ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Evy Ištvánkové a soudkyň JUDr. Miluše Farské a Mgr. Alice Žáčkové ve věci

žalobců: **a)** L[redacted] D[redacted] C[redacted] F[redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
b) B[redacted] K[redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
c) M[redacted] K[redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
všichni zastoupeni advokátem Mgr. Davidem Kroftem
sídlem Újezd 450/40, Praha 1

proti
žalovaným: **1) Průmstav, a. s.**, IČO: 25105825
sídlem Vyskočilova 1566, Michle, Praha 4
zastoupený advokátem JUDr. Oto Kunzem
sídlem Vinohradská 89/90, Praha 3

2) VK Karlín, a. s. v likvidaci, IČO: 63079470
sídlem Pernerova 652/55, Praha 8
zastoupený advokátku JUDr. Danou Kořínkovou
sídlem Sokolovská 47/736, Praha 8

o bezplatné odstranění vad, k odvolání žalobců a), b), c), žalovaného 1. a 2. proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 24. srpna 2018, č.j. 23 C 115/2011 – 544

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně se vůči 1. žalovanému ve výrocích I. a III. ve věci samé **potvrzuje**.

II. Rozsudek soudu I. stupně se vůči 2. žalovanému ve výroku I. ve věci samé **mění** tak, že se žalobní návrh na bezplatné odstranění vad **zamítá**.

III. 1. žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni a) náklady za řízení před soudem I. stupně ve výši 43 844,50 Kč a za řízení odvolací ve výši 4 900,50 Kč, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně a) Mgr. Davida Krofta.

IV. 1. žalovaný je povinen zaplatit žalobci b) a žalobkyni c) náklady za řízení před soudem I. stupně ve výši 43 844,50 Kč a za řízení odvolací ve výši 4 900,50 Kč, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce Mgr. Davida Krofta.

V. Žalobkyně a) je povinna zaplatit 2. žalovanému náklady za řízení před soudem I. stupně ve výši 50 923 Kč a za řízení odvolací ve výši 6 356 Kč, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně 2. žalovaného JUDr. Daně Kořínkové.

VI. Žalobkyně a) je povinna zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 2 náklady státu ve výši 3 942,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

VII. 1. žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 2 náklady státu ve výši 21 827,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Soud I. stupně rozhodoval o návrhu žalobců, jímž se domáhali po žalovaných bezplatného odstranění vad podlahové krytiny v bytové jednotce č. [redacted] ve vlastnictví žalobkyně a) a č. [redacted] ve společném jmění manželů žalobců b) a c), umístěných ve [redacted] nadzemním podlaží domu č.p. [redacted] v katastrálním území [redacted] Na 1. žalovaného přešla práva a povinnosti zhotovitele bytových jednotek fúzí se zaniklou společností FCC - První česká projekční a stavební, a.s. a 2. žalovaný byl prodávajícím předmětných bytových jednotek.

2. Žalovaný č. 1 nárok žalobců neuznal, namítal nedostatek aktivní legitimace, když mu nebylo oznámeno postoupení práv a povinností týkající se záruky ze smlouvy o dílo uzavřené s 2. žalovaným. Odpovědnost za vady odmítl, neboť žalobci nedodrželi v bytových jednotkách doporučenou relativní vlhkost vzduchu dle záručních podmínek.

3. Žalovaný č. 2 také nárok žalobců neuznal. Namítal nedostatek pasivní legitimace, neboť v kupní smlouvě ze dne 31.8.2009 nebyla sjednána zvláštní záruka za vady a záruka ze smlouvy o dílo byla postoupena na kupující. Nadto žalobkyně a) a P[redacted] D[redacted] C[redacted] F[redacted] zakoupili byt za účelem

podnikání, nelze tak postupovat dle občanského zákoníku. Příčinu vad shledal v nedodržení doporučené relativní vlhkosti vzduchu. Namítal, že reklamace nebyla uplatněna řádně a včas.

4. Napadeným rozsudkem soud I. stupně rozhodl, že oba žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně bezplatně odstranit vady dřevěné podlahové krytiny a schodiště bytové jednotky č. [redacted] a to rozevřené podélné a příčné spáry v rozsahu větším než 1,5 mm nevyplněné tmelem (případně nepravidelně a nedostatečně), dutá místa, kde parkety nepřiléhají k podlaze, a při poklepání na tato místa lze slyšet dutý zvuk a podélné průhyby jednotlivých lamelových parket (tzv. stříškování), a to vše do 60 dnů od právní moci rozsudku (II.), zastavil řízení v části, kterou se žalobkyně a) domáhala po žalovaných stanovení povinnosti odstranit vady uvedené ve výroku I. formou výměny vadných částí položené parketové podlahy a jejich nahrazením novou dřevěnou parketovou krytinou shodného druhu dřeva a odstínu nevykazující vady (II.), rozhodl, že 1. žalovaný je povinen bezplatně odstranit vady dřevěné podlahové krytiny a schodiště bytové jednotky č. [redacted] a to uvolněných vlysy, rozevřené podélné a příčné spáry v rozsahu větším než 1,5 mm nevyplněné tmelem (případně jen nepravidelně a nedostatečně), podélné průhyby v jednotlivých parketových lamel, a to vše do 60 dnů od právní moci rozsudku (III.), zastavil řízení v části, kterou se žalobci b) a c) domáhali po 1. žalovaném stanovení povinnosti odstranit vady uvedené ve výroku III. formou výměny vadných částí položené parketové podlahy a jejich nahrazením novou dřevěnou parketovou krytinou shodného druhu dřeva a odstínu nevykazující vady (IV.), rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (V.) a že na náhradu nákladů státu je povinna žalobkyně a) zaplatit částku 3 943 Kč (VI.), žalobci b) a c) 3 943 Kč (VII.), 1. žalovaný 3 943 Kč (VIII.) a 2. žalovaný 3 943 Kč (IX.).

5. Soud I. stupně již rozsudkem ze dne 23.12.2016, č.j. 23 C 115/2011-309 zamítl návrh na odstranění vad formou celkové výměny parketové podlahy v bytech (I., II.), uložil odstranit konkretizované vady (III., V.), zamítl odstranění vad (spáry menší než 1,5 mm, korek, lokální nerovnoměrnost barevného rozložení a nejednotnost povrchu nášlapné vrstvy) (IV., VI.) a rozhodl o nákladech řízení (VII. až XI.). Rozsudek nabyl právní moci ve výrocích I., II., IV. a VI. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.9.20117, č.j. 19 Co 199/2017–382 byl rozsudek soudu I. stupně ve výrocích ve věci samé III. a V. a výrocích o nákladech řízení zrušen a vrácen soudu I. stupně s tím, že si je třeba ujasnit, zda se žalobci domáhají odpovědnosti za vady ze záruky dle smlouvy o dílo nebo dle kupní smlouvy, že je třeba učinit skutková zjištění a právní posouzení ohledně platnosti postoupení záruky za vady, předně s ohledem na určitost vymezení předmětu postoupení a informovanost 1. žalovaného o postoupení záruky dle § 526 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění do 22.2.2011 (dále jen „obč. zák."), dále ohledně odpovědnosti 2. žalovaného za vytčené vady, se zaměřením na včasnost vytčení vad, jejich řádné uplatnění s ohledem na místo, důvodnost a volbu práva.

6. Soud I. stupně zastavil řízení s ohledem na zpětvzetí části žaloby týkající způsobu odstranění vad se souhlasem žalovaných dle § 96 odst. 1, 2 věta prvá, odst. 3 o.s.ř.

7. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že dne 6.4.2007 byla uzavřena smlouva o dílo mezi právním předchůdcem 1. žalovaného, společností FCC – První česká projekční a stavební a.s., jako zhotovitelem a 2. žalovaným jako objednatelem, v níž se zhotovitel zavázal poskytnout záruční lhůtu na jednotlivé materiály a dodávky tvořící součást díla za předpokladu dodržení předepsané

údržby a správného užívání ode dne převzetí díla po dobu pěti let. K předání díla došlo dne 18.12.2009.

8. Žalobkyně a) a P[redacted] D[redacted] C[redacted] F[redacted] nabyli bytovou jednotku č. [redacted] do společného jmění manželů na základě kupní smlouvy ze dne 31.8.2009 s tím, že na ně prodávající postoupil záruku za jakost předmětu převodu. Případná reklamace měla být uplatňována prostřednictvím správce domu. 2. žalovaný se současně zavázal v případě neposkytnutí plnění ze strany zhotovitele takové plnění poskytnout sám. Žalobci b) a c) nabyli bytovou jednotku č. [redacted] do společného jmění manželů na základě kupní smlouvy ze dne 14.9.2009 s tím, že na ně byla shodně postoupena záruka za jakost. Součástí kupních smluv byl návod na užívání bytových jednotek, včetně povinnosti větrat otevřenými dveřmi minimálně 5x týdně po dobu minimálně 15 minut v zimě a 30 minut v létě za účelem dodržení parametrů vlhkosti na úrovni dané v zápise o převzetí bytu. Protokoly o převzetí jednotky č. [redacted] ani č. [redacted] neobsahovaly hodnotu míry vlhkosti bytu.

9. Věc právně posoudil s ohledem na § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.") dle zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák., ve znění do 22.2.2011 a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku ve znění do 31.12.2013 (dále jen „obch. zák."). Uplatnění vad ze záruky ze smlouvy o dílo posuzoval dle § 261 odst. 1, § 536 odst. 1, § 560 odst. 2, 3, § 562 odst. 2 písm. c), § 564 obch. zák., postoupení záruky dle § 524 odst. 1, § 526 odst. 1 obč. zák. U kupních smluv vycházel z § 588 obč. zák. a § 6 zák. č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, u odpovědnosti za vady z § 507 odst. 2, § 616 odst. 1, § 619 odst. 1, § 622 odst. 1 obč. zák. a u přistoupení k záruce z § 488 obč. zák.

10. Soud I. stupně aktivní legitimaci žalobců shledal s ohledem na smlouvu o dílo ze dne 6.4.2007 ve spojení s kupními smlouvami na jednotlivé byty, v nichž je sjednáno postoupení práva ze záruky na kupující. Platnost postoupení záruky shledal jak s ohledem na určitost vymezení předmětu postoupení (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.6.2007, sp. zn. 32 Odo 1433/2006), tak s ohledem na informovanost 1. žalovaného dle jeho dopisu ze dne 15.12.2010 a odpovědi žalobců ze dne 17.12.2010 (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 657/2005). Nadto uvedl, že zhotovitel o plánovaném postupování záruky byl dle jeho dopisu ze dne 7.5.2009 spraven. Vymínil si pouze uplatňování záruk prostřednictvím správce projektu (Green Lions, a.s.) s tím, že vlastníci nejsou oprávněni kontaktovat přímo zhotovitele. Aktivní legitimaci žalobkyně a) shledal i ohledně nároku uplatněnému vůči 2. žalovanému dle ujednání v kupní smlouvě ze dne 14.9.2009.

11. Pasivní legitimaci 2. žalovaného shledal s ohledem na čl. V. bod 3 kupní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a) a P[redacted] D[redacted] C[redacted] F[redacted] kde se 2. žalovaný zavázal, že v případě neplnění záruky 1. žalovaným poskytne plnění sám. Tento smluvní závazek posoudil jako přistoupení k zákonné záruce dle § 488 obč. zák. Pasivní legitimaci 2. žalovaného ohledně odpovědnosti za vady dovodil dále z kupní smlouvy uzavřené mezi spotřebiteli a podnikatelem dle § 588 a násl. obč. zák. ve spojení s § 612 až § 627 obč. zák., § 19 odst. 3 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.8.2016, sp. zn. 33 Cdo 2914/2014). Uzavřel, že kupní smlouva nebyla uzavřena mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, nejedná se o obchodně závazkový vztah podléhající obchodnímu zákoníku (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2006 sp. zn. 32 Odo 1196/2003, ze dne 23.4.2007 sp. zn. 32 Cdo 1138/2007).

K odpovědnosti za vady připomněl, že má objektivní povahu, tedy nevyžaduje zavinění a nelze se jí zprostit ani ji dohodou vyloučit.

12. Dále se soud I. stupně zabýval tím, zda se v předmětných bytech vyskytly tvrzené vady, což bylo opakovaně předmětem znaleckého zkoumání (znalecký posudek Ing. Popenkové, Ing. Bukovského, společnosti RATEA - WEST s.r.o. a soudem ustanoveného znalce Stavexis, s.r.o.). Všechny posudky zaznamenaly spáry větší než 1,5 mm, což neodpovídá normě ČSN 49 2120, č. 15, odtržení některých vlysů od podkladu, čehož příčinou bylo sesychání.

13. Dle žalovaných a znaleckého posudku RATEA - WEST s.r.o. bylo příčinou sesychání nízká relativní vlhkost vzduchu, když doporučená je 45 až 65%. Soudem ustanovený znalec shledal tuto příčinu za málo pravděpodobnou, neboť naměřené šíře spár výrazně převažovaly jím orientačně vypočtenou hodnotu objemové změny. Ostatní příčiny nebyly v řízení prokázány ani vyloučeny, např. nesprávné větrání, nesprávná montáž podlahy při zvýšené vlhkosti podkladu nebo zvýšená vlhkost dílců při pokládce. Hodnota relativní vzdušné vlhkosti, která by měla být v bytech zachována, nebyla zaznamenána v protokolech o převzetí bytů. Nadto poznamenal, že pokud nízká vlhkost představovala ohrožení odtržení podlahy od podkladu, měli žalovaní přistoupit k instalaci zařízení, které bude vlhkost sledovat či korigovat. Námitku žalovaných, že žalobkyně a) a její manžel byt nevětrali, neboť jej po převzetí neužívali, neshledal důvodnou. Stejné vady se objevili i u žalobců b) a c), kteří v bytě bydleli.

14. Dále soud I. stupně uzavřel, že vady byly uplatněny včas, když účastníci učinili nesporným, že k převzetí nemovitosti 2. žalovaným došlo dne 18.12.2009, odkdy započala běžet záruční doba. Žalobci uplatnili vady již v roce 2010, konkrétně vady spočívající v přílišném rozestupu parket byly vytknuty dne 14.2.2010 u správce, vady spočívající ve střížkování dne 6.5.2010 (žalobci b) a c) dne 14.12.2010), uvolnění parket dne 14.12.2010 vůči 1. žalovanému. Nadto sám 1. žalovaný uznal, že reklamace je řešena od ledna 2010. Vady byly uplatněny řádně a včas, když byly specifikovány a byl zvolen způsob nápravy.

15. Soud I. stupně uzavřel, že 1. žalovaný odpovídá za vady uvedené ve výrocích I. a III. napadeného rozsudku, tedy vyhověl požadavku na odstranění spár větších než 1,5 mm, neboť dle normy platné v roce 2009 byla maximální šíře spár právě 1,5 mm a dále požadavku na odstranění vad spočívajících ve vlysech uvolněných od pokládky podlahy a průhybech lamel (tzv. střížkování).

16. Shodně vyhověl i návrhu žalobkyně a) proti 2. žalovanému, který na sebe převzal závazek k poskytnutí plnění, pokud nebude plnit 1. žalovaný. Jeho odpovědnost za vady shledal i dle § 621 obč. zák., když záruční doba počala běžet od vkladu vlastnického práva žalobkyně a) a bývalého manžela do katastru nemovitostí, tedy ode dne 15.9.2009. Vady byly uplatněny včas. Námitku promlčení neshledal důvodnou, když žaloba byla podána již dne 10.5.2011, tedy promlčecí doba dle § 101 obč. zák. byla zachována.

17. K odstranění vad stanovil lhůtu v trvání 60 dní dle § 160 odst. 1, část věty za středníkem o.s.ř., kterou shledal odpovídající a která nepředstavuje ani neúměrné zvýhodnění žalovaných na úkor žalobců.

18. Výrok o náhradě nákladů řízení mezi účastníky odůvodnil dle § 142 odst. 2 o.s.ř., když poměr úspěchu a neúspěchu stran byl shodný.

19. O náhradě nákladů státu v celkové výši 35 770 Kč rozhodl dle § 148 odst. 1 o.s.ř. Žalobkyně a), žalobci b) a c), 1. a 2. žalovaný zaplatili na zálohách po 5 000 Kč. Každému tak uložil zaplatit čtvrtinu ze zbývající částky 15 770 Kč v zákonné lhůtě na plnění.

20. Včasným odvoláním napadli žalobci nákladové výroky V., VI. a VII. z důvodu dle § 205 odst. 2 písm. g) o.s.ř. K výroku o nákladech mezi účastníky namítali, že poměr úspěchu a neúspěchu stran nebyl obdobný. Byly zjištěny vady a rozhodnuto o povinnosti je odstranit, čímž bylo v podstatě zcela vyhověno původnímu znění žalobního petitu. Naopak žalovaní zcela odmítali odpovědnost za vady. Žalobci tak měli neúspěch v nepatrné části, a proto jim přísluší plná náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně dle § 142 odst. 3 o.s.ř., když rozhodnutí o výši plnění záviselo na znaleckém posudku. Neúspěch byl pouze v rozsahu vad, které mají být bezplatně odstraněny. V závislosti na uvedeném jsou tak nesprávné i výroky o nákladech státu. Navrhli změnu výroku o nákladech mezi účastníky s tím, že žalovaní jsou jim povinni zaplatit společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně, a zrušení výroků o nákladech státu vůči nim a přiznání nákladů odvolacího řízení.

21. Včasným odvoláním napadl rozsudek 1. žalovaný do výroků o bezplatném odstranění vad (I., III.) a o nákladech řízení státu (VIII.) z důvodu dle § 205 odst. 2 písm. b), d), e) a g) o.s.ř. Namítal, že nebylo vyhověno jeho návrhu na vypracování revizního znaleckého posudku bez řádného odůvodnění, přestože znalecký posudek soudem ustanoveného znalce nedospěl k žádnému závěru o příčině vzniku vad podlahy. Jinými posudky bylo konstatováno, že příčinou je relativně nízká vlhkost vzduchu. Znalecký posudek společnosti Stavexis s.r.o. tak neměl být použit. Ani tvrzení žalobců, že dodržovali podmínky užívání bytu, tedy, že řádně větrali, nebyla prokázána. Dále namítal, že odstranění vad ve lhůtě 60 dní je nemožné s ohledem na nutnost přípravy práce, dohodu s žalobci a zajištění interiérů. Má za to, že se soud I. stupně nevypořádal s námitkami, že žalobci nedodrželi návod pro údržbu podlah. Navrhl napadené výroky zrušit a věc vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení.

22. Výroky I. a IX. napadl 2. žalovaný z důvodů dle § 205 odst. 2 písm. b), d), e) a g) o.s.ř. Opětovně namítal nedostatek své pasivní věcné legitimace, když v kupní smlouvě nebyla sjednána zvláštní záruka za vady, odpovědnost za vady je řešena v čl. V. odst. 3. Nadto žalobkyně a) se svým manželem zakoupila byt za účelem podnikání, což vyplývá z jejich dopisu ze dne 13.12.2010, v němž se domáhali ušlého zisku na nájemném. Nelze tak použít § 621 obč. zák. Dále namítal neurčitost a nevykonatelnost rozhodnutí z důvodu nedostatečné specifikace vad. Má za to, že nebylo přihlédnuto k závěrům znaleckého posudku společnosti RATEA - WEST s.r.o., který obsahuje jednoznačné doporučení reklamaci neuznat z důvodů: nedodržení doporučené relativní vlhkosti a výměny vzduchu, nesprávného temperování vzduchu, neprovádění ošetřování a údržby podle předaného návodu. Současně nebyly naměřeny spáry větší než 1,47 mm. Úvahy soudu, že o instalaci zařízení, které bude vlhkost sledovat či korigovat, shledal neopodstatněnými. Navrhl změnu výroku I. s tím, že žaloba se zamítá, přiznání nákladů řízení před soudem I. stupně a za řízení odvolací a zrušení výroku o nákladech státu.

23. Žalobci naopak považují napadené výroky žalovanými ve věci samé za správné. Znalecky prokázané vady byly uplatněny řádně a včas. Důvod ke zpracování revizního znaleckého posudku nebyl dán. Znalci se shodli, že vady byly způsobeny sesycháním vlysů, příčina sice nebyla spolehlivě zjištěna, uvedené však nebylo nutné ke správnému zjištění skutkového stavu. Odmítli obranu žalovaných, že příčinou vad byla vysoce nízká relativní vzdušná vlhkost vzduchu. Jednak znalec Stavexis, s.r.o. označil tuto příčinu za málo pravděpodobnou a jednak byly bytové jednotky pravidelně větrány standardním způsobem v souladu s návodem. Nadto návod obsahuje jen upozornění, že problematická je nadměrná vlhkost, nikoli nedostatečná, která byla naměřena. Navrhli potvrzení napadených výroků ve věci samé.

24. Odvolací soud přezkoumal z podnětu včasných a přípustných odvolání podaných oprávněnými osobami napadený rozsudek i řízení, které mu předcházelo (§ 214 odst. l, § 212, § 212a o.s.ř.) a dospěl k závěru, že odvolání **1. žalovaného n e n í důvodné** a odvolání **2. žalovaného j e d ů v o d n é .**

25. Soud I. stupně napravil procesní pochybení dle závazného právního závěru odvolacího soudu, když u jednání dne 9.3.2018 s ohledem na změnu v obsazení senátu zopakoval obsah přednesů a provedených důkazů v souladu s § 119 odst. 3 o.s.ř.

26. Dále správně rozhodl o procesním nástupnictví původního žalobce b) P[redacted] R[redacted] D[redacted] C[redacted] F[redacted] ve smyslu § 107a o.s.ř. usnesením ze dne 23.2.2018, č.j. 23 C 115/2011-424, když po zahájení řízení došlo dne 5.2.2016 k dohodě o vypořádání zaniklého společného jmění manželů, tedy žalobkyně a) a původního žalobce b) s tím, že výlučnou vlastnicí předmětné bytové jednotky se stane pouze žalobkyně a).

27. K námitce aktivní a pasivní legitimace žalobců a 1. žalovaného zopakoval odvolací soud důkaz kupní smlouvou ze dne 31.8.2009 uzavřenou mezi 2. žalovaným jako prodávajícím a žalobkyní a P[redacted] D[redacted] C[redacted] F[redacted] jako kupujícími, a to především čl. V., odst. 3 věta prvá až čtvrtá, ve kterém si účastníci sjednali postoupení záruky za jakost předmětu převodu poskytnutou právním předchůdcem 1. žalovaného společností FCC - První česká projekční a stavební a.s. Dále byla na kupující postoupena záruka na zařizovací předměty a vybavení předmětu převodu v délce stanovené jejich výrobci. Strany si sjednaly postupovat při reklamaci prostřednictvím správce domu. Odvolací soud poznamenává, že zcela shodné ujednání obsahuje i kupní smlouva ze dne 14.9.2009 uzavřená mezi 2. žalovaným a žalobci b) a c).

28. Soud I. stupně po doplnění dokazování úplným zněním smlouvy o dílo ze dne 6.4.2007 dospěl k správným skutkovým zjištěním a správným právním závěrům ohledně aktivní a pasivní věcné legitimace žalobců a 1. žalovaného. Vycházel z toho, že smlouva o dílo byla uzavřena v režimu obchodního zákoníku ve znění do 31.12.2013, v níž si právní předchůdce 1. žalovaného s 2. žalovaným sjednali v čl. 19 záruku za jakost. Věcná legitimace žalobců a 1. žalovaného je pak správně řešena s ohledem na postoupení práv ze záruky ze smlouvy o dílo. Postoupení je sjednáno v čl. V., odst. 3 kupní smlouvy ze dne 31.8.2009 uzavřené mezi žalobkyní a) a bývalým manželem jako kupujícími a 2. žalovaným jako prodávajícím a v kupní smlouvě ze dne 14.9.2009 uzavřené mezi žalobci b) a c) jako kupujícími a 2. žalovaným. Předmětem postoupení je záruka poskytnutá právním předchůdcem 1. žalovaného za jakost předmětu převodu s odkazem na smlouvu o dílo.

29. Otázkou, zda lze postoupit záruku za vady sjednanou v režimu obchodního zákoníku se již odvolací soud zabýval v zrušujícím rozsudku ze dne 6.6.2017, č.j. 19 Co 199/2017-382 s kladným závěrem. Odvolací soud tak pouze připomíná, že obchodní zákoník je postaven na zásadě smluvní volnosti, kdy si strany mohou své právní vztahy upravit dohodou odchylně od právní úpravy, pokud to právní předpis nezakazuje nebo pokud z povahy určitého ustanovení nevyplývá, že se od ní odchýlit nelze. Opětovně odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu, která se zabývá podmínkami platného postoupení např. v rozhodnutí ze dne 29.7.2004, sp. zn. 33 Odo 329/2004 nebo ze dne 26.9.2006 sp. zn. 32 Odo 473/2005. Správný je tak závěr, že záruka za vady jako právo domáhat se odpovědnosti za vady v záruční době, byla sjednána v rámci závazkového vztahu v režimu obchodního zákoníku, nedopadá na ni § 525 obč. zák., tedy může být předmětem postoupení dle § 524 a násl. obč. zák. (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2006 sp. zn. 32 Odo 111/2005-77).

30. Ve shodě se soudem I. stupně shledal i odvolací soud určitým vymezení předmětu postoupení. Dle § 35 odst. 2 obč. zák. právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon činil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Z toho plyne, že při interpretaci předmětu postoupení nelze vycházet jen z gramatického rozboru daného ustanovení, nýbrž je třeba zohlednit i výklad logický a systematický, a dále je nutno zabývat se úmyslem a vůlí jednajících stran, přičemž je třeba hodnotit celkové okolnosti případu. Jednoznačným úmyslem jednajících stran bylo postoupit pouze sjednanou záruku na kupující v rozsahu týkající se předmětu převodu, tedy bytové jednotky a spoluvlastnických podílů na společných částech domu tak, aby se v případě zjištěných vad nemusel kupující obracet nejprve na prodávajícího, který by následně uplatňoval vady u zhotovitele z titulu sjednané záruky ve smlouvě o dílo. Plánovaný úmysl 2. žalovaného postupovat záruku byl 1. žalovanému, potažmo jeho právnímu předchůdci, znám a byl s ním srozuměn. Uvedené dokládají přílohy ke kupním smlouvám, a to dopis ze dne 7.5.2009, v němž 1. žalovaný reaguje na informaci o plánovaném postupování záruk, aniž by měl vůči uvedenému výhrady. Stanovil si jedinou podmínku, aby bylo při reklamaci postupováno prostřednictvím správce projektu, společnosti Green Lions a.s. Lze přisvědčit odvolateli, že tím není splněna oznamovací povinnost postupitele dle § 526 obč. zák. Tato povinnost byla splněna až dopisy žalobců ze dne 17.12.2010, v reakci na dopis 1. Žalovaného ze dne 15.12.2010. Závěr o aktivní legitimaci žalobců a pasivní legitimaci 1. žalovaného je tak správný.

31. K námitce pasivní legitimace 2. žalovaného zopakoval odvolací soud důkaz kupní smlouvou ze dne 31.8.2009, a to čl. V., odst. 3 věta pátá, v němž se 2. žalovaný jako prodávající zavázal, že v případě neposkytnutí plnění ze strany zhotovitele takové plnění poskytne sám, tj. při neplnění záručních povinností ze strany zhotovitele je kupující oprávněn uplatnit práva ze záruky vůči prodávajícímu v záruční lhůtě.

32. Soud I. stupně dospěl k závěru o platnosti ujednání, když uzavřel, že se jedná o přistoupení dluhu a odkázal na § 488 obč. zák. Posuzované ujednání však nelze považovat za převzetí dluhu dle § 531 odst. 2 obč. zák. ani přistoupení k závazku dle § 533 obč. zák., když v případě přistoupení či převzetí závazku dle citovaných ustanovení není vázáno plnění třetí osoby na porušení povinnosti dlužníka. Naopak v obou případech se třetí osoba stává dlužníkem vedle původního dlužníka a mezi dlužníkem a třetí osobou vznikne vztah pasivní solidarity. Konstrukce ujednání v kupní

smlouvě se tak spíše blíží ručení, avšak ani pro uvedené nejsou splněny zákonem stanovené podmínky dle § 546 a násl. obč. zák. Ručení je vztahem akcesorickým, kdy věřitel může požadovat plnění po ručiteli až tehdy, pokud dlužník nesplní závazek ani po předchozí písemné výzvě věřitele. 2. žalovaný se však k ručení nezavázal. Závazek 2. žalovaného tedy nesplňuje zákonem stanovené náležitosti přistoupení k závazku nebo jeho převzetí, nejedná se tak o platné ujednání, neboť je v rozporu se zákonem dle § 39 obč. zák. Nad rámec uvedeného odvolací soud poznamenává, že § 488 obč. zák. neřeší přistoupení, ale obecně, co je závazkovým právním vztahem.

33. Odvolací soud již ve zrušujícím rozhodnutí upozornil, že odpovědnost za vady na základě sjednané záruky vyplývá ze smlouvy o dílo a současně je zde dána odpovědnost za vady vyplývající z kupních smluv uzavřených mezi žalobci a 2. žalovaným. S ohledem na nepřezkoumatelnost původního rozsudku bylo třeba jednoznačně stanovit, z jakého právního důvodu se žalobkyně a) svého nároku domáhá vůči 2. žalovanému. Ze skutkových tvrzení, k jejichž změně v průběhu řízení nedošlo, vyplývá, že ze záruky sjednané ve smlouvě o dílo, která na ni byla postoupena 2. žalovaným v čl. V. odst. 3 věta pátá kupní smlouvy. Vzhledem k uvedenému tak, nelze posuzovat odpovědnost za vady mezi žalobkyní a) a 2. žalovaným dle občanského zákoníku. S ohledem na uvedené je nadbytečné zabývat se odvolací námitkou, že žalobkyně a) s bývalým manželem uzavřeli kupní smlouvu jako podnikatelé. Odvolací soud však nad rámec uvedeného odkazuje na bod 44 přezkoumávaného rozsudku, kdy se soud I. stupně s uvedenou námitkou zcela vypořádal.

34. 2. žalovaný tak není s ohledem na uvedené v bodě 32. a 33. tohoto rozsudku ve sporu o bezplatné odstranění vad ze záruky za jakost sjednané ve smlouvě o dílo pasivně věcně legitimován.

35. Soud I. stupně se správně a vyčerpávajícím způsobem vypořádal s námitkou řádného a včasného uplatnění vad. Strany nesporovaly a bylo prokázáno, že k převzetí nemovitosti 2. žalovaným došlo dne 18.12.2009, odkdy započala běžet pětiletá záruční doba dle § 563 odst. 1 obch. zák. Žalobci uplatnili vady již v roce 2010, když popsali vady a zvolili způsob nápravy spočívající v bezplatném odstranění vytýkaných vad, kdy je však na zhotoviteli, jaký způsob opravy zvolí (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4.1.2017 sp. zn. 23 Cdo 2618/2016). Odvolací soud podotýká, že i žalobní návrh byl podán v záruční lhůtě dne 10.5.2011, nadto 1. žalovaný uznal, že reklamace byla řešena od ledna 2010.

36. Dále se soud I. stupně správně zabýval tím, zda podlaha v bytových jednotkách žalobců vykazuje vady. Vady je třeba posuzovat nejen z hlediska snížené funkčnosti dané věci, ale v daném případě i z hlediska estetiky. Existence spár větších než 1,5 mm, což je v rozporu s normou ČNS 49 2120:2012, a ztráta přídržnosti vlysů k podkladu byla znalecky prokázána a nebyla přímo 1. Žalovaným napadána. Zásadní námitka směřovala k příčině vzniku těchto vad. Soud I. stupně správně vycházel ze závěrů znaleckého posudku vypracovaného znalcem ustanoveným soudem, který se vypořádal se závěry stanovenými v znaleckých posudcích Ing. Popencové, Ing. Bukovského a RATEA-WEST s.r.o. K uvedenému závěru dospěl na základě měření a s argumentací ostatních znalců, především společnosti RATEA-WEST s.r.o. se logicky vypořádal. Uvedl, že naměřené hodnoty cca 35% vzdušné vlhkosti, kromě hodnot naměřených Ing.

Popenkovou, byly zjištěny v době topné sezóny. Chybí tak kontinuální měření ve zbývajícím období, kdy v létě by se pohybovaly okolo 50%. Nadto uvedl, že dosažení hodnoty 50% až 60 % relativní vlhkosti vzduchu lze v zimních obdobích bez zvlhčovače velmi těžko docílit. Proces sesychání však nemohl být způsoben jen tvrzenou obranou žalovaných, ale musel být daleko větší, tudíž nelze předpokládat, že pouze špatným užíváním vznikla takto se projevující vady. K znaleckému posudku RATEA- WEST s.r.o. uvedl, že vychází z údajů pouze v průběhu topné sezóny, avšak nezohledňuje dobu, ve které byly hodnoty změřeny, tedy odvozené závěry nemají vypovídací schopnost o průběhu hodnot po dobu celého roku. Obrana žalované strany, že příčinou vzniku vad bylo sesychání v důsledku nízké relativní vlhkosti vzduchu, když žalobci dle návodu řádně nevětrali a podlahu neošetřovali, nebyla prokázána. 1. žalovaný tak odpovídá za vady, jedná se o odpovědnost objektivní, kdy se nevyžaduje zavinění.

37. Současně odvolací soud shledal stanovenou 60-ti denní lhůtu na plnění dle § 160 odst. 1 věta za středníkem o.s.ř. za zcela dostačující. Předně žalobci uplatnili reklamaci již v roce 2009, tedy cca před deseti lety, od roku 2011 je veden soudní spor. Nadto byl předchozí rozsudek, v němž bylo 1. žalovanému uloženo také bezplatně odstranit vady podlahové krytiny, zrušen pro procesní vady a nepřezkoumatelnost, nikoli z důvodu, že nárok vůči němu není důvodný.

38. S ohledem na výše uvedené soud výroky ve věci samé (I. a III.) ve vztahu k 1. žalovanému jako věcně správné potvrdil dle § 219 o.s.ř. a výrok ve věci samé (I.) ve vztahu k 2. žalovanému změnil dle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř., když nárok vůči němu zamítl. Výroky II. a IV., dle kterých došlo k zastavení řízení o způsobu odstranění vad podlahové krytiny v důsledku zpětvzetí, zůstaly stranou přezkumu odvolacím soudem dle § 206 odst. 2 o.s.ř., neboť nebyly napadeny odvoláním.

39. S ohledem na změnu ve výrocích ve věci samé rozhodoval odvolací soud opětovně o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně dle § 224 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. dle zásady úspěchu ve věci. 2. žalovaný byl vůči žalobkyni a) ve věci plně úspěšný. Jeho náklady řízení tvoří soudní poplatek za odvolání ve výši 2 000 Kč, záloha na znalečném ve výši 5 000 Kč, odměny právního zástupce za 21 úkonů právní služby po 1 500 Kč dle § 9 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 4 adv. t. a 21 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 odst. 1, 3 adv. t. za úkony dle § 11 odst. 1 písm. a), d), g) adv. t. (příprava a převzetí zastoupení, vyjádření ze dne 2.5.2012, 11.6.2012 a 20.10.2014, místní šetření dne 4.11.2013 a 20.10.2016, účast u jednání dne 10.5.2012, 18.9.2014, 16.2.2016 /2x – jednání trvalo od 13:15 do 15:30 hod/, 7.4.2016, 5.5.2016, 30.8.2016, 16.12.2016), dle § 11 odst. 2 písm. f) adv. t. (účast u jednání 23.12.2016, kde došlo pouze k vyhlášení rozsudku), dle § 11 odst. 1 písm. d), g) adv. t. (odvolání, účast u jednání u odvolacího soudu dne 30.8.2017), dle § 11 odst. 1 písm. d), g) adv. t. (účast u jednání dne 9.3.2018, 13.4.2018, 17.8.2018) a dle § 11 odst. 2 písm. f) adv. t. (účast u jednání dne 24.8.2018, kde došlo pouze k vyhlášení rozsudku) a 21% daň z přidané hodnoty ve výši 7 623 Kč (osvědčení o registraci plátce DPH ze dne 13.2.2006), tj. 50 923 Kč. Náklady odvolacího řízení 2. žalovaného jsou tvořeny soudním poplatkem za odvolání ve výši 2 000 Kč, 2 odměnami za dva úkony právní služby po 1 500 Kč dle § 9 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 4 adv. t. a 2 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 odst. 1, 3 adv. t. za úkony dle § 11 odst. 1 písm. a), d), g) adv. t. (odvolání, účast u jednání dne 10.4.2019), 21% DPH ve výši 756 Kč, tj. 6 356 Kč. O platebním místě bylo rozhodnuto dle § 149 odst. 1 o.s.ř. a lhůtě k plnění dle § 160 odst. 1 věta za středníkem o.s.ř.

40. Odvolací soud přisvědčil námitkám žalobců, že cílem žalobního návrhu bylo bezplatné odstranění vad podlahové krytiny a že uvedeného dosáhli. Skutečnost, že se původně domáhali v rozporu s právní úpravou i způsobu odstranění vytýkaných vad, lze označit za neúspěch zanedbatelný, neboť na výsledku sporu se ve své podstatě nic nemění. Odvolací soud tak přiznal žalobcům náhradu nákladů řízení dle § 224 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 142 odst. 3 o.s.ř., avšak za použití § 150 o.s.ř. ve vztahu k otázce zastoupení všech žalobců jedním právním zástupcem. Obecně při stanovení mimosmluvní odměny za společné úkony advokáta zastupujícího více účastníků, z nichž každý uplatňuje v jednom řízení určitý nárok, náleží za každou takto zastupovanou osobu samostatná mimosmluvní odměna vypočtená podle tarifní hodnoty připadající na každého žalobce, snížená o 20 % (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.4.2014 sp. zn. 25 Cdo 302/2014). K modifikaci náhrady nákladů řízení lze s ohledem na legitimní očekávání účastníků i jejich zástupců přistoupit jen výjimečně, a to postupem dle § 150 o.s.ř. Důvody zvláštního zřetele shledal odvolací soud v tom, že skutková tvrzení a dokazování v dané věci je zcela nezávislé od počtu vlastníků bytových jednotek dále, že docházelo k doplňování žalobních tvrzení a úpravám žalobního návrhu, což prodlužovalo délku řízení, a že žalobci byli, byť, v nepatrné části neúspěšní. Proto přiznal odměnu právnímu zástupci za úkony ohledně každé bytové jednotky bez ohledu na počet jejich vlastníků.

41. Náklady žalobkyně a) a shodně tak žalobců b) a c) tvoří polovina soudního poplatku ve výši 1 000 Kč a za odvolání 1 000 Kč, záloha na znalečné ve výši 5 000 Kč, odměny právního zástupce za 22 úkonů právní služby po 1 200 Kč dle § 9 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 4 adv. t. snížené o 20% dle § 12 odst. 4 adv. t. a 22 polovin režijních paušálů po 150 Kč dle § 13 odst. 1, 3 adv. t. za úkony dle § 11 odst. 1 písm. a), d), g) adv. t. (příprava a převzetí zastoupení, žalobní návrh, vyjádření ze dne 24.9.2012, otázky na znalce 13.10. a 20.10.2014, 4.7.2016, místní šetření dne 4.11.2013 a 20.10.2016, účast u jednání dne 10.5.2012, 18.9.2014, 16.2.2016 /2x – jednání trvalo od 13:15 hod do 15:30 hod/, 7.4.2016, 5.5.2016, 30.8.2016, 16.12.2016), dle § 11 odst. 1 písm. d), g) adv. t. (odvolání, vyjádření ze dne 20.2.2017 a 13.5.2017, účast u jednání u odvolacího soudu dne 30.8.2017), dle § 11 odst. 1 písm. d), g) adv. t. (účast u jednání dne 9.3.2018, 13.4.2018, 17.8.2018, vyjádření ze dne 26.3.2018) a dle § 11 odst. 2 písm. f) adv. t. (účast u jednání dne 24.8.2018, kde došlo pouze k vyhlášení rozsudku) a 21% DPH ve výši 6 394,50 Kč (osvědčení o registraci plátce DPH ze dne 30.8.2006), tj. 43 844,50 Kč. Náklady odvolacího řízení žalobkyně a) a shodně tak žalobců b) a c) jsou tvořeny 3 odměnami za tři úkony právní služby po 1 200 Kč dle § 9 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 4 adv. t. sníženými o 20% dle § 12 odst. 4 adv. t. a 3 polovinami režijních paušálů po 150 Kč dle § 13 odst. 1, 3 adv. t. za úkony dle § 11 odst. 1 písm. a), d), g) adv. t. (odvolání, vyjádření, účast u jednání dne 10.4.2019), 21% DPH ve výši 850,50 Kč, tj. 4 900,50 Kč. O platebním místě bylo rozhodnuto dle § 149 odst. 1 o.s.ř. a lhůtě k plnění dle § 160 odst. 1 věta za středníkem o.s.ř.

42. O náhradě nákladů státu bylo rozhodnuto dle § 148 odst. 1 o.s.ř. V daném případě se jedná o dva samostatné nároky týkající se vad ve dvou bytových jednotkách. Odvolací soud tak vycházel z 50% celkových nákladů státu ohledně každé bytové jednotky. Žalobkyně a) nebyla úspěšná vůči 2. žalovanému, ale pouze 1. žalovanému, tedy je povinna zaplatit, tak jako 1. žalovaný 25% nákladů státu. Žalobci b) a c) byli úspěšní proti 1. žalovanému, který je tak povinen zaplatit dalších 50% vynaložených nákladů státem. Soud I. stupně správně stanovil náklady státu za znalečné ve výši 35 770 Kč, když každý z účastníků, vyjma žalobců b) a c) v nerozdílném

společenství, uhradili na zálohách částku 5 000 Kč. Žalobkyně a) tak má uhradit 8 942,50 Kč, po započtení zálohy zbývá 3 942,50 Kč a 1. žalovaný 26 827,50 Kč, po započtení zálohy 21 827,50 Kč. Zákonná lhůta k plnění byla stanovena dle § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je přípustné dovolání** za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. ve lhůtě dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Praha 10. dubna 2019

JUDr. Eva Ištvánková v.r.
předsedkyně senátu

Lucie
Prchalová

Shodu s pravopisem potvrzuje Prchalová.