



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudkyní JUDr. Annou Felcmanovou ve věci

žalobců: **LENAM, s.r.o.**, IČO 48291579
bytem Masarykova 457/4, 460 01, Liberec I - Staré Město
zastoupený advokátem JUDr. Ladislav Košťál

proti
žalovaným: **S group holding, a.s.**, IČO 27334121
bytem Dr. Milady Horákové 580/7, 460 01, Liberec IV - Perštýn
zastoupený advokátem JUDr. Oldřich Filip
sídlem Jiráskova 613/9, 470 01, Česká Lípa

o zaplacení částky ve výši 2 000 000 Kč s příslušenstvím, takto :

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 1 000 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 000 000 Kč od 15.7.2014 do zaplacení ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalobce je povinen nahradit státu ½ nákladů řízení vzniklý výplatou znalečného Equity Solutions, které budou přiznány samostatným usnesením.

IV. Žalovaný je povinen nahradit státu ½ nákladů řízení vzniklý výplatou znalečného Equity Solutions, které budou přiznány samostatným usnesením.

Odůvodnění :

1.Žalobce se domáhá na žalovaném zaplacení částky 2 000 000 Kč jako slevy z kupní ceny nemovitosti, a to domu č.p.457 stojícím na pozemku č.736/1, když tyto nemovitosti spolu s pozemkem č.732/2 žalobkyně koupila od žalované společnosti na základě kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky řízení dne 9. 12. 2013. Vklad vlastnického práva podle této smlouvy byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Liberci s právním účinky vkladu ke dni 12. 12. 2013. Nemovitosti které byly převedeny na základě této kupní smlouvy do vlastnictví žalobkyně byly předány žalobkyni žalovanou společností předávacím protokolem z 15. 1. 2014. Po převzetí nemovitosti do vlastnictví žalobkyně si žalobkyně nechala zpracovat od společnosti Diagnostika staveb s.r.o. technický průzkum domu č.p. 457 a z tohoto průzkumu podlažím, které jsou dřevěné trémové jsou napadeny biotickými škůdci dřeva a vazný trám je podkleslý a strop druhého nadzemního podlaží a podlahy třetího nadzemního podlaží jsou v havarijním stavu. Krov je silně napaden dřevokazným hmyzem a dřevokaznou houbou, dřevomorkou obecnou. Žalobkyně tyto vady vytkla žalované dopisem ze dne 7. 4. 2014 a dne 7. 7. 2014 doplnila vytknutí vad tak, že z titulu odpovědnosti za vady uplatňuje nárok na slevu z kupní ceny ve výši 2 000 000 Kč. Žalobkyně uvádí, že se jedná o vadu, která vyšla najevo až po předání objektu žalobkyni a o které žalovaná společnost nevěděla jak je zřejmé z její reakce na vytknutí vad, když se jedná o dopis z 21. 4. 2014. Dále uvádí, že tato vada vyšla najevo až po zpřístupnění komory, jedná se o vadu, která neodpovídá běžnému opotřebení nemovitosti, ale o havarijní stav nemovitosti a náklady na rekonstrukci nemovitosti odstranění tohoto havarijního stavu přijdou žalobce na částku přesahující částku 6 000 000 Kč jak je zřejmé ze zprávy z listopadu 2015. Žalobce poukazuje na to, že nelze vycházet pouze z toho, že se jedná o starou nemovitost, ale je třeba se zabývat i výší slevy, kterou uplatňuje žalobce.

2.Žalovaná společnost navrhla zamítnutí žaloby, neboť se nejedná o vadu nemovitosti, ale o stav nemovitosti, který odpovídá jejímu stáří. Jedná se o stav, který mohl a měl žalobce zjistit při prohlídce nemovitosti před její koupí. Dále poukazuje na to, že žalobci nebylo bráněno v opakovaných prohlídkách a v jakémkoliv průzkumu nemovitosti včetně provedení sond. Žalovaný poukazuje na to, že řada zjevných znaků upozorňovala na zatékání do objektu a na možnost napadení dřevěných konstrukcí objektu biotickými škůdci a plísní. Poukazuje na to, že žalobce byl informován a upozorněn na to, že dům neprošel rekonstrukcí, kupní cena byla stanovena s ohledem na stav nemovitosti, když původně požadovaná kupní cena žalovanou společností byla ve výši 9 000 800 000 Kč. Žalovaný uvedl, že žalobcem byla žalovaná společnost uvedena v omyl podle článku V odst.3 kupní smlouvy, kde žalobce potvrdil, že mu byla umožněno seznámit se se stavem nemovitosti. Tento stav je mu znám a akceptuje jej. Žalovaný uvádí, že pokud by tento článek kupní smlouvy nebyl odsouhlasen žalobcem jako kupujícím, pak byl žalovaná jako kupující kupní smlouvu nikdy neuzavřela. Stejně tak by neuzavřela žalovaná společnost jako prodávající kupní smlouvu pokud by se toto prohlášení ukázalo jako nepravdivé. Až v tomto soudním řízení začal žalobce tvrdit, že až následně zjistil stav nemovitosti v jedné uzavřené místnosti. Dále uvádí, že v ceně kupní za kterou byla nemovitost žalovanou společností žalobci prodána byl již zahrnut a bylo přihlášeno ke stavu prodávané nemovitosti. Nemohl proto žalobu opětovně zamítnout.

3.Soud zjistil, že mezi účastníky řízení byla uzavřena kupní smlouva dne 9. 12. 2013 a to mezi žalovanou společností jako prodávajícím a žalobcem jako kupujícím a předmětem kupní smlouvy je stavba č.p.457 bytový dům na pozemku parcelní číslo 736/1 a pozemek č.732/2 zahrada a prodávající prodává tyto nemovitosti se všemi součástmi a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými a předává a kupující je kupuje a přebírá do svého vlastnictví. Dle článku III kupní

smlouvy odst.1 byla cena byla sjednána ve výši 7 800 000 Kč. Podle článku IV odst.1 písm.k) prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti jsou způsobilé k užívání, nemají vady, které by bránily k předmětnému užívání předmětných nemovitostí a stav předmětných nemovitostí odpovídá běžnému opotřebení. Podle článku V odst.3 kupní smlouvy, kupující prohlašuje, že jí bylo umožněno důkladně se seznámit s právním i faktickým stavem předmětných nemovitostí v rozsahu stanoveném touto smlouvou a že tento stav je jí znám a v tomto stavu je od prodávajícího kupuje a přebírá do svého vlastnictví.

4.Katastrální úřad pro liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, povolilo vklad vlastnického práva rozhodnutím sp.zn. V 7978/2013-505 vklad práva byl zapsán v katastru nemovitostí dne 10. 1. 2014 a právní účinky kladu nastaly ke dni 12. 12. 2013. To pak odpovídá i výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví 13028, kde je žalobce zapsán jako vlastník parcely č.732/2 zahrada, a 736/1 zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba č.p.457 bytový dům. Žalobce je vlastníkem na základě kupní smlouvy ze dne 9. 12. 2013, právní účinky vkladu práva ke dni 12. 12. 2013.

5.Z předávacího protokolu pak bylo zjištěno, že prodávající tedy žalovaný předal přejímajícímu tedy žalobci výše uvedené nemovitosti, tedy stavbu č.p. 457, pozemek parcelní číslo 736/1 a 732/2. V článku II předávacího protokolu prodávající a přejímající prohlašují, že převáděné nemovitosti uváděné v článku I tohoto předávacího protokolu zejména budova č.p. 457 postavená na parcele č.736/1 zastavěná plocha a nádvoří odpovídá mírou opotřebení svému stáří, které nepřekračuje rámec běžného užívání. Soupis vad budovy č.p.457, které však svým charakterem nejdou nad rámec běžného opotřebení je přiložen v samostatné příloze. Předávací protokol byl sepsán dne 15. 1. 2014 a podepsán jednatelem přejímajícího tedy žalobcem Ing.B. [redacted] a za žalovaného ho na základě plné moci podepsal Jaroslav B. [redacted].

6.Ze zprávy č.26/14 stavebně technický průzkum stropu na druhém nadzemím podlaží a krovu objektu 457 Masarykova ulice v Liberci, který zpracovala Diagnostika stavebních konstrukcí s.r.o. bylo zjištěno, že byly provedeny sondy uvedené v této zprávě. Ve zprávě se potom uvádí, že byly zjištěny známky masivního zatékání do konstrukcí ve druhém nadzemím podlaží, byly zjištěny známky protékání na stěnách obvodu a to na více místech, konstrukce střechy je provedena s četnými nevhodnými detaily. Byl zjištěn výskyt dřevokazné houby a biotických škůdců dřeva a to výskyt dřevokazného hmyzu, a dřevokazné houby na vzorku D2. Vzorku D1 byl odebrán z oblasti pozednice a vzorek č.D2 ze stropního stropu nad druhým nadzemním podlažím.

7.Z výpovědi svědka Ing.Pavla O. [redacted] bylo zjištěno, že měl uzavřenou s žalovaným smlouvu zprostředkovatelskou na prodej nemovitostí, a to nemovitostí uvedených v žalobě. V dubnu 2013 ho kontaktoval žalobce, uskutečnila se prohlídka nemovitostí, jednalo se o prohlídku celého domu, kromě komory, za účasti zástupců žalobce. Byl tam Ing.B. [redacted] a jeho kolegyně. Dále byl přítomen správce objektu. Poté co žalobce projevil zájem o koupi nemovitosti se uskutečnily další dvě prohlídky celého domu, a to od suterénu až po hoření půdy, za žalobce se prohlídky účastnili 4 lidé. Pak se uskutečnila ještě jedna prohlídka, které se zúčastnil zástupce prodávajícího pan B. [redacted] a řešil s žalobcem záležitosti, které nebyly předmětem zprostředkovatelské smlouvy uzavřené se svědkem, jednalo se o zajištění vjezdu pro vlastníka sousedního pozemku pana D. [redacted] a žalobci byla předložena dokumentace, a ty podklady, které požadoval dále se už pak jednalo o ceně. Původní nabídková cena ze strany žalovaného, tedy prodávajícího byla 9 800 000 Kč, ale žalobce měl zájem nemovitosti koupit za 6 000 000 Kč, pak došlo ke shodě a

dohodě o ceně na částku 7 800 000 Kč. Tato cena odpovídá stavu nemovitosti ke snížení ceny tedy došlo kvůli stavu nemovitosti, podle svědka.

8.Tento svědek uvedl, že se jedna komora na patře byla zamčená, a správce objektu od ní neměl klíče, takže nedošlo k její prohlídce. Svědek uvedl, že zájemce byl upozorněn, že do domu zatékalo svody na domě byla nová střecha a klempířské prvky. Jinak byl dům zanedbaný, ale jeho stav odpovídal jeho stáří. svědek poukázal na to, že uplynula dlouhá doba od první prohlídky v dubnu 2013 do 16. 10. 2013, kdy byly předány podklady ke zpracování znaleckého posudku o stavu nemovitosti pro banku k jednání o úvěru a po celou tuto dobu byly předávány žalobci ty podklady o které měl zájem a umožňovaly mu prohlídky objektu.

9.Z výpovědi svědka Jaroslava B. bylo zjištěno, že působil jako ředitel dceřiné společnosti žalovaného zajišťující pro žalovaného správu nemovitostí a byl účasten alespoň jedné prohlídky nemovitosti v ulici Masarykově se zástupcem žalobce, když se dojednávaly okolnosti prodeje nemovitosti i s vlastníkem sousedního pozemku. Projednávaly se okolnosti prodeje nemovitosti a řešila se situace se sousedním pozemkem, s jeho vlastníkem a s vjezdem na sousední pozemek pana D. Svědek uvedl, že žalobce chtěl využívat suterén nemovitosti pro laboratoře, a to vyžadovalo kompletní rekonstrukci suterénu nemovitosti, tedy prvního nadzemního podlaží žalovaný jednal s DPML o sloupu trakčního vedení, prováděl odkopání zeminy. Žalobce navrhoval kupní cenu ve výši 6 000 000 Kč a žalovaný ji chtěl prodat za cenu 9 800 000 Kč nakonec došlo k dohodě o ceně ve výši 7 800 000 Kč, pod tuto cenu nebyl ochoten žalovaný jako prodávající jít, tedy nebyl ochoten ji prodat za nižší cenu. Svědek uvedl, že i kdyby byla před prodejem nemovitosti kupujícímu zpráva č.28 nevedlo by to ke snížení kupní ceny prodávané nemovitosti. Svědek potvrdil, že žalobce měl možnost si celý objekt řádně prohlédnout.

10.Z výpovědi svědka Ing.Ladislava V. bylo zjištěno, že stav domu odpovídal dlouhodobému zanedbání domu, mělo jít o zanedbání ještě z doby minulého režimu. Svědek uvedl, že životnost nemovitosti je sto let, ale normy platné od roku 1998 snižují životnost nemovitosti na 50 let. Svědek potvrdil, že při prohlídce domu zjistil masivní zatékání do domu a každý kvalifikovaný stavební odborník si uvědomuje riziko výskytu dřevokazných hub při takovém masivním zatékání do nemovitosti. Svědek uvedl, že stav nemovitosti, který zjistil odpovídá stavu, který je popsán ve zprávě č.26.

11.Z výpovědi Ing.Karla Č. bylo zjištěno, že se svým kolegou Ing.H. vypracoval zprávu č.28 ve které popsal stav nemovitosti, jedná se o zprávu z 25. 2. 2014. Uvedl, že na tuto zprávu zcela odkazuje a uvedl, že v druhém nadzemním podlaží zjistil masivní zatékání do nemovitosti, a to takové zatékání takto svědčí o možnosti výskytu biotických škůdců a za takového stavu by se svědek nespokojil jen s vizuální prohlídkou, ale prováděl by sondy. Svědek uvedl, že takové masivní zatékání svědčí o možnosti napadení nemovitosti biotickými škůdci a uvedl, že takový stav nebyl způsobem krátkodobým zatékáním, ale musel být způsobem dlouhodobým stavem. Takový stav by musel být způsobem dlouhodobě. Nemohl vzniknout za několik měsíců. Svědek si nepamatoval zda byly přístupné všechny místnosti v nemovitosti, protože provádí prohlídky a zpráv spoustu.

12.Z výpovědi Ing.arch.Ladislava D. bylo zjištěno, že se na něho obrátil žalobce, aby si prohlédl nemovitost o kterou měl žalobce zájem ji koupit a svědek tedy provedl její prohlídku s tím, že měl původně zájem provést i rekonstrukci stavby, protože se jeho firma tímto zabývá.

Když provedl prohlídku, tak zjistil, že stav nemovitosti je adekvátní stáří nemovitosti. Nedostal se do jedné místnosti ve třetím nadzemním podlaží, tam se dostal až později, když už byl žalobce vlastníkem nemovitosti. V této místnosti ve třetím nadzemním podlaží pak našel známky opadané omítky a porušení nosné konstrukce krovu, takže doporučil žalobci firmu na diagnostiku staveb, aby provedla prohlídku nemovitosti to byl Ing.Karel Č. Svědek uvedl, že pro něj bylo rizikovým provádět opravu této nemovitosti protože měla mansardu a nevěděl co je pod ní. Svědek pak uvedl, že v ostatních prostorách ve třetím nadzemním podlaží byl adekvátní stav odpovídal stáří nemovitosti. Svědkovi byly předloženy fotografie ze zprávy č.26 příloha č.4 a svědek uvedl, že fotografie odpovídají stáří nemovitosti jsou to fotografie krovu a uvedl, že takové fotografie se dají udělat ve všech nemovitostech, vilách v té oblasti, je to obvyklý stav odpovídající stáří nemovitostí. Svědek si nepamatoval kdy byl přítomen první prohlídce, protože jich dělá za rok více a pamatoval si, že při prohlídce nebyl klíč od jedné místnosti při druhé byla již přístupná. Svědek uvedl, že z předložené fotografie jsou jen takové fragmenty, že se z nich nedá poznat z jaké jsou místnosti a nemůže se k nim proto vyjadřovat.

13.Mezi účastníky je nesporné, že byla mezi nimi uzavřena kupní smlouva na koupi nemovitosti podle § 588 a násl.Občanského zákoníku ve znění platném do 31. 12. 2013 podle tohoto ustanovení z kupní smlouvy vznikne prodávajícím povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzetí, zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. V tomto případě protože se jednalo o kupní smlouvu na prodej nemovitosti došlo k zapsání vlastnického práva do katastru nemovitosti, vklad byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu s účinky ke dni 12. 12. 2013. Z tohoto důvodu je aplikován na tento případ občanský zákoník ve znění platném do 31. 12. 2013, neboť kupní smlouva byla uzavřena za jeho platnosti, tedy v prosinci 2013.

14.Žalobce se domáhá slevy z kupní ceny jako nároku z odpovědnosti za vady. Podle § 499 kdo přenechá jinému věc za úplatu odpovídá za to, že věc v době plnění má vlastnosti výslovně vymíněné, nebo obvyklé, že je jí možno použít podle povahy a obsahu smlouvy, nebo podle toho, co účastníci ujednali a že věc nemá právní vady. Podle § 500 odst.1 občanského zákoníku opět ve znění platném do 31. 12. 2013, jde-li o vady zjevné, nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitosti nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, leda že zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad. Jedná se tedy o vady, které lze běžnou obvyklou pozorností při prohlídce věci objevit, rozlišují se na vady zjevné a vady skryté. Podle § 504 občanského zákoníku nabyvatel může uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady u soudu jen tehdy, vytkne-li vady bez zbytečného odkladu poté, kdy měl možnost věc prohlédnout. Nabyvatel může vadu vytknout nejpozději do 6 měsíců pokud zákon nestanoví jinak. Nevytkne-li v této lhůtě vady, právo zanikne. Jedná se přitom o prekluzivní lhůtu.

15.Původně rozhodl Okresní soud v Liberci rozsudkem č.j. 27 C 213/2014-100, ze dne 10. 3. 2016 tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl s tím,že se nejedná o vadu skrytou, neboť žalobci jako kupujícímu bylo umožněno prohlédnout si nemovitost a stav, který byl zjištěn odpovídá stáří budovy.

16.Po odvolání žalobce rozhodl Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci usnesením č.j. 29 Co 252/2016-111 ze dne 23. 8. 2016 tak, že rozsudek Okresního soudu v Liberci zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení ve svém usnesení pak vyslovil právní názor, že přestože sporný dům přesáhl pravděpodobnou životnost byla odborníky jeho další životnost ještě prodloužena minimálně 50 let a v době prodeje byl běžně užíván a prošel částečnými rekonstrukcemi. Dále

uvedl, že tyto skutečnosti neumožňují použít na posuzovaný případ aplikovat rozhodnutí nejvyššího soudu ČR sp.zn 33 Cdo 896/2010 ze dne 28.7.2011.

17.Krajský soud v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci k odvolání žalobce rozsudek Okresního soudu v Liberci zrušil, věc mu vrátil k novému projednání a rozhodnutí a vyslovil závazný právní názor, že v daném případě je nesporné mezi účastníky řízení, že prodávající tedy žalovaný a žalobce jako kupující v době uzavření smlouvy na vytčené vady nijak neupozornil a vyslovil se tak, že nemovitost je způsobilá k užívání a odpovídá běžnému opotřebení. Vyslovil názor, že v dalším řízení bude okresní soud vycházet ze závěru, že napadení domu č.p.457 dřevokazným hmyzem a dřevomorkou domácí není vadou zjevnou, ale vadou skrytou a podle ustálené judikatury nejvyššího soudu je možno za zjevné vady považovat jen takové jejíž existence je kupujícímu zjevná na pohled, popřípadě takové vady, které lze zjistit běžně prováděnými zkouškami za zjevnou vadu tedy nelze považovat takovou vadu jejichž existenci by musel kupující zjišťovat provedením zkoušek spojenou z destrukcí zboží popřípadě vady, které se typicky mohou v plné výši a v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla. V posuzovaném případě žalobce absolvoval prohlídky předmětu koupě opakovaně a využil i služeb odborníka. Dále uložil okresnímu soudu krajský soud, aby se zabýval tím, zda bylo řádně a včas uplatněna odpovědnost za vady zboží a sleva. Vady byly vytčeny dne 7. 4. 2014, kupní smlouva byla uzavřena dne 4. 12. 2013. Vady tedy byly vytčeny podle mínění soudu včas. Kupní smlouva byla uzavřena 9. 12. 2013 a nemovitost byla předána na základě předávacího protokolu z 15. 1. 2014. Žalobkyně pak následně poté co se jí podařilo otevřít i místnost v domě, která byla do té doby uzavřená, nechala si posoudit stav domu, zprávou společnosti diagnostika stavebních konstrukcí s.r.o. ze dne 25.2. 2014 a na základě těchto zjištění vytkl vady dopisem ze 7. 4. 2014. V tomto dopise uvádí tedy, že bylo zjištěno napadení dřevokazným hmyzem a dřevokaznou houbou, dřevomorkou domácí s napadením pozednice a sloupů pod pozemnicí a konsulkrokví. Na tyto vady nebyl kupující upozorněn prodávajícím při uzavírání kupní smlouvy z 9.12.2013 a tyto dodatečně na jeho vyšlé vady vytýká a uplatňuje nárok na přiměřenou cenu ze sjednané kupní ceny a s tím, že by preferovat, že by byly vady odstraněny. Poté co mu odpověděl prodávající s tím, že bylo provedeno místní šetření 12. 5. 2014 za účasti znalce Ing.Ladislava Valeše, který byl soudem vyslyšen jako svědek, tak dospěl k závěru, žalovaný, že neměli žádným způsobem možnost prověřit stav nemovitosti a že mají za to, že stav budovy odpovídá jejímu stáří. dále poukazoval na článek římská V odst.3 kupní smlouvy, že bylo umožněno kupujícímu důkladně se seznámit se stavem a stav je mu znám a akceptuje jej. S ohledem na závěr Krajského soudu že se jedná o vadu skrytou, za kterou objektivně odpovídá prodávající, v tomto případě žalovaný soud se zabýval výši slevy. Je zřejmé, že žalobce uplatnil v dopis, se kterým vytkl vady 7. 4. 2014 nárok na slevu z kupní ceny a přiměřenou slevu a následně pak poté co mu bylo sděleno na tento jeho dopis žalovaným že zjištěné vady odmítá, má za to, že stav budovy odpovídal jejímu stáří a že se stavem měl kupující se seznámit, seznámil se, žádné výhrady neměl, takže následně potom dopisem ze dne 7. 7. 2014 upřesnil svůj požadavek na slevu, požaduje slevu ve výši 2 000 000 Kč. Tuto slevu považuje za přiměřenou, s ohledem na to, že si nechal vypracovat zprávu o potřebě opravit, a rekonstruovat nemovitost a s ohledem na tedy i výši a hodnotu prací, které bude třeba při rekonstrukci provést.

18.Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 5236/2007 jsou jako hlediska pro určení výše slevy sjednané kupní ceny podle § 567 odst.1 Občanského zákoníku, uvádí nejvyšší soud, že ustanovení § 597 odst.1 Občanského zákoníku patří ve způsobu určení přiměřené slevy ze sjednané kupní ceny k právním normám s relativně neurčitou tedy abstraktní hypotézou, to je přenechávají tedy soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého předem neomezeného okruhu okolností. Při určení výše slevy z kupní ceny soud může přihlídnout k povaze a rozsahu vady, vzhledem k sjednané kupní ceně věci, ke snížení funkčních vlastností věci, nebo její estetické hodnoty, k dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání věci k ceně nutných oprav věci a k jiným obdobným hlediskům. Sleva by tedy měla být podle § 597 odpovídající rozsahu a výskytu vady. Výskyt vady je popsán ve zprávě, kterou si nechal vypracovat žalobce, poté co již převzal nemovitost od kupujícího, je z ní zřejmé, že došlo k napadení dřevěných krovů a krokví dřevomorkou obecnou a dřevokazným hmyzem. V době rekonstrukce byly tedy napadeny a je tedy zřejmé, že musí být tyto konstrukce vyměněny a to i z důvodu, aby se napadení nešířilo na další konstrukce z odborného posudku je pak zřejmé a stejně tak i ze znaleckého posudku č. S02/14-217 a podaného ve věci posouzení technického stavu budovy, kterou vypracoval Ing.Ladislav V. jeho dokumentace a fotografická a uvádí se tam tedy že došlo k narušení a k tomu, že jsou stavební konstrukce napadeny. Vady konstrukcí byly zjištěny na základě provedených sond, které provedl Ing. Karel Č. což také ve své svědecké výpovědi potvrdil, uvedl, že požádali žalobce, aby zjistili technický stav domu, který si koupil a pak zjistili masivní zatékání dešťové vody a napadení stropu nad druhým nadzemním podlažím. Soud má tedy za to, že v tomto případě je prokázáno, že se jednalo o skrytou vadu, za kterou žalovaný jako prodávající odpovídá, vyplývá to a je to zřejmé i z usnesení Nejvyššího soudu ČR, který usnesením č.j. 33 Cdo 274/2017-130 ze dne 26. 7. 2017 odmítl dovolání žalovaného do usnesení odvolacího soudu a dospěl k závěru, že právní závěr odvolacího soudu napadení domu dřevokaznou houbou, dřevomorkou domácí a dřevokazným hmyzem je či není projevem běžného opotřebení, ale vadou ve smyslu § 597 odst.1 Občanského zákoníku zatěžující nemovitost v době uzavření kupní smlouvy vyřešil v souladu s rozsudkem nejvyššího soudu z 28.7.2011 sp.zn. 33 Cdo 896/2010 v němž se nejvyšší soud v obecné rovině zabývá rozdílem mezi vadou v právním smyslu a projevem běžného opotřebení, respektive stavem předmětu koupit z hlediska jeho stáří a způsobu využití, s tím, že odvolací soud v napadeném rozhodnutí zpochybňovaný právní závěr totiž učinil s přihlédnutím k obvyklé době životnosti domu odpovídajícího stáří, charakteru a rozsahu provedených rekonstrukcí a běžnému způsobu užívání a údržby a tím respektoval soudní praxi, kde se ustálila v názoru podle něhož je třeba rozlišovat zda jde skutečně o vadu nebo jen o projev běžného opotřebení s ohledem na rozhodnutí nejvyššího soudu v této věci, např. 3 Cz 59/88 a nebo sp.zn. 33 Cdo 4471/2011 Nejvyššího soudu ČR a další rozhodnutí.

19.Nejvyšší soud pak vyšel z toho, že Občanský zákoník pojem vady výslovně nedefinuje za faktickou vadu věci předmětu koupě považovat nedostatek jejich vlastností. Nebo projevu, které zejména vzhledem k obsahu smlouvy a prohlášení prodávajícího o vlastnostech nebo ustanovení právních předpisů či technických norem, měla prodávaná věc mít.

20.Okresní soud v Liberci je tedy vázán právním názorem, že v tomto případě se jedná o skrytou vadu a má za to, že kupující uplatnil včas tuto vadu u prodávajícího a pak měl nárok na slevu, kterou pak upřesnil ve výši 2 000 000 Kč soud se tedy zabýval výší uplatněné slevy a při posuzování její výše přihlédl zejména k provedeným listinným důkazům, a to posudkům, které byly v věci vypracovány v době, kdy byla nemovitost prodávána, když se jednalo o posudek,

respektive odhad č.298/13/06, který provedl Ing.Miloš H. a to na základě požadavku ocenění obvyklé ceny žalobce. Obvyklá cena nemovitostí domu a pozemku byla stanovena na částku 7 800 000 Kč a znalec uvádí jakým způsobem dospěl k tomuto stanovení této ceny, kdy používá několik metod, metodu srovnávací, kdy srovnává s podobnými nemovitostmi doma v Ruprechticích prvorepublikovou vilou, která měla cenu 7 490 000 Kč, dále pak s domem v Zeyerově ulici v Liberci cena 9 400 000 Kč, a cena 9 980 000 Kč za třípodlažní zděná stavba v Alšově ulici v Liberci což jsou nemovitosti srovnatelné s prodávanými.

21.Vycházel i z výnosové metody, kdy vycházel z výnosů z jednotlivých nebytových prostor a jako tedy cena věcná hodnota byla cena 11 043 000 Kč výnosová, pak 2 481 000 Kč a cena porovnávací cena 7 956 000 Kč. Dále pak byl proveden důkaz znaleckým posudkem č.2458/19-2014 který vypracoval Ing.Patrik Žďánský v době prodeje nemovitostí stanovil kupní cenu nemovitostí 5 836 140 Kč včetně pozemků. Žalobce pak předložil doklad o tom, že by musel vynaložit 2 000 000 Kč na opravu. Po zrušení rozsudku okresního soudu krajským soudem a proběhlém dovolacím řízení si nechal žalobce vypracovat posudek na stanovení hodnoty prací potřebných k úpravě nemovitosti, a to společností Equity Solutions APPRAISALS s.r.o. v Praze, která ohodnotila hodnotu opravy na částku 1 822 000 Kč.

22.Žalobce uplatnil nárok z odpovědnosti za vady věci včas podle § 504 Občanského zákoníku podle kterého nabyvatel může uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady u soudu jen tehdy, vytkly vady bez zbytečného důvodu poté kdy měl možnost věc prohlédnout. Nabyvatel může vadu vytknout nejpozději do 6 měsíců pokud zákon nestanoví jinak. Nevytkne-li v této lhůtě vadu, právo zanikne. V tomto případě žalobce tedy uplatnil vadu do 6 měsíců, uplatnil ji v dubnu 2014 a kupní smlouva byla uzavřena 9. 12. 2013, nemovitost byla převzata podle protokolu 15. 1. 2014. Podle § 597 odst.1 Občanského zákoníku jestliže dodatečně vyjde najevo vada na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady, jde-li o vadu, která činí věc nepoužitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit. V tomto případě je zřejmé, že vada se týká dřevěných konstrukcí krovu, jedná se o střechu, respektive strop ve třetím nadzemním podlaží a podlahou v druhém nadzemním podlaží, a tato vada samozřejmě vyžaduje nutnou opravu, jak již výše uvedeno a soud proto při stanovení výše slevy vycházel nejen z výše uvedených znaleckých posudků, které ohodnotily cenu nemovitosti i ze znaleckého posudku, který si nechal vypracovat žalobce posudek č.832-3669/2017, který stanovil výši přiměřené slevy, respektive stanovil výši a hodnotu prací, které bude třeba na opravu krovu a střechy vynaložit, 1 822 000 Kč. Zpracovatelé posudku byli soudem vyslechnuti, uvedli, že vycházeli z podkladů, které jim předložil žalobce, na místě samém nebyli, místní šetření tedy neprováděli a vypočetli tedy rozpočtovou cenu prací, materiálu, které bude třeba vynaložit na opravu nemovitosti. V té části, ve které je tedy zasažena dřevokaznou houbou a dřevokazným hmyzem. Toto hledisko je však pouze jedním z hledisek, které je třeba vzít v úvahu při stanovení výše slevy. Dalším hlediskem je funkčnost, funkční hledisko, soud má za to, že nemovitost je možné používat, protože obsahuje řadu nadzemních podlaží, zasažené jen část a pokud se jedná o estetické hledisko, které se má brát také v úvahu závada z venku tedy patrná není, z vnějšku nebyla patrná ani při prohlídce vnitřní, což je zřejmé z toho, že ta vada byla objevená až poté co byly provedeny sondy. Jednalo se tedy o skrytou vadu, takže estetické hledisko, respektive to že by snižovala estetickou funkci té budovy, lze říct, že tomu tak v tomto případě není. Soud pak vzal v úvahu tedy i další hledisko kromě tedy hlediska funkčního užití estetického hlediska, tak samozřejmě náklady na rekonstrukci opravované nemovitosti. Je třeba

však uvést, že rozhodně nemůže být sleva ve výši, která odpovídá výši nákladů na rekonstrukci, protože v takovém případě by v podstatě při prodeji starší stavby vždycky musela být ta cena nemovitosti poměrně hodně nízká, protože každá taková nemovitost musí projít rekonstrukcí, a to i pokud by nebyla napadena dřevomorkou a dřevokazným hmyzem. Vesměs každá taková stavba vyžaduje i rekonstrukci s ohledem na stav opotřebení a své stáří. Tak tomu je i v tomto případě, stavba je starší 100 let takže je zřejmé, že rekonstrukce musí být provedena i kdyby se nejednalo o tuto skrytou vadu. Proto ta hodnota, která je třeba vynaložit za necelé 2 miliony korun, nemůže vzít soud za celkovou výši slevy. Soud pak přihlédl ještě k hodnotě nemovitosti a k tomu, že se jedná o nemovitost na Masarykově třídě v Liberci, tedy na místě kde jsou nemovitosti, které měli a mají vždy vyšší hodnotu než na ostatních místech v Liberci. Jedná se o lukrativní část Liberce, kde jsou vily z období konce 19. Století a první republiky a proto při porovnávání cen nemovitosti, které byly předmětem prodeje a tedy, která je předmětem tohoto řízení je třeba vzít v úvahu a porovnávat je s obdobnými nemovitostmi, které se svojí polohou a samozřejmě i rozsahem tedy jsou to činžovní domy nebo vily podobné nemovitosti o kterou se v tomto případě jedná. Pokud zpracoval znalecký ústav Equity Solutions APPRAISALS dodatek č.1, kterým stanovil hodnotu nemovitosti pak tento dodatek byl zpracován jak uvedli znalci, tedy od stolu, oni vycházeli z několika inzerátů na prodej nemovitostí v současné době a potom v podstatě aritmetickým průměrem stanovili hodnotu za jednu nemovitost a ještě vycházeli z indexu které byly v současné době jsou tedy ceny vyšší než byly v době prodeje, tedy v roce 2013. Ale bohužel znalecký ústav, který zpracoval tento dodatek je z Prahy a nezná tedy místní poměry, proto vybral nemovitosti které jsou mu podobné, zejména svou lokalitou. Jedná se o okrajové části v Liberci nemovitost ve Vratislavicích, Na Františkově, to jsou oblasti, kde nemovitosti v době prodeje i v současné době měly mnohem nižší hodnotu než nemovitost na Masarykově ulici, protože prostě se jedná o čtvrti, kde hodnota nemovitosti je poměrně nižší. Stejně tak i porovnávání pozemku, opět zase jsou to v podstatě okrajové části, zalesněné pozemky Na Mlýnku apod. čili zase se nedá hovořit o tom, že by bylo možno vzít v úvahu hodnoty, kterými znalci došli. Soud proto vyšel z toho jaká byla kupní cena nemovitosti ustanovená v kupní smlouvě, kterou účastníci mezi sebou uzavírali, když tato cena byla 7 800 000 Kč. Znalec který porovnával nemovitosti v celém okolí a stanovil výnosovou i porovnávací metodou cenu nemovitosti dospěl k hodnotě celkem 9 800 000 Kč s tím, že v tomto je samozřejmě je zahrnuta i cena pozemků, ale ta byla stanovena i v té kupní smlouvě. Proto je třeba vzít v úvahu, že součástí kupní ceny nebyla jen dům, ale i pozemek, opět na lukrativním místě v Liberci, na místě kde se jedná o pozemky prodávají za mnohem vyšší ceny než např. ve Františkově apod. soud proto má za to, že přiměřená sleva je z té ceny 7 800 000 Kč, 1 000 000 Kč. Vychází přitom z toho, že pokud je třeba vynaložit na opravu nemovitosti částku 1 900 000 Kč, jak již výše uvedeno nelze mezi slevu a výši nákladu rekonstrukci dát rovnítku, pak tu slevu 1 000 000 Kč považuje za přiměřenou, jak nákladům na rekonstrukci tak i skutečnosti, že asi v této výši snižuje vada věci její hodnotu a to jak funkční tak i estetickou, když jsme říkali, že ta estetická hodnota v podstatě je známá jen kupujícímu, protože ta vada byla skrytá. Takže 1 000 000 Kč s ohledem na celkovou výši 7 800 000 Kč považuje soud za přiměřenou, tzn. že kupní cena by byla až 6 800 000 Kč.

23.Soud nepovažuje slevu 2 000 000 Kč za přiměřenou právě s ohledem na celkovou kupní cenu, která byla sjednána ve výši 7 800 000 Kč, pokud by byla sleva 2 000 000 Kč bylo to 5 800 Kč za nemovitost za budovu plus pozemek tak takovou cenu považuje soud za nepřiměřeně nízkou a to s ohledem na stav té nemovitosti, její využití. Nemovitost je využívána jak k dotazu soudu žalobce uvedl nebyla dosud ta rekonstrukce provedena. Je zřejmé, že ostatní prostory domu, nadzemní podlaží kromě toho nejvyššího lze využívat. Takže slevu 1 000 000 Kč

považuje soud za odpovídající, odpovídající skryté vadě, nákladům na její opravu, snížení hodnoty, a to užitné, funkční, estetické prodávané věci. Z tohoto důvodu tedy bylo rozhodnuto tak, že přiměřenou slevou je sleva ve výši 1 000 000 Kč a proto bylo žalobě do částky 1 000 000 Kč vyhověno. Z této částky je povinen žalovaný zaplatit i zákonný úrok z prodlení ve výši 8,05 % ode dne následujícího poté co byl vyzván, aby slevu žalobci poskytl.

24. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst.1 o.s.ř. takže žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, protože žádný z nich neměl úplný úspěch ve věci.

25. Každý z účastníků pak podle § 148 odst.1 o.s.ř. bude povinen nahradit nákladů státu ve výši 1/2 s ohledem na výsledek řízení, které vznikl výplatou znaleckému ústavu Equity Solutions APPRAISALS s.r.o.

Poučení :

Proti tomuto rozsudku se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci.

Liberec 11. října 2018

JUDr. Anna Felcmanová v.r.
Samosoudkyně