



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Věry Skalické a soudců JUDr. Ireny Vitovské a JUDr. Josefa Růžičky ve věci

žalobkyně:

E. B., narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem JUDr. Ivanem Ivaniškinem
sídlem náměstí Svobody 208/16, 669 02 Znojmo

proti

žalovanému:

J. N., narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem JUDr. Janem Juračkem
sídlem Tovární 881/7, 669 02 Znojmo

o 490.000 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu ve Znojmě ze dne 20. března 2023 č. j. 9 C 361/2019 - 286

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 27.414,97 Kč k rukám právního zástupce žalovaného do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lýdie Jelínková Podzimková

Odůvodnění:

1. Podanou žalobou uplatnila žalobkyně ve smyslu ust. § 2106 odst. 1 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.) nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny v částce 490.000 Kč s ohledem na skryté vady nemovitosti, kterou zakoupila od žalovaného na základě kupní smlouvy ze dne 18. 3. 2019. Vady byly prodávajícímu vytčeny podáním ze dne 5. 9. 2019 a jejich popis vycházel ze znaleckého posudku znalce J.V., který byl za tímto účelem žalobkyní zadán.
2. Shora označeným rozsudkem soud žalobu zamítl, když dovodil, že žalobkyní vytčené vady buď nelze považovat za vady skryté, jež by nebyly viditelné v době prodeje (vlhkost zdiva, krov a střešní krytina na hranici životnosti, chybějící vnitřní dveře), případně vznikly až v důsledku stavební činnosti žalobkyně (trhliny ve stropě, zřícení stropu, vady dveřních překladů) nebo nebyly řádně zdokumentovány (nefunkční komín, kde chyběla revizní zpráva kominíka) a z fotografií znalce Ing. V. nebylo možno faktický stav zjistit, protože dům byl víceméně zdemolován, osekán, omlácen, část věcí byla zbourána a původní stav nemovitosti tak nelze vůbec určit, jak vyplynulo ze znaleckého posudku znalce Ing.K. K.
3. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné a přípustné odvolání a namítala, že soud na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a na základě toho věc nesprávně právně posoudil.
4. Vytýká soudu I. stupně, že své rozhodnutí založil na zcela nesprávném zjištění, že ze žádného listinného důkazu ani ze svědeckých výpovědí nebylo zjištěno, že předmětná nemovitost měla skryté vady a při nezohlednění výpovědi svědka Č. a posudku znalce Ing. Veselého, jeho výpovědi a obsáhlé aktuální fotodokumentace své rozhodnutí založil na skutečnostech tvrzených žalovaným a výpovědích jím navržených svědků a posudcích znalců vyžádaných soudem.
5. Žalobkyně v odvolání opětovně zrekapitulovala svá tvrzení o skutkovém stavu, založeném na svědecké výpovědi svědka Č. a znalce Ing. V. včetně obsáhlé fotodokumentace, který shrnula tak, že ještě před započítím stavebních prací firmou pana Č. zjistila ve vnitřních prostorách vlhkost zdiva, po odstranění obezdívek další vady jako např. nesprávné řešení odvlhčení nosných zdí, poškozené nosné pilíře z hlíněných cihel, utržení pilířů od nosného zdiva, vážné vady komínu, nezazděné otvory v nosné zdi apod. Dále v odvolání uvedla, že žalovaný sám neprojevil zájem shlédnout zjištěné vady, ač k tomu byl žalobkyní vyzván, odmítl se dostavit na místo samé a vyhodnotila znalecký posudek znalce Ing. K., ustanoveného soudem, tak, že z něj nevyplývá žádný konkretizovaný odborný závěr k právnímu posouzení věci a že znalec neodpověděl na soudem zadané otázky. Soud měl proto dle žalobkyně vycházet a vzít za prokázané skutečnosti uvedené ve výpovědi pana Č. a Ing. Veselého a posudku Ing. Veselého a navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání soudu I. stupně.
6. Žalovaný v písemném vyjádření k odvolání poukázal na obsah kupní smlouvy ze dne 18. 3. 2019, z jejíhož článku I. odst. 5 vyplývá, že žalobkyně prohlásila a potvrdila, že si prodávanou nemovitou věc řádně prohlédla a že je jí znám faktický technický stav a stáří domu, včetně všech součástí a příslušenství. Nemovitost si prohlédla opakovaně, prohlídek byla přítomna realitní makléřka a další osoby, žalobkyně si prohlížela celý dům i podkroví.
7. Dále poukázal na znalecký odhad domu znalce Ing. E. K., který si zajistila žalobkyně za účelem financování kupní ceny prostřednictvím peněžního ústavu, kdy znalec v tomto svém posudku uvedl, že stavba domu je dobře udržovaná. V kontextu s tímto posudkem pak považuje znalecký posudek Ing. V. za nevěrohodný, navíc z něj vyplývá, že je obtížné zjistit stav domu ke dni uzavření kupní smlouvy za situace, kdy žalobkyně provedla v celém domě demoliční a bourací práce, aniž by před tím umožnila žalovanému ověřit stav domu a údajné skryté vady.

8. Dále má za to, že tvrzení žalobkyně o vadách nemovitosti jsou nedostatečná, vady nejsou přesně definovány, viz např. „jsou nutné vnitřní opravy, rozvody inženýrských sítí a zařizovacích předmětů“ - z takového vyjádření nelze rozpoznat, o jakou skrytou vadu se jedná, stejně tak z tvrzení „je nutná po skončení všech prací výměna keramických podlah“ není zřejmé, o jakou vadu se jedná.
9. Pokud žalobkyně napadá obsah posudku Ing. K., pak žalovaný konstatuje, že z posudku vyplývá, že nelze určit, jaké vady stavby byly v době uzavření kupní smlouvy, když žalobkyně bez vědomí žalovaného začala provádět rekonstrukci domu bez zachycení fotodokumentace skutečného stavu, takže ani znalec se nemohl vyjádřit k otázkám soudu, zda vůbec vady byly přítomny a o jaké vady se jednalo, co bylo jejich příčinou.
10. Žalovaný se tak domnívá, že žalobkyně nesprávně reklamovala údajné vady, neučinila tak včas a neunesla důkazní břemeno. Navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí potvrdil a přiznal žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení.
11. Odvolací soud poté, co přezkoumal napadené rozhodnutí z pohledu uplatněných odvolacích důvodů, učinil následující závěry:
12. Žalobkyně napadá správnost rozhodnutí soudu I. stupně zejména odvolací námitkou, že soud I. stupně učinil nesprávná skutková zjištění a na jejich základě věc nesprávně právně posoudil, když nedostatečně vyhodnotil důkazní návrhy žalobkyně, a to svědeckou výpověď svědka Č. a znalecký posudek a výpověď znalce Ing. J. V., ze kterých dle žalobkyně byla oprávněnost jejího žalobního požadavku prokázána, a na druhou stranu preferoval důkazní prostředky žalovaného a znalecký posudek provedený z iniciativy soudu.
13. Dle odvolacího soudu však tato odvolací námitka neobstojí, když ze spisu i odůvodnění napadeného rozhodnutí je dostatečně zřejmé, že soud I. stupně provedl dokazování všemi důkazy, které účastníci navrhli, a toto doplnil ještě i znaleckým posudkem zadaným ze strany soudu (posudek znalce Ing. K.), všechny provedené důkazy v odůvodnění svého rozhodnutí řádně vyhodnotil, a to jak jednotlivě, tak ve vzájemné souvislosti, pečlivě se zabýval všemi zjištěnými skutečnostmi, které tak vyšly najevo, a na jejich základě pak přijal i odpovídající právní závěry.
14. Odvolací soud má za to, že soud I. stupně při dokazování vycházel z ust. § 132 o. s. ř. a respektoval zákonnou zásadu volného hodnocení důkazů, aniž by v procesu dokazování preferoval některou z procesních stran a jeho závěry o skutkovém stavu tak lze považovat za zcela objektivní a dostatečné.
15. Pokud žalobkyně namítá, že jí tvrzený skutkový stav ohledně existence skrytých vad je jednoznačně prokázán výpovědí svědka Č. a znaleckým posudkem Ing. V. (tento posudek však neobsahuje znaleckou doložku dle ust. § 127a o. s. ř. a nelze ho tak klást na roveň znaleckému posudku, vyžádanému soudem), pak s ní nelze souhlasit, naopak je třeba akceptovat hodnocení těchto důkazních prostředků soudem I. stupně. Co se týká svědka Č. (viz bod 21 rozsudku), tak svědek naopak potvrdil, že vlhkost nemovitosti byla viditelná již při původní prohlídce nemovitosti v době jejího prodeje, k době výskytu ostatních tvrzených skrytých vad se konkrétně nevyjádřil. Slyšený znalec Ing. V. pouze potvrdil, že v době jeho příchodu do nemovitosti byly již provedeny různé bourací práce a na základě takového stavu byla pořízena i fotodokumentace (bod 22 rozsudku), z jeho znaleckého posudku pak vyplynulo, že nález vycházel z místního šetření a z výpovědi vlastníka (žalobkyně) a jejího výčtu vad, fotodokumentace zachycuje demoliční stav domu.
16. Soud I. stupně tak i na základě výsledku dalšího dokazování (znalecký posudek Ing. K., znalecký posudek Ing. K.) učinil správný skutkový závěr v tom směru, že žalobkyně neprokázala jí

tvrzené skryté vady, které by vyšly najevo po převzetí nemovitosti – tyto tvrzené vady byly dílem viditelné již při převzetí nemovitosti v době uzavření kupní smlouvy (vlhkost, špatná krytina) nebo vznikly v důsledku demoličních prací prováděných žalobkyní (po zbourání příčky spadl strop) nebo tyto nebyly řádně zdokumentovány (např. tvrzení o nefunkčním komínu zprávou kominíka), případě se vůbec nejedná o vady (např. nutnost opravy kameninové podlahy po skončení rekonstrukčních prací). Právní závěr soudu I. stupně o nedůvodnosti žaloby je tak třeba považovat za opodstatněný, vycházející z řádně zjištěného skutkového stavu a zamítnutí žaloby, tak bylo jen logickým důsledkem učiněných skutkových zjištění.

17. K věci samé pak odvolací soud pouze dodává, že žalobkyně jako kupující si musela být dostatečně vědoma technického stavu a stáří nemovitosti, jak sama prohlásila v bodě 5 kupní smlouvy ze dne 18. 3. 2019, nemovitost si před uzavřením smlouvy několikrát prohlédla, takže jí muselo být zřejmé, že nemovitost není ve zcela perfektním stavu a stavební prvky odpovídají stáří nemovitosti. Žalobkyně nekupovala nemovitost jako věc novou, ale starší a opotřebenou, stav věci byl avizován i v textu kupní smlouvy a odpovídala tomu i kupní cena, takže nedostatky, které se objevily v rámci rekonstrukce prováděné žalobkyní po koupi, nelze ani označit za skryté vady, ale spíše za projevy opotřebenosti a stáří nemovitosti, která předtím neprošla žádnou větší rekonstrukcí. Žalobkyně tak zaměnila běžné projevy opotřebení věci za skryté vady (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 976/2002).
18. Odvolací soud se tak plně ztotožnil se skutkovými závěry soudu I. stupně, které vedly k právnímu závěru o nedůvodnosti žaloby, a z těchto důvodů bylo zamítavé rozhodnutí soudu I. stupně jako věcně správné potvrzeno dle ust. § 219 o. s. ř.
19. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení se opírá o ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy v odvolacím řízení úspěšnému žalovanému byla přiznána náhrada nákladů, představující :
 - a) odměnu právního zastoupení dle vyhl. č. 177/1996 Sb. § 7 bod 5. P.c.t. 490.000 Kč, odměna za jeden úkon činí 10.260 Kč, učiněny dva úkony a to 14.7.2023 sepis vyjádření k odvolání žalobkyně, 23.11.2023 zastupování při jednání
 - b) paušál hotových výloh 2 x po 300 Kč 600 Kč,
 - c) cestovné 23. 11. 2023 Znojmo-Brno a zpět použit automobil Škoda Superb, 1BL2497, průměrná spotřeba 7,1 l/km, cena benzínu dle vyhl. 467/2022 Sb. činí 41,20 Kč/1l, náklady na 1 km činí: $7,1 \times 41,20 : 100) + 5,20 = 8,1252$ Kč ujetu 140 km, celkem jízdné $8,1252 \times 140 = 1.137,528 - 1.137$ Kč,
 - d) náhrada za promeškaný čas $4 \times \frac{1}{2} \text{ hodin} \times 100 \text{ Kč} = 400 \text{ Kč}$,
 - e) $21 \% \text{ DPH} = 22.657 \times 0,21 = 4.757,97 \text{ Kč}$, celkem náklady činí 27.414,97 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat dovolání. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Brno 23. listopadu 2023

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lýdie Jelínková Podzimková

JUDr. Věra Skalická v. r.
předsedkyně senátu