



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

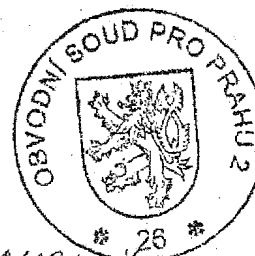
JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 se sídlem Francouzská 808/19, Praha 2, rozhodl soudkyně JUDr. Ottilii Hrehovou ve věci

žalobce: ~~SONUM Czech s.r.o.~~ *1/11. listopadu 9. 10. 2011*
~~YOUR.CZ, s.r.o., IČO 27415252~~
sídlem Kludských 2752/28, 193 00 Praha 9
zastoupená advokátem Mgr. Martinem Kainem
sídlem Nádražní 58/110, 150 00 Praha 5

proti
žalovaným:

1. A. K. [redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
 2. K. K. [redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
- obě zastoupeny advokátem JUDr. Petrem Plavcem, Ph.D.
sídlem Na zábradlí 205/1, 110 00 Praha 1



*akce oprávněná soudem
č. j. 611/621*

o zaplacení částky 205.464,- Kč s příslušenstvím,

takto :

- I. Žaloba, aby žalované byly povinny zaplatit společně a nerozdílně žalobci částku 205 464 Kč s úrokem z prodlení 7,75% p.a. jdoucím z částky 102 575 Kč od 16.12.2010 a z částky 102 899 Kč od 21.4.2011 se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na nákladech řízení částku 319 827 Kč k rukám právního zástupce žalovaných JUDr. Petra Plavce Ph.D., advokáta.

Odůvodnění.

1. Žalobce se domáhá po žalovaných zaplacení částky 228 637 Kč z titulu nezaplacené ceny za dodané dílo. V průběhu řízení původní žalobce postoupil dne 23.12.2013 svou pohledávku za žalovanými z předmětné smlouvy o dílo na společnost YOUR.CZ s.r.o., soud proto k návrhu žalobce připustil vstup společnosti YOUR, CZ s.r.o. do řízení této společnosti na místo žalobce. V průběhu řízení došlo ke změně názvu žalované společnosti na Sonum Czech s.r.o. K předmětu věci žalobce uvedl, že se žalovanými uzavřel dne 14. 10. 2009 písemnou smlouvu o dílo, jejímž předmětem byla výstavba rodinného domu - [REDAKCE] a to dle žalovanými předložené projektové dokumentace. Žalobce prováděl dílo dle smlouvy, přičemž v průběhu jeho provádění bylo dílo dle požadavku žalovaných na základě ústní dohody mezi žalobcem a žalovanými měněno. Veškeré změny v provádění díla byly zaneseny do stavebního deníku, který byl řádně veden žalobcem. Dílo bylo žalobcem dokončeno dne 19. 11. 2010 a žalovanými převzato dne 28. 11. 2010 (správně dne 19. 11. 2010 pozn. soudu), kdy byl za přítomnosti stavebního dozoru žalovaných sepsán a následně i podepsán zápis o odevzdání a převzetí prací provedených žalobcem (dále jen předávací protokol), a ve kterém smluvní strany výslovně konstatovaly, že - dílo byla řádně dokončeno v souladu se smlouvou o dílo - že dílo bylo v některých ohledech změněno na základě dohody obou smluvních stran - že z důvodu nedostatku finančních prostředků žalovaných nebudou žalobcem zhotoveny fasády - že dílo bylo ze strany žalovaných převzato - a dále byla vyčíslena částka, kterou zbývá na cenu díla ze strany žalovaných doplatit - a rovněž byly konstатовány drobné vady a nedodělky, které však nebránily řádnému užívání díla. V předávacím protokolu strany konstatovaly, že z důvodu žalovanými požadovaných změnám díla, došlo v konečném důsledku ke změně ceny díla, když nová cena díla byla odsouhlasena a podepsána v částce 3 990 456 Kč bez DPH (původní cena díla byla sjednána ve výši částce 4.070.800,- Kč bez DPH). Zároveň strany v předávacím protokolu konstatovaly, že ke dni podpisu předávacího protokolu byla zaplacená na cenu díla částka 3 793 671 Kč a že zbývá na cenu díla zaplatit ještě 196 785 Kč plus DPH (tj. částka 216 463,50 Kč), když žalobce ještě dodatečně přislíbil poskytnout žalovaným slevu z konečné ceny díla ve výši 10 000 Kč bez DPH, kterou pak zohlednil v následně vystavených fakturách. V předávacím protokolu byly obsaženy některé drobné vady a nedodělky, které byly žalovanými zjištěny. Tyto vady a nedodělky žalobce odstraňoval a to i přesto, že ze strany žalovaných nastalo prodloužení se zaplacením faktur vystavených dle předávacího protokolu. Žalobce odstranil přes 2/3 konstатовaných vad a nedodělků. Žalobce vady přestal odstraňovat v okamžiku, kdy mu bylo ze strany žalovaných v přímém rozporu se smlouvou a v přímém rozporu s předávacím protokolem výslovně sděleno, že nehodlají doplatit cenu díla, i když se k tomu v předávacím protokolu zavázaly. V souladu s předávacím protokolem a dodatečně poskytnutou slevou tedy žalobce vystavil faktury na doplacení ceny díla a to nejprve fakturu číslo [REDAKCE] na částku 102 575 Kč včetně DPH splatnou dne 15. 12. 2010 a následně i fakturu číslo [REDAKCE] na částku 102 889 Kč včetně DPH splatnou dne 20. 4. 2011. Tyto faktury však žalované žalobci ani částečně neuhradily, ač se k tomu zavázaly podpisem na předávacím protokolu. Žalobce proto uplatňuje touto žalobou svůj nárok na doplacení ceny díla dle předávacího protokolu potažmo dle vystavených faktur číslo [REDAKCE] a číslo [REDAKCE]

2. Žalobce původně uplatňoval též nárok na zaplacení víceprací ve výši 23 173 Kč a na zaplacení smluvní pokuty dle článku X. smlouvy z důvodu pozdního placení faktur v průběhu provádění díla. V průběhu řízení vzal žalobce v těchto částech žalobu zpět. Soud proto řízení v této části za souhlasu žalovaných s tímto úkonem částečně zastavil.
3. Žalované učinily nesporným, že dne 14. 10. 2009 uzavřely se žalobcem smlouvu o dílo na výstavbu rodinného domu [redacted]. Jednalo se o projekt na klíč. Podle článku IV činila cena díla 4 070 800 Kč. Splatnost ceny byla dohodnuta ve splátkách, když vznik nároku na jednotlivé splátky jakož i právo splátky fakturovat upravuje článek V. odst. 1 - 4 Smlouvy. Termín realizace díla byl sjednán do 31. 8. 2010. Žalované tvrdí, že dílo není dokončeno (podle článku VII. Smlouvy se dílo považuje za ukončené, bude-li mít vlastnosti stanovené smlouvou a nebude-li obsahovat takové vady a nedodělky, které brání řádnému jeho užívání. Podle článku XIII. Smlouvy jsou jakékoliv změny smlouvy možné činit pouze písemně). Žalobci byly uhrazeny práce a dodávky, které žalobce nedokončil, žalobce do dne podání žaloby neodstranil na díle celou řadu vad a nedodělků, z nichž existence některých zapříčinila, že dílo nebylo zkolaudováno a žalobci tak nevznikl nárok na v tomto řízení požadované plnění a jsou to naopak žalované, kdo mají za žalobcem pohledávku na vrácení části zaplacené ceny. Žalované tvrdí že stavební deník předložený žalobcem je falzifikát, pomocí kterého se žalobce snaží reagovat na výtky k realizaci díla, obsažené v dopise právního zástupce žalovaných. Žalované učinily nesporným, že skutečně podepsaly předávací protokol, ve kterém byly uvedeny základní vady a nedodělky. V předávacím protokolu nebyly zahrnuty všechny nedodělky, neboť o některých žalobce prohlásil, že na její odstranění aktuálně pracuje a u některých žalované při podpisu nevěděli, neboť nemají odpovídající technické vzdělání. Žalované z toho důvodu nesouhlasily s potvrzením převzetí díla a převzetí díla ani v protokolu nepotvrdily. Žalované dne 27. 7. 2011, poté co žalobce opakovaně nereagoval na výzvy k dokončení díla a odstranění vad a nedodělků, požádali stavební úřad o kolaudaci rodinného domu (předmětu díla). O datu a místě místního šetření žalobce s předstihem informovaly emailem ze dne 16. 8. 2011 s tím, že ho současně vyzvaly k tomu, aby předal klíče a stavební deník. Žalobce na žádost reagoval potvrzením, že doklady potřebné pro kolaudaci dodá a klíče vrátí. Žalobce klíče od domu nevrátil a doklady potřebné ke kolaudaci nepředal. Na základě místního šetření pak stavební úřad svým usnesením č.j. [redacted] ze dne 25. 8. 2011 zakázal užívání novostavby rodinného domu, žumpy, jakož i veškerých přípojek. Dle závěru stavebního úřadu stavba ohrožuje bezpečnost a nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad pak výslovně vytknul zjištěné vady. K realizaci stavby žalované uvedly a učinily nesporným, že skutečně písemným pokynem žalobci omezily rozsah díla o zateplení a fasádu a to z toho důvodu, že se jim nedostávalo finančních prostředků. Méněpráce představovaly snížení ceny díla o částku 151 574 Kč za fasádu, 45 000 Kč za lešení a 66 556 Kč za tesařské práce. Žalobce měl na stavbě stavební deník jenom zpočátku. Předložený stavební deník není však stavebním deníkem, který první žalovaná potvrdila, jedná se zjevně o dokument dodatečně vyhotovený. Žalobce bez jejich odsouhlasení nerealizoval balkony s poukazem na skutečnost, že na ně nejsou peníze. Nicméně žalované tuto skutečnost mlčky akceptovaly, protože to pro ně představovalo úsporu. Žalobce jim tuto úsporu nikdy nevyúčtoval. Žalobce neprovedl celou řadu prací, jejich neprovedení nezohlednil v ceně díla, a tyto práce zahrnul do celkové

fakturace. Jedná se o nedodané okapy a neprovedené klempířské práce, nedokončené vnitřní schodiště, nedokončené terénní úpravy, nedokončené zábradlí. Žalobce si v rozporu se smlouvou o dílo nárokoval cenu za 2 topná tělesa v celkové výši 6 527 Kč. K dokončení díla nedošlo, když dílo do dne podání žaloby vykazuje kromě drobných vad a nedodělků vady bránící jeho kolaudaci a tedy i užívání. K podpisu protokolu sice došlo, v protokolu, však nebylo potvrzeno, že by žalované dílo přejímaly a naopak přílohou protokolu byl seznam značného množství nedodělků s uvedením, kdy mají být tyto odstraněny. Protokol navíc nemá náležitosti závěrečného protokolu předvídaného ve smlouvě a při jeho podpisu se žalobce netvářil, že by se jednalo o závěrečný dokument a že by podpisem protokolu bylo vše vyřešeno. K fakturám žalované uvedly, že od počátku žalobce fakturoval nepřehledně a na díle poté, co se dohodl se žalovanými na úsporách při neprovedení fasády a s tím souvisejících prací, udělal řadu úprav, které mu žalované neodsouhlasily a jejíž úhradu si nyní nárokuje. Žalobce například během dne postavil schodiště s opěrnou zdí, které nebylo předmětem smlouvy s tím, že to udělal pro žalované jako bonus a že bude rád, když mu za to zaplatí nějakou částku, ale že si je vědom toho, že to nebylo odsouhlaseno. Žalované předpokládají, že se jedná o plnění fakturované fakturou číslo [REDAKCE]. Žalované uvádějí, že fakturované plnění nebylo předmětem smlouvy, nebylo u žalobce objednané a že žalobci na zaplacení faktury nárok nevznikl. Naopak žalobce by měl vrátit žalovaným část ceny za věci, které ne realizoval, nebo za věci, na které žalované uplatnily slevu. Žalobce v řízení svůj nárok na fakturované plnění neprokázal. Pokud jde o fakturu číslo [REDAKCE] jak vyplývá z podepsaného protokolu, dlažba nebyla dokončena a nemůže tak být fakturována. Jakýkoliv nárok navíc zanikl vyřešením reklamace - uplatněním slevy. Z žalobcem předložených faktur nevyplývá, za co přesně je částka fakturována, ani na základě čeho žalobci vznikl nárok na uvedenou cenu. Absentuje též jakýkoliv odkaz na rozpočet. Faktury jsou neurčité a nebyly vystaveny v souladu s uzavřenou smlouvou. Nárok požadovaný fakturou číslo [REDAKCE] zanikl zápočtem oproti maximální sjednané smluvní pokutě za prodlení s dokončením díla.

4. Žalované rovněž zpochybnily stavební deník a uvedly, že dva stavební deníky předložené žalobcem jsou zfalšované a vyplněné dodatečně. Stavební deník nemá shodný formát se stavebním deníkem, do kterého první žalovaná činila zápisy. Zápisy první žalované se ve stavebním deníku nenacházejí. Žalobce vedl stavební deník jenom zpočátku, jednalo se přitom o odlišný deník než doložený. Původní stavební deník ze stavby zmizel a žalované přes několik výzev nedostaly možnost do deníku nahlédnout. Žalobce většinu stavebních činností uvedené ve stavebních denících skutečně realizoval ovšem nikoliv ve dnech uvedených v denících. Komentáře a poznámky v předložených denících jsou smyšlené a žalobci se touto formou pokouší vyřešit vlastní pochybení při postupu na základě smlouvy o dílo. Žádají, proto žalobu zamítnout.
5. Ve věci podepsaný soud již dříve rozhodl, kdy žalobu poprvé shledal důvodnou, podruhé žalobu zamítl, k odvolání obou stran byly rozsudky soudu I. stupně zrušeny a věc vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení. Posledním rozsudkem žalobě vyhověl, odvolacím soudem byla věc vrácena k dalšímu řízení s tím, aby poučil podle § 118a o. s. ř. žalobkyni o konkrétních nedostacích v jejich tvrzeních a důkazních návrzích, umožnil jejich doplnění, aby provedl

navržené důkazy, případně poučil podle uvedeného ustanovení též žalované. Zaměří se zejména na vytčené vady díla, jejich odstranění a případné uplatnění nároku na slevu z vad a její výši. Rovněž je třeba zjistit, zda rozpočet byl naplněn, případně jaké práce nebyly provedeny a o kolik se rozpočet snížil. Rovněž se bude zabývat otázkou prodloužení se zhotovením díla. Provede právní posouzení zjištěných vztahů, i ve vztahu k ustanovení § 439 odst. 4 obč. zákoníku, dle kterého do doby odstranění vad není kupující povinen platit část kupní ceny, jež by odpovídala jeho nároku na slevu, jestliže by vady nebyly odstraněny. Závěrem odvolací soud uvedl, že na základě již provedeného dokazování **považuje dílo za dokončené a předané, avšak s vadami a nedodělkami, které částečně odstraněny nebyly**, sleva z vad byla uplatněna, není tak zřejmé, zda nárok žalobkyně je zcela po právu.

6. Žalobci tak bylo dáno poučení podle § 118a odst. 1, odst. 3, tvrdit a prokazovat v jakém rozsahu bylo dílo skutečně dokončeno. Předložit závěrečné vyúčtování, které mělo být náležitostí protokolu o ukončení díla, jak uvedeno v článku 7 bod 8 smlouvy, které nebylo žalobcem dosud předloženo a které mělo obsahovat i další náležitosti, včetně konstatování o odstranění vad a nedodělků. Dále uvést, proč došlo k vystavení samostatné faktury číslo [REDAKCE] splatné 15.12.2010 za zhotovení venkovního betonového schodiště a opěrné zdi, když toto mělo být součástí projektu a nebyl důvod toto vyúčtovat zvlášť. Dále předložit písemný projev o ujednání, že dílo mělo být zúženo i v dalším rozsahu a v jakém, když smlouva vyžadovala změny pouze písemně. Byl rovněž poučen, že v případě, že tyto skutečnosti doplněny nebudou, může být byt pouze v určitém rozsahu žaloba nedůvodná.
7. Žalobce však nevyhověl požadavku na doplnění žalobních tvrzení a důkazů, když měl předložit závěrečné vyúčtování, které mělo být náležitostí protokolu o ukončení díla dle článku 7, bod 8 smlouvy. Odkázal na jistou mailovou korespondenci, která však, jak bylo žalobci u následného jednání soudem zdůrazněno, není relevantním dokumentem k prokázání závěrečného vyúčtování.
8. Soud z tvrzení účastníků a z listin jimi předložených zjistil, že předmětem smlouvy o dílo uzavřené dne 14. 10. 2009 byla výstavba rodinného domu - [REDAKCE] na pozemku žalovaných dle předložené projektové dokumentace. Dle článku III. Bod 1. Smlouvy o dílo se žalobce zavázal dílo zhotovit a předat žalovaným do 31.8.2010 (příčemž tato lhůta může být - není-li stanoveno jinak, prodloužena pouze se souhlasem žalovaných a formou dodatku ke smlouvě). Cena díla (čl. IV smlouvy) byla stanovena na 4 070 800 Kč bez DPH. V čl. VII. si strany dohodly, **že dílo je dokončeno řádným ukončením a předáním díla objednateli**. Dle smlouvy se dílo považuje za řádně ukončené, bude-li mít vlastnosti stanovené smlouvou a nebude-li mít takové vady a nedodělků, které brání řádnému užívání k určenému účelu anebo, které způsobují rychlejší opotřebení jeho předmětu, které byly zjištěny při převjímacím řízení a bude-li stanovité při předávání díla uvedeno do stavu dle příslušné dokumentace. Ze smlouvy dále vyplynul závazek objednatele dílo převzít, pokud bude bez vad a nedodělků. Bylo dále ujednáno, že v případě výskytu vad a nedodělků smluvní strany **sepiší v protokolu tyto vady a nedodělků** a zároveň dohodnou pro jejich odstranění nejkratší technicky možný termín, nejpozději však do patnácti dnů ode dne podepsání protokolu, pokud si smluvní strany nedohodnou jiný termín. Bylo dále ujednáno, že takový termín jsou smluvní strany povinny

dohodnout v případě, že není z technického hlediska možné, aby zhotovitel sjednanou lhůtu dodržel. Strany stanovily (čl. XIII. Bod 3. Smlouvy, že, pokud nestanoví smlouva jinak, řídí se vztahy jí založené Obchodním zákoníkem. Dle bodu 4. téhož článku, lze změny smlouvy činit pouze písemně a formou číslovaných dodatků. Zjištěno též bylo, že ke smlouvě byl vyhotoven pouze jeden dodatek, a to položkový rozpočet. Z [redacted] na částku 102 889 Kč včetně DPH, splatnou dne 20. 4. 2011 bylo zjištěno, že jí byla žalovaným účtována cena za dokončení obkladů a dlažeb 93 535 Kč, s DPH pak 102 889 Kč. Z faktury číslo [redacted] na částku 102.575,- Kč včetně DPH splatnou dne 15. 12. 2010 bylo zjištěno, že žalobce žalovaným vyúčtoval zhotovení opěrné zdi a betonového venkovního schodiště za 93.250,- Kč, s DPH celkem 102.575,- Kč. Ze **Zápisu o odevzdání a převzetí prací** provedených zhotovitelem díla ze dne 19.11.2010 (správnost uvedeného data potvrdily strany u soudního jednání – čl. 84 spisu, nikoli jak bylo uvedeno v žalobě – 18.11.2010) bylo zjištěno, že účastníci v bodu 3. potvrdili provedení díla v souladu s uzavřenou smlouvou, přičemž ale konstatovali, že byly zjištěny zjevné závady a nedodělky a odkázali na jejich seznam o dvou stranách. V prvním a druhém nadzemním podlaží byly na žádost objednatelů zmíněny dispozice, které budou objednatelem zaznačeny do výkresové dokumentace před začátkem kolaudačního řízení. Dále bylo s objednatelem dohodnuto, že z důvodu nedostatku finančních prostředků nebude zhotovitel provádět zateplení fasády. Objednatel byl zhotovitelem upozorněn na škody, které mohou vzniknout zatékáním vody popřípadě navátím sněhu do míst, kde je mezera mezi stěnou a klempířskými prvky. Objednatelé si byli této skutečnosti vědomi a nebudou po zhotoviteli v případě takové škody požadovat úhradu za jejich odstranění. Jak bylo výše uvedeno, při řízení o odevzdání a převzetí byly zjištěny závady a drobné nedodělky, které byly popsány v příloženém seznamu o dvou stranách. Z uvedeného seznamu byly u domu [redacted] zjištěny závady - prasklý parapet - výměna do 3. 12. (pokoj do ulice); WC - přespárovat podlahu do 3. 12; dlažeb v obýváku, není rovná - řeší se SIKO; horní zámek od domovních dveří nepracuje - oprava objedná; výměna poškozených francouzských dveří v obýváku - objednána; dokončení schodiště - 22. 12.; menší výměra podlahy v kuchyni - nutno odečíst; nekvalitně položené lišty - nutno odstranit - investor provede sám (odečíst z rozpočtu); odečíst 5 000 Kč za nerovnoměrně proložené překlady v obýváku. U domu [redacted] byly konstatovány vady - vyměnit parapet v kuchyni - delší do 3. 12.; horní zámek u domovních dveří nefunguje; dlažba v obýváku není správná - řešit se SIKO; výměra francouzských dveří v obýváku; dokončení schodiště do 22. 12.; položit lištu u WC do 3. 12.; menší výměra podlahy v kuchyni - nutno odečíst; nekvalitně provedené lišty - nutno odečíst z rozpočtu; odečíst 5 000 Kč za nerovnoměrně položené překlady v obýváku. **V předávacím protokolu je dále pod bodem 4** uvedeno, že *vzhledem k výsledkům přijímacího řízení odběratel prohlašuje, že odevzdané práce přijímá a dále, že je odmítá převzít*, přičemž není zvýrazněno, která varianta byla odběratelem zvolena, resp. jednoznačně neprojevil vůli, zda dílo přijímá či nikoliv. V čl. 5 předávacího protokolu je stanoveno, že na smluvní cenu 4 070 800 Kč bez DPH po zhotovení nadstandardů a vypuštění realizace fasády, zbývá doplatit 196 785 Kč bez DPH. **Z rozhodnutí Městského úřadu Beroun č.j. [redacted]** ze dne 25.8.2011 je zjišťováno, že při závěrečné kontrolní prohlídce stavby – předmětu smlouvy o dílo byly na stavbě zjištěny závady bránící jejímu řádnému užívání a že stavba ohrožuje bezpečnost neboť nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. **Z dopisu právního zástupce žalovaných ze dne 13.6.2011** vyplývá, že je reakcí na předchozí upozornění žalobce –

předžalobní výzvu a obsahově je odmítnutím požadovaného finančního plnění – doplatku ceny díla z důvodů neodstranění vad díla. Z listiny žalovaných datované dne 12.9.2011 adresované žalobci vyplývá, že žalované reklamovaly u žalobce nedodělaná zábradlí a terénní úpravy a žádaly o předání stavebního deníku.

9. Z výpovědi [redacted] A [redacted] K [redacted] bylo zjištěno, že dodavatelem stavby pro žalované se stal na doporučení pana F [redacted] Paní K [redacted] předložila rozpočet konkurenční firmy a chtěla, aby stavěl levněji. Našli nakonec nějaké úspory a částku snížili o 300 000 Kč. Na prvním sezení bylo dohodnuto, že balkony nebudou, proto nebyly zahrnuty ani do rozpočtu. Pokud jde o uvolňování prostředků z hypotečního úvěru pro stavbu, v roce 2009 se vše zadrželo, peníze z banky uvolňovány nebyly, chyběly tedy dokumenty k hypotečnímu úvěru. Neplynuly tedy peníze, zastavili proto stavbu a začali až v dubnu dalšího roku, takže se to takto prodloužilo. Obě žalované chtěly na stavbě změny, které se zapracovaly do projektu. Pak bylo třeba řešit venkovní úpravy. Oproti projektu, kde schody a opěrné zdi byly betonové, co však bylo drahé z pohledu žalovaných, tak po dohodě se udělalo ztracené bednění. Na opěrné zdi za domem se nedohodli, venkovní zábradlí ani venkovní schody dohodnuty nebyly. Fasáda byla nakonec vyjmuta z projektu z důvodu, že žalované neměly peníze, jedna z nich přišla o práci a on jim nakonec navrhl, že tu fasádu provede, udělají zvláštní smlouvu a že bude vstřícný v tom, že mu bude stačit, když se to zaplatí do dvou let. Teď se dozvídá, že byl o zhotovení fasády požádán pan F [redacted] jak vyplynulo z jeho výpovědi. Pan F [redacted] ho pak volal, že tlačí K [redacted] do nějaké smlouvy, takže ke zhotovení fasády nakonec nedošlo. Paní K [redacted] přišla o příjem, odhadoval situaci tak, že budou z jejich strany tlaky, nakonec při předání díla našly vady a žalobce pak souhlasil s finanční kompenzací. Nakonec některé vady odstranily, v lednu je kontaktoval, co bude se zbytkem úhrady, kdy mu bylo žalovanými řečeno, že mu to nezaplatí a proto podal žalobu. Dokument o převzetí díla, vnímá jako protokol o převzetí domu. Nebyl kontaktován žalovanými kromě těch vad, které jsou v průběhu řízení zjištěny a zahrnuty v předávacím protokolu ohledně dalších vad. Například o výhradách k balkonu, se dozvěděl až ze soudního spisu. Žádné venkovní záležitosti neřešili, pouze vnitřek domu. Pak ještě v emailu mu psaly i ohledně elektřiny, kdy ony to vnímaly jako nějakou vadu, bylo to ještě před podáním žaloby, šlo o záležitost, že nebyla funkční nějaká zásuvka. Žalobce tento nedostatek odstranil, nicméně nebyla to jeho chyba, byla to chyba dodavatele kuchyně. Pokud jde o francouzské dveře, došlo zde k vloupání, k poškození dveří a stavba byla vykradena. Podali trestní oznámení, šlo o pojistnou událost, žalobci ale v té době vypršela pojistka, tak se dohodl s paní K [redacted] že vše bude řešeno přes její pojistku, neboť stavba byla pojištěna, takže žalobce dodal ty dveře, namontoval je, ale z pojistné události, která byla plněna paní K [redacted] jim nic nedala. Poslal jí fakturu, ale nic mu zapláceno nebylo. Připustil, že mu posílaly ještě nějaké výhrady k dalším vadám, ale on již na to nereagovali, protože řekla, že nic nezaplatí. Smlouva o dílo je standardním typem smlouvy, který jeho firma používá. V průběhu realizace stavby, dodatek ke smlouvě nebyl sepsán. Pokud bylo dohodnuto, že v případě více nebo méně prací bude vypracován dodatek, pak nakonec k tomu nepřistoupili, protože se vždy dohodli. Faktura nekopírovala smlouvu, jak je zdůrazňováno v čl. 5/1, to bylo proto, že tam byly změny a fakturace se prováděla dle provedených prací, hlavně do toho vstupovala banka. Balkony nebyly ve smlouvě dohodnuty. Proč to žalované takto dávaly na stavební úřad i s balkony, byla to záležitost právě žalovaných.

Proč nebyla provedena změna ohledně balkonů v projektu, ani ve smlouvě, tak v příloze 1 ty balkony uvedeny nebyly. V průběhu stavby oběma žalovaným vycházel vstříc. Byl to typový projekt stavby. K dotazu, jak se mohlo stát, že nevyšla střecha, že je zde nesouměrnost, uvedl, že každá krytina má jiný rozměr. Nakonec tato skutečnost nebyla uplatněna jako vada díla. Je to jen estetický detail. Jde-li o zídky, že nebyly provedeny dle projektu, o tom (o odchylkách) se dozvěděl až ze spisu. Ano, je to nedokončené, to zřejmě ano, nedohodli se totiž na finální úpravě. Dvě zídky udělali, sedli a dohodli se na tom, že je udělají, a to proto, aby se žalované dostaly do domu; ty zídky ve smlouvě nebyly. V projektu ale byly, nicméně v typovém projektu nebyly. Nakonec je nacenili, dodatečně. Ten dodatek, že nad rámec smlouvy o dílo udělají zídky, nebyl písemně uzavřen, to dokazují emaily i stavební deník, tam to podchyceno je. Pokud jde o předávací protokol, on to vnímal jako předání díla. Ten předávací protokol obsahuje i přílohu nedodělků. Některé vady odstranil, některé nikoliv, protože mu paní K. řekla, že již nezaplatí ani korunu. Pokud by mu faktury zaplatila, vady by odstranil. Pokud je tázán, jak je citován článek 7/4 nebo článek tentýž/8, kde je hovořeno o konečném protokolu o ukončení díla, pak ten předávací protokol považoval za konečný protokol o dokončení díla. Kolaudačního řízení se nezúčastnil, neboť nedostal zaplacen a navíc mu manžel paní K. vyhrožoval, proto se na to konečné řízení nedostavil. Stavební deník a klíče od domu nedodal (jak byl paní K. o to požádán), neboť stavební deník předal svému právnímu zástupci. Pokud měl tím zkomplikovat kolaudaci, pak od paní K. měl informaci, že kolaudace nebude. K emailové korespondenci z února a dubna s daty vad, které jsou v té komunikaci uváděny, pak elektrika byla odstraněna, podlahové topení taktéž. Ostatní vady odstraněny nebyly. Okapy a jejich osazení, se zásadně dělají až po fasádě. Předávací protokol připravoval on osobně.

10. Ze **svědecké výpovědi R. F.** vyplynulo, že je rodinným příslušníkem žalovaných, který firmu žalobce jako dodavatele stavby žalovaným doporučil. O žalobci měl dobré reference. Rovněž má stavební firmu, profesně je stavebním technikem, proto na požádání žalovaných po stránce stavební, hlídal předmět smlouvy. Stavební dozor na stavbě žádný nebyl. V průběhu stavby byly nějaké menší problémy, řešila se otázka ceny, byly tam nějaké menší vady, které bylo lze odstranit, například - nadpraží okna v obývacím pokoji, kde byl rozdíl snad 1 cm nebo 5 mm, to však bylo odstraněno, jinak byla dána sleva z ceny. Žádné neodstranitelné vady na dodávce díla nebyly, až na drobné vady, ty však nebránily užívání. Byly to maličkosti, které byly odstraněny. O rozhodnutí Městského úřadu v Berouně, které konstatovalo údajně, že při závěrečné kontrolní prohlídce byly shledány na stavbě závady bránící jejímu užívání, o tom nic bližšího neví. V prvotních fázích dohlížel na stavbu, v začátcích té hrubé stavby na stavbu moc nejezdil, pak na stavbu chodil pravidelně jednou za týden, když se dělaly vnitřky. Stavební projekt viděl, pokud jde o nějaké odchylky, tak to je u každé dodávky rodinného domu, resp. stavebních prací, neboť se mohou vyskytnout i složitosti v případě, jako je tento, kde byl dost svažité terén, byly zde složité zemní práce a ty se řešily pak v průběhu stavby. V terénu se dělala opěrná stěna. Nepotvrdil, zda něco nebylo provedeno oproti projektu. Nepamatuje si, zda je na stavbě balkon, či nikoli. Podepsal předávací protokol, byla u toho i A. K. a jednatel žalobce. Zapsané vady byly iniciovány žalovanými. Ty vady nepřekážely samotnému užívání díla, nakonec obě žalované v domě bydlely. Domnívá se, že pokud by dílo nebylo užívání schopné, tak by tam nemohly bydlet. I přes rozhodnutí stavebního úřadu (o nezkolaudování), je přesvědčen, že kdyby

vady byly takového charakteru, které by bránily užívání stavby, tak by v domě zřejmě bydlet nemohly. Pokud jde o zábradlí, o němž je zmínka v onom rozhodnutí stavební úřadu, to není důvod odmítnutí užívání stavby, je to v podstatě věc hodiny, kdy se tam dá provizorní řešení a nemůže nastat žádný problém. Nerozumí, proč bylo odmítnuto užívání stavby, (že tak došlo z důvodu, že není dokončena fasáda), on v tom problém nevidí. Pokud jde o fasádu, požádala ho A. K. aby to udělal on, avšak to odmítl, neboť na tuto odbornou práci nemá lidi. Pokud jde o dokument - předávací protokol, pak jej on sám vnímal formálně tak, že to je předávací protokol.

11. Na základě dokazování zjištěného skutkového stavu dospěl soud k těmto závěrům :
12. Žalobce jako zhotovitel a žalované jako objednatelé uzavřeli ve smyslu ustanovení § 536 a následujících obchodního zákoníku písemnou smlouvu o dílo, kterou se žalobce zavázal provést pro žalované, výstavbu rodinného domu - [redacted] na pozemku žalovaných dle předložené projektové dokumentace, a to za 4 070 800 Kč. Po dohodě stran v průběhu realizace díla došlo ke změně jeho ceny, když nová cena díla byla odsouhlasena a podepsána v částce 3 990 456 Kč bez DPH. Zhotovení a předání díla bylo stanoveno nejpozději do 31.8.2010, jinak bylo lze lhůtu prodloužit pouze se souhlasem žalovaných a formou dodatku ke smlouvě. Dílo s drobnými nedodělkami bylo žalovaným předáno dne 19.11.2010.
13. Dle ustanovení § 439 odst. 4 obch. zákoníku, do doby odstranění vad není kupující povinen platit část kupní ceny, jež by odpovídala jeho nároku na slevu, jestliže by vady nebyly odstraněny.
14. Podle ustanovení § 536 a následujících obchodního zákoníku (účinného do 31.12.2013), se zhotovitel zavazuje k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení, která musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího dodatečného určení. Podle § 537 obchodního zákoníku je zhotovitel povinen provést dílo na svůj náklad na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla, objednatel je povinen provedené dílo převzít.
15. Podle ust. § 554 obchodního zákoníku splní zhotovitel svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla odběrateli. Pokud ze smlouvy nebo ze zákona nevyplývá něco jiného, vzniká zhotoviteli podle § 548 obchodního zákoníku nárok na cenu provedení díla a objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli cenu v době sjednané ve smlouvě.
16. K projednání zůstala mezi účastníky sporná částka 205 464 Kč s jejím příslušenstvím vyplývající z faktury na doplacení ceny díla a to faktury číslo [redacted] na částku 102 575 Kč včetně DPH splatnou dne 15. 12. 2010 a následně i faktury číslo [redacted] na částku 102 889 Kč včetně DPH splatnou dne 20. 4. 2011.
17. Soud po provedeném dokazování činí tento právní závěr :

Shodu s prvopisem potvrzuje Renata Risová

18. Pokud jde o Smlouvu o dílo, pak z jejího čl. II. 1 vyplývá, že „dílem se rozumí provedení stavby rodinného domu s názvem [redacted] dle předložené projektové dokumentace a v rozsahu uvedeném v položkovém rozpočtu, který je přílohou č. 1 této smlouvy do stavu, který umožní kolaudaci“. Co patří do díla, je dále vymezeno v bodu 2 a 3. Jde o standardní vymezení díla, kdy dílo je **realizováno podle projektové dokumentace**, nakonec ani jinak tomu být ani nemůže, když dílo je realizováno na základě veřejnoprávního povolení (stavebního povolení), které se opírá o stavebním úřadem odsouhlasenou projektovou dokumentaci a užívání díla je možné opět na základě veřejnoprávního povolení – kolaudačního souhlasu, před jehož vydáním si správní orgán ověřuje soulad výsledku (skutečného výsledku) se zadáním (projektovou dokumentací).
19. V posuzovaném případě jde o **2 neuhrazené faktury**. Fakturu č. [redacted] na 102 889 Kč splatnou dne 20.4.2011 (obklady a dlažby) Dlažba byla předmětem reklamace, vadu žalobce neodstranil, ačkoliv se k odstranění v protokolu zavázal - a i přesto uvedený segment fakturoval. Nárok tak nebyl splatný z důvodu chybějící bezvadnosti - § 439 odst. 4) obč. zák. - dle něhož do doby odstranění vad není kupující povinen platit část kupní ceny, jež by odpovídala jeho nároku na slevu, jestliže by vady nebyly odstraněny.
20. Pokud jde o fakturu č. [redacted] na 102 575 Kč včetně DPH splatnou dne 15. 12. 2010 (zhotovení opěrné zdi a betonového venkovního schodiště za 93 250 Kč s DPH celkem 102 575 Kč), žalobce v řízení neprokázal, že by mu v řízení vznikl nárok na fakturované plnění, ani právo vystavit fakturu. Žalobce dopisem ze dne 19. 7. 2011, str. 5 písm. g.) v reakci na upozornění žalovaných, že postavil zeď jinak než dle projektu, uvádí, že „zeď byla oproti původnímu projektu změněna tak, že místo dražšího řešení bylo k žádosti žalovaných řešení levnější a že změna byla klientkami odsouhlasena a zaznamenána v deníku“. Opěrná zeď od počátku byla v projektu a s její realizací počítáno bylo – argument žalovaného, že nebyla v typovém projektu, je irelevantní. **Cena opěrné zdi byla od počátku promítnuta do ceny díla**, protože pokud žalobce od počátku věděl, že bude dělat zeď, musel jí zohlednit v ceně díla a od počátku se zdi počítal. Žalobce tak vůbec **není oprávněn nárokovat si samostatnou fakturou cenu zdi nad rámec ceny díla**, když splátkový kalendář ceny díla, vázaný na dohodnuté stupně byl výslovně dohodnut ve smlouvě, a do tohoto splátkového kalendáře byla rozložena celá cena díla – hrubá stavba opěrné zdi se rozhodně nedá označit za „nadstandard“ zmíněný v předávacím protokole; faktura byla vystavena neoprávněně a žalobci na její úhradu nevznikl nárok. Navíc, **původní stavební deníky**, do kterých činily žalované zápisky, **byly zhotovitelem zkracovány**, když v nových žádné zápisky žalovaných nejsou. Důvodem proč tak činil, může být skutečnost, že původní deníky obsahovaly zápisy, které by znemožnily žalobci být ve sporu úspěšný (na uvedené, že žalobcem doložené deníky jsou falšované, poukazovaly žalované již ve vyjádření k žalobě, když toto mimo jiné prokazovaly nesouladem obsahu deníků s fotodokumentací průběhu stavby činěnou bankovním dozorem. Pokud žalobce tvrdí, že mělo jít o řešení levnější, slevu však nikdy žalovaným nevyúčtoval. Je zde tedy absence prokázání nároku, jeho výše i splatnost před podáním žaloby. Ani jedna z faktur nebyla vystavena po právu, když jednou fakturou zhotovitel fakturoval plnění, které bylo provedeno vadně (dlažba) a fakturoval jej, aniž by vadu odstranil, k čemuž se výslovně v podepsaném protokolu zavázal - nárok žalobce nebyl splatný jednak z

důvodu absence bezvadnosti, jednak z důvodu ustanovení § 439 odst. 4 obč. zákoníku. Druhou fakturou zhotovitel fakturoval opěrnou zeď, u které náklady na výstavbu byly rozloženy v rámci ceny díla do celkové fakturace. Fakturoval položku, pro kterou nebylo sjednáno samostatné právo fakturovat ani sjednána samostatná cena. Fakturou vznesený nárok je nárokem neoprávněným a žalobcem neprokázaným. Pokud tedy žalobce tvrdí, že provedl a předal žalovaným dohodnuté dílo a žalované oproti tomu mu nezaplatily cenu díla a jsou v prodlení se splněním svého peněžitého závazku, pak tato povinnost úhrady ze strany žalovaných nenastala, neboť dílo dle smlouvy dokončeno bylo, avšak s vadami a nedodělkami, které odstraněny nebyly. Sám statutární zástupce žalobce to potvrdil ve své účastnické výpovědi, že některé vady odstranil, některé nikoliv, protože mu žalované sdělily, že již nezaplatí ani korunu. Pokud by faktury zaplatily, vady by odstranil.

21. Ač byl žalobce v intencích stanovených odvolacím soudem vyzván k doplnění a prokázání svých tvrzení, u jednání 1.2.2018, což mu bylo vytknuto u jednání 19.4.2018 (v jakém rozsahu bylo dílo skutečně dokončeno), žalobce tak neučinil a na výzvu a poučení soudu, rezignoval. Žalobce založil do řízení buď listiny, které tam již byly nebo listiny, které jsou k řízení irelevantní. Žaloba z uvedených důvodů byla zamítnuta.
22. V souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. přiznal soud žalovaným náklady řízení, neboť ty měly ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení ve výši která představuje zaplacený soudní poplatek z odvolání 11 430 Kč a náklady právního zastoupení advokátem za 27 úkonů po 9 220 Kč (převzetí zastoupení, odpor, vyjádření k žalobě, doplnění vyjádření k žalobě ze dne 19. 9. 2012 a dne 20.9.2012, jednání 3.1.2013, 25.9.2013, závěrečné vyjádření, odvolání, jednání 25.3.2015, závěrečné vyjádření 13.5.2015, odvolání z 18.9.2015, vyjádření z 17.5.2016, jednání 18.5.2016, vyjádření z 8.8.2016, jednání z 25.8.2016, odvolání z 2.11.2016, doplnění odvolání z 2.12.2016, replika z 6.4.2017, vyjádření z 25.1.2018, jednání 1.2.2018, replika z 3.4.2018, jednání 19.4.2018, závěrečné shrnutí z 3.6.2018, odvolání z 9.6.2018, vyjádření z 27.5.2019, odvolání z 10.6.2020,) a 3 úkony po 4 610 Kč (předběžné jednání u soudu dne 20.9.2012, vyhlášení rozsudku 14.11.2013, vyhlášení rozsudku dne 31.8.2016) dle vyhl. 177/1996 Sb. ve výši 262 770 Kč + 30 x režijní paušál po 300 Kč (9 000 Kč) + DPH 57 057 Kč ; celkem 319 827 Kč k rukám právního zástupce žalovaných..

Poučení :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 28. ledna 2021

JUDr. Otília Hrehová, v.r.
soudkyně



v. z. Hrehová
Shodu s prvopisem potvrzuje Renata Řásová

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **142197932-261938-211006095934**, skládající se z **11** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Miloslava Lerchová**

Vystavil: **Obvodní soud pro Prahu 2**
Pracoviště: **Obvodní soud pro Prahu 2**
v **Praze** dne **06.10.2021**



142197932-261938-211006095934