



Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo
K rukám k tomu oprávněné osoby
Tomečkova 887/3
638 00 Brno

V Brně, dne 30. 11. 2009

VĚC: PRÁVNÍ STANOVISKO VE VĚCI „Reklamace vad Bytového družstva Nad Střelnicí, družstvo u obchodní společnosti IPB Real a.s.“

Na základě předchozího požadavku tímto předkládáme své právní posouzení, respektive právní stanovisko, týkající se věci uplatnění (reklamace) vad na bytových domech ve vlastnictví Bytového družstva Nad Střelnicí, družstvo, IČ: 26272768, se sídlem v Brně, Tomečkova 887/3, PSČ 638 00, v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně zapsaného v oddílu Dr, vložka 3437 (dále jen jako „bytové družstvo“) vůči společnosti IPB Real a.s., IČ: 00258610, sídlem v Praze, Přemyslovská 2845/43, PSČ 130 00, oddíl B, vložka 363 (dále jen jako „IPB Real a.s.“ nebo „zhotovitel“), jakožto zhotovitele stavby budovy, respektive předmětných bytových domů, ve znění tak, jak následuje.

A. DOSAVADNÍ STAV

Dne 7. 3. 2002 uzavřel IPB Real a.s. na straně zhotovitele se Statutárním městem Brnem a bytovým družstvem smlouvu o výstavbě domu s jednotkami ve vlastnictví č. 63019144, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 9. 2003 a dodatku č. 2 ze dne 9. 2. 2005 (dále jen „smlouva“), jejímž předmětem byla výstavba 4 bytových domů s byty a nebytovými prostory, obslužných komunikací, terénních úprav a přípojek či jejich částí v Brně, vše v k.ú. Lesná (dále jen „bytové domy nebo dílo“). Bytové domy byly zkolaudovány dne 11. 11. 2004, přičemž kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 29. 11. 2004.

Jelikož se na bytových domech začaly objevovat vady, uplatnilo bytové družstvo prostřednictvím svého správce nemovitostí, jmenovitě Brněnské správy nemovitostí, s.r.o. (dále jen jako „správce“), vůči zhotoviteli reklamaci, a to jak prostřednictvím emailových zpráv, tak i písemným doporučeným dopisem podaným na poště prokazatelně dne 23. 10. 2007. V předmětné reklamaci byl uveden výčet vad a bylo tam požadováno jejich odstranění. Jelikož byl ale zhotovitel nekontaktní a neprojevil zájem či snahu se celou záležitostí zabývat, přistoupilo bytové družstvo k následujícímu.

Bytové družstvo se pokusilo několikrát předmětnou záležitost vyřešit smírnou cestou a požádalo zhotovitele ať již méně či více formálně o zjednání nápravy, to však bez jakékoli adekvátní odezvy. Následně, respektive v měsíci prosinci roku 2008, proběhlo u bytových domů místní šetření za účasti (i) některých dotčených vlastníků či nájemníků bytů, (ii) Magistrátu města Brna zastoupeného JUDr. Světlanou Pernicovou, (iii) předsedy bytového družstva Ing. Davida Pichrta, (iv) tehdejšího právního zástupce bytového družstva Mgr. Ondřeje Adametze a (v) zástupce Brněnské správy nemovitostí, s.r.o. Ing. Josefa Jeřábka. Na místním šetření bylo konstatováno, že situaci bude nutné řešit právní cestou. Právní zástupce bytového družstva navrhl nechat vypracovat znalecký posudek, který by odborně zdokumentoval zjištěné vady díla a který by

bylo možné následně v případném sporu se zhotovitelem použít. Znalecký posudek byl zpracován dne 8. 1. 2009 rozsáhle a vady díla potvrdil. Předmětný znalecký posudek byl dne 3. 3. 2009 zaslán společně s výzvou k odstranění závad zhotoviteli IPB Real a.s.. Zhotovitel reagoval na tuto výzvu dopisem ze dne 3. 4. 2009, kde argumentuje tím, že (i) znalecký posudek byl vypracován až po více jak jednom roce od konce záruční doby, (ii) vady díla byly řešeny průběžně dle dokumentace, kterou je zhotovitel schopen doložit, a (iii) reklamace vad díla je z uvedených důvodů neoprávněná. Poté bytové družstvo požádalo o právní pomoc svého současného právního zástupce v dané věci, jmenovitě advokáta JUDr. Tomáše Soukupa, BA.

Výzvou k odstranění řádně reklamovaných vad ze dne 27. 7. 2009 sdělil právní zástupce bytového družstva JUDr. Tomáš Soukup, BA zhotoviteli, že převzal v dané věci právní zastoupení bytového družstva a že jménem bytového družstva žádá o dořešení celé věci a odstranění objektivně zjištěných a vytčených závad na bytových domech, k jejichž nápravě je zhotovitel z titulu smluvní (tj. ze smlouvy vzniklé) odpovědnosti za vady povinen. Na podporu tvrzení ve vztahu k oprávněnosti reklamace byla připojena kopie znaleckého posudku č. 3722-4/09, zpracovaného znaleckým ústavem STAVEXIS, s.r.o. ze dne 8. 1. 2009, jenž se příčinou a povahou vytčených závad na bytových domech z odborného hlediska zaobírá, a dále kopii reklamačního podání správce ze dne 23. 10. 2007, včetně vlastního soupisu nevyřešených reklamací.

Zhotovitel reagoval na tuto výzvu dopisem ze dne 10. 9. 2009, kde argumentuje tím, že z žádných podkladů, které jsou zhotoviteli k dispozici, nevyplývá, že by byl správce k podání reklamace ze dne 23. 10. 2007 oprávněn, respektive že by byl k takovému právnímu úkonu bytovým družstvem písemně zmocněn. Zhotovitel dále ve své reakci uvedl, že z prověření jasně vyplynulo, že vady vytýkané podáním ze dne 23. 10. 2007 byly průběžně odstraňovány a že zasláný soupis nevyřešených reklamací obsahuje i reklamce prokazatelně dávno vyřízené.

Dne 2. 10. 2009 byla zhotoviteli zaslána opětovná (druhá) výzva, aby tento odstranil reklamované vady, v níž bylo argumentováno tím, že pokud byla nějaká reklamace ze strany zhotovitele vyřízena, tak tato nebyla nikdy bytovému družstvu řádně předána, respektive bytové družstvo dosud nedisponuje žádnými písemnými podklady s uvedením údajů o způsobu a době vyřízení jakýchkoli jeho reklamací uvedených v soupisu vad z roku 2007. Závěrem opětovné (druhé) výzvy byl zhotovitel vyzván, aby bezodkladně, za jakýchkoliv okolností však nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení předmětné výzvy, (i) písemnou formou označil v roce 2007 reklamované vady, které byly odstraněny, kdy se tak stalo a kdy takto vyřízené reklamace byly bytovému družstvu předány, (ii) navrhl pro něj přijatelný postup při odstraňování dosud objektivně neodstraněných vad díla. K výzvě byla rovněž doložena písemná plná moc bytového družstva ve prospěch správce, prokazující oprávněnost správce jednat jménem bytového družstva ve věci reklamace vad na bytových domech.

Výsledkem shora uvedených aktivit a rovněž několika emailů a telefonátů byl návrh zhotovitele učiněný na ústním jednání konaném na počátku listopadu 2009 v Praze za účasti oprávněných zástupců zhotovitele i bytového družstva, dle něhož je zhotovitel ochoten uhradit bytovému družstvu částku ve výši 2.000.000,-- Kč, jakožto slevu na ceně díla.

B. PRÁVNÍ HODNOCENÍ

Po prostudování bytovým družstvem předaných podkladů, jejich právním posouzení a konfrontaci s dalšími relevantními skutečnostmi lze konstatovat následující:

Reklamace byla podána včas - dle ustanovení článku 7 odst. 13 smlouvy odpovídá zhotovitel za vady díla dle ustanovení obchodního zákoníku, zejména ustanovení jeho § 560 odst. 2 a 3, § 561 a 564, přičemž ve smlouvě byla sjednána záruční doba na dílo v délce 36 měsíců počínaje dnem vydání kolaudačního rozhodnutí. I přestože je okamžik vydání kolaudačního rozhodnutí odlišný od okamžiku nabytí právní moci

kolaudačního rozhodnutí a otázka, od kdy vlastně počíná záruční doba běžet, respektive kdy končí, není zcela zřejmá, máme důvodně za to, že reklamace byla bytovým družstvem uplatněna nesporně včas. I kdyby záruční doba počínala skutečně běžet už dnem vydání kolaudačního rozhodnutí, tj. dnem 11. 11. 2004 (i přes uvedené se domníváme, že dle právních předpisů stavebního práva a při teleologickém výkladu smlouvy by měl být rozhodný okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí) a skončila tak dnem 11. 11. 2007, byla by reklamce uplatněna včas, neboť tato byla předána k poštovní přepravě dne 23. 10. 2007 a do sféry zhotovitele podle všeho doručena dne 24. 10. 2007 (shora uvedené vyplývá zejména z oznámení o výsledku reklamačního řízení, jenž nám bylo poskytnuto Českou poštou, a.s. – dále jen jako „oznámení o výsledku reklamačního řízení“).

Reklamce byla uplatněna řádně – z ustanovení článku 7 odst. 13 písm. c) smlouvy vyplývá, že zhotovitel je povinen odstranit vady díla do 14 pracovních dní ode dne jejich písemného oznámení. Vady díla byly nepochybně reklamovány v záruční době, a to zejména písemnou reklamací učiněnou správcem dne 23. 10. 2007, v níž bylo dostatečným způsobem popsáno, jak se vytýkané vady projevují, kde všude se vyskytují, a rovněž určitým způsobem vymezeno, čeho se v rámci svého práva z odpovědnosti za vady bytové družstvo vůči zhotoviteli domáhá (odstranění vad).

Z poštovního podacího lístku je nade vší pochybnost zřejmé, že reklamce byla doporučeným dopisem odeslána zhotoviteli dne 23. 10. 2007 prostřednictvím držitele poštovní licence. Jak rovněž vyplývá z poštovního podacího lístku, reklamace byla odeslána nikoliv na v rozhodné době aktuální adresu sídla zhotovitele, nýbrž na adresu do Hradce Králové. Přestože tato adresa nevyplývá ani ze smlouvy, ani z jiných materiálů, je nesporné, že písemnou reklamaci převzala paní Javůrková dne 24. 10. 2007 a opatřila ji i razítkem. Shora uvedené jednoznačně vyplývá z oznámení o výsledku reklamačního řízení, v němž je zřetelně uvedeno, že reklamace zásilky je neodůvodněná, respektive že předmětná zásilka byla prokazatelně doručena na požadovanou adresu. Vzhledem ke skutečnosti, že nám Česká pošta, a.s. nebyla schopna poskytnout mimo oznámení o výsledku reklamačního řízení samotné potvrzení o převzetí zásilky, nemůžeme s jistotou říci, komu náleželo razítko, jenž bylo na tomto potvrzení otištěno. Vedle uvedeného nejsme schopni ani uvést, kdo je paní Javůrková, neboť nám není známo její přesné zařazení ve společnosti zhotovitele. Z opatrnosti tedy musíme připustit i tu možnost, že shora zmíněná paní mohla zastávat nějakou pozici v holdingu Orco Property Group SA, jehož jednu z divizí tvoří i zhotovitel. Každopádně by podpůrně bylo možné použít i emailovou komunikaci z března 2008 mezi panem Jeřábkem (jednatelem správce) a panem Čajdou, zástupcem zhotovitele (jehož přesné zařazení nám ale není rovněž známo), kdy z té jednoznačně vyplývá vědomost zhotovitele o uplatněné reklamaci.

Jelikož jsme zhotoviteli doložili plnou moc ze dne 18. 4. 2007, v níž bytové družstvo pro rozhodnou dobu zmocnilo správce k zastupování ve všech věcech v souvislosti se smlouvou, zejména k reklamování vad díla dle smlouvy (dále jen jako „plná moc“), tak jsme dle dosavadního vývoje situace s největší pravděpodobností vyvrátili jakoukoliv pochybnost zhotovitele v tom směru, že reklamce byla učiněna osobou neoprávněnou. Z plné moci je totiž nade vší pochybnost zřejmé, že správce byl k podání reklamace u zhotovitele oprávněn.

C. NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

Z informací a podkladů (i) poskytnutých nám bytovým družstvem i (ii) skutečností jinak opatřených je zřejmé, že bude velmi problematické zjistit, které vady požaduje bytové družstvo odstranit, respektive které z uplatněných vad již byly zhotovitelem odstraněny, neboť dle vyjádření zhotovitele tento již není schopen uvedené podklady dohledat. Současně dle našich informací ani bytové družstvo nemá ve své dispozici podklady o všech zhotovitelem provedených opravách, to zejména z důvodu, že mu tyto nebyly ze strany zhotovitele předány a/nebo poněvadž odstraňování vad probíhalo po dohodě s nájemníky jednotlivých bytů.

V dané souvislosti je rovněž třeba opětovně poukázat na to, v případě soudního sporu by mohly vyvstat komplikace ohledně prokazování doručení reklamace do sféry zhotovitele.

Velmi podstatná je pak ale následující okolnost. Bytové družstvo již od počátku, tj. ode dne 23. 10. 2007, jako právo z odpovědnosti za vady nárokuje odstranění vytčených vad, kdy z tohoto důvodu dle našeho názoru nelze najednou požadovat slevu z ceny díla. Bytové družstvo již totiž není oprávněno uplatnit nárok jednostranně změnit. Výše uvedené však samozřejmě neplatí pro případ vzájemné dohody.

Přestože tedy právo leží na straně bytového družstva, které s ohledem na shora uvedené skutečnosti s největší pravděpodobností reklamovalo řádně a včas, lze se podloženě domnívat, že soudní řízení v předmětné věci by trvalo poměrně dlouhou dobu (to zejména z důvodu (i) složitosti dokazování faktické existence či rozsahu některých vad, kdy některé vady měly být dle tvrzení zhotovitele odstraněny, a (ii) dojití / nedojití reklamace do sféry zhotovitele) jeho výsledkem by v nejlepším případě bylo uložení povinnosti zhotoviteli k odstranění reklamovaných vad. V dané souvislosti považujeme za vhodné uvést, že na výsledek soudního sporu by mohla mít zásadní vliv i kvalita znaleckého posudku ze dne 8. 1. 2009, který (to mimo vůli osoby jej zpracovávající) je někdy příliš obecně zaměřen na popis stavebně technického stavu bytových domů, často bez konkrétního přímého vztahu k vytčeným vadám.

Jelikož je pak obecně známou informací, že holding Orco Property Group SA se ocitl ve finančních obtížích, je zde navíc riziko, že zhotovitel nebude schopen už za krátký čas splnit jakoukoli svou povinnost, přestože by tato byla uložena vykonatelným soudním rozhodnutím. Pakliže by se bytové družstvo rozhodlo proti zhotoviteli zahájit soudní řízení (tj. v první řadě zejména podat žalobu), její petit by jednak dle našeho názoru musel znít na odstranění vad, respektive by měl požadovat, aby soud vynesl rozsudek, v němž uloží zhotoviteli ve vymezené lhůtě odstranit vytčené vady na bytových domech.

Vzhledem ke shora uvedenému (a navíc prozatím nikterak nekalkulujíc s nemalým finančním zatížením družstva v případě zahájení soudního jednání – náklady na právní zastoupení) jsme toho názoru, že nabídka zhotovitele uhradit bytovému družstvu částku ve výši 2.000.000,-- Kč, je pro bytové družstvo příznivá, a to i když s určitou pravděpodobností nepokryje odstranění veškerých reklamovaných vad.

Závěrem uvádíme, že před variantou zahájení dlouhotrvajícího soudního řízení proti zhotoviteli s nejistým výsledkem upřednostňujeme (a tedy bytovému družstvu i nezávazně doporučujeme) uzavření písemné dohody o narovnání, v níž by se zhotovitel zavázal v přiměřené lhůtě uhradit bytovému družstvu navrhovanou částku (tj. částku 2.000.000,-- Kč), přičemž řádnou a včasnou úhradou této částky by byla vzájemně sporná a/nebo pochybná práva bytového družstva a zhotovitel zcela narovnána.

Podáváme výše uvedené vyjádření a zůstáváme

v dokonalé úctě

JUDr. Tomáš Soukup, BA
advokát