



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Chaloupkové a soudkyň Mgr. Patricie Adamičkové a JUDr. Jitky Denemarkové v právní věci žalobců: **a) L. K.**, nar. xxx, bytem Xxx, Xxx, **b) M. K.**, nar. xxx, bytem tamtéž, oba zastoupeni Mgr. Rostislavem Šustkem, advokátem se sídlem Praha 1, Vladislavova 17, proti žalované: **CANABA, a. s.**, IČ: 14868075, se sídlem Praha 4, Štětkova 1001/5, zastoupena JUDr. Otakarem Pazdziorou, advokátem se sídlem Děčín 1, Řetězová 2, o odstranění vad bytové jednotky, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 13. července 2011 č. j. 27 C 428/2008 - 205,

**t a k t o :**

Rozsudek soudu I. stupně se v odvoláním napadeném vyhovujícím výroku (I.) v části, jíž se žalobci domáhali uložení povinnosti žalované odstranit ve lhůtě 30-ti dnů od právní moci rozsudku na své náklady vady bytové jednotky žalobců č. xxx v budově č. p. xxx nacházející se na pozemku parc. č. xxx v kat. úz. Xxx Xxx, obec Praha, spočívající v povinnosti

- vyměnit topnou fólii v podlaze horní koupelny tak, že vybourá dlažbu koupelny, odstraní stávající fólii, podlahu vyčistí na hrubý beton následně na podlahu osadí správný rozměr fólie tak, aby pokrývala celou plochu podlahy a dlažbu uvede do původního stavu,

- na stěnu se sousedním bytem za vstupními dveřmi do bytu, kde chybí zvuková izolace, nalepí desky s velkou měrnou hmotností po předchozím odstranění malby stěny a přípravy podkladů s tím, že skutečná tloušťka takto nalepované desky bude vycházet z výpočtu zvukové neprozvučnosti stěny mezi dvěma byty, který před zahájením prací předloží žalobcům,
- odchlípující se lištování skleněné výplně dveří přichytí dostatečným počtem hřebíků ke konstrukci dveřního křídla,

a ve výrocích o nákladech řízení se **z r u š u j e** a v tomto rozsahu se věc vrací k dalšímu řízení; jinak se potvrzuje.

### **O d ů v o d n ě n í**

Rozsudkem ze dne 13.07.2011 soud I. stupně uložil žalované povinnost odstranit ve lhůtě 30-ti dnů na své náklady vady bytové jednotky žalobců specifikované ve výroku rozsudku (výrok I.), zamítl žalobu co do povinnosti žalované odstranit některé, rovněž ve výroku specifikované, vady (výrok II.), uložil žalované povinnost zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 17.320,- Kč (výrok III.), a rozhodl, že o nákladech státu bude rozhodnuto v samostatném rozhodnutí (výrok IV.).

Soud I. stupně provedl dokazování listinami, znaleckým posudkem podaným znaleckým ústavem Jokl Appraisal, v. o. s., výsledky svědků D. H. a M. K., zaměstnanců žalované a výsledkem žalobce a), a vyšel ze zjištění, že mezi účastníky byla dne 18.08.2004 uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví bytové jednotky č. xx o velikosti 6+1 ve čtvrtém a pátém nadzemním podlaží bytového domu v Xxx Xxx, který vybuduje žalovaná. Dne 20.09.2005 došlo k předání bytové jednotky, přílohou předávacího protokolu byl zápis o vadách. Kromě jiných byla výtčena i vada spočívající v tom, že na spodním balkónu je nezakryté kotvení proti vnikání vlhkosti do fasády. Vlastnické právo k bytové jednotce bylo na žalobce převedeno na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytu ze dne 09.06.2006, uzavřené podle zákona č. 72/1994 Sb. Žalobci dopisem ze dne 08.10.2007 reklamovali u žalované další zjištěné závady, mimo jiné neosazení radiátorů v bytě termoregulačními hlavice, nerovnost podlahy jihovýchodního pokoje v 1. patře, chybějící těsnění umyvadlové baterie v horní koupelně, instalování vany v horní koupelně v rozporu s návodem k montáži, prasklé mezikruží baterie vany v horní koupelně, chybné osazení WC a bidetu v horní koupelně, menší rozměry topné fólie v podlaze horní koupelny, popraskaná malba a zdivo v dolní hale, odchlípující se zárubeň dveří do dolní koupelny, nefunkční tlačítko stop splachovadla WC v dolní koupelně, odchlípující olištování skleněné výplně interiérových dveří v obývacím pokoji. Žalovaná přesto, že podle jejího názoru uplynula záruční lhůta, byla ochotná na místě vzniklou situaci se žalobci konzultovat, ke zpřístupnění bytu dne 12.12.2007 však nedošlo, žalobci zástupce žalované do bytu nevpuštěli. Další termín již dojednán nebyl. Po právní stránce věc posoudil podle ust. § 619 a násl. obč. zák. a shledal, že žalovaná odpovídá za vady prodané věci. Žalobci užívali byt od 20.09.2005, do doby převodu vlastnictví na základě smlouvy o výpůjčce. Smlouva o převodu vlastnictví

bytové jednotky byla uzavřena dne 9.6.2006, a teprve ode dne okamžiku nabytí vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí mohli žalobci jako vlastníci uplatňovat vůči žalované práva z odpovědnosti za vady. Soud se neztotožnil se závěrem žalované, že záruční doba počala běžet již od faktického převzetí věci. Vady, které žalobci uplatnili při převzetí bytu dne 20.09.2005 (kotvení spodního balkónu nezakryté proti vnikání vlhkosti do fasády), soud neuznal jako řádně uplatněné, neboť nebyly vytknuty v zákonné lhůtě poté, co žalobci nabyli vlastnictví bytové jednotky, když dříve nebyli osobou oprávněnou k reklamaci vad bytové jednotky. Žalobu o uložení povinnosti odstranit tuto vadu proto z tohoto důvodu zamítl. Rovněž zamítl žalobu co do uložení povinnosti odstranit vady spočívající v tom, že radiátory v bytě nebyly osazeny radiátorovým ventilem s ruční hlavicí a v nesprávném sklonu podlahy balkónů směrem k fasádě domu, neboť znaleckým posudkem bylo prokázáno, že se nejedná o vady bytové jednotky. Ohledně ostatních vad, uplatněných jednak dopisem ze dne 08.10.2007 (nerovnost podlahy jihovýchodního pokoje v 1. patře, chybějící těsnění umyvadlové baterie v horní koupelně, instalování vany v horní koupelně v rozporu s návodem k montáži, prasklé mezikruží baterie vany v horní koupelně, chybné osazení WC a bidetu v horní koupelně, menší rozměry topné fólie v podlaze horní koupelny, popraskaná malba a zdivo v dolní hale, odchlípující se zárubeň dveří do dolní koupelny, nefunkční tlačítko stop splachovadla WC v dolní koupelně, odchlípující olištování skleněné výplně interiérových dveří v obývacím pokoji), a jednak žalobou (průzvučnost příčky se sousedním bytem), které považoval za vady vytknuté v zákonné lhůtě, uložil žalované povinnost k jejich odstranění na vlastní náklady, když podle znaleckého posudku se jedná o vady způsobené žalovanou. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 3 o. s. ř. a přiznal v řízení převážně úspěšným žalobcům náhradu nákladů v plné výši.

Proti rozsudku, a to proti výrokům I. a III., podala včasné odvolání žalovaná. Namítala, že soud I. stupně nepřihlédl k jejím tvrzeným skutečnostem, na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Soud se nijak nevypořádal s námitkou žalované, že ke dni podpisu smlouvy o převodu vlastnictví dne 09.06.2006 žalobci již bytovou jednotku po dobu devíti měsíců užívali, neboť byla předána dne 20.09.2005, ještě před zápisem převodu vlastnického práva, a fakticky tak došlo k prodeji věci použité. Soud I. stupně zcela pominul zásadní skutkovou otázku, zda se v případě tvrzených vad skutečně jedná o vady, tedy o rozpor s kupní smlouvou. Žalovaná nesouhlasí s právním názorem soudu, že vady, poprvé vytčené žalobou ze dne 18.09.2008, byly vytčeny včas. I za předpokladu, že záruční doba 24 měsíců počala běžet nikoli ke dni předání bytové jednotky, ale až ke dni vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jak uvedl soud I. stupně, tj. ke dni 19.06.2006, pak tyto vady byly u žalované poprvé uplatněny doručením žaloby dne 29.11.2008, tedy pět měsíců po uplynutí záruční doby. Dále namítá, že jí byla uložena povinnost odstranit vadu topné fólie v podlaze, ačkoliv existence této vady nebyla v řízení vůbec prokázána, a vadu popraskané malby a zdiva v dolní hale, ačkoli podle znaleckého posudku se jedná o důsledek běžného dotvarování konstrukce. V případě vady topné fólie je rozsudek nevykonatelný, protože správný rozměr fólie v podlaze horní koupelny nebyl podle smlouvy takový, aby pokrýval celou plochu podlahy. Dlažbu nelze uvést do původního stavu, neboť vybouráním dlažby koupelny dojde k jejímu zničení, tento typ dlažby se již nevyrábí, a není ani naskladněn. Rovněž nelze opravit malbu a zdivo v dolní hale, neboť rozsudkem je žalované zároveň uloženo na stejnou zeď nalepit desky s velkou hmotností. Soud se nijak nevypořádal s tím, že žalovaná, byť byla názoru, že vady bytové jednotky byly uplatněny po uplynutí záruční doby od převzetí bytové jednotky, nabídla žalobcům, že vady prověří a případně odstraní. To však žalobci zmařili, když nepustili zástupce žalované do bytu, ačkoliv

o termínu věděli, a poté navrhli žalované jiný termín, dopis však doručili žalované až den poté. Žalované tak neposkytli součinnost. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek ve výroku I. změnil a žalobu zamítl a uložil žalobcům povinnost zaplatit žalované náklady řízení, případně, aby rozsudek v napadeném rozsahu zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobci měli za to, že soud I. stupně posoudil věc po právní stránce správně, když dovodil, že záruční doba běží žalobcům nikoliv ode dne převzetí bytu dne 20.05.2005, ale ode dne nabytí vlastnického práva, tj. od 14.06.2006. Námitka žalované, že žalobci koupili věc jako použitou, je irelevantní, ze zjištěného skutkového stavu vyplývá, že žalobci pořídili bytovou jednotku jako novou. Skutečnost, že před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví bytu umožnila žalovaná žalobcům byt užívat, nemá na tuto skutečnost žádný vliv. Poukázali na ust. § 619 odst. 3 obč. zák. a na to, že v době převzetí bytu neměli postavení vlastníka a vytknuté vady nebyly odvislé od opotřebení věci, ale byly způsobeny žalovanou. Žalobou uplatnili žalobci jedinou vadu, a to vadou zvukové izolace, která je vadou skrytou, zjištěnou až poté, co byla sousední jednotka od září 2008 obydlena. Pro nárok proto není nijak rozhodující, že byla vytknuta až po skončení záruční doby, a to, že žaloba byla žalovaným doručena až 29.11.2008, nemůže jít k tíži žalobců. Pokud jde o vadu topné fólie, znalecký posudek vyloučil možnost způsobení vady nevhodným užíváním ze strany žalobců. Obvyklé pak je, nainstaluje-li se topná fólie po celé ploše koupelny. Poškození malby a zdiva je rovněž vadou bytové jednotky, a je vadou způsobenou žalovanou. Obě tyto vady byly reklamovány dopisem ze dne 08.10.2007, tedy v záruční době. Za účelovou považují námitku o nemožnosti plnění, přesto, že rozměr topné fólie ze smlouvy přímo nevyplývá. Obecně platí, že se instaluje po celé ploše podlahy koupelny. Žalobcům nelze přičítat k tíži, že dlažba, položená v koupelně, se již nevyrábí. Žalovaná může splnit svou povinnost tím, že instaluje podobnou dlažbu, kterou žalobci předem schválí. Žalobci jsou přesvědčeni i o splnitelnosti povinností instalace izolace zvuku a opravy zdiva. Nesouhlasí s tvrzením žalované, že svým jednáním znemožnili ověření stavu vytknutých vad po 08.10.2007. Nikdy s nimi nebyla řádně žádná schůzka domluvena, nikdy se na žádném termínu se žalovanou nedohodli. Ze zjištěného skutkového stavu naopak vyplývá, že žalovaná nikdy neměla v úmyslu vady odstranit. Navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a uložil žalované povinnost k náhradě nákladů odvolacího řízení.

Odvolací soud po zjištění, že odvolání je přípustné (§ 201 o. s. ř.), bylo podáno oprávněnými osobami (§ 201 o. s. ř.) a včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal z podnětu podaného odvolání a v jeho mezích napadený rozsudek i řízení, které jeho vydání předcházelo, postupem podle § 212 a § 212a o. s. ř., a odvolání žalované shledal důvodným; podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. rozsudkem ze dne 15.02.2012 č. j. 23 Co 502/2011 - 232 změnil rozsudek soudu I. stupně v odvoláním napadeném výroku I. a žalobu zamítl, současně změnil i výrok o nákladech řízení (III.), jejichž náhradu přiznal žalované. Odvolací soud posoudil nárok žalobců podle ust. § 499 a násl. obč. zák. a dospěl k závěru, že žalobci uplatnili nárok z odpovědnosti za vady bytové jednotky po uplynutí záruční doby, a ten proto zanikl, neboť její počátek byl vázán na předání bytové jednotky, nikoli na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky.

K dovolání žalobců Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 20.06.2013 č. j. 33 Cdo 2881/2012 - 260 zrušil rozsudek odvolacího soudu ze dne 15.02.2012 a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Vytkl odvolacímu soudu, že nepřihlédl k závěrům uvedeným v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.07.2006 sp. zn. 33 Odo 1314/2005, nezohlednil, že žalovaná

vystupovala při uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky jako podnikatel, a neaplikoval na práva a povinnosti z kupní smlouvy o prodeji nemovitosti ust. § 612 a násl. obč. zák. o prodeji zboží v obchodě. Právo z odpovědnosti za vady však svědčí jen kupujícímu a těmi se žalobci mohli stát až převzetím věci, když u nemovité věci je tím míněn vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Záruční doba proto nezačala běžet dříve, a umožnila-li žalovaná žalobcům užívat bytovou jednotku před převodem vlastnického práva, nemohli tím platně změnit běh zákonné záruční doby tak, aby počala běžet dříve, než se žalobci dostanou do postavení kupujících.

Odvolací soud znovu opětovně přezkoumal v odvoláním napadeném rozsahu rozsudek soudu I. stupně, postupem podle § 212 a § 212a o. s. ř., vázán právním názorem dovolacího soudu, a odvolání žalované shledal zčásti důvodným.

V řízení před soudem I. stupně bylo prokázáno, že účastníci uzavřeli dne 18.08.2004 smlouvu o smlouvě budoucí, jejímž předmětem byl budoucí převod vlastnického práva k bytové jednotce č. xx o velikosti 6+1 ve 4. a 5. nadzemním podlaží v bytovém domě, jež žalovaná vybuduje na pozemku parc. č. xxx. Smlouva o převodu vlastnictví uvedené bytové jednotky a příslušného spoluvlastnického podílu k pozemku byla uzavřena dne 09.06.2006, přičemž bytová jednotka byla ve smlouvě specifikována umístěním v domě, počtem místností, rozlohou, vybavením a příslušenstvím. Vklad vlastnického práva byl do katastru nemovitostí zapsán s účinky od 14.06.2006. Od této doby začalo žalobcům svědčit právo z odpovědnosti za vady prodané věci. Podle § 619 odst. 1 obč. zák. odpovídá žalovaná za vady, které se projeví jako rozpor s kupní smlouvou po převzetí věci v záruční době. Ta činí 24 měsíců. Pokud se na bytové jednotce vyskytly vady a žalobci je vytkli žalované dopisem ze dne 08.10.2007, učinili tak v záruční době. Zároveň sdělili žalované, jaký konkrétní nárok z odpovědnosti za vady uplatňují, tedy že požadují jejich odstranění. Žalovaná je proto povinna vytčené vady odstranit (§ 622 odst. 1 obč. zák.).

Námítky žalované, že žalobci koupili věc použitou, protože předmětnou bytovou jednotku fakticky užívali od 20.09.2005, kdy došlo k předání bytu, a vytčené vady nejsou vadami, jež se projeví jako rozpor s kupní smlouvou po převzetí věci, nejsou opodstatněné. Především vady vytčené žalobci nejsou vadami, které by byly způsobeny používáním nebo opotřebením věci. Podle znaleckého posudku jde o technické vady, vyskytující se od počátku, které mohly, ale nemusely být zřejmé při převzetí bytu. V řízení bylo prokázáno, že předmětem koupě byla bytová jednotka v nově postaveném domě, a byť žalovaná umožnila žalobcům ji užívat ještě před převodem vlastnického práva, žalobci nekupovali věc použitou. Od nového bytu pak právem očekávali, že bude v bezvadném stavu. Pokud se v bytě vyskytly vady, jde o vady, jež představují rozpor s kupní smlouvou a žalovaná za ně nese odpovědnost.

Námítku žalované o nedostatku součinnosti žalobců při prověřování vad, vytčených dopisem ze dne 08.10.2007, odvolací soud důvodnou neshledal. Z provedených důkazů (korespondence mezi účastníky a výpovědi svědkyně K.) je zřejmé, že zmaření termínu prohlídky bytu dne 12.12.2007, která byla domluvena se sousedem p. K. a žalobci o ní nevěděli, nelze připisovat nevstřícnému jednání žalobců. Jiný termín prohlídky bytu (a to ani 03.01.2008) mezi účastníky sjednán nebyl.

Existence vad byla v řízení prokázána, až na vadu týkající se nesprávného rozměru topné fólie v podlaze horní koupelny. Soud I. stupně měl proto žalobce poučit podle § 118a odst. 3 o. s. ř. a vyzvat je, aby označili důkazy k prokázání této vady. Ze znaleckého posudku

vyplývá, že znalec se vyjadřoval nikoli k nesprávnému rozměru topné fólie, ale k její (ne)funkčnosti, nadto tuto skutečnost nemohl ověřit. Soud I. stupně rovněž pominul, že žalobci se žalobou domáhali výměny topné fólie ve správném rozměru, podáním ze dne 29.06.2011 se pak domáhali výměny topné fólie ve správném rozměru tak, aby pokrýval celou plochu podlahy, resp. se domáhali více, než uplatnili žalobou, a na soudu I. stupně bylo, aby o změně žaloby rozhodl. V řízení přitom nebylo tvrzeno ani prokázáno, jaký měl být správný rozměr fólie, a zda měla skutečně pokrývat celou plochu podlahy. V této souvislosti nelze přehlédnout námitku žalované (pro chybný postup soudu I. stupně nemohla být uplatněna dříve než v odvolacím řízení), že podle dohody účastníků topná fólie neměla pokrývat celou plochu podlahy horní koupelny. Ve spisu založená listina - dodatek č. 4 ke smlouvě o smlouvě budoucí ze dne 14.04.2005, jehož přílohou je náčrtek rozměru topné fólie v horní koupelně, nebyla předmětem dokazování. V řízení tak nebylo prokázáno, kromě existence samotné vady, zda je nárok žalobců tak, jak jim byl soudem přiznán, opodstatněný.

Za změnu žaloby je nutno považovat i rozšíření povinnosti žalované při odstraňování vady spočívající v chybějící zvukové izolaci příčky, když oproti žalobě žalobci požadovali po žalované předložení výpočtu zvukové neprozvučnosti. Soud I. stupně se pak nevypořádal s námitkou žalované, že tato vada byla uplatněna až žalobou, resp. jejím doručením žalované dne 29.11.2008, tedy po uplynutí záruční doby. V odůvodnění rozsudku uvedl, že z dopisu žalobců ze dne 08.07.2007 zjistil, že tato vada byla vytknuta (rukou psanou poznámkou), toto zjištění nehodnotil v kontextu s odpovědí žalované ze dne 17.10.2007 (kde tato vada není uvedena) ani se sdělením žalobců, že tuto vadu vytkli žalobou (viz závěrečný návrh žalobců na č. l. 187), a uzavřel, že jak vady vytčené dopisem ze dne 08.10.2007, tak žalobou byly uplatněny v zákonné lhůtě, aniž by blíže odůvodnil, proč podle jeho názoru byla i vada uvedená až v žalobě (podané po uplynutí záruční doby) vytčena včas.

Pokud jde o uložení povinnosti odstranit vadu spočívající v odchlupujícím se olištování skleněné výplně dveří, je žalobní petit po materiální stránce nevykonatelný. Není totiž zřejmé, o jaké dveře se jedná a kde jsou umístěny. Soud I. stupně měl proto postupovat podle § 43 odst. 1 o. s. ř. a vyzvat žalobce k opravě žalobního petitu.

Výše uvedená pochybení soudu I. stupně způsobila, že řízení je zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přičemž uvedené vady nelze napravit v odvolacím řízení. V části, kde soud uložil žalované povinnost odstranit vadu spočívající v nesprávném rozměru fólie, chybějící zvukové izolaci příčky a odchlupujícím se olištování skleněné výplně dveří, tak odvolací soud rozsudek soudu I. stupně podle § 219a odst. 1 písm. a), odst. 2 o. s. ř. zrušil včetně akcesorických výroků o nákladech řízení a podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení, ohledně povinnosti odstranit další vady vytčené dopisem ze dne 08.10.2007 rozsudek jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

Na soudu I. stupně bude, aby se zabýval nárokem z odpovědnosti za vady spočívající v nesprávném rozměru topné fólie v horní koupelně, chybějící zvukové izolaci příčky a odchlupujícím se lištování skleněné výplně dveří, jak rozvedeno výše, a znovu o věci rozhodl. Ve svém rozhodnutí rozhodne i o nákladech celého řízení (§ 224 odst. 3 o. s. ř.). V dalším řízení je soud I. stupně vázán právním názorem odvolacího soudu (§ 226 odst. 1 o. s. ř.).

Výrok II., kterým byla žaloba částečně zamítnuta, nebyl odvoláním napaden, a proto samostatně nabyl právní moci (§ 206 o. s. ř.).

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku **I z e** podat dovolání za podmínek uvedených v ust. § 237 o. s. ř., a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

V Praze dne 2. října 2013

**JUDr. Jaroslava Chaloupková, v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Naděžda Balcarová