

**Městský soud v Brně**

Polní 994/39

608 01 Brno

- DATOVOU SCHRÁNKOU -

**K sp.zn. 36 C 36/2014**

V Brně, dne 12.05.2014

Žalobce: **Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20**  
Se sídlem Klatovská 2, 602 00 Brno  
IČ: 29186609

Práv. zást: Mgr. Igorem Penkou  
advokátem LAW GROUP  
ev.č. ČAK 13580  
se sídlem Zahradnická 6, 603 00 Brno

Žalovaný: **AQUA - GAS, s.r.o.**  
Se sídlem Berkova 534/92, 612 00 Brno  
IČ: 25513117

str. 1

Práv. zást.: Mgr. Bc. Vítězslav Jíra  
advokát, ev.č. ČAK 10459  
Rooseveltova 6/8, 602 00 Brno

**Stanovisko žalobce k Vyjádření žalovaného ze dne 04.04.2014 k žalobě ze dne 14.02.2014**

## I.

Dne 10.04.2014 byla právnímu zástupci žalobce doručena výzva Městského soudu v Brně ze dne 10.04.2014, kterou byl žalobce vyzván k předložení písemného stanoviska k „Vyjádření žalovaného k žalobě ze dne 14.02.2014“ ze dne 04.04.2014 (dále rovněž „Vyjádření“) ve lhůtě do 30 dnů od doručení této výzvy.

Žalobce tímto prostřednictvím svého právního zástupce ve stanovené lhůtě předkládá soudu písemné stanovisko k Vyjádření žalovaného. S ohledem na to, že Vyjádření žalovaného uvádí pouze stručné odůvodnění tvrzených námitek a žalovaný neoznačuje ani nepředkládá důkazy k svým tvrzením, přičemž žalovaný si vyhradil v článku III. Vyjádření dodatečnou lhůtu k doplnění svého Vyjádření, rovněž žalobce si vyhrazuje právo reagovat na Vyjádření žalovaného v dodatečné lhůtě poté, co žalovaný řádně předloží důkazy k svým tvrzením a doplní nezbytná skutková tvrzení ve smyslu článku III. Vyjádření tak, aby žalobce měl možnost kvalifikovaně reagovat na námitky žalovaného.

Bez ohledu nedostatečnost Vyjádření žalovaného, žalobce již nyní sděluje svůj nesouhlas se všemi námitkami žalovaného uvedenými ve Vyjádření, z následujících důvodů.

## II.

## Ad článek II. bod 1) Vyjádření

Žalovaný v článku II. bod 1) Vyjádření uvádí, že provedl dílo v souladu se Smlouvou o dílo uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 26.03.2012 (dále rovněž „Smlouva“). Toto tvrzení je nepravdivé, jelikož dílo bylo provedeno neúplně a v rozporu s projektovou dokumentací společnosti Domia art s.r.o., tvořící nedílnou součást Smlouvy (dále rovněž „projektová dokumentace“), přičemž dílo obsahuje vady specifikované v znaleckém posudku Ing. Ivana Valíše.

str. 2

Dovolává-li se žalovaný „přítomnosti“ technického dozoru žalobce, žalobce upozorňuje na znění článku 2 písm. d) Smlouvy, který výslovně stanoví, že „Bez písemného souhlasu objednatele nebo stavebního dozoru nesmí být použity jiné materiály, technologie nebo změny proti projektové dokumentaci, resp. nabídce zhotovitele“. Žalovaný žádný písemný souhlas objednatele nebo stavebního dozoru, z něhož by vyplývala možnost žalovaného odchýlit se od závazné projektové dokumentace, doposud nepředložil. Jediné schválené změny oproti projektové dokumentaci jsou uvedené v zápisu ze dne 27.03.2012 na straně 9382361 stavebního deníku, a to záměna protipožárních manžet za dvířka a osazení pouze jednoho kulového ventilu před vodoměrem. Pokud je záměrem žalovaného přenést odpovědnost za provedení díla v rozporu se Smlouvou nebo s vadami na technický dozor žalobce, odkazuje žalobce na článek 4 písm. c) Smlouvy a podrobné odůvodnění odpovědnosti žalovaného v článku III. žalobního návrhu.

Žalovaný dále v článku II. bod 1) Vyjádření uvádí, že žalobce údajně eventuální vady nereklamoval a žalovaný se o nich dozvěděl až v podané žalobě. Žalobce odkazuje na článek V. žaloby, v němž podrobně popsal a důkazně doložil způsob vytčení vad žalovanému postupně podle toho, jak vady vyšly najevo. Tvrzení žalovaného o tom, že vady nebyly reklamovány nebo se o nich dozvěděl až nyní z žaloby, je tudíž nepravdivé.

## III.

## Ad článek II. bod 2) Vyjádření

K tvrzení žalovaného v článku II. bodě 2) Vyjádření, že vady uvedené v článku III. žaloby nejsou vadami díla, poukazuje žalobce na definici vady dle tehdy účinného § 560 odst. 1 zákona č. 513/1991

Sb., obchodního zákoníku, a zejména pak na definici vady dle článku 6 písm. e) Smlouvy, kdy „*vadou se rozumí odchylka od kvalitativních podmínek, rozsahu, vlastností či parametrů díla nebo jeho části, stanovených touto smlouvou, nebo technickými normami či jinými obecně závaznými právními předpisy*“.

K tvrzení žalovaného, že žalobce žádné jiné vady než uvedené v článku III. písm. a) a e) žaloby nereklamoval, odkazuje žalobce opětovně na článek V. žaloby.

#### IV.

##### Ad článek II. bod 3) Vyjádření

S tvrzením žalovaného v článku II. bod 3) Vyjádření, že provedl dílo bez vad a nedodělků, žalobce nesouhlasí. Žalobce v článku V. žaloby vady díla podrobně specifikoval a doložil znaleckým posudkem.

Dovolává-li se žalovaný předání díla na základě předávacího protokolu ze dne 11.07.2012, v němž je chybně uvedeno, že vytčené vady byly odstraněny, žalobce upozorňuje na skutečnost, že k faktickému odstranění vytčených vad, zejména dodání úplné dokladové části ve smyslu článku 7 písm. c) Smlouvy, ze strany žalovaného nikdy nedošlo. Zápis v uvedeném předávacím protokolu ze dne 11.07.2012 není způsobilý odstranit vytčené vady fikcí, v rozporu se skutečným stavem. Podepsáním předávacího protokolu ze dne 11.07.2012 nemohlo rovněž dojít ani ke změně Smlouvy v rozsahu podmínek požadovaných pro dokončení a předání díla, kdy tento předávací protokol nesplňuje náležitosti stanovené pro změnu obsahu Smlouvy (srov. článek 11 písm. c) Smlouvy). Žalovaný k dnešnímu dni nedodal zejména veškeré doklady o řádné likvidaci odpadů vzniklých ze stavební činnosti a doklady o provedení zkoušek, splňující požadované náležitosti dle příslušných technických norem.

str . 3

##### Důkazy:

- *výslech člena statutárního orgánu žalobce, Ing. Josefa Doležela*

#### V.

##### Ad článek II. bod 4) Vyjádření

K duplicitnímu tvrzení žalovaného v článku II. bodě 4) Vyjádření, že vady uvedené v článku III. písm. a) – g) žaloby nejsou dle Smlouvy vadami, odkazuje žalobce na článek III. žaloby, v němž podrobně specifikoval vady ve smyslu definice vad uvedené v článku 6 písm. e) Smlouvy. Žalobce rovněž z výše uvedených důvodů odmítá tvrzení žalovaného, že dílo „bylo řádně dokončeno a předáno žalobci“.

K tvrzení žalovaného, že žalobce údajně vady nereklamoval a tudíž nemá nárok na slevu z ceny díla ani smluvní pokutu, poukazuje žalobce na § 428 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž „**obchodní zákoník**“), dle něhož účinky spojené s neuplatněním vad nenastávají v případě, že vady díla jsou důsledkem skutečností, o kterých žalovaný jakožto zhotovitel věděl nebo musel vědět v době provedení díla. Tento závěr je v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu ČR<sup>1</sup>, dle které „*Jestliže zhotovitel dodal vědomě vadné dílo, tj. o vadách musel vědět nebo věděl, je jeho odpovědnost posuzována přísněji a nemůže uplatnit námitku, že kupující neoznámil vady včas.*“

Žalovaný si musel být vědom skutečnosti, že jím prováděné dílo je v uvedeném rozsahu v rozporu se závaznou projektovou dokumentací.

<sup>1</sup> srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.03.2007, sp. zn. 32 Odo 1387/2005

**VI.****Ad článek II. bod 5) Vyjádření**

Žalobce se rovněž neztotožňuje s názorem žalovaného v článku II. bodě 5) Vyjádření týkajícího se způsobu určení ceny díla a neexistenci nároku na slevu z ceny díla. Žalobce opětovně odkazuje na způsob určení ceny díla dle článku 4 Smlouvy, v němž je cena „stanovená cenovou specifikací za provedení prací a dodávek dle předmětu této smlouvy“ a byla „sjednána dohodou objednatele a zhotovitele na základě cenové nabídky vycházející z Projektové dokumentace“.

Neprovedení díla v sjednaném rozsahu a v souladu s projektovou dokumentací je v přímém rozporu se Smlouvou a nemůže založit nárok žalovaného na zaplacení ceny díla tak, jak se jej žalovaný dovolává, tj. uhrazení „pevné ceny“ bez ohledu na to, v jakém rozsahu a jakým způsobem bude dílo „provedeno“.

**VII.****Ad článek II. bod 6) Vyjádření**

Žalovaný v článku II. odst. 6) Vyjádření tvrdí, že částka odpovídající výši slevy z ceny díla je vyčíslena nesprávně z důvodu, že žalobce údajně „nebere v úvahu reálnou cenu skutečně provedeného díla, která je dle názoru žalovaného vyšší, než původně sjednaná cena díla“. Žalobce odkazuje na již k žalobnímu návrhu předložený znalecký posudek Ing. Ivana Valíše, v kterém je podrobně specifikovaný způsob určení slevy z ceny díla v návaznosti na rozsah žalovaným neprovedených prací resp. neoprávněně účtovaných položek. Výše slevy z pevně sjednané ceny díla za konkrétně sjednaný rozsah díla dle projektové dokumentace je dána právě rozdílem mezi rozsahem provedení díla předpokládaným v projektové dokumentaci a jeho poměrné částí, která byla fakticky žalovaným provedena, nikoliv tedy žalovaným dovozovanou „reálnou“ cenou skutečně provedeného díla.

---

str. 4**VIII.****Ad článek II. bod 7) Vyjádření**

K tvrzení žalovaného, že započtení slevy na cenu díla žalobcem vůči případnému nároku žalovaného na vyplacení zádržného bylo neoprávněné z důvodu, že pohledávka žalobce nikdy nevznikla, odkazuje žalobce na výše uvedené důvody řádného vzniku a existence započtené pohledávky, jakož i způsob započtení uvedený zejména v článcích III., V. a VI. žalobního návrhu.

**IX.****Ad článek II. bod 8) Vyjádření**

Žalobce odmítá tvrzení žalovaného, že by žalovaný měl k dnešnímu dni nárok na zaplacení zádržného ve výši 989.160,40 Kč a to z důvodu, že tento nárok doposud nevznikl, a pokud by za jistých okolností vznikl, byl započten způsobem uvedeným v článku VI. žaloby.

Žalobce potvrzuje, že žalovaný vůči němu uplatnil samostatným žalobním návrhem nárok na zaplacení částky zádržného ve výši 989.160,40 Kč, o němž zdejší soud vede řízení pod sp.zn. 250 C 26/2014. Žalobce považuje nárok uplatněný žalovaným v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 250 C 26/2014 za nedůvodný.

**X.**

S ohledem na výše uvedené důvody žalobce na svém žalobním návrhu trvá v celém rozsahu a ve smyslu § 112 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád navrhuje spojení řízení pod sp.zn. 36 C 36/2014 a sp.zn. 250 C 26/2014 vedených u Městského soudu v Brně, kdy předmětem obou řízení je posouzení tvrzených nároků totožných účastníků týkající se stejných skutkových okolností a vyžadující provedení totožných důkazů.

Žalobce si vyhrazuje právo v dodatečné lhůtě reagovat na avizované doplnění Vyjádření žalovaným a označit další důkazy v návaznosti na toto doplnění žalovaného.

**Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20**

Mgr. Igor Penka, advokát