



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudcem JUDr. Annou Felcmanovou ve věci žalobce :
LENAM, s.r.o., IČ: 48291579, sídlem: Masarykova 457/4, Liberec I - Staré Město,
advokátem JUDr.Ladislavem Košťálem, se sídlem: Zbečno, Na Riviéře 123, proti žalovanému : S
group holding, a.s., IČ: 27334121, sídlem Dr.Milady Horákové 580/7, Liberec IV - Perštýn,
advokátem JUDr.Oldřichem Filipem, sídlem: Jiráskova 613, Česká Lípa, o zaplacení částky ve
výši 2.000.000 Kč s příslušenstvím,

takto:

- I. Žaloba na zaplacení částky 2.000.000,00 Kč s úrokem z prodlení z této částky 8,05 % ročně od 15.7.2014 do zaplacení se zamítá.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 70.482,50 Kč a to k rukám právního zástupce žalovaného ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

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.

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.

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.

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.

Z předávacího protokolu pak bylo zjištěno, že předávající 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 předávající 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. a za žalovaného ho na základě plné moci podepsal [příjmení] [jméno].

Ze zprávy č.26/14 stavebně technický průzkum stropu na druhém nadzemím podlaží a krovu objektu 457 [ulice] 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 nadzemním 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.

Z výpovědi svědka [titul] [příjmení] bylo zjištěno, že měl uzavřenou s žalovaným smlouvu zprostředkovatelskou na prodej nemovitosti, a to nemovitosti uvedených v žalobě. V dubnu 2013 ho kontaktoval žalobce, uskutečnila se prohlídka nemovitosti, jednalo se o prohlídku celého domu, kromě komory, za účasti zástupců žalobce. Byl tam Ing. 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 [jméno] a řešil s žalobcem záležitosti, které nebyly předmětem zprostředkovatelské smlouvy uzavřené se svědkem, jednalo se o zajištění vjezdu pro vlastníka sousedního pozemku pana [příjmení] 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.

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 [datum], 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.

Z výpovědi svědka [jméno] [jméno] 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 [příjmení]. 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.

Z výpovědi svědka [titul] [příjmení] 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.

Z výpovědi [titul] [příjmení] bylo zjištěno, že se svým kolegou Ing. 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 prohlídek a zpráv spoustu.

Z výpovědi [titul] [jméno], 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 [titul] [příjmení]. 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 odpovídá 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 fotografií jsou jen takové fragmenty, že se z nich nedá poznat z jaké jsou místnosti a nemůže se k nim proto vyjadřovat.

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 účinkem 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.

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.

Mezi účastníky řízení je sporné, zda nemovitost, kterou žalobce koupil od žalovaného měla vady, jednalo se přitom o dům č.p. 457 stojící na pozemku č.736/1. Soud k posouzení nároku žalobce kromě výslechu výše uvedených svědků provedl i listinné důkazy zejména byl to důkaz zprávou č.26/14, kterou provedla diagnostika stavebních konstrukcí s.r.o. 25.2.2014, která je již výše

citována, kde bylo zjištěno napadení stropu druhého nadzemního podlaží, podlah třetího nadzemního podlaží biotickými škůdci, jednalo se o biotický hmyz a dřevokaznou houbu, dřevomorku obecnou. Dále pak byl proveden důkaz jako listinnou znaleckým posudkem [titul] [příjmení], který pak byl i jako svědek slyšen a Ing. posuzoval stav nemovitosti posudku č. S 02/14-217 posuzoval technický stav bytového domu 457/4 v [anonymizováno] ulici, a to dne 20.5.2014. V tomto posudku se ztotožňuje Ing. s výsledky zprávy č.26 podané Ing. a Ing. s tím, že stav domu odpovídá skutečně stavu popsánému ve zprávě č.26/14 ze dne 25.2.2014, ale ve svém posudku uvádí, že stav domu bylo možné zjistit před převodem vlastnického práva a protože stavu domu svědčilo a nasvědčovala spousta zjevných znaků, které upozorňovaly na riziko napadení dřevěné konstrukce dřevokaznými houbami a plísněmi, neboť v domě byly znaky masivního zatékání do budovy a to nasvědčuje napadení dřevěných konstrukcí dřevokazným hmyzem, rovněž statický stav krovu byl ve výše uvedeném stavu, který je veden ve zprávě stav zjevný, který bylo možné zjistit. Vytýkané vady tedy podle jeho názoru nejsou vadami skrytými ale zjevnými.

Soud pak ještě provedl důkaz odhadem č.298/13/06, který provedl Miloš Hrabala a který prováděl prohlídku nemovitosti ke dni 21.10.2013 a stanovil obvyklou cenu této nemovitosti s tím, že v době prohlídky byly prostory nemovitosti pronajaté a jednalo se jak o pronajaté byty tak i nebytové prostory, bohužel porovnávací hodnotu, kdy porovnával nemovitost s podobnými nemovitostmi v Liberci, jednalo se o nemovitost v Ruprechticích, v [obec] v Zeyerově ulici, a v Alšově ulici. Porovnávací hodnota podle znalce byla 7.956.203 Kč, pak výnosová hodnota nemovitosti byla 2.461.270 Kč a věcná hodnota nemovitosti 11.023.490 Kč.

Soud pak ještě provedl důkaz znaleckým posudkem č.2458/19-2014 o ceně nemovitosti budovy č.457 na pozemku 736/1 včetně pozemku č.736/1 a pozemku č.732/2, který vypracoval Ing. Žďárský 30.1.2014 a podle tohoto posudku cena za pozemky činí 2.931.366,40 Kč a cena budovy 2.904.775,85 Kč celkem 5.836.140 Kč.

Soud po zhodnocení všech výše uvedených důkazů, tedy svědeckých výpovědí a listin, tedy zprávy technické č.26/14 ze dne 25.2.2014 a listiny jako listinný důkaz byl posuzován znalecký posudek Ing. ze dne 20.5.2014 dospěl k závěru, že stav nemovitosti byl odpovídající stáří jak je již patrné z výše uvedených z listin a posudku je zřejmé, že nemovitost byla postavena někdy kolem roku 1892. Pokud je tedy stáří nemovitost 100 let je již nemovitost za svoji obvyklou životnosti. Z výpovědi svědků [titul] [jméno] i [titul] [příjmení], a [titul] [příjmení] je zřejmé, že stav nemovitosti byl adekvátní jejímu stáří, byl to obvyklý stav, který odpovídal stáří nemovitosti, svědek [titul] [jméno] uvedl, že je to stav, který by se našel ve všech nemovitostech v té oblasti z té doby. Stejně se vyjádřil i [titul] a [titul] Tyto svědci tedy [titul] a [titul] [příjmení] pak potvrdili, že zjevné znaky na nemovitosti nasvědčovaly masivnímu zatékání do nemovitosti, které netrvalo několik měsíců, ale muselo trvat řádově po velice dlouhou dobu. Tato skutečnost je zjevná i z fotografií je zjevná i laikovi, známky zatékání jsou naprosto zjevné.

Za této situace soud postupoval i v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu ČR, když se jedná o rozhodnutí nejvyššího soudu sp.zn. 33Cdo 896/2010 ze dne 28.7.2011 podle kterého pokud představují vytčené nedostatky běžné opotřebení, které vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti domu odpovídají jeho stáří provedeným či neprovedeným rekonstrukcím a běžnému způsobu užívání i údržby, nelze z pohledu uvedené judikatury požadovat nárok z odpovědnosti za vady. Bylo na žalobci zda takto starý dům koupí či nikoliv. Žalobce si musel být vědom rizika při koupi tak staré nemovitosti, že bude vyžadovat poměrně vysoké náklady na její rekonstrukci, když z naprosto zjevné prohlídky muselo být patrné, že rekonstrukce domu nebyla prováděna dlouhodobě. Soud proto rozhodl tak, že žalobu v celém rozsahu jako nedůvodnou zamítl. Soud dospěl k závěru, že se nejednalo o vadu, ale o běžný stav, odpovídající stáří domu.

Rozhodnutí o náhradě nákladů řízení se pak odvíjí od výsledku ve věci samé a žalovanému, který měl ve věci úspěch byly přiznány náklady řízení, a to odměna advokáta podle vyhlášky 177/1996

Sb. v platném znění z tarifní hodnoty 2.000.000 Kč a to za 4 úkony, převzetí zastoupení, 3x účast u jednání soudu po 16.300 Kč, a půl úkonu za účast na vyhlášení rozsudku 8.150 Kč, 4x režijní paušál po 300 Kč, a 21 % DPH 12.232,50 Kč, celkem 70.482,50 Kč.

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 10. března 2016

JUDr. Anna Felcmanová
soudkyně