



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Jitkou Kitličkovou v právní věci

žalobce: **STELPRO s.r.o.**, se sídlem Pod Viaduktem 556, 155 00 Praha 5-  
Stodůlky, IČ 27082989,

zastoupen: Mgr. Gabriela Peňázková, advokátka se sídlem V Jámě 699/1, 110 00 Praha  
1

proti

žalovanému: **Perucká 26, s.r.o.**, se sídlem Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2-  
Vinohrady, IČ 25757628,

zastoupen: Mgr. Ing. Petra Fifková, advokátka se sídlem Duškova 164/45, 150 00  
Praha 5,

**o zaplacení 648 761,85 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 598.761,85 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2,5% ročně za dobu od 9.12.2009 do zaplacení, to vše ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 470.596,80 Kč k rukám zástupkyně žalobce ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku.

III. Žalobce i žalovaný jsou povinni zaplatit náhradu nákladů řízení státu na účet Městského soudu v Praze, a to žalobce částku 666,- Kč a žalovaný částku 7.992,- Kč, oba ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobou ze dne 14.4.2010, podanou soudu dne 16.4.2010, se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 648.761,85 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2,5% ročně od 9.12.2009 do zaplacení, a to podle smlouvy o dílo ze dne 14.8.2007 ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.2.2008 (dále jen „smlouva o dílo“), podle níž se žalobce jako zhotovitel zavázal provést pro žalovaného jako objednatele rekonstrukci domu Perucká 2274/26 v Praze 2 (dále jen „stavba“ nebo „dílo“).

2. Žalobce v žalobě tvrdil, že žalovaný dokončené dílo od žalobce převzal dne 6.3.2008. Protokol o předání díla obsahoval soupis vad a nedodělků díla nebránících řádnému užívání, stavba byla následně zkolaudována příslušným stavebním úřadem. Žalobce poté v souladu s článkem 13.1 smlouvy o dílo vystavil žalovanému fakturu – daňový doklad č. 0800000012 ze dne 30.6.2008 na částku 1,252.351,- Kč s vyznačením zaplacených záloh a vyčísleným zádržným ve výši 10% z celkové ceny díla, které činilo 2,595.046,72 Kč. Toto zádržné mělo být podle čl. 13 smlouvy o dílo uvolněno postupem sjednaným v člancích 13.2 a 13.3 smlouvy, přičemž první část zádržného zaplatil žalovaný žalobci ve dvou splátkách (částku 648.761,50 Kč dne 14.11.2008 a částku 648.761,85 Kč dne 8.12.2008).

3. Podle žalobce žalovaný právě platbou první části zádržného výslovně uznal, že nejpozději dne 24.9.2008 počala běžet dvanáctiměsíční lhůta pro uhrazení druhé části zádržného ve výši 2,5% z ceny díla podle článku 13.3.1 smlouvy a tato lhůta uplynula dne 24.10.2009. Další část zádržného podle článku 13.3.1 smlouvy o dílo ve výši 648.761,68 Kč, podle žalobce splatného dne 24.11.2009, však žalovaný žalobci neuhradil ani po opakované výzvě žalobce ze dne 21.12.2009.

4. Žalobce tvrdil, že podmínky pro výplatu i této části zádržného podle smlouvy o dílo byly řádně splněny, a protože se žalovaný se zaplacením této části ceny díla dostal do prodlení, uplatnil žalobce podle čl. 13.4 smlouvy o dílo nárok i na zaplacení zde smlouveného úroku z prodlení ve výši 2,5% z žalované částky za dobu od 9.12.2009 do zaplacení.

5. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě sice učinil nesporným, že mezi účastníky byla uzavřena předmětná smlouva o dílo, nároky uplatněné žalobcem však zcela odmítl. Uvedl, že po předání díla se na něm projevila řada vad, které žalobce neuznal, jednalo se zejména o vadu korodování titanizinkových plechů oplechování teras a balkónů domu (dále pro stručnost označováno i jen jako „vada oplechování“). K odstranění této vady žalovaný žalobce opakovaně vyzýval, žalobce však svou odpovědnost opakovaně odmítl s odůvodněním, že se nejedná o záruční vadu díla. Tento názor žalobce na charakter vad však podle žalovaného nemůže obstát, neboť vady byly posuzovány i nezávislými znalci – žalovaný konkrétně odkazoval na znalecký posudek vypracovaný společností SVÚOM s.r.o. pod č. 115/2009, jehož závěry byly potvrzeny revizním znaleckým posudkem vypracovaným společností A.W.A.L. s.r.o. pod č. 42/2009, kdy podle obou těchto posudků zkoumajících stav a příčiny vzniku poruch klempířských prvků na stavbě byla jednoznačně chyba na straně dodavatele, tedy žalobce.

6. Žalovaný dále ve vyjádření k žalobě tvrdil, že s ohledem na opakované odmítnutí žalobce reklamované vady odstranit musel žalovaný přistoupit na odstranění vad třetí osobou, a náklady vynaložené na toto odstranění vad započte proti žalobcem požadovanému 2,5% zádržnému ve výši 648.761,85 Kč. Žalovaný zdůraznil, že v důsledku prodlení žalobce s odstraněním záruční vady oplechování vznikly na díle sekundární vady způsobené zejména zatékáním srážkové vody do fasády a rovněž náklady na odstraňování těchto vad uplatnil žalovaný formou obrany

k započtení proti nárokům žalobce. Dále uvedl, že podle článku 16.5 smlouvy o dílo vznikl žalovanému nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za porušení povinnosti žalobce odstranit vady díla, tento nárok žalovaný proti žalobci uplatnil dopisem ze dne 20.10.2009 a předmětnou smluvní pokutu mu účtoval fakturou č. 2009019, kterou žalobce neuhradil. Rovněž tento nárok na smluvní pokutu pak žalovaný započtel proti nároku žalobce uplatněnému v tomto řízení a navrhl, aby soud žalobu v celém rozsahu zamítl.

7. Soud ve věci provedl dokazování především smlouvou o dílo ze dne 14.8.2007 a jejím dodatkem č. 1 ze dne 22.2.2008, přičemž těmito listinami má za prokázáno, že se žalobce jako zhotovitel zavázal provést pro žalovaného jako objednatele stavbu „Rekonstrukce domu Perucká čp. 2274, Praha 2-Vinohrady a její infrastruktury“ specifikovanou v článku 1.1.1 a článku 2 smlouvy (odkazující na projektovou dokumentaci tvořící přílohu č. 1 smlouvy) ve lhůtách uvedených podle článku 14 smlouvy v harmonogramu prací, který tvořil přílohu č. 7 této smlouvy, tedy tak, aby kolaudační souhlas mohl být vydán nejpozději k 30.12.2007. Cena za dílo byla sjednána mezi účastníky v článku 11 smlouvy a konkretizována v příloze č. 10 této smlouvy, článek 12 smlouvy pak obsahoval ujednání o placení záloh na cenu díla a článek 13 podmínky závěrečného vyúčtování. Podle článku 13.1 byl objednatel po převzetí díla povinen doplatit zhotoviteli rozdíl mezi cenou díla sníženou o 10% a zaplacenými zálohami po doručení faktury zhotovitele s vyznačením uhrazených záloh a zádržným ve výši 10% z celkové ceny díla. Způsob uvolnění zádržného byl dále sjednán v článku 13.2, podle něž se objednatel zavázal 5% ze zádržného uhradit po ukončení výstavby, pokud zhotovitel odstraní veškeré vady a nedostatky díla, které nebrání řádnému užívání díla, zjištěné technickým dozorem, objednatelem, stavebním úřadem, jiným příslušným orgánem nebo úřadem, případně jinak a nebude zakázáno užívání stavby stavebním úřadem podle § 120 odst. 1 stavebního zákona, eventuálně bude vydán kolaudační souhlas. Tato část ceny měla být zaplacená ve lhůtě 21 dnů ode dne splnění všech shora uvedených podmínek. Zbývajících 5% z ceny díla pak mělo být žalobci jakožto zhotoviteli zaplacen tak, že 2,5% z ceny díla uhradí objednatel po uplynutí 12 měsíců po převzetí díla bez vad a nedodělků (článek 13.3.1 smlouvy), zbývajících 2,5% z ceny díla pak uhradí objednatel po uplynutí 36 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, a zároveň po převzetí díla bez vad a nedodělků nebránících řádnému užívání díla (článek 13.3.2.). Současně strany sjednaly v článku 13.3.2 smlouvy, že zádržné bude uhrazeno do třiceti dnů po skončení záruční doby uvedené v článcích 13.3.1 a 13.3.2 smlouvy. V článku 15a smlouvy strany sjednaly lhůty pro oznámení vad díla, článek 16 upravuje záruku za jakost díla, přičemž záruční doba byla v článku 16. 2 sjednána v délce 36 měsíců po ukončení výstavby a pro zde vyjmenované části díla v délce 10 let po ukončení výstavby. „Pro vyloučení pochybností“ je zde dále výslovně ujednáno, že za vady se nepovažují mj. vady vzniklé nesprávnou či zanedbanou údržbou či vady vzniklé tím, že dílo nebude užíváno s péčí řádného hospodáře. V článku 16.5 smlouvy je dále sjednána mezi účastníky smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč pro případ, že zhotovitel neprovede opravu vad v dohodnuté době. V takovém případě kromě zaplacení této jednorázové pokuty je objednatel oprávněn provést opravu na vlastní náklady a zhotovitel je povinen uhradit objednateli veškeré náklady a výdaje, které objednateli v souvislosti s opravou vad vzniknou. Dodatek č. 1 smlouvy pak upravuje podmínky vztahů se subdodavatelem zhotovitele.

8. Z protokolu o předání díla ze dne 6.3.2008 soud dále zjistil a má jím za prokázáno, že dílo podle smlouvy o dílo ze dne 14.8.2007 bylo žalovaným jako dokončené převzato včetně dokladů a dokumentace k dílu s vadami a nedodělkami nebránícími užívání díla specifikovanými na straně 2 tohoto protokolu, termíny jejich odstranění účastníci sjednali v příloze č. 2 protokolu, která měla být zpracována nejpozději do 14.3.2008. Podle žalobce i žalovaného je současně nesporné, že k převzetí díla bez vad a nedodělků došlo dne 24.10.2008.

9. Z faktury – daňového dokladu č. 0800000012 ze dne 30.6.2008 soud dále zjistil a má za prokázáno, že žalobce žalovanému účtoval po odpočtu přijatých záloh a odpočtu zádržného dohodnutou smluvní cenu za provedení díla ve výši 1,252.381,- Kč se splatností dne 21.7.2008.

Pod bodem 7 přehledu zádržného je uváděno zádržné ve výši 5% z ceny díla splatné ve lhůtě 21 dnů od ukončení výstavby a odstranění veškerých nedostatků a vad díla ve výši 1,297.523,35 Kč, pod bodem 8 je pak uváděno zádržné ve výši 2,5% z ceny díla splatné ve lhůtě 30 dnů od uplynutí 12 měsíců od předání díla bez vad a nedodělků ve výši 648.761,68 Kč.

10. Skutečnost, že žalovaný žalobci uvedené pod bodem 7 přehledu zádržného zaplatil ve dvou splátkách, tedy dne 14.11.2008 částku 648.761,50 Kč a dne 8.12.2008 částku 648.761,85 Kč, je mezi účastníky rovněž nesporná.

11. Ze zápisu z prohlídky objektu Perucká 26 ze dne 14.5.2009 soud dále zjistil a má jím za prokázáno, že při této prohlídce žalobce a žalovaný jednali o zjištěných závadách a nedodělcích díla specifikovaných jak v samotném zápisu z prohlídky, tak v připojené tabulce, kdy pod položkami 9, 20, 28 žalovaný reklamoval děravé a korodující plechy na terasách. Žalobce se zavázal navrhnout řešení po projednání s dodavatelem klempířských prvků a termín odstranění závad do 15.9.2009 měl být ještě upřesněn.

12. Z dopisu žalobce ze dne 21.12.2009 pak soud dále zjistil a má za prokázáno že žalobce žalovanému zaslal své konečné stanovisko k reklamaci korodujících plechů, konkrétně závady reklamované pod položkami 9, 20, 28 a další tři „související“ vady (orezlé omítky) neuznává, neboť podle názoru žalobce nejde o vadu jeho plnění. Současně žalobce v tomto dopisu upozorňuje žalovaného, že dalším oddalováním opravy poškozených částí díla dochází k dalším škodám i na jiných částech stavby, což jí může znehodnotit, za to však žalobce odmítá nést jakoukoli odpovědnost.

13. Z dopisu žalobce ze dne 21.12.2009-druhé výzvy k vyplacení zádržného pak soud dále zjistil a má za prokázáno, že v návaznosti na předchozí komunikaci účastníků o odstraňování vad a vyplacení zádržného žalobce znovu jako zhotovitel reklamaci korodujících plechů neuznal a opakovaně vyzval žalovaného k zaplacení zádržného ve výši 2,5% z ceny díla, tedy částky 648.761,68 Kč, s tím, že žalovaného opakovaně upozornil na jeho prodlení s vyplacením tohoto zádržného ve smyslu článku 13.4 smlouvy.

14. Při prvním projednání této věci před zdejším soudem jako soudem prvního stupně soud řešil jako zcela zásadní spornou otázku mezi účastníky právě otázku, zda vada díla spočívající v korozi titanizinkových prvků oplechování teras a balkónů rekonstruovaného domu, které žalovaný u žalobce reklamoval dne 14.5.2009, jsou vadami díla žalobce, za něž jako zhotovitel odpovídá. K otázce příčin vad předložili účastníci k důkazu vlastní znalecké posudky – žalobce znalecký posudek VŠCHT, Fakulty technologie ochrany prostředí (zpracovatelka Ing. Miroslava Novotná), žalovaný pak předložil k důkazu znalecký posudek společnosti SVÚOM s.r.o. (znalec z oboru koroze a ochrana proti korozi) a posudek Ing. Marka Novotného, Ph.D. (znalec z oboru stavebnictví). Vzhledem k určitým rozporům mezi závěry těchto posudků pak soud ustanovil znalce Univerzitu Pardubice, Fakultu chemickotechnologickou (znalecký ústav v oboru chemie). Všemi uvedenými posudky bylo v řízení provedeno dokazování a zpracovatelé posudků byli i soudem vyslechnuti.

15. Vzhledem k tomu, že tři ze čtyř znalců, kteří vady oplechování posuzovali, se shodli na tom, že koroze se nejvíce projevila na spodní straně plechů a její příčinou tedy nemohlo být zasažení silně alkalickým prostředkem používaným při úklidu (což byl naopak podle žalobce možný důvod, proč se koroze projevila), vedl tento většinový názor znalců soud k závěru, že koroze oplechování je vadou, za níž žalobce odpovídá. Po prvním projednání věci před zdejším soudem jako soudem prvního stupně tedy zdejší soud rozsudkem čj. 28Cm 59/2010-290 ze dne 2.9.2015 (dále jen „první rozsudek MS“) rozhodl, že se žaloba o zaplacení částky 648.761,68 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2,5% od 9.12.2009 do zaplacení zamítá, a dále že žalobce je povinen zaplatit žalovanému i České republice náhradu nákladů řízení. Soud přitom vycházel z výše uvedeného závěru o odpovědnosti žalobce za projevené vady, které žalovaný reklamoval a žalobce odmítl odstranit, s tím, že podle článku 16 smlouvy žalovanému vzniklo právo na provedení opravy díla

na náklady žalobce, když výše těchto nákladů byla odhadována v rozmezí od 595.844,73 Kč do 744.995,37 Kč. Dále soud v prvním rozsudku MS uzavřel, že pro neodstranění vad vzniklo žalovanému právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč. Do odstranění vad nevznikla žalovanému povinnost platit část zádržného, neboť odhadované náklady na opravu uvedenou částku převyšují, a proto byla žaloba prvním rozsudkem MS zamítnuta.

16. Po odvolání žalobce proti prvním rozsudku MS o věci dále rozhodoval Vrchní soud v Praze jako soud odvolací, který svým rozsudkem čj. 4Cmo 224/2015-333 ze dne 25.1.2017 (dále jen „rozsudek VS“) první rozsudek MS v bodu I. výroku co do částky 50.000,-Kč s úrokem z prodlení ve výši 2,5% z této částky od 9.12.2009 do zaplacení potvrdil, ve zbývajícím rozsahu změnil tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci 598.761,85 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2,5% z této částky od 9.12.2009 do zaplacení ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku (když lhůta k plnění byla doplněna usnesením Vrchního soudu v Praze čj. 4Cmo 224/2015-350 ze dne 8.3.2017). Ve výročí II., III. a IV. rozsudku pak odvolací soud rozhodl o nákladech řízení, když povinnost k jejich náhradě jak žalobci, tak České republice, uložil žalovanému. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně obsaženými v napadeném prvním rozsudku MS, že v případě koroze klempířských prvků na rekonstruovaném objektu jde o vadu, za níž žalobce odpovídá. Rovněž odvolací soud v této souvislosti odkázal na shodné závěry tří ze čtyř znalců, kteří vadu posuzovali, zejména pak na obsah posudku Univerzity Pardubice i výsledch zpracovatelky tohoto posudku prof. Ing. Andrey Kalendové, Dr. Odvolací soud dále ve svém rozsudku podrobně rozebral smluvní ustanovení o platebních podmínkách, které mezi sebou účastníci sjednali v článku 13 smlouvy a vyslovil závazný právní názor, že žalobci vznikl nárok na úhradu části zádržného ve výši 2,5% z ceny díla po uplynutí 12 měsíců po převzetí díla bez vad a nedodělků, přičemž k takovému převzetí došlo dne 24.10.2008 a nárok na doplatek ceny tedy vznikl ke dni 24.10.2009. Nárok žalobce tedy považoval za oprávněný s tím, že se dále zabýval i tvrzenou vlastní pohledávkou žalovaného za žalobcem z titulu odpovědnosti za neodstraněné vady díla, konstatoval však současně, že předpokladem vzniku uvedeného nároku podle článku 16.5 smlouvy je faktické provedení opravy. V době rozhodování soudu prvního stupně ani v době podání odvolání však oprava ještě nebyla provedena, podle odvolacího soudu žalovaný v řízení tedy právo neplatit část ceny, jež by odpovídala jeho nároku na slevu nekonkretizoval a svou obranu v řízení tedy řádně neuplatnil. S tímto odůvodněním odvolací soud považoval za řádně uplatněnou obranu pouze nárok žalovaného na smluvní pokutu podle článku 16.5 smlouvy a zbývajíc částku ve výši 598.761,85 Kč se smluveným úrokem z prodlení proto žalobci svým rozhodnutím přiznal, jak shora uvedeno.

17. Proti rozsudku Vrchního soudu v Praze čj. 4Cmo 224/2015-333 ze dne 25.1.2017 ve znění opravného usnesení čj. 4Cmo 224/2015-350 ze dne 8.3.2017 podal žalovaný dále i dovolání a Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací svým rozsudkem čj. 32Cdo 4443/2017-398 ze dne 27.11.2018 (dále jen „rozsudek NS“) rozsudek VS zrušil s výjimkou potvrzující části prvního výroku a věc v tomto rozsahu vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Vzhledem k tomu, že žalovaný v dovolání zejména namítal, že odvolací soud nesprávně posoudil otázku vzniku nároku žalobce na zádržné sjednané v článku 13.3.1 smlouvy o dílo, zabýval se dovolací soud ve svém rozsudku podrobně výkladovými pravidly projevu vůle v obchodních závazkových vztazích ve smyslu ust. § 266 obch. zák., s odkazy na judikaturu Nejvyššího soudu i Ústavního soudu, řešící tuto problematiku. Odkázal například na nálezy Ústavního soudu ze dne 14.4.2005, sp.zn. I. ÚS 625/2003, uveřejněný pod č. 84 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 37/2005, v němž Ústavní soud mimo jiné vyložil, že *„doslovný výklad textu smlouvy může, ale nemusí být v souladu s vůlí jednajících stran. Směřuje-li vůle smluvních stran k jinému významu a podaří-li se vůli účastníků procesem hodnocení skutkových a právních otázek ozřejmit, má shodná vůle účastníků smlouvy přednost před doslovným významem textu jimi formulované smlouvy. Vůlí je nutno dovozovat z vnějších okolností spojených s podpisem a realizací smluvní vztahu, zejména z okolností spojených s podpisem smlouvy a následným jednáním účastníků po podpisu smlouvy“*. Dovolací soud odvolacímu soudu ve svém rozsudku vytkl, že se výkladem

smlouvy uzavřené mezi účastníky takto nezabýval a nepřihlédl ani k ujednání článku 16.2 smlouvy o dílo o délce záruční doby. Podle dovolacího soudu nebylo zjednáno jasno v tom, „*zda bylo vůlí (úmyslem) smluvních stran ujednat právo na vyplacení zádržného toliko po uplynutí stanovené lhůty 12 měsíců po převzetí díla bez vad a nedodělků bez ohledu na to, že se na díle v mezidobí projeví vady, nebo zda vůle směřovala k tomu, že zádržné bude vyplaceno tehdy, neprojeví-li se vady ve lhůtě 12 měsíců od převzetí díla bez vad a nedodělků*“. Podle dovolacího soudu odvolací soud ani nezkoumal, „*zda ujednání čl. 13.3 smlouvy je ujednáním o vzniku práva na zaplacení části ceny díla, nebo ujednáním o splatnosti*“. Uzavřel tedy, že právní posouzení věci odvolacím soudem je neúplné, rozhodnutí odvolacího soudu proto v rozsahu výše uvedeném zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

18. Vrchní soud v Praze pak dále, vázán vysloveným závazným právním názorem soudu dovolacího, svým usnesením čj. 4Cmo 224/2015-411 ze dne 27.11.2019 (dále jen „*usnesení VS*“) první rozsudek MS v bodu I. výroku co do částky 598.761,85 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2,5% z této částky od 9.12.2009 do zaplacení a v bodech II., III. a IV. výroku zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil zdejšímu soudu jako soudu prvního stupně k dalšímu řízení; co do částky 50.000,- Kč s úrokem z prodlení 2,5% z této částky od 9.12.2009 do zaplacení zůstal tento rozsudek v bodu I. nedotčen. Odvolací soud v odůvodnění svého usnesení připustil, že se skutečně odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu jak při řešení otázky výkladu vůle smluvních stran ve vztahu ke sjednanému zádržnému i k otázce, zda ujednání článku 13.3 smlouvy o dílo je ujednáním o vzniku práva na zaplacení části ceny díla, nebo ujednáním o splatnosti. V odst. 25. odůvodnění svého usnesení odvolací soud rovněž uvedl, že podle dovolacího soudu žalovaným obrana fakticky uplatněna byla, i když ještě nebyla vyčíslena (z rozsudku NS však takový závěr podle názoru zdejšího soudu nevyplývá). Rozsah části ceny, kterou do doby odstranění vad by nebyl žalovaný povinen platit a jež odpovídá jeho nároku na slevu, když vady nebyly odstraněny, pak podle odvolacího soudu nebyl zjištěn ani soudem prvního stupně.

19. Odvolací soud tedy uzavřel, že ani zdejší soud jako soud prvního stupně se otázkami naznačenými dovolacím soudem rovněž dostatečně nezabýval a tudíž ani nepoučil účastníky řízení ve smyslu ust. § 118a o.s.ř. o potřebnosti doplnění tvrzení i důkazů. Odvolací soud akcentoval, že potřebného poučení se nedostalo oběma stranám, zejména však žalovanému, řízení tak bylo zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí a proto byla odvolacím soudem věc vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení se závazným pokynem, aby bylo dále postupováno v intencích uvedených jak v rozhodnutí dovolacího, tak tohoto druhého rozhodnutí odvolacího soudu.

20. V návaznosti na výše citované usnesení odvolacího soudu a zejména na rozsudek NS žalovaný dále doplnil své vyjádření k věci podáním ze dne 19.6.2020, v němž mimo jiné i s poukazem na rozsudek NS ČR sp. zn. 29Cdo 4790/2016 ze dne 19.9.2018 vyslovil názor, že i ze strany justice je v současnosti zádržné (či pozastávka) jednoznačně chápáno jako jistota na „*plnění závazku zhotovitele dle smlouvy o dílo, zejména na jeho případnou odpovědnost za vady díla a za škodu*“. Žalovaný opakovaně zdůraznil, že i s ohledem na citovaný judikát je zřejmé, že žalobci nevzniklo právo na uvolnění zádržného z důvodu, že v rozporu se smlouvou o dílo odmítl odstranit „*řádně a včas vytyčenou vadu díla, která se na díle projevila v průběhu záruční doby*“. Podle žalovaného je za této situace nadbytečné řešit otázku výše slevy z ceny díla ve smyslu ust. § 564 ve spojení s ust. § 439 odst. 4 obch. zák. neboť prvořadá je podle názoru žalovaného skutečnost, že právo na uvolnění zádržného žalobci vůbec nevzniklo. I přes toto tvrzení žalovaný uplatnil „*sekundárně*“ nárok na slevu z kupní ceny s tím, že odkázal na čtyři konkrétní cenové nabídky předložené mu společnostmi TERMOCON s.r.o., RECOM INTERNATIONAL s.r.o. (obě nabídky z roku 2010) a dále na nabídku společnosti TRANGO s.r.o. z roku 2011 a společnosti ALEXSTAV s.r.o. z roku 2012 (v nichž se nabídkové ceny pohybovaly v případě celoplošných oprav v rozmezí od 644.181,06 Kč do 770.868,92 Kč bez DPH). Dále žalovaný v tomto podání uvedl, že se až do konce sporu obával odstranit

zkorodované oplechování, aby nedošlo ke zničení důkazu pro toto řízení, opravy proto byly provedeny až po vynesení rozsudku Vrchního soudu v Praze v roce 2017 a celkové náklady na opravu dosáhly částky 2,411.493,19 Kč bez DPH. Přehled nákladů současně žalovaný soudu předložil (tabulka na čl. 434 spisu).

21. Při novém projednání věci po dovolání před zdejším soudem jako soudem prvního stupně postupoval soud v souladu se závaznými právními názory dovolacího soudu vyslovenými v rozsudku Nejvyššího soudu ČR čj. 32Cdo 4443/2017-398 ze dne 27.11.2018 a s názory vyslovenými odvolacím soudem v jeho druhém rozhodnutí v této věci, tedy v usnesení čj. 4Cmo 224/2015-411 ze dne 27.11.2019 a při dalším jednání ve věci poučil oba účastníky řízení podle ust. § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. o nutnosti doplnit skutková tvrzení i označení důkazů týkajících se uzavírání smlouvy o dílo ze dne 14.8.2007 v tom smyslu, jaký byl jejich konkrétní úmysl při sjednávání ceny díla a platebních podmínek, se zaměřením na ust. článku 13 smlouvy o dílo. Dále byl podle téhož ustanovení soudem vyzván žalovaný, aby doplnil svá tvrzení o existenci jeho vlastní pohledávky za žalobcem z titulu odpovědnosti za vady díla, tedy aby uvedl konkrétní tvrzení o vzniku a výši této pohledávky včetně podrobné specifikace prací, které byly při opravách provedeny. Žalovaný měl rovněž doplnit, zda náklady, které uvedl v podání ze dne 19.6.2020, se všechny vztahují bezprostředně k opravám, jejichž nutnost vyvolalo pouze neodstranění vady spočívající v korozi oplechování teras a balkonů domu Perucká 26, tak jak byla reklamována žalovaným u žalobce dne 14.5.2009.

22. Po této výzvě soudu předložil žalobce doplňující podání ze dne 23.7.2020 (čl. 442 spisu) v němž podrobně popsala průběh jednání žalobce a žalovaného o uzavření předmětné smlouvy o dílo včetně původního znění návrhu platebních podmínek předložených žalovaným s tím, že podle názoru žalobce shodným projevem vůle účastníků řízení bylo odložit splatnost ceny za dílo v závislosti na převzetí díla bez vad a nedodělků. Dále žalobce zdůraznil, že ujednání článku 13.3.1 a 13.3.2 nemají žádnou souvislost a nevztahují se k záruce za jakost a k záruční době, tak jak jsou sjednány v článku 16 smlouvy. K prokázání tvrzení o uzavírání smlouvy žalobce navrhl provést důkaz účastnickou výpovědí jednatele žalobce pana O. J. a dále svědecké výpovědi Mgr. E. J., bývalé jednatelky žalobce, a JUDr. J. S., bývalého právního zástupce žalobce, kteří se jednání o smlouvě účastnili. Ve svém podání současně žalobce namítl, že žalovaný opakovaně mění svou žalobní obranu – nejdříve na žalobci uplatňoval nároky z titulu škody, tu však neprokázal, následně tedy žalovaný tvrdil, že uplatňuje nároky z vad díla, nikdy však u žalobce neuplatnil právo na slevu z ceny díla poté, co podle tvrzení žalovaného žalobce vady včas neodstranil. Žalobce rovněž vznesl námitku promlčení nároků žalovaného vyplývajících z odpovědnosti žalobce za vady díla podle § 397 obch. zák. s tím, že promlčecí doba začala žalovanému běžet ode dne 21.12.2009, kdy žalobce žalovanému oznámil, že vady neodstraní. Žalobce pak rovněž ve svém podání poukázal na skutečnost, že opravu vady třetími osobami provedl žalovaný až v roce 2017, tedy více než 8 let poté, kdy se vada projevila, a náklady, které nyní žalovaný uvádí jako náklady na odstranění vad, jsou v podstatě náklady na kompletní rekonstrukci předmětné budovy. Žalobce tedy rovněž uplatnil námitku, že ze strany žalovaného došlo k zanedbání obecné prevenční povinnosti podle občanského zákoníku, když opravy byly odkládány po tak dlouhou dobu, a pokud by žalovaný přikročil k opravám dříve, mohl předejít vzniku dalších případných sekundárních škod. Takový postup, kdy žalovaný tvrdil, že k opravám nepřistoupil z důvodu, aby nezničil důkazy pro toto řízení, označil žalobce za účelový, v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku.

23. Žalovaný pak po výzvě soudu dané podle ust. § 118a odst. 1 o.s.ř. doplnil svá tvrzení podáním ze dne 31.7.2020 (čl. 468 a násl. spisu), v němž se opakovaně vyjádřil k chápání pojmu „zádržné“ mezi podnikatelskými subjekty v oboru stavebnictví, k této otázce navrhl i výslech svědků Ing. J. E., Ing. J. P. a Ing. T. A. (všichni tři v době uzavření smlouvy nebo i v současnosti působili ve společnosti LOXIA a.s., personálně propojené s žalovanou společností), Dále byl navržen účastnický výslech jediného společníka, bývalého jednatele a současného prokuristy

žalovaného Ing. arch. M. V. Žalovaný se ve svém podání dále obsáhle zabýval existencí vady díla žalobce, kdy opakovaně citoval ze znaleckých posudků, které byly již v řízení k důkazu provedeny, dále označil námitku promlčení, vznesenou žalobcem, za nepřípustnou pro rozpor s dobrými mravy s odůvodněním, že prodlení v řízení byla způsobena postupem žalobce, a „následně nebyl ochoten akceptovat jednoznačné výsledky znaleckých zkoumání“. Žalovaný opakovaně zdůrazňoval, že k nápravě vzniklého stavu mohl přistoupit až poté, kdy bylo ve věci vzniku vady pravomocně soudy rozhodnuto, a i z toho důvodu by nemělo být námitce promlčení vyhověno. K otázce vynaložených nákladů na provedené opravy žalovaný uvedl, že je na žalobci, aby prokázal, že náklady nejsou odpovídající, žalovaný tedy jejich specifikaci považuje za nadbytečnou. I po vyjádření tohoto názoru nicméně znovu odkázal na již dříve uváděné cenové nabídky uvedené v podání ze dne 19.6.2020, s tím, že na základě předložených nabídek uzavřel dne 5.4.2013 smlouvu o dílo se společností TRANGO s.r.o., později však byl vypracováván ještě revizní znalecký posudek a z toho důvodu žalovaný opravu odložil a na základě dohody o odstoupení od smlouvy ze dne 11.4.2016 nebyla oprava objektu společností TRANGO s.r.o. realizována. K opravě došlo až v roce 2017, a to společností IZOMA a.s. na základě smlouvy o dílo č. 1/2017 ze dne 20.2.2017. Nabídková cena této společnosti byla posouzena jako odpovídající právě s ohledem na již dříve vypracované nabídky jiných společností. Projektovou dokumentaci pro provedení opravy vypracovala společnost AWAL s.r.o., zprávu o průběhu rekonstrukce včetně fotodokumentace pak zpracovala společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. Uvedenou zprávu, projektovou dokumentaci i fotodokumentaci oprav žalovaný rovněž navrhl jako důkaz.

24. Soud ve věci vyslechl podle § 131 o.s.ř. jednatele žalobce pana O. J., který vypověděl, že se po předložení cenové nabídky na základě předložené projektové dokumentace dostali do užšího výběru na zhotovitele stavby. Následně obdrželi od žalovaného zadávací dopis s návrhem smlouvy o dílo. S tímto návrhem žalobce nesouhlasil, proběhlo několik jednání, na které byl přítomen pan J., tehdejší jednatelka E. J. a právní zástupce společnosti JUDr. S.. Původní návrh se od smlouvy nakonec podepsané lišil zejména v úpravě platebních podmínek. Odložené platby v článku „Vyúčtování“ měly být podle pana J. vázány na záruční dobu a s tím žalobce nesouhlasil. Část textu o tom, že bude provázáno vyúčtování se záruční dobou, byla z návrhu smlouvy vypuštěna, došlo k úpravě článku 13 smlouvy. Pan J. uvedl, že by rozhodně nepodepsali smlouvu, v níž by bylo uvedeno, že bude-li dílo mít nějakou vadu, tak ta částka nebude vyplacena vůbec nikdy. Podle pana J. se jednání o uzavření smlouvy účastnil za žalovaného Ing. arch. V., další osoby si přesně nepamatoval. Uvedl nicméně, že se pracovalo jen s jedním návrhem smlouvy a na obsahu smlouvy se ve finále shodli. Dále vypověděl, že to chápal tak, že jde v podstatě o platební kalendář. Nebylo tam nikde uvedeno, že vyskytne-li se vada díla, že nebude něco placeno.

25. Pan J. dále vypověděl, že 10% ceny, označované jako zádržné, bylo uvolňováno postupně, prvních 5% bylo zapláceno ve dvou splátkách po předání díla bez vad a nedodělků. Další část zádržného měla být zaplácena ve dvou polovinách, tedy dvakrát 2,5%, z toho žalovaný zaplatil asi 147.000,- Kč a podle pana J. tomu předcházela debata, kdy žalobce neuznal předmětnou vadu oplechování. Žalobce v té době žalovanému nabídl, že opravy se subdodavatelem provede za celkovou cenu 70.000,- Kč jako samostatnou zakázku, oprava by probíhala zvenku, jednalo se o jednu terasu a dva balkony o celkové ploše asi 28 m<sup>2</sup>. S tím žalovaný v té době nesouhlasil. Pan J. k tomu dále vypověděl, že žalovaný přišel s nějakou vlastní kalkulací asi na 700.000,- Kč a ještě nějaké náklady na inženýring, a tuto cenu si pak započel proti zádržnému, které měl uhradit. Byly to však jen nějaké předpokládané náklady na opravu, ve skutečnosti nebyla provedena. Pan J. dále uvedl, že v rámci opravy by bylo třeba odstranit dlažbu a oplechování, oplechování vyměnit, dále opravit stěrku. Náklady na takovou opravu jsou podle něj řádově v desítkách tisíc, nikoli statisíců či milionů. Stav vad podle pana J. byl zdokumentován hned při prvním rozboru, který prováděla Vysoká škola chemicko-technologická, kde byly provedeny odběry vzorků a fotodokumentace. Stav se pak neustále zhoršoval tím, že do toho devět let zatékalo.



26. Dále soud podle § 126a ve spojení s ust. § 131 o.s.ř. vyslechl bývalou jednatelku žalobce Mgr. E. J., která k věci uvedla, že v době uzavírání smlouvy byla na rodičovské dovolené, osobních jednání o uzavření smlouvy se účastnil její manžel na základě plné moci, kterou mu udělila, sama na schůzkách přítomna nebyla. Návrh i finální verzi smlouvy četla, v prvním návrhu byly podle ní platební podmínky dost nepřehledné, doplacení zbývajících ceny díla bylo vázáno na záruční dobu a ještě na bankovní záruku, s kterou žalobce nesouhlasil. Po vzájemných jednáních přišel finální návrh smlouvy, kde už bylo přesně stanoveno, za jakých podmínek bude zbývajících část – 10% z ceny díla – vyplacena. První část měla být zaplacená po převzetí díla bez vad a nedodělků, dalších 5% bylo rozděleno na dvě části, z nichž první měla být vyplacena dvanáct měsíců po převzetí díla bez vad a nedodělků a poslední zbývajících část 36 měsíců od výstavby, respektive od kolaudace. Podle Mgr. J. šlo o jasně daná pravidla. Dále k věci uvedla, že podle jejího názoru to byl běžný postup, protože bylo konkrétně sjednáno, kdy bude zaplacen. Mgr. J. rovněž potvrdila, že ze zbývajících 5% zádržného byla uhrazena částka necelých 150.000,- Kč, což jí připadalo jako částečné uznání. K pojmu zádržné Mgr. J. uvedla, že se vyskytoval i v jiných smlouvách, které žalobce uzavíral, pojem není nikde definován, vždy šlo podle ní spíše o odloženou platbu.

27. Dále byl ve věci vyslechnut svědek Ing. J. E., společník a jednatel společnosti LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., sídlící rovněž na adrese Perucká 26, který k věci vypověděl, že u uzavírání smlouvy mezi žalobcem a žalovaným přítomen nebyl, pouze se k ní vyjadřoval (k technické části) z pozice technika a výrobního ředitele ve společnosti LOXIA a.s. Otázku platebních podmínek tedy v tomto konkrétním případě neprojednával ani nekonzultoval. V rámci svého výslechu se pouze zcela obecně vyjádřil k pojmu zádržné. K tomu uvedl, že se v oboru stavebnictví pohybuje už skoro 25 let a zádržné po celou tuto dobu vždy vnímal stejně, tedy jako motivační nástroj k tomu, aby zhotovitel vůči objednateli odstranil vady po odevzdání díla. Za celou dobu své praxe se svědek neseťkal s tím, že by pro někoho byl takovýto motivační prostředek něco nestandardního, uvádí ve všech smlouvách. Bylo to i v jiném obchodním případě, kdy spolupracovali s panem J. v minulosti. Podle svědka jde o běžný motivační prostředek ve stavebnictví od 90. let až po dnešek. K dotazu na velikost plochy, která byla zasažena korozí, svědek vypověděl, že přesný rozsah nezná, odhadem 20 - 30 m<sup>2</sup>. Konkrétní skladbu balkonů a teras neznal, pouze uvedl, že jako nájemci v domě pro projevy vad hned několik měsíců po předání díla nemohli balkon užívat.

28. Dále soud ve věci vyslechl svědka Ing. J. P. (druhého společníka a jednatele společnosti LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.), který k věci vypověděl, že při uzavírání smlouvy mezi žalobcem a žalovaným nebyl osobně přítomen, ale s ostatními kolegy konzultovali technické znění smlouvy a vyjadřovali se k jednotlivým článkům. Svědek uvedl, že ve stavebnictví pracuje dlouho, proto do smlouvy doporučovali článek o zádržném na základě zkušeností z jiných projektů či staveb. Svědek vypověděl, že jde o základní bod smlouvy, neboť v případě, že práce nebudou provedeny v dostatečné kvalitě, je to nástroj nebo prostředek k tomu, jak se domoci práva na opravu či odstranění vady. Obsah smlouvy svědek projednával s kolegy E., A. a Ing. arch. V. jako majitelem žalovaného. Návrh smlouvy podle svědka předkládal žalovaný žalobci, jednání o finálním znění proběhlo v několika kolech. V roce 2007 byl svědek zaměstnancem společnosti LOXIA a.s., kterou vlastnil Ing. arch. V. a vedl ji. Pokud jde o vady oplechování, svědek uvedl, že se jednalo o vady na dvou balkonech a jedné terase, výměru nespécifikoval. Původní projekt rekonstrukce objektu Perucká 26 z roku 2007 podle svědka řídil a pracoval na něm kolega A., hlavní rozsah následných oprav byl podle svědka na dvou balkonech a jedné terase, kde musela proběhnout kompletní výměna. V rámci předmětu opravy teras a balkonů se podle svědka musely opravovat i poškozené omítky a zábradlí, jeho kotvení, zkorodované patky a další související části stavby. Opravy začaly od roku 2017, dokončeno bylo v roce 2018. Svědek vypověděl, že jak se oprava „posunula v čase“, mělo to negativní dopad i na okolní konstrukce. Musely se řešit opravy i spodního balkonu a nosné konstrukce. K dotazu, zda bylo podle názoru

svědka dílo žalobcem předáno bez vad, svědek vypověděl, že nikoli, bylo tam podle něj několik druhů vad. Drobné vady se odstranily v rámci přejímacího řízení, některé vady byly skryté, i když poškozovaly stavbu už od samého začátku. Kromě balkonu a teras se jednalo o vadu projevující se propadáním části parkoviště a vnikáním vlhkosti do objektu, následně bylo zjištěno, že byla špatně napojena kanalizace. Šlo o vadu, kterou podle svědka stavební firma „zakamuflovala“ a nebylo možno jí objevit při přejímce. Obdobné to podle názoru svědka bylo s vadami oplechování, tato vada tam musela být podle něj od samého začátku, kdy nebyly dodrženy technologické postupy a předepsaná skladba konstrukce. Vada se ale neprojevila při předání díla, ale až později. Svědek sice uvedl, že osobně u přejímek nebyl, ale hned po kolaudaci objektu se do něj nastěhovala společnost LOXIA a.s., v níž působil. Podle svědka je objekt užíván od doby předání a převzetí stavby.

29. Dále byl ve věci vyslechnut svědek Ing. T. A., zaměstnanec společnosti LOXIA, a.s., který k věci uvedl, že návrh smlouvy připravoval žalovaný, vycházeli přitom ze smluv, se kterými se setkávali v rámci jiných obchodních případů na různých stavbách. Platební podmínky byly rovněž navrženy tak, jak se s nimi setkávali ve smlouvách z jiných projektů. Zádržné bylo v návrhu smlouvy definováno standardně a mělo sloužit (tak jako v jiných případech) k tomu, aby bylo možno zhotovitele přimět odstranit vady, pakliže se objeví v záruční lhůtě. Pozastávky či zádržné bývají ve výši 5 až 10%, zádržná lhůta může být v délce tři až deset let, podle toho, o jaké konstrukce se jedná. Svědek si nevybavil, že by se přímo účastnil jednání o návrhu smlouvy mezi žalobcem a žalovaným. Předpokládal, že ve finále to řešili asi právníci.

30. Dále soud ve věci vyslechl svědka JUDr. J. S., bývalého advokáta, který v minulosti zastupoval žalobce a jehož žalobce v této věci zbavil mlčenlivosti. Svědek vypověděl, že mu pan J. předložil návrh smlouvy vypracovaný žalovaným, některá ustanovení byla podle svědka vůči žalobci „docela přísná“, o tom se dále vyjednávalo. Pokud jde o platební podmínky, byly podle svědka v návrhu velmi dlouhé lhůty na vyplacení zbytku zádržného, snad dokonce nějaká desetiletá splatnost, nakonec se vyjednaly pro žalobce lepší podmínky. U jednání o smlouvě byli podle svědka přítomni za žalobce on a pan J., za žalovaného Ing. arch. V. s nějakým dalším člověkem a právní zástupkyně. O zádržném se opakovaně vyjednávalo, svědek si nevybavoval, jaké byly konkrétní návrhy, uvedl však, že původně tam byla nějaká „příšerná“ lhůta, domníval se, že deset let. Svědek tato ujednání chápal tak, že se jednalo o odložení platby pro žalovaného, podmínky vyplacení pak byly ve smlouvě přesně uvedeny.

31. Dále byl ve věci proveden důkaz výsledkem bývalého jednatele a současného prokuristy žalovaného Ing. arch. M. V. podle § 126a o.s.ř. ve spojení s ust. § 131 o.s.ř. Ten k věci vypověděl, že s panem J. spolupracovali již v devadesátých letech, práce prováděl pro společnost LOXIA a již v té době dávali do smluv podmínky zádržného podle vzoru smluv, které uzavírali se zahraničními firmami, pro které převážně pracovali. Ing. arch. V. dále vypověděl, že v roce 2006 se rozhodl o pořízení vlastního sídla, měl možnost koupit objekt Perucká 26 a jako dodavatele rekonstrukce objektu v roce 2007 vybrali žalobce, protože z minulosti s panem J. měli dobré zkušenosti. Návrh smlouvy vypracovali tak, jak to dělali i u dalších dodavatelů, chtěli samozřejmě zádržné 10%, rozděleno na 5% a 5% po určité době. O zádržném vyjednávali, ustoupili nakonec na zádržné 2,5%. Problém na stavbě nastal po kolaudaci, kdy se objevila zásadní vada koroze oplechování, žalobce jí odmítl odstranit, respektive nabídl opravu, která podle Ing. arch. V. by nebyla estetická a kvalitní. Pan J. namítal, že koroze je způsobena nesprávným užíváním ze strany žalovaného, podle žalovaného nebyla v průběhu stavby dodržena technologická kázeň, k dohodě nedošlo.

32. Ing. arch. V. dále vypověděl, že z důvodu vedení sporu se neodvážil po celou dobu opravu provést, aby nezničil důkazy pro toto řízení. Snažil se ale vždy mít připraveného nějakého dodavatele, jde však o složitou situaci - náklady na opravu jsou vysoké z důvodu, že se kvůli špatně udělané terase muselo zasáhnout i do jiných konstrukcí a zádržné muselo být použito k té opravě.

33. K pojmu zádržné Ing. arch. V. uvedl, že od 90. let to chápou všichni stejně, slouží k tomu, aby dodavatel odstranil závady, které se projeví v průběhu času. Zádržné je jediná možnost, jak donutit dodavatele, aby přišel opravit zjištěné vady. Ing. arch. V. v této souvislosti rovněž vypověděl, že peníze žalobci zadržoval pouze do výše nabídek, které na provedení oprav měl. Ostatní peníze „vrátil“. Na výslovnou otázku zástupkyně žalobce, proč terasy a balkony neopravili sami, když pan J. opravy odmítl, Ing. arch. V. uvedl, že to bylo z důvodu probíhajícího soudního řízení, kde existovaly protichůdné znalecké posudky a do definitivního rozhodnutí soudu opravu neprovedl, protože se bál, že zničí důkaz.

34. Soud dále provedl dokazování listinami připojenými k podání žalobce ze dne 23.7.2010, tj. nedatovaným návrhem smlouvy o dílo na čl. 447 až 460 spisu, z něž bylo zjištěno, že v tomto návrhu mělo být podle článku 13.3 zbývajících zadržovaných 5% z ceny díla uhrazeno do 45 dnů po skončení záruční doby uvedené v článku 16.2 (kde je sjednána v délce 10 let). Ze zadávacího dopisu – rekonstrukce objektu Perucká 26, dokumentace pro výběr zhotovitele ze dne 27.4.2007 bylo dále zjištěno, že v těchto předběžných podmínkách pro vypracování nabídky se v bodě 5 nepředpokládala platba záloh a cena měla být hrazena měsíčními platbami v návaznosti na provedené práce.

35. Z dopisu žalovaného ze dne 16.11.2011 a připojené tabulky s přehledem nákladů rekonstrukce objektu Perucká 26 soud dále zjistil, že žalovaný tímto dopisem oznamoval právnímu zástupci žalobce, že trvá na reklamaci vad uvedených v přiloženém přehledu neodstraněných vad k 25.10.2011 a s ohledem na odmítavé stanovisko žalobce si žalovaný nechá tyto reklamované vady odstranit třetí osobou na náklady žalobce. Předpokládané náklady jsou rovněž vyčísleny v tabulce a činí celkem 1,104.694,- Kč včetně DPH, přičemž na základě tohoto ocenění oznamuje žalovaný, že uvolní ze zbývajících zádržného částku 192.830,- Kč.

36. Z dopisu zástupkyně žalovaného ze dne 7.12.2011 soud dále zjistil, že žalobci bylo dále oznámeno, že celková částka zádržného 192.830,- Kč bude snížena ještě o smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč podle bodu 16.5 smlouvy o dílo za pozdní odstranění reklamovaných vad. Proto byla žalobci jako uvolněné zádržné poukázána částka 142.830,- Kč.

37. Dále soud provedl dokazování vybranými listinami přiloženými k podání žalovaného ze dne 31.7.2020 (čl. 468 a násl. spisu), konkrétně projektovou dokumentací vypracovanou společností A.W.A.L. s.r.o. včetně zpráv o průběhu rekonstrukce vypracované společností LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. a dále fotodokumentací oprav včetně vysvětlení jednotlivých kroků v rámci oprav objektu Perucká 26. Dále byl proveden důkaz listinami specifikovanými žalovaným v jeho podání ze dne 19.6.2020 (s výjimkou rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29Cdo 4790/2016 ze dne 19.9.2018, jehož obsah je soudu znám z jeho vlastní činnosti), tj. nabídkami společností ALEXSTAV a TRANGO a přehledem nákladů na rekonstrukci oplechování a poškozené fasády včetně svazku příslušných faktur a dokladů o jejich uhrazení žalovaným.

38. Uvedenými listinami má soud za prokázáno, že nabídka společnosti ALEXSTAV s.r.o. ze dne 8.6.2012 na provedení stavby „Sanace terasy a balkonů Perucká 2274/26, Praha 2“ činila za kompletní opravu částku 713.871,05 Kč, společnost TRANGO s.r.o. pak dne 19.6.2011 předložila žalovanému cenovou nabídku č. 208/2012 na opravu balkonů a teras domu Perucká 26, Praha 2 ve výši 644.181,06 Kč. Fotodokumentací oprav má pak soud za prokázáno, že v průběhu oprav byly odkryty svrchní vrstvy teras a balkonů a na fotografiích je patrná masivní koroze klempířských prvků (oplechování) a zejména patek zábradlí, rovněž je patrné poničení fasády v místech pod zkorodovanými prvky. Pokud jde o přehled nákladů na opravy (tabulka vypracovaná žalovaným včetně přiloženého svazku faktur a výpisy z účtů o jejich zaplacení), soud jimi má za prokázáno, že opravy objektu Perucká 26 zahrnovaly jednak opravu parkoviště, kdy vlastní stavební práce v hodnotě 249.462,- Kč provedla firma ZLX s.r.o., dále se na těchto opravách podílela společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., která zajišťovala přípravné práce, inženýrskou činnost, dokumentaci pro provedení stavby, koordinaci stavebních prací,

dokumentaci skutečného provedení a autorský dozor a technický dozor investora v celkové ceně 226.600,- Kč. Dále opravy zahrnovaly opravu teras a balkonů, kdy vlastní rekonstrukci teras podle smlouvy o dílo v hodnotě 792.148,19 Kč a vícepráce oceněné částkou 67.113,- Kč prováděla firma Izoma a.s, projektovou dokumentaci pro provedení oprav včetně výkazů výměr a projektovou dokumentaci ukončení skladeb terasy a balkonů provedla společnost A.W.A.L. s.r.o. v ceně 45.000,- Kč a 9.950,- Kč a dále se na opravách teras a balkonů opět podílela společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. (přípravné práce, inženýrská činnost, dokumentace pro provedení stavby včetně výkazů výměr, koordinace stavebních prací a autorský dozor a technický dozor investora – v celkové ceně 830.340,- Kč.). Dále oprava budovy zahrnovala opravu fasády, kterou podle přehledu žalovaného a připojených faktur provedla společnost MT Hardy, s.r.o. v ceně 100.000,- Kč, dále se na této části oprav opět podílela společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. (přípravné práce, inženýrská činnost, dokumentace pro provedení stavby včetně výkazů výměr, koordinace stavebních prací, autorský dozor, technický dozor investora – vše v celkové ceně 57.500,- Kč). Dále jsou v přehledu nákladů žalovaným uvedeny (a příslušnými fakturami a výpisy z účtů doloženy) náklady na další drobnější opravy okapového svodu, dveří, fasádních svítidel a osvětlení budovy, provedené firmou J. Volf a DAFE-PLAST Jihlava, s.r.o. celkem za 33.380,- Kč. Celková výše nákladů na opravy budovy Perucká 26 (tj. na opravy parkoviště pod položkou 1 přehledu oprav, teras a balkonů pod položkou 2, fasády pod položkou 3 přehledu i dalších drobných oprav pod položkou 4) činila 2,411.493,19 Kč. Drobné opravy uvedené pod položkou 4 přehledu nákladů byly podle faktur vystavených firmou J. Volf a DAFE-PLAST Jihlava, s.r.o. provedeny v roce 2014 až 2015. Oprava parkoviště byla podle údajů na fakturách prováděna v roce 2016 a oprava teras a balkonů v roce 2017.

39. Na základě skutečností zjištěných dokazováním soud dospěl při druhém projednání věci před zdejším soudem jako soudem prvního stupně k tomuto závěru o skutkovém stavu věci: Žalobce jako zhotovitel uzavřel s žalovaným jako objednatelem dne 14.8.2007 smlouvu o dílo ve znění dodatku č.1 ze dne 22.2.2008,, podle níž provedl pro žalovaného rekonstrukci domu na adrese Perucká 26 v Praze 2 včetně jeho infrastruktury. K převzetí dokončeného díla žalovaným došlo protokolárně dne 6.3.2008, dílo bylo převzato s vadami a nedodělkami nebránícími řádnému užívání. Mezi účastníky je nesporné, že k odstranění vad a nedodělků zjištěných při převzetí došlo dne 24.10.2008. Žalobce dne 30.6.2008 fakturou č. 0800000012 v souladu se sjednanými platebními podmínkami účtoval žalovanému po odpočtu přijatých záloh a po uvedení zádržného podle článku 13 smlouvy o dílo cenu díla ve výši 1,252.381,- Kč se splatností dne 21.7.2008. Pod bodem 8 je zde specifikováno zádržné ve výši 2,5% z ceny díla, tj. ve výši 648.761,68 Kč, které byl žalovaný povinen uhradit ve lhůtě 30 dnů od uplynutí dvanácti měsíců od předání díla bez vad a nedodělků, v řízení však nebylo prokázáno, že by již žalovaný tuto povinnost splnil.

40. Dále má soud v řízení za prokázáno, že v zápisu o prohlídce objektu Perucká 26 ze dne 14.5.2009 žalovaný reklamoval u žalobce pod položkami 9, 20 a 28 zápisu korozi oplechování na terasách a balkonech. Žalobce jako zhotovitel odpovědnost za tyto vady neuznal a příčina vzniku uvedených vad byla následně v rámci tohoto řízení poměrně komplikovaně zjišťována po vypracování několika znaleckých posudků, z jejichž závěrů vyplynulo, že koroze oplechování je vadou díla žalobce. S ohledem na odmítavý postoj žalobce k odstranění vad, který vyjádřil již dopisem ze dne 21.12.2009, žalovaný následně přistoupil k odstranění vad na své náklady prostřednictvím třetích osob, a to až v průběhu roku 2017, přičemž mimo oprav vad balkonů a teras (respektive ještě před jejich odstraněním) byla v roce 2016 provedena oprava přilehlého parkoviště a v letech 2014 až 2016 bylo provedeno několik drobných oprav bez zjevného vztahu k vadám oplechování (oprava osvětlení či dveří v zasedačce), přičemž náklady všech těchto oprav žalovaný zahrnul do přehledu zpracovaného v rámci tohoto řízení, kdy celková částka na opravy objektu dosáhla výše 2,411.493,19 Kč a tyto náklady žalovaný uplatnil v rámci obrany proti žalobci jako vlastní pohledávku k započtení do výše žalobcem uplatněného nároku na zádržné.

41. Po právním posouzení zjištěného skutkového stavu soud dospěl k závěru, že žaloba, jíž se žalobce domáhá po žalovaném zaplacení zádržného ve výši 598.761,85 Kč s příslušenstvím, je důvodná.

42. Při posuzování nároku uplatněného žalobcem proti žalovanému vycházel zdejší soud ze základního zjištění, že mezi žalobcem jako zhotovitelem a žalovaným jako objednatelem došlo platně k uzavření smlouvy o dílo ze dne 14.8.2007 ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.2.2008 podle ust. § 536 a násl. z.č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „obch. zák.“), jímž se vztah účastníků vzhledem k době svého vzniku řídí. Platné uzavření této smlouvy o dílo ostatně ve svých rozhodnutích nijak nezpochybnil ani odvolací, ani dovolací soud. Při v pořadí druhém projednání věci před zdejším soudem jako soudem prvního stupně však zůstával spornou otázkou výklad projevu vůle účastníků vyjádřené v článku 13 smlouvy, upravujícím platební podmínky včetně takzvaného zádržného. Zatímco podle žalobce (stručně řečeno) byla povinnost žalovaného zaplatit druhou část zádržného vázána pouze na odstranění vad a nedodělků zjištěných při převzetí díla a uplynutí doby sjednané v článku 13.3.1 a 13.3.2., žalovaný naopak zastával názor, že má právo sjednanou částku zdržovat až do doby odstranění i jiných zjištěných vad. V této souvislosti zdejší soud akcentuje, že při posouzení této otázky bylo třeba v souladu s ust. § 243g odst. 1 ve spojení s ust. § 226 odst. 1 o.s.ř. vycházet ze závazného právního názoru dovolacího soudu obsaženého v rozsudku NS, a to konkrétně ve vztahu k článku 13.3.1 smlouvy o dílo, k čemuž směřovalo doplněné dokazování při druhém projednání věci před zdejším soudem.

43. V souladu se závazným právním názorem dovolacího soudu tedy zdejší soud dále v řízení zjišťoval, zda ohledně zádržného sjednaného ve smlouvě *shodná* vůle účastníků směřovala k jinému významu, než jaký vyplývá z doslovného výkladu textu předmětného článku smlouvy (viz odkaz dovolacího soudu na nález Ústavního soudu ze dne 14.4.2005, sp. zn. I. ÚS 625/2003, citovaný i v odstavci 17 odůvodnění tohoto rozsudku).

44. I po doplnění dokazování výsledky osob zúčastněných na přípravě a uzavírání smlouvy však soud musel dojít k závěru, že *shodná* vůle smluvních stran dohodnout se o takzvaném zádržném v rámci platebních podmínek jinak, než jak vyplývá z doslovného výkladu textu smlouvy, nebyla v řízení prokázána.

45. Pokud jde o článek 13.3.1 a 13.3.2 smlouvy o dílo, za užití gramatického a logického výkladu těchto ustanovení dospěl zdejší soud ke *shodnému* závěru, jaký vyjádřil již odvolací soud ve svém rozsudku VS, že účastníci sjednali uvolnění zádržného tak, že prvních pět zadržovaných procent ceny díla bude žalovaným jako objednatelem žalobci jako zhotoviteli zaplacen po odstranění veškerých vad a nedodělků díla, další (druhou část) zádržného ve výši 2,5% z ceny díla zaplatí žalovaný po uplynutí 12 měsíců po převzetí díla bez vad a nedodělků a třetí část zádržného rovněž ve výši 2,5% z ceny díla zaplatí žalovaný po uplynutí 36 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, a zároveň po převzetí díla bez vad a nedodělků nebránících řádnému užívání díla (a to do 30 dnů po skončení záruční doby uvedené v článcích 13.3.1 a 13.3.2 smlouvy). V tomto řízení se žalobce domáhá zaplacení druhé části zádržného, na jehož zaplacení mu vzniklo právo po uplynutí 12 měsíců po převzetí díla bez vad a nedodělků, k čemuž podle nesporných tvrzení účastníků došlo dne 24.10.2008. Nárok na doplatek ceny díla ve výši 2,5% tedy žalobci vznikl dne 24.10.2009 a splatný byl do 24.11.2009. Protože do uvedeného termínu žalovaný předmětnou část ceny díla žalobci neuhradil, vzniklo žalobci právo i na smluvený úrok z prodlení podle článku 13.4 smlouvy počínaje patnáctým dnem prodlení, tedy na úrok z prodlení ve výši 2,5% ročně za dobu od 9.12.2009 do zaplacení, a to ve smyslu ust. § 369 odst. 1 obch. zák.

46. K námitkám žalovaného, že projev vůle účastníků při uzavírání smlouvy směřoval k tomu, že zádržné nebude žalobci vyplaceno, pokud se na díle projeví jakékoli vady, přičemž žalovaný argumentoval i tím, jak je pojem zádržného obecně chápán podnikateli v oboru stavebnictví i

vykládán v současné době soudy (s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.9.2018 ve věci sp. zn. 29Cdo 4790/2016) zdejší soud uvádí, že lze jistě souhlasit v obecné rovině s tvrzením žalovaného, že zádržné je prostředkem zajišťujícím objednateli možnost působení na zhotovitele v případě, že se na provedeném díle objeví vady a zadržením určité části ceny díla tedy bude zhotovitel motivován k jejich odstranění. Prokurista žalovaného Ing. arch. V. se v rámci svého výslechu zmiňoval o tom, že sjednávání zádržného ve smlouvách bylo zcela běžné u zahraničních obchodních partnerů a že se i u nás běžně používá od devadesátých let, obdobně se o pojmu zádržné –opět v obecné rovině– vyjadřovali i svědci Ing. E. či Ing. P. K tomu soud spíše na okraj dodává, že pro podobná ujednání ani nebylo třeba hledat vzory v zahraničí, neboť pojem zádržné či pozastávka na vady byl znám v českém prostředí i před rokem 1990. Stačí připomenout dřívější (pod)zákonnou úpravu zádržného (pozastávek) provedenou ustanoveními §13 a §14 vyhlášky č. 22/1967 Sb. o fakturování a placení dodávek pro investiční výstavbu a dodávek geologických prací, později ustanovením § 10 stejnojmenné vyhlášky č.37/1983 Sb., účinné až do 30.4.1990. V obou těchto vyhláškách bylo oprávnění odběratele zadržet (pozastavit) až 10 % z fakturované ceny vztaheno primárně k povinnosti dodavatele odstranit vady a nedodělky zjištěné při převzetí díla (ale sloužilo i k zajištění dalších povinností dodavatelů stavebních prací). Soud však současně akcentuje, že po zrušení uvedených vyhlášek již nebyl uvedený institut v obchodním zákoníku (ani jiným předpisem) upraven a bylo tedy zcela věcí žalovaného jako objednatele a žalobce jako zhotovitele při uzavírání smlouvy o dílo, jakým způsobem si platební podmínky pro úhradu ceny za provedené dílo sjednají. To, že je zádržné skutečně běžně chápáno jako prostředek motivující zhotovitele k odstranění vad jím zhotoveného díla, je podle soudu nesporné, neznamená to však, že se bez dalšího bude ve všech případech automaticky vztahovat na kdykoliv zjištěné jakékoliv vady díla, tedy nejen tzv. vady přejímkové, ale i na všechny vady díla, které se případně na díle projeví v běžící záruční době. Pokud by tomu tak mělo být, musely by smluvní strany takové podmínky ve své smlouvě konkrétně dohodnout, což se v tomto případě nestalo.

47. Soud souhlasí s námitkou žalobce, který v řízení uváděl, že žalovaný ve vztahu k zádržnému zjevně směřuje problematiku přejímkových vad a nedodělků s vadami, které se projeví v záruční době sjednané v článku 16 smlouvy. Žádný vztah mezi právy a povinnostmi sjednanými v článku 13.3.1 a 13.3.2 smlouvy k vadám zjištěným podle článku 16 smlouvy však z textu smlouvy nevyplývá a jiná shodná vůle stran při uzavírání smlouvy v tomto směru – jak shora uvedeno – nebyla ani doplněným dokazováním zjištěna.

48. V této souvislosti soud připomíná, že pokud jde o proces uzavření smlouvy, je zřejmé, že o podobě platebních podmínek obě strany opakovaně vyjednávaly, což vyplývá jak z žalobcem předloženého prvního návrhu smlouvy o dílo zaslaného mu žalovaným, tak z finálního znění uzavřené smlouvy a současně i z výslechů osob, které se jednání o uzavření smlouvy účastnily (pan J., paní Mgr. J., JUDr. S., Ing. arch. V.). Shodná vůle stran se pak projevila až ve finálním textu uzavřené smlouvy, jak již soud uvedl v odst. 44. a 45. odůvodnění tohoto rozsudku. Za situace, kdy zádržné nebylo žádným právním předpisem konkrétně upraveno, se pak žalovaný nemůže dovolávat v tomto řízení pouze obecných obchodních zvyklostí v oboru stavebnictví či judikátu řešícího (navíc se značným časovým odstupem od doby uzavření smlouvy mezi žalobcem a žalovaným) případ jiných subjektů, neboť v případě vztahů mezi žalobcem a žalovaným soud může vycházet jen z jejich vlastních smluvních ujednání.

49. Podle § 536 odst. 1 obch. zák. se smlouvou o dílo zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení.

50. Podle § 548 odst. 1 obch. zák. je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli cenu v době sjednané ve smlouvě. Pokud ze smlouvy nebo tohoto zákona nevyplývá něco jiného, vzniká nárok na cenu provedením díla.

51. V tomto případě tedy vznikla žalovanému jako objednateli povinnost ve smyslu výše uvedených ustanovení zaplatit cenu díla za podmínek a v době sjednané v článku 13 smlouvy, kde je přesně upraven v článcích 13.3.1 a 13.3.2 způsob, jakým bude placena část ceny díla tvořící takzvané zádržné. Žalobce své nároky v tomto řízení uplatnil v souladu s těmito sjednanými smluvními podmínkami.

52. Proti nárokům žalobce žalovaný v tomto řízení v rámci své obrany uplatnil vlastní pohledávky za žalobcem z titulu smluvní pokuty podle článku 16.5 smlouvy o dílo ve výši 50.000,- Kč, sjednané pro případ, že žalobce jako zhotovitel neprovede opravu reklamovaných vad v dohodnuté době. Soudy již v tomto řízení dovodily, že jde o nárok oprávněný, neboť na základě znaleckých posudků (jak shora opakovaně uváděno) lze uzavřít, že vada reklamovaná žalovaným dne 14.5.2009, spočívající v korozi oplechování teras a balkonů, byla vadou plnění žalobce. Smluvní pokutu 50.000,- Kč tedy bylo možno ze strany žalovaného započíst proti uplatněným nárokům žalobce na zaplacení zádržného, žalobci tedy lze přiznat na zádržném již jen o pokutu sníženou částku 598.761,85 Kč s příslušenstvím.

53. Pokud jde o další žalovaným uplatněné nároky z titulu odpovědnosti žalobce za vady oplechování, spočívající v nákladech na opravu objektu Perucká 26, které žalovaný při druhém projednání věci před zdejším soudem specifikoval celkem ve výši 2,411.493,19 Kč (a v rámci své obrany proti nároku žalobce uplatnil do výše požadovaného zádržného), soud tuto obranu žalovaného posoudil jako nedůvodnou. Vycházel přitom zejména z námitky promlčení vznesené žalobcem proti tomuto uplatněnému nároku. Je třeba připomenout, že k předání a převzetí dokončeného díla došlo mezi účastníky dne 6.3.2008, k odstranění přejímkových vad a nedodělků pak došlo dne 24.10.2008 a vadu oplechování teras a balkonů pak žalovaný jako objednatel u žalobce jako zhotovitele reklamoval dne 14.5.2009, tedy v běžící záruční době podle článku 16 smlouvy. Žalobce svou odpovědnost za vady uvedené pod položkami 9, 20 a 28 zápisu z prohlídky objektu ze dne 14.5.2009 odmítl dopisem ze dne 21.12.2009 (s výslovným upozorněním, že oddalováním oprav těchto žalobcem neuznaných vad může docházet k sekundárnímu poškození jiných částí stavby a za tyto následné škody žalobce odmítl nést jakoukoli odpovědnost). Takovou situaci ovšem smlouva o dílo uzavřená mezi účastníky předpokládala, když v článku 16.5 smlouvy účastníci dohodli kromě smluvní pokuty pro případ neodstranění vad žalobcem v dohodnuté době, že objednatel bude oprávněn provést opravu na vlastní náklady, které pak bude zhotovitel objednateli povinen uhradit. K faktickému odstranění vad oplechování reklamovaných žalovaným dne 14.5.2009 však došlo prostřednictvím třetích subjektů zajištěných žalovaným až v roce 2017, konkrétní náklady opravy žalovaný vyčíslil až v průběhu druhého projednání věci před zdejším soudem, tedy v roce 2020 (a soud pro nadbytečnost pomíjí hodnocení toho, do jaké míry byly náklady vyčíslené žalovaným vynaloženy důvodně) a nebylo prokázáno, že by žalovaný někdy dříve uplatnil u žalobce nárok z odpovědnosti za vady ve formě slevy z ceny díla.

54. Podle § 393 odst. 2 obch. zák. u práv z vad věcí běží promlčecí doba ode dnů jejich předání oprávněnému, nebo osobě jím určené nebo ode dne, kdy byla porušena povinnost věc převzít. U nároků ze záruky za jakost běží promlčecí doba vždy ode dne včasného oznámení vady během záruční doby a u nároků z právních vad od uplatnění práva třetí osobou.

55. Podle § 397 obch. zák. nestanoví-li zákon pro jednotlivá práva jinak, činí promlčecí doba čtyři roky.

56. Z uvedeného vyplývá, že reklamoval-li žalovaný u žalobce vadu oplechování dne 14.5.2009, mohl nároky z odpovědnosti za vady včetně případného nároku na slevu z ceny ve smyslu ust. § 436 odst. 1 písm. c) obch. zák. uplatnit nejpozději do 14.5.2013, což však neučinil. Jeho práva z odpovědnosti za vady vůči žalobci jsou tedy promlčena.

57. Pokud žalovaný v řízení namítal, že žalobce vznáší námitku promlčení v rozporu s dobrými mravy, když za vady oplechování balkonů a teras odpovídá a k oddalování oprav zajišťovaných

prostřednictvím třetích osob na straně žalovaného došlo právě v důsledku komplikovaného zjišťování příčin vad znalci v tomto řízení, soud tuto námitku považuje za nedůvodnou. Žalovanému lze sice přisvědčit v tom, že objasnění příčin vzniku uvedených vad bylo skutečně složité, zpočátku proti sobě stály rozdílné znalecké posudky a bylo nutno soudem ustanovit znalce za účelem vypracování dalšího znaleckého posudku, což bylo časově náročné, přesto se soud nedomnívá, že objekt bylo nutno ponechat po zjištění vad (a odmítnutí žalobce tyto vady odstranit) ze strany žalovaného bez jakékoli péče s poukazem na to, aby nebyl „zničen důkaz“. Sám žalovaný je podnikatelem v oboru projektování a realizace staveb s dlouholetými zkušenostmi, musel si tedy být jako profesionál vědom toho, že bude-li oprava prováděna s delším prodlením, dojde ke vzniku sekundárních škod způsobených zejména zatékáním. Zajištění důkazu přitom mohlo být provedeno například formou notářského zápisu, zdokumentováním stavu objektu a odebráním vzorků za účasti znalce, nebo alespoň provedením části oprav s ponecháním jen části poškozeného oplechování pro případné další zkoumání. K ničemu takovému ze strany žalovaného nedošlo a podle názoru soudu lze při odborném zaměření žalovaného takový postup považovat za rozporný s péčí řádného hospodáře, resp. za porušení všeobecné prevenční povinnosti předcházet škodám ve smyslu ust. § 415 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2013 (nyní § 2900 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1.1.2014). Je také třeba připomenout, že žalobce i žalovaný jsou v daném právním vztahu ve zcela rovnocenném postavení (obě společnosti řadu let podnikají v oboru stavebnictví; připomeňme, že sám prokurista žalovaného při svém výslechu zdůrazňoval dlouholeté zkušenosti žalovaného včetně úspěšné spolupráce se zahraničními partnery). Nelze tedy dovodit, že by byl právě žalovaný v daném obchodním vztahu v postavení slabší smluvní strany zasluhující nějakou zvýšenou právní ochranu a i z tohoto důvodu je soud přesvědčen o tom, že v daném případě nejde o žádný z mimořádných případů, kdy by s ohledem na dobré mravy nemělo být k námitce promlčení vznesené žalobcem přihlíženo.

58. Soud tedy uzavřel, že obrana žalovaného uplatněná v tomto řízení proti žalobci podle § 98 o.s.ř., kdy proti nároku žalobce na zaplacení zádržného žalovaný uplatnil k započtení svou tvrzenou pohledávku z titulu odpovědnosti za vady oplechování balkonů a teras, není z důvodu promlčení důvodná. Soud proto rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci zbývající zádržné (po odpočtu již dříve přiznané smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč) ve výši 598.761,85 Kč se smluvním úrokem z prodlení ve výši 2,5% ročně za dobu od 9.12.2009 do zaplacení (výrok I. tohoto rozsudku).

59. O nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a žalovaným (výrok II. rozsudku) soud rozhodl podle § 142 odst. 2 o.s.ř. Žalobce měl ve věci úspěch do výše 92,3%, neúspěch do výše 7,7%, soud mu tedy s ohledem na poměr úspěchu a neúspěchu ve věci přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 470,596,80 Kč. Náklady řízení žalobce zahrnují odměnu advokáta podle § 7 a § 11 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „AT“) za 36 úkonů právní služby po 10.900,- Kč (převzetí věci, sepsání žaloby, 14 podání ve věci samé, 18 jednání soudu, z nichž dvě trvala déle než 2 hodiny), 36 paušálů po 300,- Kč podle § 13 odst. 4 AT, 21% DPH z nákladů právního zastoupení ve výši 84.672,- Kč, dále pak náklady řízení zahrnují soudní poplatek za podání žaloby ve výši 25.950,- Kč, soudní poplatek za odvolání ve výši 32.439,- Kč a náhradu zálohy na znalecký posudek ve výši 10.000,- Kč. Celkem tedy náklady řízení žalobce činí 556.261,- Kč, částka 470.596,80 Kč pak představuje 84,6% z tohoto základu.

60. Soud dále rozhodoval o nákladech řízení státu podle § 148 odst. 1 o.s.ř., jedná se konkrétně o znalečné v celkové výši 8.658,- Kč, kdy povinnost k zaplacení tohoto znalečného byla účastníkům uložena rovněž v poměru k jejich úspěchu či neúspěchu ve věci tak, že žalovaný je povinen na náhradu nákladů řízení státu zaplatit částku 7.992,- Kč a žalobce částku 666,- Kč, oba ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku. Náklady státu je třeba uhradit na účet Městského soudu v Praze č. 19-2928021/0710, variabilní symbol 2822005910.



**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení, a to Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelný rozsudek, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

Praha 20. dubna 2021

JUDr. Jitka Kitlíčková v.r.  
samosoudkyně