



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyně Mgr. Janou Příbylovou ve věci žalobců:
a) L [redacted] D [redacted] C [redacted] F [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] b) B [redacted]
K [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] c) M [redacted] K [redacted] nar. [redacted]
[redacted] bytem [redacted] všichni zastoupení Mgr. Davidem Kroftem, advokátem, se sídlem Újezd 450/40, Praha 1, proti žalovaným: 1) Průmstav, a. s., IČ: 25105825, se sídlem Vyskočilova 1566, Michle, Praha 4, zastoupený JUDr. Oto Kunzem, advokátem se sídlem Vinohradská 89/90, Praha 3, 2) VK Karlín, a. s. v likvidaci IČ: 63079470, se sídlem Pernerova 652/55, Praha 8, zastoupený JUDr. Danou Kořínkovou, advokátkou se sídlem Sokolovská 47/736, Praha 8, o **bezplatné odstranění vad**,

t a k t o :

- I. Žalovaní č. 1 a č. 2 jsou povinni společně a nerozdílně bezplatně odstranit vady dřevěné podlahové krytiny a schodiště bytové jednotky č. [redacted] umístěné ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží domu č. p. [redacted] postaveného na pozemcích p. č. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, p. č. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří a p. č. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří a to vše v katastrálním území [redacted] konkrétně následující vady:
- rozevřené podélné a příčné spáry v rozsahu větším než 1,5 mm nevyplněné tmelem (případně nepravidelně a nedostatečně) a to
 - 1) v ložnici umístěné ve třetím nadzemním podlaží bytové jednotky č. [redacted]
 - 2) v chodbě umístěné ve třetím nadzemním podlaží bytové jednotky č. [redacted]

- 3) v kuchyni umístěné v třetím nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
- 4) v ložnici umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
- 5) ve vstupní hale umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
- 6) po celé délce schodiště propojujícího třetí nadzemní podlaží a čtvrté nadzemní podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
- v levé části schodiště (při vstupu na schodiště z čtvrtého nadzemního podlaží) a na chodbě v třetím nadzemním podlaží bytu č. 1 u vstupu na schodiště dutá místa, kde parkety nepřiléhají k podlaze, a při poklepání na tato místa lze slyšet dutý zvuk
 - podélné průhyby jednotlivých lamelových parket (tzv. stříškování), tj. prohnutí jednotlivých parketových lamel podél v důsledku čehož dochází k vyzdvižení hran lamel a to konkrétně v kuchyni umístěné ve třetím nadzemním podlaží bytu č. [REDACTED] ve vzdálenosti 2815 mm, 3100 mm, 3380 mm, 3780 mm, 4435 mm, 4790 mm od stěny mezi koupelnou a kuchyní a to vše do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. V části, kterou se žalobkyně a) domáhala po žalovaných č. 1 a č. 2 stanovení povinnosti odstranit vady uvedené ve výroku 1 tohoto rozsudku formou výměny vadných částí položené parketové podlahy a jejich nahrazením novou dřevěnou parketovou krytinou shodného druhu dřeva a odstínu nevykazující vady, se řízení zastavuje.
- III. Žalovaný č. 1 je povinen bezplatně odstranit vady dřevěné podlahové krytiny a schodiště bytové jednotky č. [REDACTED] umístěné ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží domu č. p. [REDACTED] postaveného na pozemních p. č. [REDACTED] zastavěná plocha a nádvoří, p. č. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří a p. č. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území [REDACTED] obci [REDACTED] konkrétně následující vady:
- a) zádveří – místnost č. 1
 - čelní spáry vlysů otevřené s šířkou spáry větší, než 1,5 mm
 - v ploše podlahy vlysy uvolněné od podkladů v rozsahu 4 vlysy před schodištěm, 5 vlysy před dveřmi do koupelny
 - b) ložnice – místnost č. 2
 - v ploše podlahy vlysy uvolněné od podkladu v rozsahu 2 ks v prostoru za dveřmi, jeden kus v rohu místnosti u příčky ke koupelně a 1 ks u levého ostění okna
 - c) hala – místnost č. 3
 - v ploše podlahy vlysy uvolněné od podkladu v rozsahu 5 ks v prostoru zábradelní skleněné zídky 3 ks u příčky k ložnici u levého ostění okna 1 ks asi 60 cm od levého ostění okna u příčky k ložnici 6 ks mezi levým a pravým ostěním okna
 - d) bytové schodiště – místnost č. 4

- v ploše podlahy vlisy uvolněné od podkladu v rozsahu 2 ks v horním rameni schodiště, na druhém schodišťovém stupni 6 ks na mezi podlažní liště, 1 ks na prvním schodišťovém stupni spodního ramene schodiště pod podestou, 3 ks na posledním schodišťovém stupni spodního ramene schodiště na stupnici schodu a podstupnici
- e) jídelna – místnost č. 4 oddělená polo příčkou od kuchyně
 - v ploše podlahy vlisy uvolněné od podkladu v rozsahu 1 ks v levém výklenku okna, 1 ks v pravém výklenku okna, 15 ks rovnoměrně rozložených po celé místnosti – otevřené podélné spáry větší než 1,5 mm
- f) kuchyň – místnost č. 5
 - v ploše podlahy vlisy uvolněné od podkladu v rozsahu 7 ks v prostoru kuchyně proti komínovému tělesu
- g) chodba – místnost č. 5
 - v ploše podlahy vlisy uvolněné od podkladu v rozsahu 1 ks v prostoru proti pravé schodišťové stěně, 4 ks v prostoru proti dveřnímu křídlu, které odděluje prostor mezi schodištěm
- h) obývací pokoj – místnost č. 6
 - v ploše podlahy vlisy uvolněné od podkladu v rozsahu 7 ks v prostoru levé schodišťové stěny (seskupené do jedné plochy navazující na vlisy uvolněné od podkladu v chodbě), 3 ks podél rámu okna

a dále vady

– rozevřené podélné a příčné spáry v rozsahu větším, než 1, 5 mm nevyplněné tmelem (případně jen nepravidelně a nedostatečně) a to konkrétně spáry:

- v obývacím pokoji umístěné ve třetím nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
 - na chodbě umístěné ve třetím podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
 - v kuchyni umístěné v třetím nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
 - v ložnici umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
 - ve vstupní hale umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
 - po celé délce schodiště propojujícího třetí nadzemní podlaží a čtvrté nadzemní podlaží bytové jednotky č. [REDACTED]
- podélné průhyby v jednotlivých parketových lamel (tzv. stříškování), což je prohnutí jednotlivých parketových lamel podél, v důsledku čehož dochází k vyzdvižení hran lamel, které lze cítit při chůzi a to konkrétně:
- v kuchyni umístěné ve třetím nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED] ve vzdálenosti 360 mm, 430 mm, 570 mm, 2190 mm, ve vstupní hale umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED] ve vzdálenosti 345 mm od nábytku u stěny mezi koupelnou s vstupní halou
 - ve vstupní hale umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDACTED] ve vzdálenosti 265 mm a 480 mm od zábradlí na schodišti ve směru do středu místnosti

- ve vstupní hale umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDAKCE] ve vzdálenosti 640 mm a 700 mm od rohu stěny mezi ložnicí a vstupní halou
- ve vstupní hale umístěné v e čtvrtém nadzemním podlaží bytové jednotky č. [REDAKCE] ve vzdálenosti 100 mm od stěny mezi vstupní halou a schodištěm,

a to vše do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- IV. V části, kterou se žalobci b) a c) domáhali po žalované č. 1 stanovení povinnosti odstranit vady uvedené ve výroku 3 tohoto rozsudku formou výměny vadných částí položené parketové podlahy a jejich nahrazením novou dřevěnou parketovou krytinou shodného druhu dřeva a odstínu nevykazující vady, se řízení zastavuje.
- V. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- VI. Žalobkyně a) je povinna zaplatit státu – Obvodnímu soudu pro Prahu 2 náhradu nákladů řízení ve výši 3 943 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VII. Žalobci b) a c) jsou povinni zaplatit státu – Obvodnímu soudu pro Prahu 2 společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 3 943 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VIII. Žalovaný č. 1 je povinen zaplatit státu – Obvodnímu soudu pro Prahu 2 náhradu nákladů řízení ve výši 3 943 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- IX. Žalovaný č. 2 je povinen zaplatit státu – Obvodnímu soudu pro Prahu 2 náhradu nákladů řízení ve výši 3 943 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobci se žalobou podanou dne 10. 5. 2011 domáhali po žalovaných bezplatného odstranění vad, s tím, že žalobkyně a) je fyzická osoba vlastnící (dříve ve společném jmění manželů, nyní výhradně) bytovou jednotku č. [REDAKCE] umístěnou ve [REDAKCE] nadzemním podlaží domu čp. [REDAKCE] postaveného na pozemcích parcelní číslo [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří, vše v obci [REDAKCE] katastrálním území [REDAKCE] zapsanou u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. [REDAKCE]. Žalobci b) a c) jsou fyzické osoby vlastnící ve společném jmění manželů bytovou jednotku číslo [REDAKCE] umístěnou ve [REDAKCE] nadzemním podlaží domu číslo popisné [REDAKCE] postaveného na pozemcích parcelní číslo [REDAKCE] zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří, vše v obci [REDAKCE] katastrálním území [REDAKCE] zapsanou u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. [REDAKCE]. Žalovaný č. 1 je právnická osoba podnikající mimo jiné v oboru stavebnictví. Na žalovaného č. 1 přešla práva a povinnosti fúzí se zaniklou společností FCC - První česká projekční a stavební, a.s., která byla zhotovitelem veškerých bytových jednotek v domě čp. [REDAKCE] v Katastrální území [REDAKCE]. Žalovaný č. 2 je právnická osoba, která podniká mj. v oblasti prodeje nemovitostí. Vlastníci bytů, tedy žalobci, nabyli vlastnictví k bytům od žalovaného č. 2. Žalobkyně a) se domáhá bezplatného odstranění vad v bytě č. 1 na žalovaných č. 1 a č. 2, neboť žalovaný č. 2 jemu postoupil práva za záruky mu poskytnuté žalovaným č.1, avšak současně se zavázal, že v případě neposkytnutí plnění ze strany žalovaného č. 1 poskytne takové plnění sám. Žalobci b) a c) se domáhají bezplatného odstranění vad v bytě č. 2 na žalovaném č. 1,

Shodu s prvopisem potvrzuje Volfová Gabriela

neboť žalovaný č. 2 jim postoupil práva ze záruky jemu poskytnutá žalovaným č. 1. Žalobkyně a) a P. [redacted] D. [redacted] C. [redacted] F. [redacted] jako kupující, uzavřeli se žalovaným č. 2, jako prodávajícím, dne 31. srpna 2009 kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k bytu o velikosti 3+kk, o celkové podlahové ploše 91,88 m², umístěného ve [redacted] nadzemním podlaží, jehož součástí je mj. i podlahová krytina. Žalobkyně a) a P. [redacted] D. [redacted] C. [redacted] F. [redacted] řádně uhradili sjednanou kupní cenu a byt převzali, nicméně pro vady na podlaze, které se vyskytly bezprostředně po převzetí bytu, nebyl byt užíván (nájemce jej odmítl od žalobkyně a) a P. [redacted] D. [redacted] C. [redacted] F. [redacted] převzít, a to z důvodu neodstranění vad) následně od nájemní smlouvy odstoupil. Na dřevěné podlaze bytu, resp. její nášlapné dubové vlysové vrstvě o tloušťce 20 mm, se vyskytují podélné a příčné spáry v rozsahu větším než 1 mm, podélné průhyby jednotlivých lamel tzv. stříškování lokální barevné odchylky a nedostatečné naolejování, a to jak na rovné podlaze, tak na schodišti spojující obě části mezonetového bytu. Žalobkyně a) a P. [redacted] D. [redacted] C. [redacted] F. [redacted] v souladu s podmínkou uvedenou v kupní smlouvě reklamovali vady prostřednictvím správce nemovitosti, společnosti Green Lions a.s., a to dopisem ze dne 13. ledna 2010, dále dopisem ze dne 14. února 2010, jakož i přímo u žalovaného č. 1 dopisem ze dne 6. května 2010. Následně žalovaného č.1 vyzvali také výzvou zaslou právním zástupcem dne 13. prosince 2010. Po prvních reklamacích se žalobkyně a) a P. [redacted] D. [redacted] C. [redacted] F. [redacted] a žalovaná č.1 dohodli, že mají vyčkat do skončení topné sezóny 2009/2010. Když vyčkání konce topné sezóny mělo omezit negativní vliv změn teplot a vzdušné vlhkosti a zajistit stabilizaci stavu podlahy. I přesto žalovaní provedení oprav odmítli a vady neodstranili. Byt byl po celou dobu topné sezóny 2009/2010 vytápěn a pravidelně větrán. Žalobkyně a) a P. [redacted] D. [redacted] C. [redacted] F. [redacted] nechali posoudit kvalitu podlah odborným soudním znalcem, když jakost parketové podlahy je popsána ve znaleckém posudku Ing. Miroslavy Popelkové, CSc., z 8. července 2010, č. [redacted] znaleckého deníku. Závěrem tohoto posudku je konstatování existence vad. Žalobci b) a c) uzavřeli se žalovanou č. 2 dne 14. září 2009 kupní smlouvu o převodu vlastnického práva, jejímž předmětem je bytová jednotka č. [redacted] v Katastrálním území [redacted] obci [redacted] zapsaná u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. [redacted] Byt je o velikosti 3+k. k. /2L, o celkové podlahové ploše 93,82 m², umístěný v [redacted] nadzemním podlaží, jeho součástí je i podlahová krytina, která vykazuje obdobné vady, jaké byly popsány u bytu výše. Jakost podlahy byla zjištěna ve znaleckém posudku Ing. Ladislava Bukovského ze dne 30. 11. 2010, č. [redacted] znaleckého deníku. Tento posudek uvádí mezi závěry mj., že podlahové vlysy jsou ve všech místnostech na více místech uvolněny od podkladu a byly zjištěny spáry o velikosti více než jeden milimetr. Vady jsou popsány dle výskytu v jednotlivých místnostech v bytě č. 2 – zádveří, - místnost č. 1 - čelní spáry vlyků jsou na několika místních otevřené, šířka spáry 1 mm., v otevřených spárách jsou zbytky tmelu šedé barvy, uvolněné vlysy 4 před schodištěm, 5 před koupelnou, ložnice - místnost č. 2, uvolněné vlysy, 2 kusy v prostoru za dveřmi, 1 kus v rohu místnosti u příčky ke koupelně, a 1 kus u levého ostění okna, hala - místnost č. 3, uvolněné vlysy, 5 kusů v prostoru zábradelní skleněné zídky, 3 kusy u příčky k ložnici u ostění u levého okna, 1 kus asi 60 cm od levého ostění okna u příčky k ložnici, 6 kusů mezi levým a pravým ostěním okna, bytové schodiště - místnost č. 4, uvolněné vlysy, 4 kusy v horním rameni schodiště na druhém stupni, 6 kusů v mezi podlažní podestě, 1 kus na prvním stupni, 3 vlysy na posledním stupni, jídelna - místnost č. 4, oddělená polo příčkou od kuchyně, uvolněné vlysy, 1 kus v levého výklenku okna, 1 kus v pravém výklenku okna, 15 kusů rovnoměrně rozložených po celé místnosti, šířky otevřených spár větší než 1 mm, chodba - místnost č. 5, uvolněné vlysy v rozsahu 7 kusů v prostoru kuchyně proti komínovému tělesu, 4 v prostoru proti dveřnímu křídlu, obývací pokoj - místnost č. 6, uvolněné vlysy, 7 kusů v prostoru levé schodišťové stěny, 3 kusy podél rámu okna. Na vady v bytě žalobce b) a c) upozornili prostřednictvím správce nemovitosti, společnosti Green Lions a. s. Vady byly žalovaným notifikovány i výzvou zaslou právním zástupcem dne 13. prosince 2010.

K oběma bytům lze společně uvést – vady se v obou bytech projevily a jsou stejného charakteru. Mají původ v rozesychnání podlahové krytiny, ta je v obou bytech stejná. Součástí kupních smluv k oběma bytům je návod k užívání bytové jednotky, který v bodu 10 – vlhkost, větrání – upozorňuje na nadměrnou vlhkost vyvíjenou bytovými spotřebiči, akvárii, vířivou vanou apod. Uživatelé bytu je tak stanovena povinnost větrat byt přirozeným způsobem, otevřenými okny, minimálně 5x týdně po dobu 15 minut v zimě a 30 minut v létě, pro zajištění dostatečného odvodu vnitřní vlhkosti. Návodem se všichni žalobci řídili, žalobkyně a) a P. D. C. F. tento byt přiměřeně vytápěli a i pravidelně větrali, v případě žalobců b) a c) pak tito od převzetí bytu byt užívali. Tedy péče spočívala v obvyklém způsobu obývání, tj. topení i pravidelné větrání. K výskytu vad podlah tedy došlo přesto, že žalobci postupovali a užívali byt dle doporučení uvedených v kupní smlouvě. Podlahová krytina by měla být zvolena tak, aby bez jakýchkoliv vad zvládla užívání ve standardních podmínkách. I přestože byt žalobkyně a) a P. D. C. F. užíván nebyl, tak jsou v něm stejné vady, jako v bytě žalobců b) a c), který byl běžně užíván každodenně. Tedy byla zvolena zcela nevhodná podlahová krytina, případně dochází ke vzniku vad v důsledku špatné izolace v podlaze. K obraně žalovaných, že v bytech je jiná, než doporučená intenzita vlhkosti, pak uvádí, že v bytech nebyl žalovanými instalován ani vlhkoměr, ani žádné zařízení, zvlhčovač či vysoušeč vzduchu, kterým by bylo možné dosáhnout stabilní úrovně vlhkosti. Žalobci proto regulovali vlhkost obvyklým a dokonce v kupní smlouvě doporučeným způsobem, tedy vytápěním a větráním. Pokud podlahová krytina instalovaná žalovanými vyžaduje nějaké specifické podmínky, je tedy neslučitelná s běžným užíváním bytu, neměla v takovém případě být v bytech vůbec použita. Kvalitně provedená podlaha musí být schopna udržet si své deklarované tvarové vlastnosti a stálost. Podlahy v obou bytech byly užívány a zatěžovány standardním způsobem. Žalobci tedy požadovali, aby bylo žalovanému č. 1 a žalovanému č. 2 uloženo bezplatně odstranit vady dřevěné podlahové krytiny a schodiště bytové jednotky č. žalované č. 1) bezplatně odstranit vady dřevěné podlahové krytiny a schodiště bytové jednotky č. a to formou celkové výměny položené parketové podlahy a jejím nahrazení novou dřevěnou parketovou krytinou, shodného druhu dřeva a odstínu, nevykazující vady, vše do 30. dnů od právní moci rozsudku, in eventum, aby bylo uloženo pouze odstranit vady výše uvedené.

2. Žalovaný č. 1 navrhl žalobu zamítnout, když uvedl, že jako zhotovitel vystavil bytové jednotky v domě č. p. postaveném na pozemcích p. č. v obci a katastrální území. Žalovaný č. 1 vystupoval ve smlouvě o dílo, kterou měl uzavřenou na výstavbu domu, jako zhotovitel s tím, že objednatelem byla společnost VK Karlín a. s. V návaznosti na tuto skutečnost žalovaný č. 1 konstatuje, že zpochybňuje aktivní legitimaci žalobců, neb mu není známo, že by objednatel tj. společnost VK Karlín a. s. postoupila práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o dílo mimo jiné v otázce záruk na třetí subjekt. Toto nebylo žalovanému č. 1 oznámeno. Žalovaný č. 1 potvrdil, že od konce roku 2010 probíhá diskuse ohledně reklamace podlah, a to dřevěných podlah nášlapných dubových, kdy se dle názoru žalobců vyskytují v těchto podlahách vady, které byly způsobeny vadným provedením těchto podlah. Žalovaný č. 2 reklamoval vady v bytě u žalovaného č. 1 s tím, že se jedná o rozestup parket. K této reklamaci žalovaný č. 1 uvedl, že bylo provedeno místní šetření, a to firmou IPSAL CR s.r.o., kdy reklamace nebyla uznána jako záruční, a to z toho důvodu, že vady byly způsobeny přítomností většího množství vody a postupného vysychání parket. Dále, že byl z podlahy vymyt olej, což zřejmě svědčí o použití agresivních mycích a údržbových prostředků. Z tohoto důvodu nebyla reklamace uznána jako záruční. Po této reklamaci obdržel žalovaný č. 1 dopis od právního zástupce žalobců ze dne 13. 12. 2010, ve kterém právní zástupce požaduje provedení výměny podlah a požaduje, aby žalobcům byla uhrazena částka 260.000 Kč, aniž by byla jakýmkoliv způsobem doložena.

Na tento dopis reagoval žalovaný č. 1 dopisem ze dne 15. 12. 2010, kterým sděluje, že nemá právní vztah s majiteli bytů a odkazuje proto žalobce, aby se obrátili na subjekt, se kterým mají uzavřený právní vztah. K tomu právní zástupce žalobců tvrdil, že žalovaný č. 2 postoupil veškerá práva ze záruk na žalobce. Dne 21. 12. 2010 se uskutečnila prohlídka obou bytů. Žalovaný č. 1 odmítl reklamaci jako nedůvodnou z důvodu nedodržení záručních podmínek. Žalovaný č. 1 nesouhlasí s tím, že by způsobil jakoukoliv závadu na dřevěných lisovaných podlahách, když si nechal zpracovat znalecké posudky na obě bytové jednotky, které byly vyhotoveny společností Ratea West s.r.o. Ze znaleckém posudku týkajícího se bytu žalobkyně a) a P. D. C. F. vyplývá, že při kontrole parketových podlah byly zjištěny závady, a to odlepené parketové vlysy, v zádveří 6 parketových vlysů, v ložnici 4 parketové vlysy, v jídelně 10 parketových vlysů, v chodbě 2 parketových vlysů, v obývacím pokoji 6 parketových vlysů. Dále bylo zjištěno, že dochází k vysychání parketových vlysů se vznikem podélných a čelních spár mezi parketovými vlysy. Dle měření vlhkosti byla naměřena nízká vlhkost vlysů, a to 6,4 %, což nevyhovuje normě ČSN 13226. V daném případě tak nebyla dodržena doporučená relativní vlhkost vzduchu tak, jak je stanoveno v záručních podmínkách pod bodem 4. Znalec dále konstatoval, že vlivem sesychání parketových vlysů je ve tmelených spárách popraskaný tmel a konstatoval, že velmi nízká relativní vlhkost vzduchu v době reklamace a v době kontroly pod 40 % znamená, že nebyly dodrženy záruční podmínky. Změna relativní vlhkosti vzduchu o 10 % vyvolává vlhkovostní objemové změny ve vlysové podlaze o 1 procento tj. 0,4 mm u parketových vlysů šířky 70 mm z brazilského dubu na jeden metr šířky podlahy. Tímto vznikají v parketové podlaze spáry a dochází až k odlepování jednotlivých parketových vlysů. Znalec dále uvádí, že v bytě je nutné dodržovat relativní vlhkost vzduchu od 45 % do 65 %, a to především v zimním období, kdy je nutné zvlhčovat vzduch. Znalec nedoporučil reklamaci uznat z důvodu nedodržení záručních podmínek, a to nedodržení doporučené relativní vlhkosti a výměny vzduchu, nesprávným temperováním bytu a neprováděním ošetřování a údržby podle předaného návodu. Pokud se týká žalobců b) a c) v tomto případě byl zhotoven znalecký posudek, kdy znalec ve svém závěru na základě zjištěných skutečností konstatoval, že byly zjištěny závady, a to odlepené parketové vlysy - v zádveří 9 parketových vlysů, v ložnici 4 parketové vlysy, v hale 15 parketových vlysů, v jídelně 17 parketových vlysů, v kuchyni 7 parketových vlysů, v chodbě 5 parketových vlysů a v obývacím pokoji 10 parketových vlysů, a sesychání parketových vlysů se vznikem podélných a čelních spár mezi parketovými vlysy. Dále znalec konstatoval, že byla zjištěna nízká vlhkost vlysů 6,5 %, což nevyhovuje ustanovením normy. Kromě toho znalec konstatoval, že sesychání parketových vlysů má vliv na tmelené spáry, kdy praská tmel, a dále konstatoval, že je velmi nízká relativní vlhkost vzduchu pod 40 %. Znalec dále uvedl, že nedošlo k plošnému odlepení vlysů v ploše podlahy, tzn. že není chyba v pokládce podlahy. Dále uvedl, že v bytě je nutné dodržovat relativní vlhkost vzduchu od 45 % do 65 %, tedy zajistit výměnu vzduchu především v zimním období, kde je suchý vzduch a dochází ke změně vlhkosti v parketových vlysech. V závěru znalec uvedl, že relativně nízká vlhkost vzduchu způsobila objemové změny vlysů, jejich sesychání až odlepování jednotlivých parketových vlysů. Dle názoru znalce jsou všechny kontrolované parketové podlahy opravitelné a dají se užívat. Závěr znalce uvádí, že doporučuje reklamaci neuznat z důvodu nedodržení záručních podmínek a nedodržení doporučené relativní vlhkosti vzduchu. Dále uvedl, že vytčené vady nejsou podstatného charakteru, jedná se o drobné nedostatky. Současně není zřejmé, kdo vady způsobil a jak tyto vznikly. Ohledně rozdílné barevnosti uvedl, že rozdílná barevnost je v případě parket normální a u parket může vzniknout rozdílná barevnost i v průběhu času, když se jedná o estetickou záležitost, která není vadou.

3. Žalovaný č. 2 navrhl žalobu zamítnout s tím, že žalobkyně a) a P. D. C. F. [redacted] dne 31. 8. 2009 uzavřeli kupní smlouvu na bytovou jednotku č. [redacted] umístěnou ve [redacted] nadzemním podlaží domu čp. [redacted] postaveného na pozemcích parcelní číslo [redacted] zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo [redacted] - zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo [redacted] - zastavěná plocha a nádvoří, vše v obci [redacted] katastrálním území [redacted] zapsanou u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha. Žalovaný namítá nedostatek pasivní legitimace na své straně, neboť v kupní smlouvě ze dne 31. 8. 2009 není sjednána zvláštní záruka za vady bytové jednotky, otázku odpovědnosti za vady řeší pouze čl. V odst. 3 kupní smlouvy, když žalovaný jako prodávající postupuje kupujícímu záruku poskytnutou společností FCC - První česká projekční a stavební, a.s. Jelikož nebyla v kupní smlouvě sjednána zvláštní záruka a je zřejmé, že žalobkyně a) a P. D. C. F. [redacted] zakoupili byt za účelem podnikání, nepřipadá v jejich případě v úvahu ani zákonná záruka podle občanského zákoníku, neexistuje odpovědnost žalované za vady bytové jednotky vzniklé po převzetí věci, proto neexistuje ani povinnost tyto tvrzené vady odstranit. Dále podle čl. 11 bodu 10 kupní smlouvy na bytovou jednotku je její nedílnou součástí příloha číslo 5 - Návod k užívání předmětu převodu. Tento návod obsahuje v čl. 10 povinnost řádně a pravidelně větrat tak, aby nedošlo ke změně vlhkosti vnitřního vzduchu od výchozí hodnoty uvedené v předávacím protokolu. Jak žalobci uvádějí v dopise svého právního zástupce ze dne 13. 12. 2010, nebyl byt užíván, tedy je iluzorní, že došlo k zachování podmínek uvedených v čl. 5 návodu k užívání předmětu převodu a že žalobci pravidelně minimálně 5× týdně do bytu chodili větrat. Současně odmítá závěry znaleckého posudku zpracovaného Ing. Miloslavou Popelkovou, CSC, který žalobci předložili jako listinný důkaz, když tento je podjatý a závěry nejsou ničím podloženy ani náležitě odůvodněny. Dále namítá, že reklamacce nebyla uplatněna řádně a včas. Ohledně popisu stavu bytové jednotky odkazuje na znalecký posudek vypracovaný společností Ratea - West s.r.o. který obsahuje jednoznačné doporučení soudního znalce reklamaci neuznat z důvodu nedodržení doporučené relativní vlhkosti a výměny vzduchu, nesprávného temperování vzduchu a neprovádění ošetřování a údržby podle předaného návodu. Současně znalecký posudek uvádí, že zjištěné spáry mezi podlahovými vlysy se pohybovaly od 0,3 do 1 mm, na jednom místě byla naměřena spára 1,47 mm, což vyhovuje ustanovením normy ČSN 49 2120. Na spáry proto nelze pohlížet jako na vadu, ale jako na běžnou vlastnost těchto typů podlah, když i kdyby bylo na spáry pohlíženo jako na vady podlahy, byly tyto dle znaleckého posudku jednoznačně způsobeny nedodržením záručních podmínek nesprávným užíváním a nedostatečnou údržbou.
4. Rozsudkem zdejšího soudu ze dne 23.12.2016 č.j. 23 C 115/2011-309, zamítl soud výrokem I. a II. požadavky žalobců na odstranění vad formou celkové výměny parketové podlahy v bytech, výrokem III. a V. uložil žalovaným povinnost odstranit vady ve výrocích uvedené, výroky IV. a VI. zamítl žalobu ohledně tam uváděných vad (spáry menší než 1,5 mm, korek, lokální nerovnoměrnost barevného rozložení a nejednotnost povrchu nášlapné vrstvy) a výroky VII. až XI. rozhodl o nákladech řízení. Tento rozsudek nabyl právní moci ve výrocích I., II., IV. a VI.
5. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.9.2017 č.j. 19 Co 199/2017 – 382 tento soud rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích ve věci samé III. a V. a výrocích o nákladech řízení zrušil a věc vrátil zpět soudu prvního stupně s tím, že je zde dána odpovědnost za vady ze záruky dle smlouvy o dílo uzavřené mezi právním předchůdcem 1. žalovaného jako zhotovitelem a 2. žalovaným jako objednatelem a odpovědnost za vady vyplývající z kupních smluv uzavřených mezi žalobci jako kupujícími a 2. žalovaným jako prodávajícím. Současně uvedl, že na soudu I. stupně bude učinit skutková zjištění a právní posouzení ohledně platnosti postoupení záruky za vady, především s ohledem na určitost

vymezení předmětu postoupení (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.6.2007, sp. zn. 32 Odo 1433/2006) a ohledně informovanosti 1. žalovaného o postoupení záruky dle § 526 obč. zák. Dále učinit skutková zjištění a právní posouzení o odpovědnosti 2. žalovaného za vytčené vady, se zaměřením na včasnost vytčení vad, jejich řádné uplatnění s ohledem na místo, důvodnost a volbu práva.

6. V průběhu řízení vzali žalobci žalobu co do požadavku na způsob odstranění vad podáním ze dne 17.8.2018 doručeným soudu téhož dne zpět. Jelikož žalobci vzali žalobu v této části zpět a žalovaní s tím vyslovili souhlas, soud v souladu s ustanovením § 96 odst. 1, odst. 2, věta první a odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. s. ř.) řízení v rozsahu zpětvzetí zastavil. (výrok II a IV.)
7. Smlouvou o dílo na akci Cornlofts Šaldova Praha 8 – Karlín ze dne 6.4.2007 bylo prokázáno, že byla uzavřena smlouva o dílo mezi žalovaným č. 2 a společností FCC – První česká projekční a stavební a.s. (zanikla bez likvidace fúzí sloučením se společností P r ů m s t a v , a.s.) předmětem bylo zhotovení stavby, tedy stavebních úprav na obytnou budovu dle dokumentace. Zhotovitel (FCC) se zavázal poskytnout záruční lhůtu na jednotlivé materiály a dodávky tvořící součást díla, za předpokladu dodržení předepsané údržby a za předpokladu užívání díla k účelu, k němuž je určeno, ode dne převzetí díla po lhůtu 5 let na stavební výkony, není-li ve smlouvě uvedeno jinak. FCC se zavázal vadu neprodleně odstranit.
8. Osvědčením o dokončení díla – předávací protokol ze dne 18.12.2009 bylo prokázáno, že u stavby Cornlofts / Šaldova, Šaldova 129, Praha 8, zhotovitel původní název FCC – První česká projekční a stavební a.s. nový název Průmstav, a.s., a objednatel žalovaný č. 2 stvrdili, že zhotovitel naplnil podmínky o dokončení díla a potvrdil dokončenost díla k 18.12.2009 a tímto protokolem zhotovitel předal objednateli dílo a objednatel od zhotovitele převzal dílo dle smlouvy. Dílo vykazuje vady a nedodělky uvedené v příloze č. 2, tato neobsahuje vady týkající se podlah v předmětných bytech.
9. Kupní smlouvou ze dne 31. 8. 2009 ve spojení s výpisem z katastru nemovitostí bylo prokázáno, že žalobkyně a) a P [redacted] D [redacted] C [redacted] F [redacted] zakoupili od společnosti VK Karlín, a.s., bytovou jednotku č. [redacted] žalobkyně a) a P [redacted] D [redacted] C [redacted] F [redacted] jsou označení jménem, příjmením, rodným číslem a trvalým bytem. Prodávající postoupil kupujícím žalobcům záruku za jakost předmětu převodu poskytnutou společností FCC – První česká projekční a stavební, a.s., právního předchůdce žalované č. 1, má se za to, že předmět převodu je bez zjevných vad, kupující při reklamaci musí postupovat prostřednictvím Správce domu, prodávající se zavázal v případě neposkytnutí plnění ze strany FCC takové plnění poskytnout sám, tj. při neplnění záručních povinností ze strany FCC je kupující oprávněn uplatnit práva ze záruky vůči prodávajícímu v záruční době. Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů a právních předpisů souvisejících. Smlouva je označena jako kupní smlouva o převodu vlastnického práva dle ustanovení § 588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a podle § 6 zák. č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, v platném znění. Právní účinky vkladu smlouvy byly ke dni 15.9.2009.
10. Kupní smlouvou ze dne 14. 9. 2009 bylo prokázáno, že žalobci b) a c) zakoupili od společnosti VK Karlín, a.s., bytovou jednotku č. 219/62, prodávající postoupil kupujícím žalobcům záruku za jakost předmětu převodu poskytnutou společností FCC – První česká projekční a stavební, a.s., právního předchůdce žalované č. 1, má se za to, že předmět převodu je bez zjevných vad, kupující při reklamaci musí postupovat prostřednictvím

Správce domu. Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů a právních předpisů souvisejících.

11. Návodem na užívání bytové jednotky bylo prokázáno, že uživatel bere na vědomí, že nadměrná vlhkost vyvíjená bytovými spotřebiči nebo akvárii, zimní zahradou, vířivou vanou apod. může znamenat zvýšení vlhkosti nad úroveň danou projektem. Uživatel je povinen řádně a pravidelně větrat tak, aby nedošlo ke změně vlhkosti vnitřního vzduchu od výchozí hodnoty uvedené v předávacím protokolu k bytu. V případě nedodržení tohoto požadavku na péči uživatele jako řádného hospodáře může dojít k poruchám dřevěných konstrukcí zejména u masivní podlahy. Uživatel vzal na vědomí povinnost řádného větrání přirozeným způsobem otevřenými dveřmi min. 5x týdně po dobu min. 15 min. v zimě a 30 min. v létě pro zajištění dostatečného odvodu vnitřní vlhkosti. Pro řádnou funkci dřevěných podlah a dalších dřevěných výrobků, je nezbytné udržovat parametry vlhkosti na úrovni dané v zápise o převzetí bytu bez výrazných výkyvů od této úrovně.
12. Protokolem o převzetí jednotky č. [REDAKCE] bylo prokázáno, že tento neobsahuje žádnou hodnotu míry vlhkosti bytu a ve zjištěných vadách jednotky není zaznamenáno nic, co by se týkalo dřevěných podlah.
13. Protokolem o převzetí jednotky č. [REDAKCE] bylo prokázáno, že tento neobsahuje žádnou hodnotu míry vlhkosti bytu a ve zjištěných vadách jednotky – bez závad.
14. Dopisem ze dne 7. 5. 2009 bylo prokázáno, že FCC – První česká projekční a stavební, a.s., prohlásila a potvrdila, že práva Developera (žalovaný č. 2) v souvislosti se zárukami vyplývajícími ze smlouvy o dílo mohou být po dobu jejich existence vykonávána ve stejném rozsahu vlastníkem jednotek v Projektu (Projekt Cornlofts Šaldova – budovy č.p. [REDAKCE]). Všichni vlastníci mohou při uplatnění záruk pouze prostřednictvím správce projektu (Green Lions, a.s.). Vlastník není oprávněn kontaktovat FCC přímo.
15. Dopisem ze dne 14. 2. 2010 bylo prokázáno, že žalobkyně a) a P [REDAKCE] D [REDAKCE] C [REDAKCE] F [REDAKCE] upozornili, že byly zjištěny mezery mezi parketami s tím, že žalobkyně a) preferuje počkat do konce topné sezóny.
16. Dopisem ze dne 27. 4. 2010 žalovaného č. 1 bylo prokázáno, že tento neuznal reklamaci jako záruční u vady rozestup parket s tím, že vada je řešena od ledna 2010 a je způsobena větším množstvím vody a sesycháním parket.
17. Dopisem ze dne 6. 5. 2010 bylo prokázáno, že žalobkyně a) a P [REDAKCE] D [REDAKCE] C [REDAKCE] F [REDAKCE] požadovali odstranit vady – spáry větší než povolené normou, podélné průhyby a nedostatečné naolejování.
18. Dopisem ze dne 13. 12. 2010 bylo prokázáno, že žalobci a), b) a c) požadovali odstranění vad – spáry v rozsahu větším než povoleném normou, podélné průhyby, nedostatečné naolejování a odlepení parket od podkladu. Dále uvedli, že z důvodu vad předmětné podlahy nemohli žalobkyně a) a P [REDAKCE] D [REDAKCE] C [REDAKCE] F [REDAKCE] předmětný byt užívat a čekali do konce topné sezóny 2009/2010. Pod dobu od ledna do října 2010 pak byl byt nevyužíván a ponechán prázdný, v důsledku čehož vznikla manželům F [REDAKCE] škoda za ušlý zisk na nájemném za dobu 10 měsíců.
19. Dopisem ze dne 15.12.2010 bylo prokázáno, že žalovaný č. 1 sdělil, že reklamaci v bytě C 4,7 (majitelé muž. D [REDAKCE] C [REDAKCE] F [REDAKCE]) a C 4,5 (majitelé muž. K [REDAKCE]) obdrželi, a sdělili,

Shodu s prvopisem potvrzuje Volfová Gabriela

- že je potřeba, aby práva z vad uplatnil oprávněný subjekt, kterým je investor. V dopise je uveden e-mail [REDACTED]@prumstav-fcc.cz.
20. Dopisem ze dne 17.12.2010 zaslaným emailem na adresu [REDACTED]@prumstav-fcc.cz bylo prokázáno, že žalobci sdělili, že společnost VK Karlin postoupila veškerá práva ze záruk přímo na žalobce.
21. Výslechem žalobkyně a) bylo prokázáno, že byt zakupovali s P [REDACTED] D [REDACTED] C [REDACTED] F [REDACTED] neboť v něm chtěli bydlet, od 1. 6. 2010 byt pronajímali, do té doby do bytu 5krát týdně chodil, pravidelně větral, když byla velká zima tak 3 minuty, když byla malá zima 15 minut.
22. Výslechem žalobce b) bylo prokázáno, že od půlky října 2009 byt užíval a bydlí v něm s žalobcem c), větrá se standardně, byt není opatřen žádnou vzduchotechnikou, kde by se dala nastavit úroveň vzdušné vlhkosti.
23. Znaleckým posudkem bylo prokázáno, že hodnoty naměřených spár dne 4. 11. 2011 byly v bytě č. [REDACTED] – pokoj 0,7; 0,6; 1,6; kuchyně 1,4; 1,0; 0,8; 1,2; 1,8; chodba 1,4; 1,6; hala 1,2; 1,1; 1,6; 1,0; 0,9; schodiště 0,6; 0,8; 0,45; 0,75; pokoj 0,4; 0,6; a na schodišti podstupnice vykazuje znaky ztráty přídržnosti k podkladu. Dále v bytě č. [REDACTED] – kuchyně 0,65; 1,6; 1,2; 1,5; chodba 0,9; 1,2; 1,1; 1,3; 1,4; pokoj 3 NP 1,8; 0,75; 1,6; 1,0; pokoj 4. NP 1,8; 1,4; 1,2; hala 1,4; 1,8; 0,8; 0,6; 0,2; 0,5; schodiště 1,2; 1,0; 1,0; a kuchyně 3 vlysy uvolněny, chodba 3 vlysy vykazují znaky ztráty přídržnosti k podkladu, hala 3 vlysy vykazují znaky ztráty přídržnosti k podkladu a schodiště trhlina v podstupnici. V bytové jednotce č. [REDACTED] hodnoty relativní vzdušné vlhkosti – pokoj větrán, kuchyně 29,9; chodba 30; hala 34,9; schodiště 27,2 a pokoj 32. V bytové jednotce č. [REDACTED] hodnoty relativní vzdušné vlhkosti – kuchyně 35,1; chodba 35,5; pokoj 3. NP 38,9, pokoj 4. NP 31,4, hala 34,1; schodiště 30,8. Dále že nášlapná vrstva podlahy vykazuje ztrátu přídržnosti k podkladu a nadměrné spáry mezi dílci. Z posudku Ing. Popelkové je zřejmé, že ke dni 11. 6. 2010 se vyskytovaly spáry 1,5 až 2,5 mm. Příčinou vzniku vad je jednoznačně proces objemových změn (sesychání), když konstatoval, že dle znaleckého posudku Ing. Popelkové byla naměřena vlhkost v bytě cca 70%, dle znaleckého posudku Ratea-West byla naměřena vlhkost v bytě v rozmezí 30-35% a znalcem samým vlhkost 30-35%, když tyto hodnoty nekorespondují s požadavky norem na udržované rozpětí vlhkostních charakteristik ve výši 40-70%, současně ale tuto příčinu v nevhodném prostředí lze považovat za málo pravděpodobnou. Příčinu v nevhodné údržbě nelze ani prokázat ani vyloučit. Příčiny hledisek montáže při zvýšené vlhkosti podkladu nebo zvýšená vlhkost dílců při pokládce nelze ani prokázat ani vyloučit. Závěrem znalce je, že výskyt spár a lokální ztráta přídržnosti vlyсів k podkladu nesplňuje požadavky § 16 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., když tyto vady snižují užitelnost a zčásti i trvanlivost stavby. Vada spočívající ve spárách větších, než jsou přípustné, byla zjištěna v obou bytech. Nelze předpokládat, že pouze špatným užíváním vznikla vada.
24. Dohodou o vypořádání zaniklého společného jmění manželů ze dne 5.2.2016 bylo prokázáno, že z majetku, který patří do zaniklého a dosud nevypořádaného společného jmění manželů se výlučným vlastnictvím žalobkyně a) stává bytová jednotka č. [REDACTED] v budově č. p. [REDACTED] postaveného na pozemcích [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří.
25. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 21.1.2015 č.j. [REDACTED] bylo prokázáno, že manželství žalobkyně a) (I [REDACTED] D [REDACTED] C [REDACTED] F [REDACTED]) a P [REDACTED] D [REDACTED] C [REDACTED] F [REDACTED] bylo rozvedeno dne [REDACTED]

26. Podle ust. § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
27. Podle ust. § 261 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění do 31.12.2013, (dále jen „obchodní zákoník“) tato část zákona upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti.
28. Podle ust. § 536 odst. 1 obchodního zákoníku se smlouvou o dílo zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení.
29. Podle ust. § 560 odst. 2 obchodního zákoníku zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání (§ 554); jestliže však nebezpečí škody na zhotovené věci přechází na objednatele později, je rozhodující doba tohoto přechodu. Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky.
30. Podle ust. § 560 odst. 3 obchodního zákoníku zhotovitel odpovídá za vady díla vzniklé po době uvedené v odstavci 2, jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností.
31. Podle ust. § 562 odst. 2 písm. c) obchodního zákoníku soud nepřiznává objednateli právo z vad díla, jestliže objednatel neoznámí vady díla bez zbytečného odkladu poté, kdy mohly být zjištěny později při vynaložení odborné péče, nejpozději však do dvou let a u staveb do pěti let od předání předmětu díla. U vad, na něž se vztahuje záruka, platí místo této lhůty záruční doba.
32. Podle ust. § 564 obchodního zákoníku při vadách díla platí přiměřeně § 436 až 441. Objednatel však není oprávněn požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli.
33. Podle ust. § 488 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění platném do 22.2.2011, (dále jen „o.z.“) závazkovým vztahem je právní vztah, ze kterého věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek.
34. Podle ust. § 524 odst. 1 o.z. může věřitel svou pohledávku i bez souhlasu dlužníka postoupit písemnou smlouvou jinému. Podle odstavce 2 s postoupenou pohledávkou přechází i její příslušenství a všechna práva s ní spojená.
35. Podle ust. § 526 odst. 1 o.z. postoupení pohledávky je povinen postupitel bez zbytečného odkladu oznámit dlužníkovi. Dokud postoupení pohledávky není oznámeno dlužníkovi nebo dokud postupník postoupení pohledávky dlužníkovi neprokáže, zproští se dlužník závazku plněním postupiteli.
36. Podle ust. § 500 odst. 1 o.z. jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoli vad.
37. Podle ust. § 588 o.z. z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj

prodávajícímu dohodnutou cenu.

38. Podle ust. § 616 odst. 1 o.z. prodávající odpovídá kupujícímu za to, že prodávaná věc je při převzetí kupujícím ve shodě s kupní smlouvou, zejména že je bez vad. Dle odst. 2 cit. ust. shodou s kupní smlouvou se rozumí, že prodávaná věc má jakost a užitné vlastnosti smlouvou požadované, popř. jakost a užitné vlastnosti pro věc takového druhu obvyklé, a že odpovídá požadavkům právních předpisů.
39. Podle ust. § 619 odst. 1 o.z. nejde-li o věci, které se rychle kazí nebo o věci použité, odpovídá prodávající za vady, které se projeví jako rozpor s kupní smlouvou po převzetí věci v záruční době (záruka). Dle ust. § 620 odst. 1 o.z. při prodeji spotřebního zboží je záruční doba 24 měsíců. Dle ust. § 621 věta první o.z. záruční doby začínají běžet od převzetí věci kupujícím.
40. Podle ust. § 622 odst. 1 o.z. jde-li o vadu, kterou lze odstranit, má kupující právo, aby byla bezplatně, včas a řádně odstraněna, a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Není-li to vzhledem k povaze vady neúměrné, může kupující požadovat výměnu věci, nebo týká-li se vada jen součástí věci, výměnu součástí. Není-li takový postup možný, může kupující žádat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.
41. Podle ust. § 507 odst. 2 o.z. práva vyplývající z odpovědnosti za vady mohou být při jednotlivých závazcích upravena zákonem nebo dohodnuta účastníky jinak.
42. Prvně se soud zabýval námitkou nedostatku aktivní legitimace žalobců, když ohledně tohoto lze odkázat na smlouvu o dílo, z níž záruka za vady plyne ve spojení s kupní smlouvou na jednotlivé byty, z nichž plyne, že žalovaný č. 2 postoupil práva ze záruky u každého z bytů na žalobce. V průběhu řízení bylo prokázáno, že mezi právním předchůdcem žalovaného č. 1 a žalovaným č. 2 jako podnikateli byla dne 6.4.2007 uzavřena smlouva o dílo, v níž se právní předchůdce žalovaného č. 1, jako zhotovitel díla, zavázal poskytnout záruční lhůtu na jednotlivé materiály a dodávky tvořící součást díla, za předpokladu dodržení předepsané údržby a za předpokladu užívání díla k účelu, k němuž je určeno, ode dne převzetí díla po lhůtu 5 let na stavební výkony. Současně bylo prokázáno, že část díla tedy bytová jednotka č. [REDAKCE] byla převedena z žalovaného č. 2 na žalobkyni a) a P. [REDAKCE] D. [REDAKCE] C. [REDAKCE] F. [REDAKCE], jako manžele, kupní smlouvou ze dne 31. 8. 2009. Žalobkyně a) a P. [REDAKCE] D. [REDAKCE] C. [REDAKCE] F. [REDAKCE] uzavřeli následně dohodu o vypořádání společného jmění manželů a bytová jednotka č. [REDAKCE] je ve vlastnictví žalobkyně a). Současně bylo prokázáno, že část díla tedy bytová jednotka č. [REDAKCE] byla převedena z žalovaného č. 2 na žalobce b) a c), jako manžele, kupní smlouvou ze dne 14. 9. 2009. Současně z obou kupních smluv plyne, že prodávající (žalovaný č. 2) postoupil kupujícím záruku za jakost předmětu převodu poskytnutou společností FCC – První česká projekční a stavební, a.s., právního předchůdce žalovaného č. 1, s uvedením, že se má za to, že předmět převodu je bez zjevných vad a kupující při reklamaci musí postupovat prostřednictvím Správce domu. Soud posuzoval platnost postoupení záruky za vady, především s ohledem na určitost vymezení předmětu postoupení (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.6.2007, sp. zn. 32 Odo 1433/2006) a ohledně informovanosti 1. žalovaného o postoupení záruky dle § 526 obč. zák. V řízení bylo oběma kupními smlouvami prokázáno, že postupovaná pohledávka byla vymezena dlužníkem a předmětem převodu, tedy soud dospívá k závěru, že předmět postoupení byl dostatečně vymezen. Dopisem žalobců ze dne 17.12.2010 pak bylo prokázáno, že v návaznosti na dopis žalovaného č. 1 ze dne 15.12.2010 byl žalovaný č. 1 informován o postoupení práva ze záruk z žalované č. 2 na žalobce. Žalobci jsou tedy aktivně věcně legitimováni k tomu, aby se domáhali odstranění

vad přímo po žalovaném č. 1. Současně platí, že oznámení postoupení pohledávky, a tedy změna v subjektech závazkového vztahu (na straně věřitele) ve smyslu ust. § 526 o.z., má pouze ty právní účinky (pokud nebylo mezi stranami sjednáno něco jiného), že dokud není dlužníku postoupení prokázáno, může plnit i původnímu věřiteli (postupiteli), který je povinen takto poskytnuté plnění přijmout. Nadto v případě vymáhání nároku soudní cestou pak postačuje, je-li okolnost o postoupení pohledávky součástí žalobních tvrzení a přiloženými důkazy i prokázána s tím, že doručením žaloby je žalovanému jako dlužníkovi oznámeno postoupení pohledávky (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 33 Odo 657/2005).

43. Žalobkyně a) je dále aktivně legitimována i v důsledku vztahu mezi ní a 2. žalovanou z kupní smlouvy ze dne 14.9.2009, která byla mezi nimi uzavřena.
44. Pasivní legitimaci 2. žalovaného pak plyne z čl. V bodu 3 kupní smlouvy mezi žalobkyní a) a P. D. C. F. a žalovaným č. 2, z níž plyne, že se žalovaný č. 2 zavázal, že v případě neplnění záruky žalovaným č. 1 plnění poskytne sám. V daném případě se jedná o smluvní závazek, kterým sám žalovaný č. 2 přistoupil k zákonné záruce, neboť v souladu s § 488 o.z. se žalovaný č. 2 zavázal, že v případě neplnění záruky, plnění ze záruky poskytne žalovaný sám. Žalovaný č. 2 je tedy pasivně věcně legitimován v případě požadavku na odstranění vad uplatněných žalobkyní a). Současně pasivní legitimace žalovaného č. 2 plyne i z kupní smlouvy, kterou dle § 588 a násl. o.z. převedl vlastnické právo k v bytové jednotce na žalobkyni a) a P. D. C. F. 2. žalovaný při prodeji vystupoval jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti, tedy je třeba použít úpravu § 612 až § 627 obč. zák., včetně § 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). Současně soud dospěl k závěru, že kupní smlouva byla uzavřena dle občanského zákoníku, když žalobkyně a) a P. D. C. F. nevystupovali při uzavírání smlouvy jako podnikatelé. Krom toho, že i v kupní smlouvě je uvedeno, že je tato uzavírána dle § 588 a násl. občanského zákoníku, nelze dovodit, že by při vzniku závazku žalobkyně a) a P. D. C. F. vystupovali jako podnikatelé při jejich podnikatelské činnosti. Z ustanovení § 261 odst. 1 obch. zák. vyplývá, že ke kvalifikaci závazku jako relativního obchodu musí být splněny dvě podmínky. První z nich je, že musí jít o vztah mezi podnikateli, přičemž podle odstavce pátého téhož ustanovení je rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu. Druhou podmínkou pak je, aby při vzniku závazkového vztahu bylo zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týká jejich podnikatelské činnosti. Skupinu obchodních závazkových vztahů tak ve smyslu tohoto ustanovení představují případy, kde obchodní charakter vztahu vyplývá z charakteru účastníků a jejich činnosti (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2006, sp. zn. 32 Odo 1196/2003). Při posouzení otázky, zda v závazkovém vztahu vystupuje účastník jako podnikatel či nikoli, je třeba přihlížet ke všem okolnostem vzniku závazkového vztahu, tedy například i k označení účastníků ve smlouvě údaji identifikujícími je jako podnikatele – identifikačním číslem či daňovým identifikačním číslem, jakož i k ujednání ve smlouvě, jakým právním režimem se jejich vztahy řídí (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2007, sp. zn. 32 Cdo 1138/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2010, sp. zn. 23 Cdo 1129/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2015, sp. zn. 33 Cdo 1323/2013, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2006, sp. zn. 32 Odo 843/2005, či usnesení ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 23 Cdo 2153/2010). V dané věci byli žalobkyně a) i P. D. C. F. označeni rodnými čísly a trvalým pobytem, když z ničeho není možné dovodit, že by tito při uzavírání smlouvy vystupovali jako podnikatelé při jejich podnikatelské činnosti. Soud shrnuje, že kupní smlouva byla uzavřena v režimu občanského zákoníku, tedy pasivní legitimace 2. žalovaného plyne z odpovědnosti za vady prodaného bytu. Současně soud připomíná, že odpovědnost za vady prodaného bytu má objektivní povahu, nevyžaduje

zavinění a nelze se této odpovědnosti zprostit ani ji dohodou vyloučit.

45. Dále soud zkoumal, zda se v předmětných bytech vyskytly vady. Otázka vad byla opakovaně předmětem znaleckého zkoumání. Sami žalobci si nechali zpracovat znalecký posudek Ing. Popelkovou a Ing. Bukovským, žalovaná pak posudek společnosti Ratea-Weast, s.r.o., pro posouzení vad pak soud ustanovil dalšího znalce Stavexis, s.r.o. Všechny posudky se shodují v tom, že při místních šetřeních byly vždy zjištěny spáry, které jsou větší než 1,5 mm, tedy neodpovídající normě ČSN 49 2120, č. 15. Výsledky měření relativní vlhkosti vzduchu nejsou uvedeny v případě Ing. Bukovského, v ostatních případech pak Ing. Popelková naměřila pro byt [REDACTED] 73 %, Ratea-Weast, s.r.o. pro byt [REDACTED] od 22,8 do 23,2 % a pro byt [REDACTED] od 22,6 do 35,8 %, znalec pak pro byt [REDACTED] od 29,9 do 32 % a pro byt [REDACTED] od 31,4 do 38,9 %. V případě vytčených vad, kterými jsou velké spáry mezi vlysy a odtržení některých vlysů od podkladu, se všechny znalecké posudky shodují v tom, že tyto jsou způsobeny sesycháním vlysů. Důvodem samotného sesychání vlysů pak dle společnosti Ratea-Weast, s.r.o., je nízká relativní vlhkost vzduchu, když doporučená vlhkost vzduchu je mezi 45 a 65 %. Znalec, který byl soudem ustanoven ohledně příčin sesychání vlysů příčinu ve formě nevhodného prostředí, kterému byly dílce vystaveny, tedy nesprávné relativní vlhkosti vzduchu v bytech, označil za málo pravděpodobnou, neb znalce naměřené šíře spár výrazně převažovaly jím orientačně vypočtenou hodnotu objemové změny. Ostatní příčiny pak nebyly v řízení ani prokázány ani vyloučeny. V řízení tedy bylo prokázáno, že v obou bytech se objevily vady spočívající ve spárách větších než 1,5 mm a dále v odlepování jednotlivých vlysů od podkladu, tyto vady jsou způsobeny sesycháním vlysů. Konkrétní příčina takového sesychání vlysů pak nebyla zjištěna. Dle názoru soudu nelze konstatovat, že by příčinou takového sesychání bylo nedodržení relativní vzdušné vlhkosti, tedy udržování nesprávné vlhkosti v bytech způsobené žalobci nedodržováním podmínek řádného užívání bytu. Již proto, že samotný znalec ve věci označil tuto příčinu za málo pravděpodobnou. Současně i proto, že v průběhu řízení bylo prokázáno, že žalobci oba byty větraly standardním způsobem. Samotné podmínky pro řádné užívání bytu upravují otázku větrání a stanovují povinnost větrat po dobu 15 minut v zimě a 30 minut v létě, přesto ale požadavky na větrání upozorňují uživatele bytu na to, že problematická je nadměrná vlhkost, nikoli vlhkost nedostatečná, tomu pak odpovídá i požadavek na větrání pouhých 15 min v zimě (kdy je relativní vlhkost vzduchu v bytech nižší) a 30 min v létě (kdy je relativní vlhkost vzduchu v bytech vyšší). Ze samotného návodu pak nelze dovodit, že by se uživatel bytu měl soustředit i na to, že problematická by byla nízká relativní vlhkost vzduchu. Pokud měli žalovaní za problematickou nízkou relativní vzdušnou vlhkost, pak na tento problém měli vlastníky bytů (tedy i žalobce) řádně upozornit a současně měli dbát i na to, aby hodnota, od níž se vlastníci při užívání nemají odchýlit, byla řádně zaznamenána v protokolech o převzetí. Nadto pokud nízkou vlhkostí hrozilo i odtržení podlahy od podkladu, měli žalovaní přistoupit k instalaci zařízení, které bude vlhkost sledovat či korigovat. K tomu dále přistupuje to, že byt se jedná o standardní návod určený pro všechny byty, tedy návod, do jehož textu neměli žalobci možnost zasahovat, v návaznosti na upozornění ohledně problému nadměrné vlhkosti v bytech, je zde požadavek dodržovat výchozí hodnotu relativní vlhkosti v bytech, která měla být uvedena v protokolech o předání bytů. Ani v jednom z protokolů tato hodnota stanovená není, byt se jedná o formulářový typ protokolu, který byl používán u předávání všech bytů. Současně nelze za důvodnou uznat ani námitku, že žalobkyně a) a P [REDACTED] D [REDACTED] C [REDACTED] F [REDACTED] v bytě [REDACTED] řádně nevětrali, když tento po jeho převzetí ani nepoužívali. Jelikož je zřejmé, že vady obdobného charakteru se vyskytují v obou bytech, nemůže být příčinou neužívání bytu, neboť pak by vady musely být v jednotlivých bytech odlišné.

46. Jelikož soud dospěl k závěru, že na obou bytech byly vady, posuzoval dále odpovědnost 1.

a 2. žalovaného.

47. Jelikož žalovaný č. 1 poskytl ve smlouvě o dílo záruku na dílo, současně bylo prokázáno, že tato záruka byla postoupena na žalobce a že v obou bytech byly vady díla, posuzoval soud dále odpovědnost žalovaného č. 1 za výše uvedené a soudem zjištěné vady. Prvně soud zkoumal včasnost uplatnění vad u žalovaných. V průběhu řízení bylo prokázáno, že žalobci uplatnili vady již v roce 2010 konkrétně vady spočívající v přílišném rozestupu parket byly vytknuty dne 14.2.2010, vady spočívající ve střížkování dne 6.5.2010 (u žalobců b) a c) dne 14.12.2010), uvolnění parket pak dne 14.12.2010. Současně bylo prokázáno, že celý objekt byl na základě smlouvy o dílo převzat dne 18.12.2009, když podmínkou vzniku práva z odpovědnosti za vady díla (§ 564 obch. zák.) je předání díla objednateli. Soud tedy shrnuje, že vady byly uplatněny včas, když nelze ani přehlédnout, že mezi účastníky bylo učiněno nesporným, že odpovědnost za vady nepočala běžet před rokem 2009. Současně bylo prokázáno, že vady byly uplatněny řádně, neb byly žalobci opakovaně specifikovány jak vady spočívající v přílišném rozestupu parket, vady spočívající ve střížkování či uvolnění parket. Co se týká místa uplatnění reklamace, pak bylo v průběhu řízení prokázáno nejen, že žalobci uplatnili reklamaci u Green lions, když v případě žalovaného č. 2 si v kupní smlouvě sjednali, že reklamace budou prostřednictvím správce domu, tedy právě této společnosti, ale bylo prokázáno, že reklamace byla uplatněna i u žalovaného č. 1 nejpozději 14.12.2010. Důvodnost uplatnění vad pak bylo prokázáno znaleckým posudkem. Odpovědnost se pak řídí právním řádem České republiky.
48. Soud tedy shrnuje, že žalovaná č. 1 odpovídá za vady konkrétně uvedené ve výrocích I. a II. tohoto rozsudku, tedy soud shledal žalobu vůči žalované č. 1 důvodnou a této vyhověl. Soud vyhověl žalobě v požadavku na odstranění spár větších než 1,5 mm (výrok pod bodem I. a III.), neboť dle normy platné v roce 2009 byla maximální šíře spár právě 1,5 mm. Také vyhověl požadavku na odstranění vad spočívajících ve vlysech uvolněných od pokládky podlahy a také průhyby lamel, tzv. střížkování (výrok pod bodem I. a III.).
49. Soud výrokem pod bodem I. vyhověl i žalobě žalobkyně a) proti žalovanému č. 2, když v průběhu řízení bylo prokázáno, že žalovaný č. 2 v kupní smlouvě ze dne 31. 8. 2009 se jako prodávající zavázal v případě neposkytnutí plnění ze strany FCC, tedy předchůdce žalovaného č. 1, takové plnění poskytnout sám, tj. při neplnění záručních povinností ze strany FCC je kupující oprávněn uplatnit práva ze zátuky vůči prodávajícímu v záruční době. Žalovaný č. 2 tedy na sebe převzal vlastním právním jednáním závazek a zavázal se k poskytnutí plnění. Současně žalovaný č. 2 odpovídá za vady vlastnictví bytu i dle § 621 obč. zák. Zákonná záruční doba k uplatnění práva z odpovědnosti za vady (§ 621 obč. zák.) začne kupujícímu běžet vždy vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí (tj. převodem vlastnictví k jednotce a podílu na společných částech domu), a to bez ohledu na to, zda k převodu všech jednotek v domě dojde v jeden okamžik, nebo bude k převodům docházet postupně (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 3075/2016). V průběhu řízení bylo prokázáno, že dne 15.9.2009 došlo k vkladu kupní smlouvy žalobkyně a) a P. D. C. F. do katastru nemovitostí, tedy žalovaný č. 2 odpovídá za vady i z tohoto titulu, vady byly uplatněny včas, když byly uplatněny do dvou let ode dne zápisu převodu jednotky do vlastnictví žalobců. Vady byly uplatněny řádně (jak je uvedeno výše) a v tomto případě u společnosti Green Lions, tak jak je stanoveno v kupní smlouvě, z kupní smlouvy pak plyne i volba práva občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů a právních předpisů souvisejících. Posledně soud posuzoval žalovaným č. 2 uplatněnou námitku promlčení. Pokud žalovaný č. 2 namítá promlčení pohledávky, pak soud vyšel z toho, že žaloba byla podána dne 10.5.2011 a současně byl prokázán převod předmětu koupě dne 15.9.2009. Jelikož podle § 101 občanského zákoníku, je promlčecí doba tříletá a

běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé, soud posoudil námitku promlčení za nedůvodnou.

50. Soud tedy z důvodů všech shora uvedených žalobě vyhověl výrokem pod bodem I. a III., když žalovaným stanovil lhůtu k plnění v souladu s ust. § 160 odst. 1 o. s. ř. částí věty za středníkem. Je zřejmé, že lhůta k plnění k odstranění vad podlah v délce 3 dnů by byla nereálnou, tedy soud stanovil lhůtu delší, když zohlednil, že oba žalovaní jsou podnikateli, lhůta v délce 60 dnů je odpovídající k zajištění povinnosti a nepředstavuje ani neúměrné zvýhodnění žalovaných na úkor žalobců. Pokud žalovaní požadovali stanovení lhůty v délce 6 měsíců, pak tomuto soud nepřisvědčil zejména s ohledem na délku trvání prodlení s plněním odpovídajícímu odstranění vad podlah.
51. Výrok o náhradě nákladů řízení mezi účastníky (výrok V.) je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř., když žalobci měli ve věci po zohlednění celého předmětu řízení úspěch částečný a v zásadě lze konstatovat, že poměr úspěchu a neúspěchu stran je obdobný.
52. O náhradě nákladů státu bylo ve výrocích VI. až IX. rozhodnuto dle ust. § 148 odst. 1 o.s.ř., podle něž má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V dané věci stát vynaložil náklady řízení představované odměnou a náklady soudem ustanoveného znalce celkem ve výši 35.770,- Kč (32.918,- Kč č.l. 159, 2.148,- Kč č.l. 221 a 704,- Kč č.l. 226). Žalobkyně a), žalobci b) a c) v nerozdílném společenství, žalovaný č. 1 a žalovaný č. 2 každý na záloze na znalecký posudek zaplatili částku 5.000,- Kč, tedy zbývá uhradit částka 15.770,- Kč, jejíž jedna čtvrtina byla uložena k zaplacení žalobkyni a), žalobcům b) a c) v nerozdílném společenství společně a nerozdílně, žalovanému č. 1 a žalovanému č. 2. Soud nemá důvodu se domnívat, že by některý z účastníků splňoval předpoklady poplatkového osvobození, žádný z účastníků se v tomto směru v průběhu řízení ničeho nedovolával. Lhůta k plnění byla ve výrocích nákladových stanovena v souladu s ust. § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo na nařízení exekuce.

V Praze dne 24. srpna 2018

**Mgr. Jana Příbylová , v.r.
soudkyně**