



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Stupkové a soudců JUDr. Leoše Nováka a Mgr. Michala Kadlečka ve věci žalobců a) **V. S.**, nar. XXXX a b) **I. S.**, nar. XXXX, oba bytem XXXX, XXXX, proti žalovanému **A. F.**, nar. XXXX, bytem XXXX, XXXX, zastoupenému Mgr. Vlastimilem Šopákem, advokátem se sídlem ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, o 180.000 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu ve Znojmě ze dne 10.7.2013, č.j. 4C 199/2009-152,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se v napadených výrocích I a III **p o t v r z u j e.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem soud I. stupně ve výroku I zavázal žalovaného k zaplacení částky 180.000 Kč s příslušenstvím žalobcům, oprávněným společně a nerozdílně, do tří dnů

od právní moci rozsudku. Výrokem II bylo zastaveno řízení ohledně části příslušenství. Ve výroku III byl žalovaný zavázán nahradit žalobcům, oprávněným společně a nerozdílně, na nákladech řízení částku 119.603 Kč k rukám zástupce žalobců do tří dnů od právní moci rozsudku.

Proti rozsudku soudu I. stupně podal odvolání žalovaný. Uvedl, že z výsledku svědků – odborníků i laiků nevyplývalo, že by byla v nemovitosti jakákoli a už vůbec ne nadměrná vlhkost. Soud I. stupně uvedl, že ke značnému zhoršení výskytu vlhkosti došlo až po koupi předmětné nemovitosti. Naskýtá se otázka, jak za vznik této vlhkosti může odpovídat žalovaný. Nebylo prokázáno, že by žalovaný vlhké zdi v domě před prodejem zamaskoval. Stejně tak by mohlo být spekulativně dovozováno, že vlhkost způsobili záměrně žalobci, provedli nákladnou investici – hydroizolaci a zhodnocení nemovitosti požadují po žalovaném formou slevy z ceny. Znalec ohledával nemovitost s již oklepanou omítkou, nebylo tudíž co posuzovat a vycházel pouze z tvrzení žalobkyně. Soud zamítl návrh žalovaného na vypracování znaleckého posudku k příčinám vzniku vlhkosti. Žalovaný příčinu vlhkosti v domě spatřuje v nefunkční a špatně zrekonstruované kanalizaci. V době přívalových dešťů docházelo k zadržování vody na ulici XXXX v XXXX, zaplavení sklepů a tím pádem ke vzlínání vody, nasáknutí zdí a nadměrné vlhkosti. V této souvislosti žalovaný poukázal na listinné důkazy provedené v řízení před soudem I. stupně. Zůstává otázkou, proč soud nedovodil souvislost mezi nadměrnou vlhkostí zdiva předmětné nemovitosti a přívalovými dešti v květnu a červnu roku 2009, když všichni obyvatelé ulice XXXX v XXXX měli zaplavené sklepy a vlhké domy. Vyhláška č. 137/1998 Sb. se týká staveb teprve vznikajících a na danou věc ji proto nelze aplikovat, neboť v případě předmětného domu se jedná o nemovitost asi sto let starou. Žalovaný dále poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, se kterými se soud I. stupně nevypořádal. Dovožoval, že v případě předmětné nemovitosti nejde o vadu, nýbrž o běžnou míru vlhkosti odpovídající stáří nemovitosti. Jednalo se o běžnou vlastnost starého domu spočívající v běžné míře vlhkosti. Žalobci absolvovali nejméně tři prohlídky domu a se stavem domu i jeho nedostatky byli podrobně seznámeni, což stvrdili i v samotné kupní smlouvě. Následné investice žalobců do této starší nemovitosti (jež se obecně předpokládají) nelze klást k tíži žalovaného. Žalovaný navrhl změnu rozsudku soudu I. stupně tak, že žaloba bude zamítnuta a žalobci budou zavázáni nahradit mu náklady řízení před soudy obou stupňů.

Žalobci ve vyjádření k odvolání souhlasili s rozsudkem soudu I. stupně, tento pokládali za správný a navrhli jeho potvrzení.

Na věc nutno aplikovat čl. II bod 2 zákona č. 293/2013 Sb. Řízení před soudem bylo zahájeno přede dnem 1.1.2014. Je proto třeba použít zákon č. 99/1963 Sb. ve znění účinném přede dnem 1.1.2014 (dále jen o.s.ř.).

Z hlediska hmotněprávních ustanovení je třeba ve věci aplikovat § 3028 odst. 3 věta první zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník účinný ode dne 1.1.2014). Právní poměry mezi účastníky vznikly přede dnem 1.1.2014, věc je tedy nutno posoudit podle jednotlivých ustanovení dříve platného občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen o.z.).

Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o.s.ř.) – po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o.s.ř.), k tomu legitimovaným subjektem (§ 201 o.s.ř.) a že jde o rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201 a § 202 o.s.ř. a contrario) – přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení jeho vydání předcházející a dospěl poté k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné.

Výrok II rozsudku soudu I. stupně nebyl napaden odvoláním, stal se již pravomocným a nepodléhá přezkumu odvolacího soudu.

Odvolací soud se ztotožňuje se závěry soudu I. stupně. K jednotlivým odvolacím námitkám žalovaného nutno uvést:

Sám žalovaný v dopise ze dne 26.8.2009 uvedl, že předmětný dům vlhký byl, dokonce tak, že při prodeji byly vidět mapy po vlhkosti na zdech.

V případě, že by příčinou nadměrné vlhkosti zdí v předmětné nemovitosti byly skutečně záplavy v ulici XXXX v XXXX způsobené nefunkční kanalizací (a toto je jediná obrana žalovaného, který se bránil tím, že právě nefunkční kanalizace a přívalové deště v období květen a červen roku 2009, tedy po uzavření kupní smlouvy, způsobily nadměrnou vlhkost zdí v předmětné nemovitosti), pak je nutno dovodit, že tato příčina musela negativně působit na stav nemovitosti již před uzavřením vlastní kupní smlouvy a před převzetím nemovitostí v květnu roku 2009. To vyplývá ze samotného tvrzení žalovaného ze dne 2.7.2013, že již od roku 2008 docházelo k potížím se zaplavováním. Také svědkyně L. O. uvedla mimo jiné, že potíže se zaplavováním byly na jaře roku 2009, když ještě v předmětném domě jako zaměstnankyně žalovaného pracovala, přičemž v této nemovitosti se zdržovala do dubna roku 2009.

Jestliže svědkyně I. P. a L. O. zároveň potvrdily, že dům byl zrekonstruován v roce 2008, resp. dokonce již v roce 2007 a mimo jiné byly

dělány i nové vnitřní omítky (takto vypověděl i svědek Z. D.), pak se nabízí dva možné závěry stran vlhkosti zdí v předmětném domě.

První závěr je ten, že nefunkční kanalizace v ulici XXXX v XXXX skutečně byla příčinou vzniku nadměrné vlhkosti zdí v domě. Pak ovšem tato příčina musela působit na vlhkost zdí již před uzavřením kupní smlouvy a převzetím nemovitosti žalobci v květnu roku 2009 a markantně se v počáteční fázi neprojevila pouze v důsledku provedené rekonstrukce nemovitosti spočívající mimo jiné ve zhotovení nových vnitřních omítek v roce 2008. Účastníkům tak při předávání nemovitostí 22.5.2009 nemuselo být subjektivně zřejmé (zvláště pak žalobcům jako laikům v oblasti realizace a posuzování nemovitostí), že tato skrytá vada nemovitosti v takovém rozsahu existuje. Ze stejných důvodů tato vada nebyla zřejmá ve věci slyšeným svědkyním, případně i znalci D., který se primárně soustředil na určení ceny nemovitostí a nikoli na zkoumání jejich technického stavu.

Druhý možný závěr je ten, že nefunkční kanalizace není příčinou vzniku nadměrné vlhkosti zdí v domě a ani z tohoto pohledu tedy obrana žalovaného nemůže obstát.

Z expertního posudku znalce M. K. ze dne 30.7.2009 (tedy vypracovaného jen asi dva měsíce po převzetí nemovitostí žalobci) vyplývá mimo jiné, že vnitřní zdivo v předmětné nemovitosti je vlhké do výše 0,4 m až 1 m, část omítek již byla otlučena, ale část zůstala zachována. Znalec tedy objektivně mohl posoudit na místě stav nemovitosti a nevycházel pouze z tvrzení žalobkyně, jak namítal odvolatel. Z posudku dále vyplývá, že příčinou závadného stavu je chybějící hydroizolace. Dále je uveden závěr, že vnitřní prostory domu vykazují nadměrnou vlhkost, dveře jsou zkřížené, nejdou otevírat.

Posléze uvedené skutečnosti nelze hodnotit způsobem popsáním odvolatelem v jeho odvolání. Jestliže se v domě vyskytovala vlhkost v takovém rozsahu, že došlo až ke zkřížení dveří, které nešly otevírat a vlhkost zdí dosahovala až do výšky jednoho metru, pak nešlo o běžné opotřebení staršího domu, nýbrž o vadu této nemovitosti, za kterou žalovaný jako prodávající objektivně odpovídá ve smyslu § 597 o.z.

K důkaznímu návrhu žalovaného na provedení znaleckého posudku stran zjištění příčin vlhkosti zdiva možno odkázat jak na výše zmíněné závěry znalce K., tak i na závěry znalce R. K. v posudku ze dne 29.6.2011. Znalec zde konstatuje, že skutečnou příčinu s ohledem na provedené opravy již nelze zjistit. Vypracování dalšího znaleckého posudku je tedy nadbytečné a bylo by i nehospodárné.

S ohledem na vše shora uvedené je zřejmé, že vada nemovitosti v podobě nadměrné vlhkosti zdiva zde jako skrytá existovala již v době plnění, neboť není žádného rozumného důvodu domnívat se, že k podstatnému zhoršení vlhkosti zdi domu došlo v krátkém období zhruba dvou měsíců od převzetí nemovitosti do vypracování expertního posudku znalce K., aniž by byl zjištěn v tomto období nějaký radikální zásah zvenčí. Tímto zásahem nemohlo být zaplavování ulice Palackého v důsledku nefunkční kanalizace pouze v tomto období, neboť ze shora uvedených skutečností je zřejmé, že k zaplavování docházelo již dříve, před uzavřením předmětné kupní smlouvy a převzetím nemovitosti. Jiný zásah nebyl ani tvrzen.

Byla tak vyvrácena obrana žalovaného o vzniku vady až později (po převzetí nemovitostí) v důsledku nefunkční kanalizace na ulici XXXX v XXXX.

Nemovitost neměla obvyklé vlastnosti, které lze u domu tohoto stáří předpokládat, např. mírnou vlhkost interiéru domu, naopak se vyznačovala nadměrnou vlhkostí popsanou K. v jeho posudku, což obvyklá vlastnost i u tak starého domu není. Pokud žalovaný chtěl předejít problémům při prodeji této starší nemovitosti, mohl a měl žalobce na výskyt nadměrné vlhkosti výslovně upozornit, případně tuto okolnost vtělit do textu samotné kupní smlouvy. Žalovaný neprokázal ani výpověďmi označených svědkyň, že by žalobci byli na nadměrnou vlhkost domu upozorněni a ostatně s ohledem na jeho tvrzení, že dům v době prodeje netrpěl touto vadou, tuto skutečnost ani prokázat nemohl.

Žalobci v zákonné lhůtě podle § 599 o.z. uplatnili u žalovaného vady i tomu odpovídající právo na slevu z kupní ceny. Výše odpovídající slevy pak byla zjištěna ze znaleckého posudku znalce K. ze dne 29.6.2011 a nebyla účastníky rozporována.

V dalším odvolací soud pro stručnost odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu I. stupně ještě s tím dovětkem, že dokonce sám žalovaný prostřednictvím zástupce u jednání soudu I. stupně dne 24.10.2011 uvedl, že nadměrná vlhkost se na nemovitosti vyskytovala již v době prodeje, nejedná se však o vadu, ale spíše o poškození nemovitosti.

Lze uzavřít, že rozhodnutí soudu I. stupně je v napadeném výroku I o věci samé věcně správné a jako takové bylo potvrzeno podle § 219 o.s.ř., včetně navazujícího výroku III o náhradě nákladů řízení mezi účastníky.

V rámci odvolacího řízení úspěšní žalobci náhradu nákladů nepožadovali, bylo proto rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu.

Brno 10. února 2015

JUDr. Eva Stupková v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Simona Procházková