



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Michala Kadlečka a soudců JUDr. Petry Flídrové a JUDr. Leoše Nováka ve věci

žalobkyně: **A. M.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Novákem
sídlem Vídeňská 546/55, 639 00 Brno

proti
žalovanému: **P. M.**, narozený XXXXX
bytem Na Výsluní 850, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou

o 400.000 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu ve Znojmě ze dne 18. 11. 2020, č. j. 7 C 243/2019-201

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně se v napadeném výroku II:

- a) v části o zaplacení částky 200.000 Kč s příslušenstvím, **potvrzuje;**
- b) v části o zaplacení částky 190.000 Kč s příslušenstvím, **mění** tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 190.000 Kč s 9% úroky z prodlení ročně od 1. 11. 2018 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

III. Žalobkyně a žalovaný jsou povinni zaplatit České republice – Okresnímu soudu ve Znojmě na nákladech řízení státu každý částku 935,15 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zavázal žalovaného zaplatit žalobkyni 10.000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně od 1. 11. 2018 do zaplacení (výrok I), zamítl žalobu, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni částku 390.000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně od 1. 11. 2018 do zaplacení (výrok II), žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok III) a žalobkyni zavázal nahradit České republice „na účet“ Okresního soudu ve Znojmě náklady řízení ve výši 1.870,30 Kč (výrok IV). Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala po žalovaném slevy z kupní ceny nemovitosti – pozemku parc. č. st. XXXXX, jehož součástí je stavba č. ev. XXXXX a pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. XXXXX, které od žalovaného koupila na základě kupní smlouvy ze dne 22. 3. 2017 za částku 1.546.800 Kč, když posléze zjistila skryté vady nemovitosti, a to rozsáhlé napadení stropních konstrukcí dřevokazným hmyzem, dále vadně provedený spoj pozednice pomocí tesařské skoby, bednění z prken se zbytky kůry, vadně provedené nastavení krokve u komínového tělesa, vadně upevnění komína a vadně provedenou opravu poškozených prvků krovu příloškami. Uvedené u žalobce reklamovala, ten jí přislíbil uhradit částku 10.000 Kč jako příspěvek na nutnou sanaci poškození dřevěných prvků. Za demontáž a likvidaci staré střechy, montáž krytiny, klempířských prvků a spojovací materiál vynaložila 400.000 Kč, což považuje za přiměřenou slevu, odpovídající necelým 25 % kupní ceny. Soud I. stupně po provedeném řízení žalobě vyhověl pouze ohledně částky 10.000 Kč za provedení sanačních prací pro napadení krovů dřevokazným hmyzem. Ve zbylém žalobu zamítl. Vycházel z toho, že nemovitost (budova s jednou bytovou jednotkou) v době prodeje odpovídala svému stáří 59 let, průměrnému stavu, opotřebení činilo 25 %. Žalobkyně doložila, že na rekonstrukci střechy vynaložila 264.684 Kč. Uvedl, že předmětem koupě byly pozemky a rekreační objekt, které si žalobkyně opakovaně měla možnost před koupí prohlédnout, žalovaný před uzavřením kupní smlouvy odstranil právní vadu – žalobkyně tak měla dostatečný prostor, aby se se stavem nemovitosti seznámila. Nic jí nebránilo přizvat si odborné osoby. Znalecký posudek zachycuje stav ke dni místního šetření – 29. 5. 2018. Podle soudu I. stupně prodávaná nemovitost, vyjma napadení krovů dřevokazným hmyzem, odpovídala stavebně technickému stavu objektu 59 let starého, žalobkyně měla možnost se s tímto stavem seznámit. Nemovitost neměla faktickou vadu ve smyslu § 2099 o. z., skryté vady, s ohledem na dobu, kterou žalovaný nemovitost vlastnil a způsob užívání, žalovaný nezjistil, ani o nich nevěděl a nemohl je žalobkyni ve smyslu § 2129 odst. 2 o. z. oznámit. S tímto odůvodněním soud I. stupně žalobu, vyjma částky 10.000 Kč, zamítl.
2. Proti rozsudku, a to jeho výroku II o věci samé a závislým nákladovým výrokům III a IV, podala odvolání žalobkyně a domáhala se jeho změny tak, aby žalovaný byl zavázán nahradit jí částku 390.000 Kč s příslušenstvím. Nesouhlasila s tím, že by jí pro skryté vady měla náležet sleva jen 10.000 Kč. Soud nepřihlédl k jejím tvrzením a k důkazům. Napadení dřevokazným hmyzem mělo charakter skryté vady, nebylo možné je odhalit bez významného stavebního zásahu. Při koupi jednala se žalovaným pouze ohledně zasažení malé části jednoho z trámů dřevokazným hmyzem, žalovaný jí ve snaze o kompenzaci vyplatil 10.000 Kč. K objevení závažných vad stropní konstrukce došlo až po odstranění povrchu trámů, izolace, záklopů stropu, nešlo jej odhalit vizuální prohlídkou nemovitosti, bez stavebních zásahů (jež možné před koupí nebyly). Soud I. stupně nesprávně uvedl, že vada krovu způsobená dřevokazným hmyzem byla v době prodeje viditelná a byla následně odstraněna, přičemž z tohoto titulu jestliže žalobkyně požadovala 20.000 Kč, 10.000 Kč jí bylo již zaplacené. Viditelné však bylo pouze napadení malé části krovu (jednoho ze stropních trámů). Částky 380.000 Kč se domáhá z titulu skrytých vad, jež nebylo možné objevit vizuální prohlídkou a které prokázala znaleckým posudkem spol. s r.o. Statikum. Soud I. stupně nesprávně uzavřel, že skryté vady vycházejí ze stáří nemovitosti. Znaleckým posudkem byly nalezeny i další vady, které se stářím souvislost nemají. Soud nepřihlédl k závěrům znaleckého posudku, měl náležitě zdůvodnit, event. k tomu provést dokazování, proč bez odborného posouzení dospěl k opačnému závěru. Otázky příčin vzniku vad jsou otázkou odborné. Závěr, že žalovaný o vadách

nevěděl, převzal jen z jeho výpovědi, přičemž sám žalovaný přitom přistoupil k opravě komína a vadné krokve. Soud I. stupně věc nesprávně právně posoudil.

3. Žalovaný se k odvolání žalobkyně písemně nevyjádřil.
4. 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.), osobou oprávněnou (§ 201 o. s. ř.) a je přípustné (§ 201, § 202 o. s. ř. a contrario), přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v odvoláním napadených výrocích II až IV, řízení jeho vydání předcházející, k projednání odvolání svolal jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.), u kterého nejprve vedl strany ke smírnému řešení sporu (§ 99 odst. 1 o. s. ř.) a poté, co se tak nestalo, dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně je důvodné zčásti, rozsudek soudu I. stupně proto ve výroku II o věci samé změnil a žalobě vyhověl v části o zaplacení částky 190.000 Kč s příslušenstvím a v jeho části o zaplacení částky 200.000 Kč s příslušenstvím potvrdil zamítavé rozhodnutí soudu I. stupně.
5. V rámci vedení účastníků ke smírnému řešení sporu a současně i zabránění pro účastníky překvapivému rozhodnutí, odvolací soud u jednání dne 22. 3. 2022 účastníkům sdělil svůj předběžný názor, jak je uveden dále a na kterém setrvává. K mimosoudnímu vyřešení sporu však ve lhůtě poskytnuté odvolacím soudem nedošlo. Žalovaný vyslovil ochotu zaplatit žalobkyni částku 50.000 Kč, s čímž však žalobkyně nesouhlasila.
6. Koupě nemovité věci je v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „o. z.“) upravena v ustanovení § 2128 a následujících. *Podle § 2131 o. z. v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.* Ustanovení o koupi movitých věcí se tak použijí i na úpravu práv z vadného plnění (srov. § 2099 a násl. o. z.). Vlastní nárok žalobkyně na slevu z kupní ceny je třeba posoudit podle ustanovení § 2106, případně § 2107 o. z., když jedním z nároků z vadného plnění, jež má kupující na výběr jak při podstatném, tak i při nepodstatném porušení smlouvy, je nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny. Odkaz soudu I. stupně v odůvodnění napadeného rozsudku na ustanovení § 2169 odst. 3 o. z. (a obdobně i na § 2161 odst. 1 o. z.) není potřebný ani případný, neboť zmíněná ustanovení se týkají části občanského zákoníku upravující prodej zboží v obchodě (§ 2158 až § 2174). Vlastnosti či kvalita předmětu koupě by pak měla být obvyklá, odpovídající jeho a stáří a účelu, ke kterému byl a je užíván (an. § 2095 o. z.). Vady stavby e. č. XXXXX namítané žalobkyní, včetně vady hlavní - napadení krovů a nosných konstrukcí dřevokazným hmyzem, nepředstavují projev stáří či běžného opotřebení nemovitosti, ale lze je považovat za vady svojí povahou skryté. Tento závěr je věcí odlišného právního hodnocení, a nikoli skutkových zjištění, pro které by bylo třeba doplnění nebo opakování dokazování. Skrytou vadou se přitom rozumí takový nedostatek, který byl žalobkyni jako kupující neznámý i poté, co si mohla předmětnou nemovitost prohlédnout a má svůj původ v době, kdy nemovitost byla ve vlastnictví prodávajícího nebo předchozího vlastníka. Pro rozhodnutí této věci je nerozhodné, zda žalovaný jako prodávající o této vadě věděl či nikoli, případně zda mohl či měl upozornit žalobkyni - uvedené může být relevantní pouze z hlediska práva na vznesení námitky nevčasného oznámení skryté vady podle § 2129 odst. 2 věta poslední o. z., zde však doba pěti let mezi nabytím nemovitosti žalobkyní a uplatněním práva z vad, neuplynula. U skrytých vad není významné, zda si žalobkyně mohla zajistit odborné posouzení a vadu eventuálně zjistit, za předpokladu, že dodržela obvyklou opatrnost, kterou na ní lze požadovat. K jejich odstranění nedošlo, včetně vady napadení dřevokazným hmyzem, s ohledem na rozsah napadení provedením sanačního nátěru, ale až výměnou takto napadených prvků.
7. Jak již bylo uvedeno, odvolací soud neměl potřebu opakovat či doplňovat dokazování, soudem I. stupně zjištěné skutečnosti posoudil právně jinak. Lze vycházet z toho, že předmětné nemovitosti žalovaný koupil kupní smlouvou ze dne 10. 6. 2016, přičemž v kupní smlouvě byla uvedena částka 599.000 Kč. Žalovaný tvrdil, že za nemovitost celkem zaplatil 920.000 Kč, a to včetně vedlejšího pozemku. Tyto nemovitosti prodal žalobkyni kupní smlouvou ze dne 22. 3. 2017, která se týkala pozemku parc. č. st. XXXXX, jehož součástí je stavba e. č. XXXXX a pozemku

parc. č. XXXXX v k. ú. XXXXX, za částku 1.546.800 Kč. V kupní smlouvě pak žádné vady uvedeny nejsou. Bez významu pro právní posouzení věci, ale pro úplnost odvolací soud dodává, že žalobkyně následně, v prosinci 2019 nemovitosti prodala za částku 1.150.000 Kč. Žaloba v této věci byla soudu podána dne 31. 7. 2019 a žalobkyně se jí po žalovaném domáhala slevy z kupní ceny ve výši 400.000 Kč. Jak již bylo výše uvedeno, stalo se tak z hlediska ustanovení § 2129 odst. 2 o. z. se včas, před uplynutím doby 5 let, během které je třeba odpovědnost za skryté vady uplatnit a žalovaný tak nemůže poukazovat na pozdní uplatnění práva žalobkyně. O existenci a druhu vad svědčí žalobkyní předložený znalecký posudek s. r. o. Statikum ze dne 28. 5. 2018, obsahující i fotodokumentaci zobrazující poškození trámů dřevokazným hmyzem po odstranění povrchu trámů, vadný spoj pozednic pomocí tesařské skoby, bednění provedené z prken se zbytky kůry, vadné nastavení krokve u komínového tělesa, vadně ukončené bednění u komína a špatně ukončené krovy příločkami. Všechny tyto vady znalecký posudek popisuje a dokládá. K reklamaci vad u žalovaného pak došlo výzvami žalobkyně z května 2017 a z července 2017, ve kterých již žalobkyně žádala slevu z kupní ceny. Pokud jde o výši slevy, uváděla, že musela vynaložit na demolici, likvidaci staré střechy, montáž nové, prostředky ve výši odpovídající přibližně 25 % kupní ceny. Obranu žalovaného nepovažuje odvolací soud za důvodnou. Nárok žalobkyně nelze bez dalšího označit za účelový nebo nemorální (příčí se dobrým mravům). Pokud žalovaný namítá, že se žalobkyně mohla se stavem seznámit, když měla klíče již 14 dní před koupí, tedy jinými slovy, že se nejednalo o vady svojí povahou skryté, pak lze poukázat na výpověď svědkyně A. R., realitní makléřky, která v nemovitosti byla nejméně při 15 prohlídkách a sama nezjistila nic nestandardního. Uváděla, že vady se obvykle zapisují do předávacího protokolu, v něm žádné zapsány nejsou. Rovněž svědek L. B., přítel žalobkyně, uvedl, že na trámu bylo viditelných pouze pár děr. Takové zjištění pak odpovídá i nabídce žalovaného na ošetření části trámu ochranným nátěrem. To, že žalobkyně ve smlouvě makléřce potvrdila, že nemovitost přebírá a nevznáší žádnou námitku, se netýká případných skrytých vad nemovitosti. Ostatně i svědek Z. J., který zpracovával posudek pro banku, jímž předmětné nemovitosti oceňoval, žádné viditelné závady ani dřevokazný hmyz neobjevil, neboť uvedené by zcela jistě do své zprávy a posouzení sepsal a mělo na jím stanovené závěry o ceně nemovitosti vliv. Nabídka částky 10.000 Kč (případně 20.000 Kč) na provedení sanačního nátěru s ohledem na rozsah vad je zcela nedostatečná a k odstranění vad trámů by při takto pokročilém napadení dřevokazným hmyzem nedošlo. S ohledem na dobu, po kterou musel dřevokazný hmyz na dřevěné prvky působit, která je v řádu mnoha let, není významné, že znalecký ústav S. s. r. o. provedl místní šetření na nemovitosti až dne 28. 5. 2018, tedy cca 14 měsíců po jejich koupi žalobkyní. Stáří nemovitosti v roce 2017 bylo 59 let, lze mít za to, že předmětné stropní prvky byly před polovinou své životnosti.

8. Stanovení výše přiměřené slevy u sjednané kupní ceny představuje právní normu s relativně neurčitou hypotézou. Výše slevy závisí na více faktorech, a to povaze a rozsahu vad vzhledem ke sjednané kupní ceně, na snížení funkčních vlastností věci či možném dalším způsobu a rozsahu jejího užívání jako vadné, na ceně nutných oprav věci, roli bude hrát pak i stáří nemovitosti. Nelze ji přesně vypočítat aritmetickým vzorcem, bude se vždy jednat spíše o úvahu soudu při zohlednění výše uvedených kritérií či hledisek. Podle názoru odvolacího soudu, pokud žalobkyně požadovala slevu z kupní ceny ve výši 400.000 Kč, není tak vysoký nárok na slevu opodstatněný, při stáří nemovitosti 59 let se nemůže sleva rovnat plné výši nákladů na rekonstrukci střechy, při které byly vady odstraněny, neboť takto získala střešní a stropní konstrukci novou oproti původní, jež byla přibližně před polovinou své životnosti. Nebude jí však ani žalovaným nabízená poslední částka 50.000 Kč. Pro dokreslení pokud jde o náklady na odstranění vad, žalobkyně ve svém účastnickém výsledku uváděla práce a nákupy materiálu cca za 300.000 Kč, doklady (viz bod 18. odůvodnění napadeného rozsudku) doložila 264.684 Kč, svědek L.B. pak uváděl 300.000 Kč za materiál, 150.000 Kč za odborné práce a 40.000 Kč za svoji práci. Odvolací soud výši přiměřené slevy zvažuje na základě všeho uvedeného ve výši přibližně poloviny uplatněného nároku, tedy 200.000 Kč, přičemž 10.000 Kč již bylo zaplacené. Přehlédnout nejde ani to, že se nejednalo o vady, který by zcela bránily užívání nemovitosti, avšak pro zachování její obvyklé životnosti, bylo třeba provést

jejich nápravu a odstranění. Sleva z kupní ceny ve výši 200.000 Kč pak představuje necelých 13 % ceny, za kterou žalobkyně nemovitosti pořídila a jež v podstatě odpovídala ceně obvyklé, i tento poměr pak odvolací soud považuje za úměrný povaze a rozsahu vytýkaných vad. Proto rozsudek soudu I. stupně jako ve výroku správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil ohledně zamítnutí částky 200.000 Kč s příslušenstvím a podle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil ohledně přiznání částky 190.000 Kč s příslušenstvím ve vyhovující výrok tak, že žalovaného zavázal zaplatit žalobkyni 190.000 Kč s 9% úroky z prodlení ročně od 1. 11. 2018 do zaplacení, to vše v zákonné lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

9. S ohledem na tuto změnu došlo i k novému rozhodnutí o náhradě nákladů řízení, kdy poměr úspěchu obou účastníků je přibližně stejný, ve vztahu mezi nimi proto bylo podle § 142 odst. 2 o. s. ř. (v odvolacím řízení za použití § 224 odst. 1 o. s. ř.) rozhodnuto tak, že žádný z nich nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů. Podle názoru odvolacího soudu není namístě aplikovat ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. s poukazem na to, že plnění závisí na znaleckém posudku či úvaze soudu. Výše plnění závisí na znaleckém posudku typicky v případech o náhradu škody či u nemajetkové újmy. Zde se tak stalo pouze nepřímo, přičemž o aplikaci uvedeného ustanovení lze uvažovat zejména tam, kde úspěšný účastník výši uplatňovaného nároku neznal ani nemohl v době, kdy jej uplatnil žalobou, nikoli kdy vycházel z jiných odborně fundovaných důkazů. Žalobkyně však již měla všechny potřebné podklady k dispozici a úsudek o výši přiměřené slevy z kupní ceny si mohla učinit sama, a to přiměřený. Původně (před podáním žaloby) po žalovaném požadovala částku 500.000 Kč, v žalobě pak 400.000 Kč, přiznáno jí nyní bylo 200.000 Kč. Výše uvedené (výsledek řízení – srov. § 148 odst. 1 o. s. ř.) se pak odráží i ve výroku o náhradě nákladů řízení státu, spočívajících v nákladech svědeckého svědka Z. J. ve výši 1.870,30 Kč, které odvolací soud rozdělil na polovinu mezi oba účastníky – viz výrok III tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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 vyřešena 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.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněná podat návrh na soudní výkon rozhodnutí / exekuci.

Brno 3. května 2022

Mgr. Michal Kadleček v. r.
předseda senátu