



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Příbrami rozhodl samosoudcem Mgr. Zdeňkem Klouzkem ve věci

žalobkyně:

[redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

proti
žalované:

HK-Dřestav, s.r.o., IČ 27367339
sídlem Doublovičky 11, 264 01 Jesenice
zastoupené advokátem Mgr. Davidem Novákem
sídlem Vyšehradská 320/49, 128 00 Praha 2

o zaplacení částky 209 800 Kč

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 31 000 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žaloba se co do zaplacení částky ve výši 178 800 Kč zamítá.
- III. Žalované se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou ke zdejšímu soudu domáhala vydání rozhodnutí, kterým by soud uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 209 800 Kč. Žalobu odůvodnila tím, že se žalovanou uzavřela dne 12. 10. 2016 smlouvu o dílo č. [redacted] na výstavbu rodinného domu.

Termín zahájení stavby byl stanoven na den 21. 11. 2016 a termín dokončení a předání díla na den 21. 3. 2017. Přestože došlo ke snížení rozsahu dodávaných prací, k předání a převzetí díla došlo až dne 22. 5. 2017. Žalovaný tak byl s předáním díla v prodlení a žalobkyni náleží smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení. K zaplacení smluvní pokuty ve výši 31 000 Kč byla žalovaná žalobkyní písemně vyzvána, avšak nereagovala. Žalobkyně dále nárokovala částku 178 800 Kč, k jejímuž zaplacení se žalovaná zavázala v předávacím protokole ze dne 22. 5. 2017, když uznala vady díla. Žalobkyně dále uvedla, že dne 24. 1. 2017 došlo mezi účastníky k sjednání změny rozsahu díla a zároveň žalobkyně uhradila všechny své závazky vůči žalované. Žalovaná však své závazky nesplnila. Podáním ze dne 30. 6. 2017 žalobkyně doplnila na výzvu soudu svá žalobní tvrzení tak, že termín předání díla byl sjednán na den 21. 3. 2017, avšak k předání díla předávacím protokolem došlo až dne 22. 5. 2017. Žalovaná žalobkyni nevyzvala ani k podepsání předávacího protokolu a k předání díla. Až dne 19. 5. 2017 [redacted] kontaktoval žalobkyni telefonicky, že si chce vyzvednout materiál ze stavby. Žalobkyně vyšla žalované ihned vstříc, předání díla se nikdy nevyhýbala.

2. Ve věci byl vydán platební rozkaz, proti kterému žalovaná podala včas odpor, ve kterém nárok žalobkyně zcela neuznala. Ve svém vyjádření žalovaná především uvedla, že se žalobkyní skutečně uzavřela předmětnou smlouvu o dílo, není však pravdou, že by se dostali do prodlení s předáním díla, které žalobkyni předali již před 30. 11. 2016. Od té doby jim žalobkyně neumožnila na stavbu přístup. Žalobkyně 30. 11. 2016 odstoupila od předmětné smlouvy a následně dne 24. 1. 2017 provedli účastníci dohodou úplné finanční vyrovnání jejich vzájemných práv a povinností. Dle této dohody žalobkyně doplatila žalované částku 3 629 Kč a tím považovali celou věc za vyřízenou. Následně žalobkyně požadovala dodání písemného předávacího protokolu jako podklad pro kolaudaci, což žalovaná splnila tak, že v květnu 2017 [redacted] doručil žalobkyni předávací protokol žalovanou podepsaný. Žalobkyně však do předávacího protokolu bez vědomí a souhlasu žalované dopsala řadu vad díla a závazek žalované zaplatit částku 178 800 Kč. Z tohoto protokolu je zřejmé, že veškerý text dopsala žalobkyně. Žalobkyní vytýkané vady však vůbec vadami nejsou, žádná sleva z ceny díla žalobkyni nenáleží.
3. K výzvě soudu žalobkyně dotvrdila, že ve věci došlo pouze k částečné realizaci prací, za což žalovaná dostala řádně zaplacení. I když došlo ke snížení rozsahu díla, platí povinnost žalované vyzvat žalobkyni k předávacímu řízení nejméně sedm pracovních dnů před předáním díla k podpisu předávacího protokolu. Ten se podepisoval až dne 22. 5. 2017. Do té doby ji žalovaná nijak nekontaktovala. Žalobkyně dále uvedla, že žalovaná dodala i projektovou dokumentaci a odpovídá za vady způsobené vadou této dokumentace. Žalovanou provedené dílo spočívalo v dodání obvodových stěn – prefabrikovaných panelů částečně nesprávně zaklopených sádrokartonovou konstrukcí, dále dodávání nosných příček – prefabrikovaných panelů částečně nesprávně zaklopených sádrokartonovou konstrukcí, dodání nenosných příček – prefabrikovaných panelů částečně nesprávně zaklopených sádrokartonovou konstrukcí a dále v dodání konstrukce přístřešku nad terasou, kde byl popraskaný trám. Žalobkyně odmítla, že by žalovaná neměla na stavbu přístup, naopak žalovaná nejevila žádný zájem na stavbu přijít. Žalovaná se seznámila se zápisem vad díla zapsaných ve stavebním deníku dne 28. 11. 2017.
4. Žalovaná pak na výzvu soudu doplnila svá tvrzení tak, že provádění stavebních prací začalo dne 21. 11. 2016. Na stavbě byli a namontovali obvodové stěny rodinného domu, nosné příčky, nenosné příčky a konstrukci přístřešku na terasu. Stavební práce ukončili krátce před 30. 11. 2016, neboť tohoto data žalobkyně odstoupila od smlouvy. Sdělila, že žalovaná nemá provádět další práce a přístup na stavbu ji neumožnila. Žalobkyně si dílo převzala před 30. 11. 2016. Dle názoru žalované ji žalobkyně pouze využila a nechala si žalovanou dodat to nejdůležitější a následně spolupráci ukončila. Dle obsahu předávacího protokolu je zřejmé, že žalobkyně se snažila vmáchnout text na první stranu tohoto protokolu, kam to jen šlo. Normální by bylo pokračovat na další stranu předávacího protokolu nebo jako další list přiložit i zápis ve stavebním

deníku. Žalovaná dále poukázala na to, že nedává smyslu, aby se žalovaná zavázala následně k úhradě částky 178 800 Kč, když dohodou ze dne 24. 1. 2017 účastníci sjednali změnu rozsahu díla a cenu takto nedokončeného díla. Rovněž nedává smyslu, aby předávacím protokolem měnili bez jakéhokoliv právně relevantního důvodu dohodu ze dne 24. 1. 2017, a to výrazně v neprospěch žalované. Žalovaná dále poukázala na to, že žalobkyní tvrzené skutečnosti vůbec vadami nejsou. Žalovaná části díla, které žalobkyně označuje v předávacím protokolu jako vady č. 1 (prkenný dřevěný záklop) a č. 3 (sádrokartonové záklopy) vůbec nedělala. Za něco, co nedělala, nemůže poskytovat slevu. Pokud jde o vadu č. 2 (prasklinu v dřevěném podpurném sloupu) a č. 4 (chybějící zpevňovací profily) dohodou ze dne 24. 1. 2017 se účastníci dohodli na ceně díla ve stavu, v jakém práce ukončili. Dílo samozřejmě hotové nebylo, vykazovalo velké množství nedodělků. Pokud by žalobkyně nechala žalovanou dílo dodělat, mohla žalovaná předat bezvadné dokončené dílo. Žalovaná navrhl žalobu zamítnout.

5. Žalobkyně dále dotvrdila, že obvodové zdi, nosné příčky i nenosné příčky byly částečně zaklopeny sádrokartonovými deskami, které musely být následně odstraněny. Z toho pak žalobkyni vznikly další náklady. Vadnost sádrokartonových záklopů spočívala v tom, že mezi panely byla mezera, některé desky se překrývaly nebo mezi nimi byly mezery. Tím, že žalovaný dokončil práci na příčkách, skončila jeho práce na stavbě. S firmami, které měly stavbu dokončit, vstoupila žalobkyně v jednání v listopadu a v prosinci 2016. Firmu na vazníky a střechu měla dojednanou již předem. Žalovaný na stavbě skončil dne 22. 11. Dne 24. 11. pak nastoupila firma na montáže vazníků. Dne 27. 11. pak byl realizován prkenný záklop střechy a následně se pokládala střecha. Žalobkyně dále dotvrdila, že s panem [REDAKCE] se setkala 28. 11. při kontrolním bodu a dále 24. 1. 2017 při podpisu dohody. Od té doby s ní nekomunikoval. Kontaktoval ji až 18. 5. 2017 s tím, že se chce setkat na stavbě a odvézt si nějaký pomocný materiál. Na stavbě ji pan [REDAKCE] předal formulář předávacího protokolu a chtěl, aby ho žalobkyně podepsala. Rovněž jí řekl, ať do předávacího protokolu napíše, co potřebuje ohledně případných námitek nebo vad. Žalobkyně proto vlastnoručně doplnila předávací protokol, dopsala tam termín zahájení a ukončení stavby a vady. Tento protokol pak oba na místě podepsali. Originál protokolu nechal pan [REDAKCE] žalobkyni, kopii si vzal s sebou. Následně již do předávacího protokolu žalobkyně nic nedoplňovala.
6. Na výzvu soudu po poučení o koncentraci řízení žalobkyně doplnila, že sádrokartonové záklopy byly provedeny nesprávným zaklopením – křivě, s mezerami, upevňované sponkami a bez rohových pásek. Žalobkyně znovu poukázala na to, že žalovaná druh, rozsah a výši vad a svůj závazek na uhrazení peněžitého plnění za opravu vad uznala v předávacím protokole.
7. Žalovaná pak po poučení soudu o koncentraci řízení dotvrdila svá tvrzení tak, že pokud jde o úhradu smluvní pokuty, ta byla sjednána dle smlouvy za prodlení s plněním závazku dokončit dílo v rozsahu pro předání. Není vázána na předávací protokol nebo dodání dokladů, pouze na povinnost dokončit dílo v určitém rozsahu sjednaném ve smlouvě. Dle smlouvy musí nejprve dojít k ukončení díla v rozsahu pro předání a teprve následně k podepsání předávacího protokolu. Vzhledem k uzavřené dohodě mezi účastníky z ledna 2017 nemohlo dojít k řádnému dokončení díla, když účastníci omezili rozsah provedeného díla. Provedené dílo nebylo v takovém stavu, aby se dalo říci, že bylo dokončeno v rozsahu pro předání a tedy nebylo nutné předávací protokol ani podepisovat. Stavbu si žalobkyně fakticky převzala na konci listopadu 2016 a pouze nebyl podepsán předávací protokol. Pokud jde o žalobkyní uplatňovaný nárok z titulu nekvalitně provedených prací, žalovaná poukázala na to, že bylo zcela nelogické, pokud by [REDAKCE] bez jakéhokoliv předchozího jednání z ničeho nic uznal slevu ve výši cca 200 000 Kč (cca ve výši 1/3 konečné ceny), a to dokonce i ohledně částí díla, které žalovaná neúčtovala a neprováděla. Nedává smysl, aby se žalovaná bez předchozího projednání vzdala cca 1/3 konečné ceny díla, když v lednu 2017 byla podepsána dohoda ohledně ceny díla ve stavu,

v jakém se tedy nacházelo. Pokud jde o položky č. 1 a 3 v předávacím protokolu, z dohody z ledna 2017 jednoznačně vyplývá, že sádrokartonové záklopy nebyly žalobkyni započítány do ceny díla. Ani jednu z těchto položek žalovaná žalobkyni neúčtovala a položku č. 1 a položku č. 3 ani neprováděla. Ze stavebního deníku je zřejmé, že dne 27. 11. 2016 zhotovila prkenný záklop střechy jiná firma, a to v době, když žalovaná na stavbě nebyla. Žalobkyně tvrdí, že dne 26. 11. 2016 zapsala do stavebního deníku, že záklopy nejsou v pořádku, avšak v rámci vypořádání v dohodě z ledna 2017 to vůbec řešeno nebylo. Ohledně předávacího protokolu žalovaná doplnila, že žalobkyně zneužila toho, že jí byl předán podepsaný a nevyplněný protokol a údaje ve svůj prospěch do něho sama doplnila. Dle názoru žalované žalobkyně zneužila žalovanou tak, že si nechala pouze dodat prefabrikované díly, které se vyrábějí v továrně, a jedná se o specializovanou činnost, což by jí žádný laciný řemeslník nezhotovil. Zájmem žalované je postavit celou dřevostavbu. Z toho, jak žalobkyně bleskově sehnala další dodavatele, je zřejmé, že celou akci měla připravenou předem. Žalovaná popřela, že by cokoli zhotovila pro žalobkyni vadně. Každopádně žalobkyně nemohla čekat, že za jednu čtvrtinu ceny dostane celé bezvadné dílo. Žalovaná dále poukázala na zápis ve stavebním deníku z 28. 11. 2016, dle kterého byly osazeny obvodové stěny a příčky a složen materiál na záklopy. Dále zde bylo uvedeno, že dne 5. 11. (zřejmě myšleno 5. 12.) bude potřeba zaklopit část obvodové stěny. Z toho je zřejmé, že záklopy dělány nebyly a měly být teprve dodány.

8. Po poučení ze strany soudu k dotvrzení výše žalovaných částek žalobkyně doplnila, že při určení výše škody vycházela z občanského zákoníku z obvyklé ceny. Při výpočtu vycházela z údajů nalezených na internetu a z celkové plochy stěn místností, kde bylo nutné vyměnit sádrokartonové záklopy. Pokud jde o cenu prkenného dřevěného záklopu na střechu, vycházela z celkové plochy střechy a ceny materiálu a ceny prací, to stejné se týká zpevňovacího dřevěného profilu nad dveřmi a dřevěného sloupu na terase.
9. Z důkazů provedených při jednání byl zjištěn následující skutkový stav. Dle smlouvy o dílo ze dne 12. 10. 2016 se žalovaná zavázala zhotovit pro žalobkyni dílo v podobě výstavby rodinného domu a žalobkyně zaplatit žalované sjednanou cenu. Termín zahájení stavby byl dohodnut na den 21. 11. 2016 a termín dokončení stavby v rozsahu pro předání na den 21. 3. 2017. Smluvní strany si dohodly cenu díla ve výši 2 203 412 Kč s DPH. Dohodnutá cena díla měla být placena na základě zálohové fakturace postupně tak, jak bylo dílo prováděno. Strany si rovněž dohodly přejímající řízení o předání a převzetí díla a o tom, že bude-li předmět díla dokončen v rozsahu pro předání, sepiší strany protokol o předání a převzetí díla. Pro případ prodlení zhotovitele se splněním jeho povinnosti dokončit dílo v rozsahu pro předání ve shora uvedeném termínu má zhotovitel povinnost zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení, maximálně však 50 000 Kč. Podle článku III. bod 10 se dokončením díla pro předání rozumí provedení díla, které bude provedeno v souladu s touto smlouvou a které nebude obsahovat vady a nedodělky, vyjma případných vad nebo nedodělku, které nebrání po funkční stránce užívání díla. Smlouva měla celkem osm příloh, kdy příloha č. 1 byla projektová dokumentace, příloha č. 2 byla zadávací listina pro dodávku díla a zároveň určuje konkrétní provedení a rozsah provedení díla, příloha č. 3 je přesná cena díla, příloha č. 4 byla specifikací konstrukcí, příloha č. 5 byla harmonogram výstavby, příloha č. 6 byla specifikací zdravotní techniky, příloha č. 7 byla specifikací vytápění a příloha č. 8 byla specifikací elektroinstalací. Dle dodatku č. 1 ke smlouvě ze dne 19. 10. 2016 rozsah dodání díla se sníží o neprovedenou dodávku a montáž vazníkové konstrukce včetně dopravy jeřábu, neprovedenou dodávku a montáž střešní difuzní folie a kontralatí a neprovedenou dodávku a montáž latí a střešní krytiny Ruukki v celkové výši 399 837 Kč. Cena předmětu díla tak zůstává ve výši 1 743 600 Kč s DPH. Dle dodatku č. 2 ke smlouvě ze dne 28. 11. 2016 se účastníci dohodli, že předmětem dodání díla nebude dodávka a montáž podbití říms a venkovních podhledů, dodávka a montáž půdních schodů a dodávka a montáž komínu v celkové částce 112 100 Kč bez DPH. Dle stavebního deníku začala montáž rodinného domu dne 21. 11. 2016, kdy byly postaveny obvodové stěny a příčky a provedeno vyrovnání a zakotvení. K těmto

dni učinil zápis technický dozor žalobkyně o tom, že je nedostačující parotěsná folie celkem ve třech místnostech a že vnitřní stěny nebyly zaizolované proti dešti ochrannou folií. Dne 22. 11. 2016 byla provedena montáž stěn, vaznice a sloupů a podbetonování. Dne 23. 11. 2016 provedl zápis stavební dozor žalobkyně o tom, že byly zjištěny trhliny na parotěsných foliích ve třech místnostech a chyba ze dne 21. 11. nebyla stále odstraněna. Dne 24. 11. 2016 byla zahájena montáž vazníků firmou Woodman s.r.o. Dne 26. 11. 2016 sepsal stavební dozor žalobkyně následující vady: prasklý prostřední sloup přístřešku – výměna, špatně provedené sádrokartonové záklopy – oprava, výměna, vytmelení a vybroušení. Dne 27. 11. 2016 zapsal stavební dozor žalobkyně montáž prkenného záklopu stěny nebyl součástí projektové dokumentace. Vada – odstranění: a to realizací prkenného záklopu, dle konstrukčních závazných pokynů výrobce střešní krytiny, vada hlášená žalované. Dne 28. 11. 2016 byla provedena kontrola provedených prací dle projektové dokumentace a standard žalované. Přítomni byli pan [REDAKCE] a pan [REDAKCE]. Uvedeno - provedeno osazení obvodových stěn, ukotvení stěn a příček, složen materiál na vnitřní záklop stěn, montáž vazníků zajistí investor, před zahájením záklopu stěn bude provedena kontrola, poškozená paropropustná folie, do 5. 11. (zřejmě myšleno do 5. 12.) je třeba provedení zaklopení části obvodové stěny za komínem, kde budou osazeny kotevní komínové prvky. Dne 28. 11. 2016 ukončena montáž vazníků. Dne 1. 12. 2016 provedena montáž prkenného záklopu střechy. Dne 5. 12. 2016 pokládána střešní folie a laťování, montáž komína a oken firmou Vekra. Dne 6. 12. 2016 montáž oken firmou Vekra, pokládání střešní folie a laťování. Dne 9. 12. 2016 laťování na střeše, příprava pro pokládání střešní krytiny. Dle dopisu žalobkyně ze dne 30. 11. 2016 adresovaného [REDAKCE], žalobkyně sdělila, že k témuž dni po vzájemné dohodě ruší rozsah prací zatím nerealizovaných k tomuto dni. Rozsah zúžených prací je součástí přílohy. Tímto žádala o konečné vyúčtování a to do třech pracovních dnů. Dle dopisu žalobkyně adresovaného panu [REDAKCE] za žalovanou ze dne 11. 12. 2016 žalobkyně odstoupila od smlouvy z důvodu hrubého porušení povinností ze strany žalované a zároveň zaslala vyúčtování ve výši 4 173,35 Kč dle přílohy. V této příloze žalobkyně provedla vyúčtování s tím, že na zálohách zaplatila žalované částku 690 000 Kč, zbývá doplatit částka 4 173,35 Kč. Dle dohody z 24. 1. 2017 mezi účastníky se tyto shodli na nižším rozsahu díla, kdy přesný rozsah díla byl specifikován červenými položkami v rozpočtu za dílo, který je nedílnou součástí této dohody. Dále na tom, že k tomuto datu žalobkyně uhradila zhotoviteli za provedené dílo částku 600 000 Kč bez DPH a zbývá uhradit částku 3 629 Kč bez DPH. Dle citované přílohy jsou předmětem díla vyhotovení pouze obvodových stěn – prefabrikovaný panel, nosných příček – prefabrikovaný panel, nenosných příček – prefabrikovaný panel a konstrukce přístřešku nad terasou. Další položky již nebyly předmětem díla, tedy ani provedení záklopu sádrokartonovou konstrukční deskou obvodových stěn, nosných a nenosných příček. Dle předávacího protokolu protokol obsahoval soupis vad a nedodělků, a to zaprvé prkenný dřevěný záklop (chybějící v projektové dokumentaci) odstraněné žalobkyní po předchozím souhlasu žalované podle konstrukčních závazných technických pokynů výrobce střešní krytiny. Vada byla ve výši 124 200 Kč odstraněna svépomocí žalobkyní. Jako další vada je uveden dřevěný prkenný sloup uprostřed pod přístřeškem nad terasou, který byl prasklý, vada byla odstraněna po předchozím souhlasu žalované na náklady žalobkyně v celkové výši 9 200 Kč výměnou sloupů. Jako další vada byla uvedena výměna a oprava sádrokartonových záklopů (vady – popraskané, křivě připevněné, velké spáry, výškové rozdíly). Vada byla odstraněna po přecházejícím souhlasu žalované na náklady žalobkyně ve výši 39 100 Kč. Jako další vada bylo uvedeno chybějící zpevňovací profily pro posuvné dveře - vada byla odstraněna po předcházejícím souhlasu žalované žalobkyní v částce 6 300 Kč. Jako datum předání a převzetí díla bylo uvedeno 22. 5. 2017. Dále bylo v protokolu uvedeno, že zhotovitel odsouhlasil uvedené vady díla, co do obsahu, rozsahu, důvodu a původu, odsouhlasil částku na jejich odstranění svépomocí žalobkyní a dále, že tímto se žalovaná zavazuje uhradit žalované (evidentně myšleno žalobkyní) částku ve výši 178 800 Kč jako kompenzaci za odstraněné vady do deseti pracovních dnů na účet žalobkyně. Nad hlavičkou předávacího protokolu bylo dále uvedeno, že zhotovitel se zavázal předat dodatečně objednateli všechny

potřebné dokumenty, certifikáty potřebné pro účely kolaudace požadované stavebním úřadem a to do třech pracovních dní od vyzvání objednatelem. Protokol byl podepsán oběma účastníky. U podpisu [REDAKCE] je připojeno razítko žalované. Žalobkyně dále předložila fotodokumentaci obvodových stěn, nosných i nenosných příček z průběhu výstavby díla. Na těchto fotografiích označila konkrétní vady spočívající především v nesprávně zaklopených sádrokartonech. Na těchto fotografiích je zřejmé, že jsou na nich vidět spoje mezi sádrokartony. Na dalších fotografiích je vidět protržená paropropustná folie. Na dalších fotografiích jsou foceny vazníky, na kterých měl být dle názoru žalobkyně dřevěný prkenný záklop. Dle dopisu ze dne 25. 5. 2017, 30. 5. 2017 a 2. 6. 2017 žalobkyně opakovaně informovala žalovanou o porušení smlouvy o dílo, žádala o odstranění vad díla, o dodání potřebné dokumentace ke kolaudaci stavby, požadovala smluvní pokutu ve výši 31 000 Kč a náhradu za opravu vad ve výši 178 800 Kč. V případě nesplnění těchto požadavků bude postupovat soudně. Dle podacích lístků byly tyto výzvy odeslány žalované dne 30. 5. 2017 a dne 2. 6. 2017.

10. Svědek [REDAKCE] k věci především uvedl, že pracoval na stavbě rodinného domu žalobkyně a to v termínu od 21. do 23. 11. 2016. Jeho práce i ostatních spočívala v tom, že dovezené panely složili do sebe jako stavebníci, udělali hrubou stavbu, tedy obvodové stěny a příčky. Následně ještě složili materiál, a to polystyren, sádrokarton a izolaci, s tímto materiálem ale nepracovali. Následně provedli ještě přípravy pro zadělání sádrokartonu. Záklop stěn již nedělali ani nic jiného. Provedli kontrolu a vše bylo v pořádku.
11. Svědek [REDAKCE] zejména uvedl, že na stavbě domu žalobkyně přítomen nebyl. Neví nic o nějakém problému jimi provedeného díla na stavbě žalobkyně. Provedli pouze montáž obvodových stěn a všech příček, vše podbetonovali a složili materiál. Potvrdil, že jejich firma tam byla v období 21. až 23. 11. 2016. Záklopy sádrokartonovými deskami neprováděli. Následně ještě dávali trámy na terasu. Vnitřní příčky jsou již zaklopeny sádrokartonem z boků, obvodové zdi nikoliv, ty se obalují sádrokartonem až na stavbě. Svědek dále uvedl, že pokud byl sklon střechy na stavbě 8 %, musel tam prkenný dřevěný záklop být anebo to šlo dělat na tepelnou izolaci, když se tam dává parotěsná folie.
12. [REDAKCE] ve své účastnické výpovědi uvedl, že osobně byl přítomen na stavbě domu žalobkyně dne 28. 11. 2016, kdy tam byl přítomen i pan [REDAKCE], kdy vše zapsal a podepsal. Na vytčené vady si nevzpomene, je to možné, vady připustil, ale požadavek žalobkyně byl ukončit práci a následně ani neměli možnost přístupu na stavbu, když stavba byla oplocená a neměli ani klíč k bráně. [REDAKCE] je přesvědčen o tom, že vady na těch sádrovláknitých záklopech nebyly, neboť to je prefabrikát. Pak se dohodli na ukončení spolupráce a snížení dodávky. K samotnému předání díla došlo, když přinesl předávací protokol, když si šel zároveň vyzvednout nechané věci na stavbě. Potvrdil, že předávací protokol podepsal až v květnu, což byla jen formalita. Rovněž potvrdil, že předávací protokol podepsal předtím. Podepsaný jej žalobkyni předal, ale byl nevyplněný. Byly to dva listy a mezi nimi kopírák. Pokud se na předávací protokol vady nevejdou, uvedou se ve stavebním deníku a ten se dá jako příloha předávacího protokolu. Druhý výtisk toho protokolu dostal poštou do sídla společnosti, byl vyplněný ručně žalobkyní. [REDAKCE] by nikdy neodsouhlasil výši slev na místě, maximálně v řádech tisícikorun. Rozhodně by nikdy nepsal text nad hlavičku protokolu, vady vypisuje vždy on do protokolu po dohodě s investorem, dále uvedl, že ty panely byly nejdražší položkou na stavbě a ty oni přímo vyrábí. Ohledně dřevěného prkenného záklopu uvedl, že záleží na projektantu, ale dle jeho názoru je lepší, když jej dům má u těchto typů staveb. Nevadí, pokud montované stěny a příčky zůstanou otevřené, počasí na to vliv nemá. Je také obvyklé stavět tyto domy během zimy, neboť jsou tam jen suché procesy. K obvodovým stěnám uvedl, že tyto jsou z venku zaklopené sádrokartonovou deskou, z vnitřku je dřevěný rošt, kam se dávají instalace, pak se dá folie a sádrovláknitá deska zn. Rigidur nebo Rigistabil. Příčky jsou oboustranně zaplášťené sádrovláknitou deskou. [REDAKCE] neví,

jaké vady měly mít sádrovláknité desky na stavbě žalobkyně. Nedovede si představit, co by tam bylo chybně. Přímo u nich v závodě se provádí výstupní kontrola a stejně tak se provádí kontrola i na stavbě. Kontrolní den 28. 11. si nebral kopii stavebního deníku, neboť ten musí zůstat po celou dobu na stavbě. [REDAKCE] to bral tak, že podepsáním dohody o změně rozsahu díla bylo vše uzavřené, jimi provedené práce prošel při kontrolním dni dne 28. 11. a více nebyl důvod z jejich strany více kontrolovat. Popsané vady ve stavebním deníku nevyvracel ani nijak nekonfrontoval. K prohlášení o shodě uvedl, že žalobkyně po nich chtěla prohlášení na celou stavbu, což není možné, mohou dodat prohlášení o shodě pouze na panely. Uzavřením dohody z ledna 2017 podle něho odpadla povinnost sepsovat předávací protokol.

13. Svědek [REDAKCE] při své výpovědi zejména uvedl, že žalovaná dodala pouze obvodové stěny a příčky a veškeré další práce prováděly jiné firmy. Další firmy zařizoval svědek spolu se žalobkyní. Svědek figuroval jako technický dozor žalobkyně. Za žalovanou na stavbě nikdo nebyl, byl tam pan [REDAKCE], který prováděl montáž jako subdodavatel. Veškeré obvodové panely byly otevřené a byla vidět i tepelná izolace. Byly protřhané folie na stěnách a chyběly posuvací profily pro posuvné dveře. Dále byly špatně provedeny sádrokartonové zástěny, kdy to bylo nakřivo nebo byly spáry. Původně mělo být dílo celé na klíč, z důvodu chyb v projektu a přeceňování věcí se rozsah prací snížil. Odstraňování vad na těch sádrokartonových záklopech provedla firma [REDAKCE], kdy to museli předělat, znovu navrtat, protože by nesesedla výška do stropu. Svědek dále uvedl, že byl přítomen sepsu předání protokolu mezi žalobkyní a panem [REDAKCE]. Ten přijel, že si chce převzít nějaký materiál, ten naložil do vozidla a následně se žalobkyní podepsali předávací protokol. Osobně ho vyplňovala žalobkyně. Pan [REDAKCE] si vzal kopii a originál si nechala žalobkyně. Oba protokol podepsali v přítomnosti svědka s tím obsahem, jak je protokol založen ve spise. Pokud jde o výši slev, cenu stanovili podle ceny materiálu a prací. U sádrokartonových desek muselo být sundáno jejich převážné množství.
14. Svědek [REDAKCE] ve své výpovědi především uvedl, že pracuje pro žalovanou jako externí projektant, žalobkyni zná jako klientku žalovaného, několikrát s ní jednal. Potvrdil, že vypracoval projektovou dokumentaci pro dům žalobkyně. Dřevěný prkenný záklop neprojektoval, neboť to bylo funkční i bez něho. Potvrdil, že dřevěný prkenný záklop se doporučuje, je to bráno jako nadstandard. K dokumentům společnosti Ruukki a Juta, dle kterých při střeše s 8% sklonem měl být prkenný dřevěný záklop, uvedl, že v tomto případě bylo počítáno s tím, že tam bude obytné podkroví, kdy se dřevěný prkenný záklop dělá. U domu žalobkyně ale obytné podkroví nebylo, takže tam dřevěný prkenný záklop být nemusel. Úplně stačila kvalitní folie, takto se domy běžně dělají. Svědek se rovněž vyjádřil k žalobkyní vytýkaným vadám na sádrokartonových záklopech, a to tak, že sice není odborník na sádrokartony, avšak na první pohled je to bez vad. Žalobkyní vytýkané mezery mezi sádrokartony nejsou vadou, takto je to normální. Pak se přes to dá ještě perlinka a zadělá se to ještě sádrovou stěrkou.
15. Žalobkyně původně navrhovala i svůj účastnický výslech, k tomu je nutno uvést, že ten je považován skutečně pouze jako podpůrný důkaz a v situaci, kdy žalobkyně se opakovaně ke všemu vyjadřovala v rámci svých tvrzení, považoval soud její účastnický výslech již za zcela nadbytečný.
16. Vzhledem k tomu, že žalobkyně má slovenské státní občanství, je ve věci dán cizí prvek a soud proto nejprve řešil otázku své pravomoci (mezinárodní příslušnosti). Dle nařízení EP a Rady EU č. 1215/2012 – článek 17 odst. 1 písm. c), případně článek 18 odst. 1 má zdejší soud pravomoc ve věci rozhodnout, neboť bydliště žalobkyně jako spotřebitele je v ČR rovněž tak i sídlo žalované. Pokud jde o rozhodné právo ve věci, ve smyslu nařízení EP a Rady ES č. 593/2008 článek 6 odst. 1 se věc řídí právem země, v níž má spotřebitel obvyklé bydliště, tedy českým právem. Lze aplikovat i článek 4 odst. 1 písm. b) citovaného nařízení, kdy i sídlo poskytovatele služeb je na území ČR, event. článek 4 odst. 2 citovaného nařízení, dle kterého by se věc řešila

právem země, v níž má sídlo strana, která je povinna poskytnout plnění charakteristické pro smlouvu, tedy rovněž české právo, event. dle článku 4 odst. 4 citovaného nařízení, kdy smlouva nejúžeji souvisí s právem ČR. Na věc je tedy nutno aplikovat české právo, konkrétně občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014.

17. Podle § 2586 odst. 1 občanského zákoníku smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.
18. Podle § 2587 občanského zákoníku dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.
19. Podle § 2604 občanského zákoníku dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno.
20. Podle § 2605 odst. 1 občanského zákoníku dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Objednatel převezme dokončené dílo s výhradami, nebo bez výhrad.
21. Podle § 2614 občanského zákoníku dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a neujednají-li důsledky pro výši ceny, zaplatí objednatel cenu upravenou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla.
22. Podle § 2615 odst. 1 občanského zákoníku dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě.
23. Podle § 2615 odst. 2 občanského zákoníku o právech objednatele z vadného plnění platí obdobně ustanovení o kupní smlouvě.
24. S ohledem na shora zjištěný skutkový stav věci tak soud dospěl k závěru, že mezi účastníky došlo k uzavření smlouvy o dílo ze dne 12. 10. 2016, jejíž předmětem byla výstavba rodinného domu pro žalobkyni. Termín zahájení stavby byl dohodnut na 21. 11. 2016, termín dokončení stavby v rozsahu pro předání pak 21. 3. 2017. Cena díla byla sjednána na částku 2 203 312 Kč s DPH. Dohodnutá cena díla měla být placena na základě zálohových faktur postupně dle provádění díla. Podle článku III. bod 10 dokončením díla pro předání se rozumí provedení díla, které bude provedeno v souladu s touto smlouvou a které nebude obsahovat vady a nedodělky, vyjma případných vad nebo nedodělků, které nebrání po funkční stránce užívání díla. Ve smlouvě si účastníci rovněž upravili přejímající řízení k předání a převzetí díla. Dle článku VI. bod 1 měl zhotovitel vyzvat objednatele k přejímajícímu řízení zápisem ve stavebním deníku nebo e-mailem nebo dopisem s určením konkrétního dne a hodiny a to nejméně sedm dní před termínem zhotovitelem předpokládané dokončení díla. Dle článku VIII. bod 1 v případě, že zhotovitel bude v prodlení se splněním svojí povinnosti dokončit dílo v rozsahu pro předání ve shora uvedeném termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení, maximálně však 50 000 Kč. Dále má soud za prokázané, že žalobkyně nejprve odstoupila od uzavřené smlouvy a následně uzavřeli účastníci dohodu dne 24. 1. 2017, kdy se dohodli na nižším rozsahu díla, které spočívalo pouze ve vyhotovení obvodových stěn, nosných a nenosných příček a konstrukce přístřešku nad terasou. Předmětem díla tak již nebylo ani zhotovení záklopu sádrokartonovou konstrukční deskou obvodových stěn a příček, což vyplývá z přílohy k dohodě ze dne 24. 1. 2017. Dále má soud za prokázané ze stavebního deníku, že stavební dozor pan [REDAKCE] zapsal do stavebního deníku několik vad: v podobě prasklého sloupu přístřešku, špatně provedených sádrokartonových záklopů, trhlin v parotěsné folii a nedodání prkenného dřevěného záklopu střechy. Rovněž má soud za prokázané, že stavba díla byla započata dne 21. 11. 2016 a žalovaná ukončila svoji činnost na stavbě dne 23. 11. 2016. 28. 11. 2016 pak byl

kontrolní den za účasti [redacted] a pana [redacted]. Tyto skutečnosti vyplývají ze stavebního deníku a také z tvrzení žalobkyně. Předmětem sporu mezi účastníky zůstalo, zda provedené dílo mělo vady, které žalobkyně vytkala, reklamovala a dále ta skutečnost, zda žalobkyně má nárok na smluvní pokutu a sporné zůstalo rovněž i to, zda předávací protokol a v něm vytčené vady a vyčíslená náhrada za odstranění vad představovala skutečný projev vůle žalované či zda veškeré údaje do předávacího protokolu svévolně zapsala sama žalobkyně. K těmto otázkám byli účastníci soudem poučeni ve smyslu povinnosti tvrzení a důkazní a soud tímto směrem vedl i dokazování. Všechny provedené důkazy soud hodnotil jednotlivě i ve svém souhrnu a dospěl k závěru, že žalobkyně neprokázala, že by provedené dílo skutečně vykazovalo jí sepsané vady. Pokud jde o prkenný dřevěný záklop střechy, k tomu je nutno uvést, že soud se neztotožnil s argumentací žalobkyně o tom, že toto nebylo chybně zahrnuto v projektové dokumentaci. Navíc je nutno zdůraznit, že dle zúžení rozsahu díla dle dohody ze dne 24. 1. 2017 žalovaná měla provést pouze obvodové stěny, nosné a nenosné příčky a dřevěný přístřešek, nic dalšího. Zhotovení dřevěného prkenného záklopu střechy nebylo předmětem ani původní smlouvy o dílo. Žalobkyně dle názoru soudu rozhodně neprokázala, že by dřevěný prkenný záklop na jejím rodinném domě musel být. K tomu je nutno poukázat především na výpověď projektanta [redacted], který toto jednoznačně vyloučil a jednoznačně uvedl, že u tohoto typu rodinného domu se počítá pouze s parotěsnou folií. Svědek rovněž vyvrátil tvrzení žalobkyně o tom, že dle dodavatele střešní krytiny na jejím rodinném domě dřevěný prkenný záklop musel být, neboť to by se týkalo pouze rodinného domu s obytným podkrovím, což nebyl případ rodinného domu žalobkyně. Tvrzení žalobkyně o tom, že dřevěný prkenný záklop na jejím rodinném domě musel být a že to byla chyba již v projektové dokumentaci, tak prokázáno nebylo. V řízení bylo navíc dostatečně prokázáno, že dřevěný prkenný záklop na rodinném domě žalobkyně provedla jiná společnost, což vyplývá i ze stavebního deníku a žalobkyně i svědek [redacted] toto potvrdili. Požadavek na úhradu částky 124 200 Kč za dodaný dřevěný prkenný záklop střechy tak soud považuje za absurdní, když v konečném důsledku by to znamenalo, že by tuto součást domu měla žalobkyně zdarma. Pokud jde o žalobkyní vytčenou vadu v podobě prasklého dřevěného sloupu přístřešku, k tomu žalobkyně nepředložila žádný důkaz ani v podobě fotodokumentace. Navíc tuto vadu vůbec nezmínila ani neřešila v dohodě ze dne 24. 1. 2017. Pokud jde o žalobkyní vytčenou vadu v podobě špatně provedených sádrokartonových záklopů na stěnách domu, k tomuto kromě tvrzení žalobkyně vypovídal svědek [redacted], a žalobkyně až na závěr jednání předložila fotodokumentaci. Tato byla předložena svědku [redacted], který se jako projektant vyjádřil tak, že sice na toto není odborník, ale žádnou vadu na fotografiích, pokud jde o sádrokartonové záklopy, nevidí a nafocené mezery mezi sádrokartonovými deskami žádnou vadou nejsou. Stejně tak pokud jde o žalobkyní vytčenou vadu v podobě chybějícího zpevňovacího profilu, tato vada nebyla v řízení prokázána, navíc je nutno poukázat na to, že toto již nebylo předmětem díla, když si účastníci dohodli razantní zúžení díla dohodou ze dne 24. 1. 2017. Stěží to může být vadou, když žalobkyně neumožnila žalované další činnost na stavbě. Žalobkyně jako důkaz označila předávací protokol, na kterém sepsala všechny vady, zároveň vyčísčila náklady na jejich odstranění, a zároveň [redacted] všechny tyto vady odsouhlasil a zavázal se zaplatit částku 178 800 Kč do deseti pracovních dní jako kompenzaci. K tomuto důkazu je nutno uvést, že jej soud považuje za uměle vytvořený žalobkyní, o čemž svědčí i na první pohled zřejmá snaha žalobkyně dopsat vše na první stranu tohoto předávacího protokolu, dokonce i nad jeho hlavičku. Argumentaci žalované o tom, že je zcela nelogické, že by [redacted] poskytl žalobkyni bez dalšího slevu ve výši 1/3 celkové ceny díla, považuje soud za zcela přesvědčivou. Každopádně soud považuje za chybu [redacted], že poskytl žalobkyni nevyplněný předávací protokol se svým podpisem a razítkem společnosti. K okolnostem uzavření tohoto protokolu byl slyšen [redacted] a rovněž i svědek [redacted], [redacted] připustil, že ve stavebním deníku byly uvedeny žalobkyní vytčené vady, avšak zároveň uvedl, že si nedovede představit, jaké vady na těch stěnách byly, když se jednalo o prefabrikáty. Navíc vše bylo

kontrolováno již v závodě žalované, rovněž i na místě. [REDAKCE] popřel, že by odsouhlasil žalobkyni seps vad, rovněž i slevu z díla ve výši 178 800 Kč a rovněž uvedl, že ani sám by nemohl výši slevy spočítat, neboť vždy k tomu musí mít podklady, aby viděl rozsah provedených prací, a vždy se o tom radí s dalšími. I toto soud považuje za přesvědčivé a logické vysvětlení s jednoznačným závěrem, že žalobkyně si uměle chtěla vytvořit důkaz. K tvrzení žalobkyně je rovněž nutno uvést, že si během několika jednání odporovala, při posledním jednání dokonce výslovně uvedla, že za předmětné dílo zaplatila částku 1 100 000 Kč nikoli částku 600 000 Kč, avšak žádné potvrzení od žalované na toto nedostala. Soud si jen stěží dovede představit, že by žalobkyně zaplatila žalované bez dalšího částku 500 000 Kč bez jakéhokoliv dokladu, které navíc by neodpovídalo jakékoli protiplnění. Ať již byly důvody snížení rozsahu díla mezi účastníky jakékoliv, je více než zřejmé, že žalobkyně měla ihned k dispozici další firmy, které pokračovaly se stavbou díla. Je více než zřejmé, že obvodové stěny a příčky byly tou nejdražší položkou na stavbě domu. Pokud jde o předávací protokol, je soud toho názoru, že tvrzení žalobkyně nepodpořil a naopak prokázal nevěrohodnost tvrzení žalobkyně. K věrohodnosti svědka [REDAKCE] je nutno uvést, že tento je partnerem žalobkyně a navíc byl přítomen všech jednání u soudu od samého počátku jako veřejnost. Rovněž je nutno uvést, že žalobkyně dostatečně neprokázala, jak dospěla k jím vyčísleným částkám na odstranění zmiňovaných vad. Žalobkyně uváděla, že sádrokartonové záklopy musela předělat jiná firma [REDAKCE], avšak nepředložila ani fakturu ani účtenku, nesdělila ani, kdo z této společnosti zmiňovanou opravu měl provádět. Žalobkyně do koncentrace řízení označila na podporu svých tvrzení předávací protokol, fotodokumentaci a výpověď svědka [REDAKCE], avšak tyto důkazy dle názoru soudu její tvrzení dostatečně neprokázaly. Soud proto žalobu co do zaplacení částky ve výši 178 800 Kč zamítl. Oproti tomu soud vyhověl podané žalobě co do částky 31 000 Kč, kdy tato částka představuje smluvní pokutu, když žalovaná se dostala do prodlení s předáním díla v podobě sepsu předávacího protokolu, k čemuž došlo až dne 22. 5. 2017, což žalovaná nerozporovala. Soud se ztotožnil s argumentací žalobkyně o tom, že má nárok na smluvní pokutu za období od 21. 3. 2017 do 22. 5. 2017 ve výši 500 Kč za každý den prodlení v celkové výši 31 000 Kč. V tomto dle názoru soudu žalovaná porušila své povinnosti, neboť dle sjednané smlouvy o dílo mělo proběhnout přejímající řízení i částečného díla a měl být sepsán protokol o předání a převzetí díla. V této souvislosti soud poukazuje například na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 23 Cdo 799/2009 o tom, že byl-li podmínkou předání a převzetí díla podpis protokolu o předání a převzetí díla v písemné formě, tvoří existence takového protokolu hmotněprávní podmínku předání a převzetí díla. Ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. je pak žalovaná povinna zaplatit tuto částku ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku.

25. Pokud jde o otázku náhrady nákladů řízení, je nutno uvést, že ve věci byla v převážné míře úspěšná žalovaná a měla by nárok na náhradu poměrné části účelně vynaložených nákladů na hájení svého práva. Soud však v této konkrétní věci shledal důvody zvláštního zřetele hodné ve smyslu § 150 o.s.ř. a v převážné míře úspěšné žalované nepřiznal náhradu účelně vynaložených nákladů. Důvody zvláštního zřetele hodné soud shledal především v tom, že jak bylo v řízení zjištěno, žalovaná nedostatečně respektovala práva žalobkyně jakožto spotřebitele, když nevyhotovila včas předávací protokol, nepředala žalobkyni prohlášení o shodě na provedené dílo a dokonce nevyřídila a vůbec neřešila žalobkyní vytčené vady ve stavebním deníku, bez ohledu na to, zda byly důvodné či nikoliv. Dle názoru soudu tak porušení povinností na straně žalované a její nečinnost tak byly i možnou příčinou tohoto soudního sporu. Navíc majetková situace žalované rozhodně není taková, že by nepřiznání nároku na náhradu nákladů řízení neunesla.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení prostřednictvím Okresního soudu v Příbrami ke Krajskému soudu v Praze.

Pokud by povinný dobrovolně nesplnil povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, má oprávněný právo podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem návrh na nařízení exekuce (zák. č. 120/2001 Sb.).

Příbram 1. srpna 2018

Mgr. Zdeněk Klouzek
samosoudce

