

Prof. Ing. Dr. Richard A. BAREŠ, DrSc.
Károvska 241
252 45 Zvole-Ohrobec
Mob.: 777 739 666, 603 421 606
E-mail: berol@volny.cz
comeng@comeng.eu

SOUDNÍ ZNALEC Z OBORU STAVEBNICTVÍ

Odvětví:

- **stavby obytné, průmyslové a zemědělské**
(spec.: stavební konstrukce betonové, železobetonové a konstrukce z plastů)
- **stavební materiály**
(spec.: stavební materiály všeobecně - tradiční i nové, s aplikací plast. hmot)
- **stavby inženýrské**
(spec.: stavby mostní)
- **stavební různá**
(spec.: zkoušení stavebních materiálů a konstrukcí)

Čj. 247/10
Ohrobec, 25. 10.2010

Znalecký posudek příčiny poškození bytové jednotky v suterénu domu ..., Praha 4

Obvodní soud pro Prahu 4 rozhodl svým usnesením ze 3. 9.2010 o ustanovení znalce ve sporu ... a požádal o podání posudku s touto specifikací úkolu znalce:

„Úkolem znalce je posoudit, zda skutečnou příčinou poškození interiéru bytové jednotky v domě – suterénní prostor ..., byly dřevokazné houby, jejichž biologické působení mohlo způsobit poškození nově položené podlahy, upravené zdi a související vybavení“ Současně soud zaslal znalci soudní spis v této věci i ve věci související č.j. Znalec se nedomnívá, že předmětem sporu je náhrada škody za poškození nově provedeného stavebního vybavení bytu, ale předmětem sporu je náhrada škody, vzniklé žalobci znovuvybudováním stavebního vybavení bytu po odstranění dřevokaznými houbami poškozeného původního stavebního vybavení bytu. Proto se znalec vyjádří k takto přeformulované otázce a to i v souvislosti s předchozím, pravomocně uzavřeným sporem.

N á l e z

Žalobce koupil od žalovaného podle smlouvy z 27.9.2006 formálně nebytovou jednotku, fakticky upravenou k bydlení v suterénních prostorech bytového domu ... ulici v Praze 4. Tuto

jednotku převzal do svého užívání dne 12.10.2006. Při instalaci televizního kabelu žalobce zjistil skrytou vadu koupené nemovitosti, spočívající v napadením celé půdorysné plochy jednotky pod podlahou (včetně stěn) dřevokaznými houbami. Na tom základě v důsledku vady koupené věci se žalobce ve své žalobě z 30.3.2007 domáhal slevy z kupní ceny ve výši 200 000.- Kč¹ a náhrady výdajů s vadou spojených ve výši 1300.-Kč, celkem tedy ve výši 201 300.- Kč. Soudem první instance bylo této žalobě zcela vyhověno, když soud rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit 201 300.- Kč jednak jako slevu z kupní ceny „na sanaci“ ve výši 200 000.-Kč, jednak úhradu nákladů 1 300.- Kč .

Jak vyplývá z textu odůvodnění rozsudku měl současně soud za prokázané, že převáděná nemovitá jednotka je jednotkou bytovou a dále, že „v původní podlaze dané jednotky se nachází dřevomorka domácí a koniofóra sklepní, tedy cizopasně houby, jejichž výskyt je evidentně staršího data, než z února 2007“. Rozsudek nenabyl právní moci, žalovaný se odvolal do všech výroků citovaného rozhodnutí.. Odvolací (Městský) soud pak rozhodnutí soudu 1. stupně v plném rozsahu potvrdil. Z odůvodnění rozsudků obou soudů vyplývá, že přiznaná sleva z kupní ceny 200 000.- Kč se týká sanačních prací, směřujících k odstranění cizopasných hub a všech stavebních součástí jimi zasažených v celém prostoru jednotky. Přiměřenost její výše byla zdůvodněna nabídkami čtyř různých sanačních firem, z nichž dvě na dotaz znalce jednoznačně deklarovaly, že nabídkové ceny se týkaly pouze sanačních prací k odstranění a likvidace zasažených stavebních součástí a neměly nic společného s náklady na znovuvybudování předchozího stavebního vybavení (viz příloha 1 a 2)². Kdo ve skutečnosti provedl sanační práce (kromě vybourání a likvidace zasažených částí³) a za jakou úhradu není znalci známo. Po právoplatných rozhodnutích obou soudů to ale není podstatné.

V současném sporu se žalobce žalobou z 31.7.2009 (po marné snaze o mimosoudní vyrovnání navržené 21.5.2009) domáhá náhrady škody, která mu vznikla z nezbytnosti uvést jednotku po první části asanaci do původního stavu, tj. provést novou podlahu, opravit zdivo, instalovat vnitřní stavební vybavu a opatřit jednotku znovu bytovým zařízením (které na dobu

¹ Bez bližší specifikace, když ve vytýkáacím dopise z 9.2.2007 byla požadována sleva z kupní ceny ve výši 170 000.- Kč a náhrada za vzniklou škodu ve výši 30 000.- Kč, celkem tedy 200 000.- Kč.

² Ze zbylých dvou firem jedna neodpověděla, druhá zanikla.

³ Tyto práce provedl podle své svědecké výpovědi: „Likvidoval jsem se svými zaměstnanci podlahu a věci spojené s odstraňováním. Jednalo se o přípravu pro sanaci..... Za tyto práce jsem obdržel od žalobkyně částku 20 000.-Kč...Jednalo se o sumu za odvoz sutí včetně vybourání materiálu, odnošení tohoto materiálu do nákladního vozidla Avie, což představovalo dvě korby....Práce byly ukončeny v srpnu 2007....Před destrukčními pracemi byl celý beton pokryt kořínky houby.“

rekonstrukce muselo být kdesi uloženo) a dále z úhrady nákladů za přechodné ubytování, které musel vynaložit. Za obnovení jednotky do původního stavu požaduje žalobce náhradu ve výši 190 000.-, což je o něco méně, než částka 225 307.- Kč, kterou údajně za tuto činnost zaplatil. Důvodem, proč požaduje méně, než zaplatil je skutečnost, že některé pořízené části jsou kvalitnější proti původním (např. obklady) a některé části původně v jednotce nebyly (např. klimatizace). Druhou částí škody, jejíž náhradu žalobce uplatňuje, je 60 000.-, kterou podle faktur vynaložil na náhradní bydlení po dobu rekonstrukce, údajně od 1.6.2007 do 31.8.2008. Z toho také nepřímo vyplývá, že rekonstrukce jednotky (uvedení do původního stavu) byla ukončena nejpozději k 31.8.2008. Celková požadovaná částka je tedy 250 000.- Kč.

Částka 225 307.- Kč, vynaložená údajně na rekonstrukci (druhou část asanace,obnovení) jednotky, objednané (podle údajích na fakturách) teprve 8. 1. 2009, se skládala z úhrady za práce, specifikované firmou ... s.r.o. v jejích fakturách č. 7, 16, 31, 39 a 49, vydaných mezi 16.1.2009 a 30.4.2009⁴. Doklad o převzetí vykonaného stavebního díla nebyl předložen, stejně jako stavební deník (byl-li vůbec veden), takže podle těchto faktur by bylo možno jen přibližně soudit, že k dokončení rekonstrukčních prací (obnově) jednotky došlo někdy mezi 27.3.2009 (datum předposlední faktury) a 30.4.2009 (datum poslední faktury). S daty vyhotovení dokladu souvisí i datum zdanitelného plnění, které je totožné, a těžko lze předpokládat, že uvedené práce byly, jak tvrdí žalobce, provedeny v jiných termínech, dokonce v jiném roce. Pokud byly práce prováděny dříve, jak uvádí žaloba a další rozsáhlý rozbor žalobce, podaný k námitkám žalovaného, je otázkou proč objednávka i faktury byly vystavovány až o rok později a jak se firma, s.r.o. vyrovnala s finančními a daňovými zákony. Získat vysvětlení od provádějící firmy se znalci nepodařilo pro její nedostupnost.

P o s u d e k

Že prostor předmětné bytové jednotky byl zasažen výskytem cizopasných hub bylo jednoznačně prokázáno v předchozím soudním řízení (...). Z hlediska stavebně – technického cizopasná houby samé nejsou přímo vadou stavebních částí (jako nemůže být vadou např. vlhkost nebo vlhký vzduch) jak se domnívá žalobce, ale nepochybně jejich přítomnost je

⁴ Ač znalec nemá obor ekonomie, soudí, že fakturované částky lze považovat za odpovídající provedeným pracím. Závazný podklad pro posouzení ceny provedených prací může ale podat pouze soudní znalec v oboru ekonomie staveb.

příčinou nevratného poškození všech dřevěných a porézních součástí stavby, což vede k vadě (způsobuje vadu) věci (bytové jednotky) jako takové. Je ale pravdou, že samotná přítomnost cizopasných hub prokázaného typu (i kdyby nebyla schopna poškodit stavební části, např. ocelové) musí být považována za vadu věci (bytové, stejně jako nebytové jednotky, sloužící např. jako kancelář) z hledisek zdravotně- hygienických.

Napadení daného prostoru cizopasnými houbami si vyžaduje relativně náročnou stavební činnost. Především je nezbytné všechny stavební součásti, které mohly do styku s houbami přijít, odstranit a likvidovat. V dalším kroku je třeba zbývající materiály chemicky dekontaminovat a sanovat (nátěry, impregnací, injektáží), aby případné zbylé zárodky hub se nemohly znovu rozvíjet a nedošlo k recidivě. Každé zanedbání či zjednodušení v celém sanačním zákroku se bohužel, a to se stoprocentní jistotou, krutě vymstí a to třeba až za dlouhou řadu let. Po ukončení těchto sanačních prací může teprve dojít k obnově daného prostoru k původnímu účelu užití, tj. v daném případě od opravy omítek zdiva, přes položení podkladních vrstev podlahy, hydroizolace, vlastní podlahy, obkladů, osazení předmětů vnitřního vybavení až k vymalování. Stojí za zdůraznění, že z hlediska celkové sanace objektu není vůbec rozhodující, jde-li o jednotku bytovou či nebytovou, v obou případech je třeba provést stejné sanační kroky.

Z žalobních nároků by byla sporná pouze částka, nárokovaná z titulu náhradního ubytování, která je oprávněná v případě bytové jednotky. S ohledem na rozhodnutí zmíněného předchozího soudu, který podle vybavení jednotky i záměru žalovaného a potřeby žalobce považoval za prokázané, že jde fakticky o jednotku bytovou (i když formálně nebytovou), však ani zde nelze, podle názoru znalce, žalobci upřít oprávněnost jeho požadavku⁵.

Problémem může pouze být odvolávka na fakturaci firmy ..., s.r.o., která je datována až mnoho měsíců později, než proklamované dokončení stavebních úprav, umožňující žalobci se znovu do objektu nastěhovat. Podle stručného popisu provedených prací ve fakturách lze soudit, že jde o popis prací nezbytných k renovaci dané jednotky a firma také potvrdila, že předmětné faktury byly zaplacený. V souvislosti s tím není ovšem jasné tvrzení žaloby, že „*obnova byt. jednotky se tak prováděla postupně v závislosti na finančních možnostech*“.

⁵ Pokud znalec zasahuje do hodnocení otázek právních, je třeba, zde i kdekoli jinde, brát jeho názor pouze jako názor, nikoli znalecké posouzení, ke kterému nemá oprávnění.

příčemž podle žalobce obnova byla ukončena zřejmě nejpozději k 31.8.2008, do kdy žalobce nárokuje úhradu za náhradní ubytování.

Na druhé straně lze konstatovat, že obnova bytové jednotky skutečně proběhla a to v přiměřené kvalitě, soudě podle vnějších znaků (kvalitu provedených prací zakrytých nelze zpětně posoudit, nicméně bylo v zájmu žalobce, aby práce byly provedeny perfektně a lze to proto oprávněně předpokládat). Zaslouží ještě znovu uvést, že první nezbytná součást rekonstrukce (sanace) spočívá v odstranění všeho, co bylo nebo mohlo být napadeno cizopasnými houbami a v dekontaminaci přilehlých stavebních částí a podkladu, druhá část pak je stavební obnovení jednotky do původního stavu.

Z hlediska technického myšlení znalce je asi jedno, jak se jednotlivé položky nárokované žalobcem nazývají, zda jde o „odstranění vady“ nebo „škodu“ a o „slevu z kupní ceny“ či „náhradu vzniklé škody“. V každém případě veškeré náklady, spojené s uvedením jednotky do zdravotně nezávadného a technicky použitelného stavu, tj. odstranění všeho, co bylo cizopasnými houbami zasaženo, dekontaminaci okolních částí a znovuvybudování všeho, co bylo předchozím zásahem odstraněno či poškozeno, jsou oprávněné a spolu souvisejí.

Pro posouzení oprávněnosti požadavku žalobce na první fázi sanace jednotky (odstranění vadných stavebních součástí) sloužily, podle právně platného rozhodnutí soudu v předchozím sporu, nabídnuté rozpočtované náklady čtyř nezávislých firem.

Je věcí soudu, zda se spokojí při posuzování požadavku žalobce na druhou fázi sanace (znovuvybudování odstraněných stavebních součástí) s dodatečnou fakturací dodavatele prací, či bude vyžadovat znalecké posouzení hodnoty provedené dodávky.

K nákladům spojeným s odstraněním a znovubudováním stavby přirozeně mohou přistoupit i škody druhotné, zaviněné nemožností jednotku používat . Opět záleží v této záležitosti na soudu, zda se přikloní k názoru soudu předchozího , že jde fakticky o jednotku bytovou a je tedy oprávněný požadavek na úhradu nákladů náhradního bydlení. Na druhé straně, i kdyby bylo ze stejných důvodů znemožněno používat jednotku chápanou jako nebytovou, mohlo by to rovněž přinést nemalé vedlejší náklady, např. s pronájmem stejně vybavených prostor.

Z á v ě r

K otázce soudu znalec rekapituluje:

1. Ano, skutečnou příčinou poškození interiéru bytové jednotky byly cizopasn \acute e houby (jak bylo též prokázáno usnesením předchozího soudu ve věci ...)
2. Ano, biologické působení cizopasn \acute ch hub způsobilo nevratné poškození stavebních částí jednotky, instalovaných původním vlastníkem jednotky při rekonstrukci suterénních prostor domu na bytovou jednotku
3. Ne, nové stavební součásti (podlahy, zdivo a související vybavení), provedené v rámci sanace bytové jednotky jejím novým vlastníkem nejsou poškozeny biologickým působením cizopasn \acute ch hub (které by po sanaci neměly již být v prostoru jednotky přítomny).

Richard A. B a r e š