další období tak podle názoru soudu získala aktivní legitimaci vůči žalovanému, a to i v případném soudním sporu. Tento závěr dle názoru soudu I. stupně není v rozporu se stanoviskem NS ČR č. 12/89, na které poukázal odvolací soud, když jakýkoliv opačný závěr by byl v protikladu s tím, co bylo soudu I. stupně uloženo odvolacím soudem – aby byla zjištěna vůle všech stran při uzavření dohody o narovnání (a žalobkyně b) nepochybně stranou této dohody byla), či osob, které se dohody o narovnání účastnily. Žalobkyně b) je tedy v této věci nepochybně aktivně legitimována.

Pokud jde o stav sporného domu před uzavřením dohody o narovnání, je nesporné, že tehdejší vztahy účastníků byly velmi problematické, žalobce a) již vedl soudní spor s žalovaným o odstranění vad díla, žalovaný zase uplatňoval další finanční nároky ve vztahu k ceně díla. Byl zde dokonce i spor o to, zda dílo bylo či nebylo předáno a převzato - zde lze odkázat na předávací protokol ze dne 29.7.1998 a písemnou reakci na něj ze strany obou žalobců ze dne 11.8.1998. Samotná stavba však byla ve správním řízení dne 11.2.1999 zkolaudována a výslovně bylo povoleno její užívání. Tvrzení žalobce a) v jeho účastnické výpovědi jsou v této souvislosti účelová a zavádějící – žalobce a) má ve vztahu k listinným důkazům pravdu pouze v tom, že stavba samotná nebyla provedena v souladu s původním projektem a některé prostory tedy nemohly být kolaudovány jako obytné místnosti, pouze jako komory, ale kolaudace zde nepochybně byla a dům mohl být právně užíván. Žalovaný pak požadoval po žalobci a) za vícepráce apod. další finanční částku 682.906,50 Kč a dále pak doplatek ceny díla ve výši 28.528,-- Kč, žalobce a) pak reklamoval odstranitelné i neodstranitelné vady oceněné na 800.706,-- Kč. Sporná a pochybná práva tedy v souhrnu ve finančním vyjádření představovala částku 1.512.140,50 Kč. Z výpovědi žalovaného i svědka [REDAKCE] pak výslovně vyplynulo, že vůlí účastníků dohody o narovnání bylo vyřešit všechny sporné otázky a vyhnout se i dalším sporům do budoucna; zhruba totéž vypověděl i svědek [REDAKCE] byt' u bodů V. a VII. dohody o narovnání si již nebyl jist, že to bylo míněno tak, že do budoucna po sobě účastníci již nebudou nic chtít. Výpovědi obou žalobců se v této souvislosti pak soudu jeví jako příliš účelové včetně jejich tvrzení, že by byli k takovému řešení nějak přinuceni. Oba byli zastupováni velmi dobrým advokátem, [REDAKCE] pak výslovně vypověděl, že žalobce a) upozornil na právní problematiku věci (záruční doba v dohodě o narovnání), ten se i přes tuto skutečnost nakonec rozhodl dohodu podepsat, když pro oba žalobce představovala především okamžitý finanční efekt a vyřešení skutečné možnosti bydlení. V souladu s pokyny odvolacího soudu proto soud I. stupně dospívá k závěru, že vypořádáním celkové finanční částky 1.512.140,50 Kč došlo i k „vyplacení“ těch vad, které by se vyskytly nově, navíc za situace, že ve skutečnosti šlo o obchodní závazkový vztah a bylo zde možné záruční dobu sjednat a tato sjednaná 18 měsíční záruční doba pak nebyla v rozporu s ust. § 646 odst. 3 OZ, neboť na tento vztah občanský zákoník nedopadal (obchodní zákoník pak tzv. zákonnou záruku nezná). Jiný společný výklad vůle všech účastníků zde dle názoru soudu I. stupně nepadá v úvahu, protože takové narovnání, které by mělo do budoucna

přinést další spor – tedy tuto projednávanou věc, by bylo samozřejmě jak pro žalobce, tak především pro žalovaného zcela nesmyslné. Žalovaný prokázal, že v souladu s dohodou o narovnání také přesně postupoval - zde lze přímo odkázat i na to, jak vypořádal svoji fakturu na částku 682.906,50 Kč, a to i po daňové stránce ve vztahu k FÚ v Táboře. Tímto narovnáním tedy došlo ke změně obsahu závazků, kdy na místo práva na odstranění vad bylo žalobci přijato peněžní plnění a žalovaný se navíc dalších finančních požadavků vzdal. Pak tedy žalobci převzali na místo žalovaného závazek hradit opravy, související s odstraněním vad (i budoucích) a uzavřeli smlouvu určitým způsobem sice odvážnou, nikoli však neplatnou. Žalobci se tedy nevzdali do budoucna svých práv, ale upravili své vztahy s žalovaným novým závazkem, který byl odborně zformulován kvalifikovanými advokáty a jeho obsah je nesporný. Ze všech těchto důvodů jsou tedy nároky žalobců uplatněné v žalobě neoprávněné a nepřijatelné a proto soud jejich žalobu zamítl v plném rozsahu.

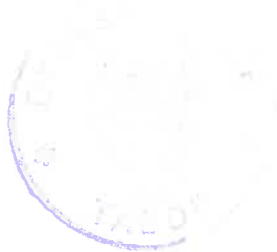
O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Ve věci měl plný úspěch žalovaný, byla mu tedy přiznána plná náhrada nákladů řízení potřebných k účelnému bránění práva. Tyto náklady představuje odměna advokáta dle vyhl. č. 484/2000 Sb. /§ 8 písm. a)/ ve výši 4.500,-- Kč za řízení před soudem I. stupně (po zrušení pouze mezitímního rozsudku odvolacím soudem dle názoru soudu neproběhlo další a zcela nové řízení před soudem I. stupně) a ve výši 4.500,-- Kč za odvolací řízení ve vztahu k mezitímnímu rozsudku a dále 8 režijních paušálů po 75,-- Kč dle vyhl. č. 177/96 Sb., celkem jde o částku 9.600,-- Kč a platební místo pro tuto částku vyplývá z ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení ke zdejšímu soudu **ve 3 stejnopisech**, přičemž o odvolání by rozhodoval Krajský soud v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinný, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný žádat o jeho soudní výkon.

V Táboře dne 4. ledna 2004

Za správnost:
K. Kazdová



Mgr. Josef Mládek, v.r.
předseda senátu

