



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Buriana a soudců JUDr. Ivany Tomkové a Mgr. Bc. Aleše Klempy, ve věci

žalobců:

a) P.S., narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Jindřichem Skácelem
sídlem Zachova 633/4, 602 00 Brno

b) P.S., narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Romanem Klimusem
sídlem Vídeňská 188/119d, 619 00 Brno

proti

žalovaným:

1. O.N., narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Knítem
sídlem Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno

2. J.J., narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Radovanem Dospělem
sídlem Marešova 305/14, 602 00 Brno

o zaplacení 2.979.262 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 21. 7. 2022, č. j. 238 C
1/2019 - 218

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lýdie Jelínková Podzimková

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **p o t v r z u j e**.
- II. Žalobci jsou povinni nahradit společně a nerozdílně žalované 1. náklady odvolacího řízení v částce 14 560 Kč ve lhůtě do tří dnů od právní tohoto rozsudku k rukám JUDr. Pavla Knitla, advokáta se sídlem v Brně, Bzenecká 4156/17.
- III. Žalobci jsou povinni nahradit společně a nerozdílně žalovanému 2. náklady odvolacího řízení v částce 35.235 Kč ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Radovana Dospěla, advokáta se sídlem v Brně, Marešova 305/14.

Odůvodnění:

1. Městský soud v Brně (dále jen soud prvního stupně) rozhodl rozsudkem ze dne 21. 7. 2022, č. j. 238 C 1/2019 – 218 (dále jen rozsudek soudu prvního stupně) tak, že žalobu, kterou se žalobci domáhali zaplacení od žalované 1. částky ve výši 1.489.631 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 21. 10. 2018 do zaplacení, zamítl (výrok I.), dále žalobu, kterou se žalobci domáhali zaplacení po žalované 2. částky ve výši 1.489.631 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 21. 10. 2018 do zaplacení, rovněž zamítl (výrok II.). Žalobcům uložil povinnost zaplatit společně a nerozdílně žalované 1. na náhradě nákladů řízení částku ve výši 175.020 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce 1. žalované (výrok III.) a žalobcům uložil povinnost zaplatit společně a nerozdílně žalovanému 2. na náhradě nákladů řízení částku ve výši **202.784 Kč** do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce 2. žalovaného (výrok IV.). Soud prvního stupně po obsáhlém dokazování, které v odůvodnění svého rozsudku podrobně popsal, nárok žalobců posoudil jako nárok na slevu z kupní ceny, kterou právní předchůdce žalobců zemřelý J.S. (původní žalobce) uhradil žalovaným jako prodávajícím jako kupní cenu za nemovitosti specifikované v kupní smlouvě ze dne 26. 10. 2016 (viz. bod 5. odůvodnění rozsudku soudu I. stupně – dále jen předmětné nemovitosti). Zaplacení slevy z kupní ceny, kterou původní žalobce J.S. ve výši 12.000.000 Kč uhradil za koupi předmětných nemovitostí žalovaným, požadoval J.S. v souvislosti s výskytem skrytých vad na nemovitosti, které měli žalovaní žalobci při prodeji zatajit. Jednalo se o skryté vady, které zejména z hlediska statiky, (bezpečnosti) bránily řádnému užívání nemovitosti, přičemž vady měly spočívat ve vadách betonového zdiva a vadách základů domu, jakož i ve vadách zdiva domu. Soud prvního stupně věc právně posoudil dle ust. § 2100 odst. 1, § 2103, § 2104, § 2106 odst. 1 písm. c), § 2112 odst. 1 a 2 a § 2129, jakož i § 1922 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen občanský zákoník), a poté dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. Soud prvního stupně vysvětlil, jak soudní judikatura vykládá lhůtu „bez zbytečného odkladu“ uvedenou v ust. § 2112 odst. 1 občanského zákoníku, v níž je třeba oznámit kupujícím vadu prodávajícímu, uzavřel, že pokud původní žalobce vadu žalovaným oznámil až v předžalobní výzvě ze dne 13. 9. 2018, nejedná se o oznámení, které by bylo původním žalobcem učiněno bez zbytečného odkladu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že vady, které původní žalobce žalovaným vytkl, musel zjistit nejpozději v lednu 2017. K této otázce soud prvního stupně uzavřel, že pokud původní žalobce zjistil vady v lednu 2017 a uplatnil je ve vztahu k žalovaným teprve v předžalobní výzvě ze dne 13. 9. 2018, bylo porušeno ust. § 2112 odst. 1 občanského zákoníku a vada tedy nebyla vytknuta ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Soud prvního stupně se dále v odůvodnění svého rozsudku zabýval otázkou, zda prodávající mají právo na námitku dle § 2112 odst. 2 občanského zákoníku, dle kterého prodávající nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které

prodávající v době odevzdání věci věděl nebo vědět musel. Z provedeného dokazování však soud nevzal za prokázáno tvrzení žalobců, že žalovaní věděli, či museli v době odevzdání věci vědět o vadách na nemovitosti. Z důkazů navržených žalobci tato skutečnost prokázána není. Ve vztahu k 1. žalované soud prvního stupně konstatoval, že má prokázáno, že rekonstrukcí koupelny tato žalovaná nemohla zjistit stav betonových základů či zdí, když rekonstrukce byla prováděna bez bourání zdí. Stejně tak v případě 2. žalovaného soud prvního stupně dospěl k názoru, že bylo prokázáno, že prodávající v době odevzdání věci nevěděl či nemohl vědět o vadách, které byly uplatněny původním žalobcem. Soud prvního stupně tedy žalobu jako nedůvodnou zamítl, když původní žalobce neoznámil vady nemovitosti prodávajícím „bez zbytečného odkladu“, tedy včas. Soud rovněž shledal, že žalovaní řádně uplatnili námitku včasnosti a tato námitka jim po právu náleží, neboť nebylo prokázáno, že vada by byla důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděli nebo museli vědět. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil soud prvního stupně poukazem na ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a příslušná ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, v platném znění (dále jen advokátní tarif). S bližším odkazuje odvolací soud na podrobné odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, který byl účastníkům řízení řádně doručen a tito jsou s jeho obsahem seznámeni.

2. Proti tomuto rozsudku podali odvolání oba žalobci.
3. Žalobce a) namítl, že mu postupem soudu bylo odňato právo bránit se vůči námitce promlčení vznesené žalovanými a dále namítl, že mu soud odepřel provedení navržených důkazů, zejména přečtení čestného prohlášení svědka. Žalobce a) zpochybnil koncentraci řízení, která měla dle soudu prvního stupně nastat před 5. 6. 2020. Žalobce a) dále poukázal na skutečnost, že původní žalobce náhle zemřel jeden den po dlouhém jednání soudu, přičemž svoji životní partnerku nechtěl do soudního řízení zatahovat. Žalobce a) vyslovil názor, že jeho důkazní návrhy mohou být provedeny z důvodu ekonomie řízení i před odvolacím soudem. Dále poukázal na skutečnost, že svůj nárok prokázal znaleckými posudky, na které odkazoval již v návrhu na vydání platebního rozkazu původní žalobce, přičemž v doplnění znaleckého posudku bylo uvedeno, že o sporných předmětných vadách museli žalovaní vědět. Pochybení soudu prvního stupně shledal žalobce a) v tom, že soud nevzal za prokázané povědomí žalovaných o vadách stavby, jež byly žalobci v řízení tvrzeny a prokázány. Žalobce a) navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně a žalobě v celém rozsahu vyhověl.
4. Žalobce b) ve svém odvolání namítl, že s ohledem na stavební úpravy domu v roce 2004, které spočívaly v přestavbě prvního podzemního podlaží, změně dispozice na obytnou místnost, WC a sklepy, zřízení nových oken a podlah a výměně oken v části prvního nadzemního podlaží v roce 2011 museli být žalovaní jako původní majitelé obeznámeni se skutečností, která byla příčinou vady nemovitosti. Žalobce b) poukázal na dodatek č. 1 znaleckého posudku č. 235 – 04/2017 doc. Ing. Zdeňka Bažanta, CSc., z něhož vyplývá, že při stavebních úpravách v roce 2004 musely být použity výkresy stavební úpravy domu, ze kterých byly identifikovány zvláštní vlastnosti stavebních konstrukcí domu. Původní majitelé proto museli být o skutečném stavu informováni na základě těchto stavebních úprav. Žalobce b) namítl, že skutkový stav věci byl zjištěn neúplně, když soud neprovedl důkazy videozáznamem ve stopáži 9:50, kterým by byla prokázána skutečnost, že žalovaní museli vědět o vadách nemovitosti. Žalobce b) připustil, že původní žalobce zjistil vytýkané vady již několik měsíců před tím, než tyto oznámil v předžalobní výzvě žalovaným, nicméně skryté vady nosného zdiva zjistil až při zahájení rekonstrukčních prací a až ze znaleckých posudků, které si nechal vypracovat, avšak jako laik neuměl zhodnotit jejich závažnost a náročnost oprav, které bude na základě vad nutno provést. Proto si také nechal vypracovat znalecký posudek Ing. Baše v říjnu 2017, aby mohl specifikovat rozsah skrytých vad a rozsah nutných stavebních prací za účelem jejich odstranění. Žalobce se rozhodl požadovat po žalovaných slevu z kupní ceny a aby mohl určit výši této slevy, bylo nutno nejprve tyto vady odstranit stavebními společnostmi, kdy výši této slevy specifikované

v předžalobní výzvě stanovil na základě součtu částek uvedených v příslušných fakturách za práce vynaložené na odstranění vytýkaných vad. Žalobce b) vyslovil přesvědčení, že vady v souladu s ust. § 2129 odst. 2 občanského zákoníku oznámil žalovaným včas. Opakovaně uvedl, že s ohledem na rozsah úprav prvního podzemního podlaží v roce 2004 musel otec žalovaného nesporně vědět o skrytých vadách na nemovitosti a také žalovaný J.J. musel vědět, že tyto skryté vady existují. Rovněž tak i žalovaná o těchto vadách musela vědět, když stavební práce realizované v roce 2004 musela vidět, neboť v nemovitosti žila. Oba tak museli o vadách vědět. Podle žalobce b) žalovaní museli vědět o skutečnosti, která byla příčinou vady a není tedy možné z jejich strany uplatnit námitku výjimky z odpovědnosti za skryté vady. Žalobce b) navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

5. Žalovaný 2. se k odvoláním žalobců písemně vyjádřil tak, že námitku pozdního uplatnění vad (nikoliv námitku promlčení) uplatnil již v doplnění vyjádření k žalobě ze dne 14. 10. 2019 a explicitně i přímo s odkazem na příslušnou právní úpravu v podání ze dne 16. 12. 2012, přičemž v žádném případě toto nebylo žádné novum na jednání soudu dne 21. 7. 2020. K tvrzení žalobce a), že prokázal znaleckým posudkem z oboru stavebnictví vědomost žalovaných o skrytých vadách, uvedl, že znalci toto nepřísluší hodnotit a takové spekulace pouze snižují odbornou úroveň znaleckého posudku. K argumentaci žalobce b) uvedl, že tento přímo přiznává, že právní předchůdce žalobců nevytkl tvrzené vady na nemovitosti včas, že o nich žalované informoval několik měsíců poté, co je zjistil. Žalovaný 2. namítl, že výsledek řízení, tedy nemožnost vyhovět žalobě, byl v podstatě předurčen postupem právního předchůdce žalobců před zahájením řízení, když namísto toho, aby řádně a včas vytkl jím tvrzené vady žalovaným a umožnil jim seznámit se s skutečným stavem věci, realizoval rozsáhlou a dle všeho pro daný dům nevhodnou rekonstrukci, a až následně se (pozdě) a nedůvodně rozhodl uplatnit slevu z kupní ceny, zřejmě v návaznosti na skutečnost, že náklady rekonstrukce byly vyšší, než původně předpokládal. Soud prvního stupně dle žalovaného 2. zcela správně neprováděl nadbytečné dokazování. Dle žalovaného 2. žalobcům nenáleží z důvodu pozdního vytknutí vad jejich právním předchůdcem jakýkoliv nárok z případné existence vad, a proto nebylo třeba zabývat se ani výší potenciální slevy z kupní ceny, respektive způsobem jejího určení. Žalovaný označil rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný a navrhl jeho potvrzení, kromě výroku IV., týkajícího se nákladů řízení. Podle žalovaného 2. měla být v nákladech řízení, které mu byly přiznány, zohledněna i částka, kterou vynaložil na zpracování znaleckého posudku Ing. arch. Janem Sapákem ve výši 39.100 Kč, když soud prvního stupně tento důkaz provedl, zmínil jej v rámci svého odůvodnění, avšak ve výroku o nákladech řízení tyto náklady na jeho vynaložení nezohlednil. Žalovaný 2. navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku IV. a přiznal mu náklady řízení v celkové výši před soudem prvního stupně 241.884 Kč.
6. Žalovaná 1. se k podanému odvolání písemně nevyjádřila.
7. Odvolací soud posoudil odvolání obou žalobců jako včas podaná, podaná osobami oprávněnými k podání odvolání, přípustná a řádná (§ 204 odst. 1, § 201, § 202 odst. 2 a contrario, § 205 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu – dále již jen o. s. ř. Ve svých důvodech jsou odvolání žalobců podřaditelná pod ust. § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o. s. ř., tedy že soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a že rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Skutečnosti zakládající odvolací důvod uvedený v ust. § 205 odst. 2 písm. a) o. s. ř., které zkoumá soud z úřední povinnosti, nebyly ze spisu zjištěny a v odvolání žalobců nebyly namítány.
8. Odvolací soud přezkoumal odvoláním napadený rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a poté dospěl k závěru, že soud prvního stupně ve věci provedl

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lýdie Jelínková Podzimková

dostatečné dokazování a z provedených důkazů vyvodil zcela správné právní závěry, s nimiž se odvolací soud v celém rozsahu ztotožnil.

9. Žalobci se v této věci jako právní nástupci po zemřelém původním žalobci J.S. domáhali po žalovaných zaplacení po každém z nich částky 1.489.631 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 21. 10. 2018 do zaplacení z titulu slevy z kupní ceny 12.000 000Kč, kterou jejich právní předchůdce uhradil žalovaným za koupi předmětných nemovitostí.
10. Soud prvního stupně zcela správně své dokazování zaměřil na otázku, zda původní žalobce J.S., potažmo jeho právní nástupci žalobci a) a b) oznámili jako kupující prodávajícím vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohli při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit. Soud prvního stupně se tedy zcela správně zabýval naplněním zákonných podmínek ust. § 2112 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého neoznámil-li kupující vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit, soud mu právo z vadného plnění nepřizná. Jedná-li se o skrytou vadu, platí totéž, nebyla-li vada oznámena bez zbytečného odkladu poté, co ji kupující mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do dvou let po odevzdání věci. Soud prvního stupně se rovněž správně zabýval otázkou, zda žalovaným přísluší právo vznést námitku, že vada nebyla oznámena včas ve smyslu ust. § 2112 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého k účinkům podle odst. 1 soud přihlédne jen k námitce prodávajícího, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.
11. V daném případě právní předchůdce žalobců skryté vady na nemovitosti vytkl žalovaným ve výzvě ze dne 13. 9. 2018, tedy ve lhůtě 5 let od nabytí nemovitosti a žalobci poukázali na ust. §2129 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého neoznámí-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět. Tato nejzazší pětiletá lhůta od nabytí věci kupujícím dle názoru odvolacího soudu neznámá, že by s oznámením zjištěných skrytých vad prodávajícímu mohl kupující čekat, a přestože vady zjistil nebo při řádné péči je zjistit mohl dříve, tyto uplatnit těsně před uplynutím pětileté doby od nabytí. Na uplatnění skrytých vad se dle názoru odvolacího soudu vztahuje rovněž i ustanovení § 2112 odst. 1 občanského zákoníku, jehož znění bylo citováno výše. S otázkou, co soudní judikatura považuje za oznámení vad bez zbytečného odkladu, vyložil soud prvního stupně s poukazem na judikaturu Nejvyššího soudu v bodě 44 odůvodnění rozsudku, přičemž odvolací soud se s těmito závěry ztotožňuje. Jestliže tedy právní předchůdce žalobců, jak sám uvedl v doplnění skutkových tvrzení dne 11. 11. 2019, že zjistil vady týkající se statiky (v obecné rovině) předmětného domu z přiloženého dopisu Ing. B., projektanta statika, ze dne 3. 10. 2017 a konkrétněji zjistil vady základů a zdiva prvního podzemního podlaží předmětného rodinného domu ze znaleckého posudku soudního znalce doc. Ing. Zdeňka Bažanta, CSc. v listopadu 2017, další závady základů a zdiva zjistil z dodatku znaleckého posudku z února 2018, přičemž vady právnímu předchůdci žalobců vytkl až ve výzvě ze dne 13. 9. 2018, je třeba uzavřít, že tak neučinil bez zbytečného odkladu poté, co tvrzené skryté vady zjistil. V této souvislosti odvolací soud uvádí, že se neztotožnil s námitkou právního předchůdce žalobců J.S. ani žalobce b), že právní předchůdce žalobců nebyl stavebně vzdělán a jako laik neuměl hodnotit závažnost a náročnost oprav, které bude na základě vad třeba provést. Rovněž se neztotožnil s námitkou, že aby bylo možno určit výši této slevy, bylo nutné nejprve tyto vady odstranit stavebními společnostmi. Především je třeba uvést, že právnímu předchůdci žalobců nic nebránilo v tom, aby poté, co tvrzené skryté vady zakoupených nemovitostech zjistil, aby tyto vady bezodkladně po jejich zjištění, tedy nejpozději do konce roku 2017, v nejzazším termínu v únoru 2018 žalovaným oznámil, následně nechal zpracovat znalecký posudek ke stanovení tržní ceny nemovitostí s přihlédnutím ke zjištěným skrytým vadám, a po žalovaných požadovat rozdíl z takto stanovené tržní ceny nemovitostí a

uhrazené kupní ceny 12.000.000 Kč. Právní předchůdce žalobců pak nemusel vyčkávat, až bude nemovitost zrekonstruována a poté, náklady na provedenou rekonstrukci požadovat jako slevu z kupní ceny. Nad rámec odvolací soud uvádí, že nelze slevu z kupní ceny ztotožnit s náklady, které právní předchůdce žalobců vynaložil na rekonstrukci nemovitosti. Nicméně tato skutečnost není pro posouzení nároku žalobců podstatná, když žaloba byla zamítnuta z jiných důvodů. Odvolací soud je si vědom toho, že posoudil lhůtu, do kdy měl právní předchůdce žalobců bezodkladně žalovaným vady vytknout, benevolentněji než soud prvního stupně, nicméně tato skutečnost nemá žádný vliv na závěr, že právní předchůdce žalobců žalovaným skryté vady nevytkl bezodkladně.

12. S další podstatnou námitkou žalobců, že žalovaní věděli či museli vědět o vadách nemovitosti a že jim tak nepřísluší právo na námitku pozdního vytknutí vad dle ust. § 2112 odst. 2 občanského zákoníku, se soud prvního stupně řádně zabýval a s touto námitkou se vypořádal pod body 49 – 52 odůvodnění svého rozsudku. Odvolací soud se se závěry učiněnými soudem prvního stupně k této námitce žalobců v celém rozsahu ztotožnil a pouze dodává, že ze samotné skutečnosti, že v roce 2004 byla prováděna přestavba prvního podzemního podlaží v nemovitosti a ze skutečnosti, že žalovaní v době provádění této přestavby v nemovitosti bydleli a zdržovali se v ní, nelze dle názoru odvolacího soudu dovodit, že o stavu či charakteru nemovitosti či jejích jednotlivých prvků museli vědět či dokonce věděli. Stavebníkem prováděných rekonstrukcí v roce 2004 byl zcela jednoznačně otec žalovaného 2. J.J., a z žádných skutečností ani svědeckých výpovědí nevyplývá, že by se na této rekonstrukci jakýmkoliv způsobem podíleli samotní žalovaní. Stejně závěry lze učinit i k namítané vědomosti žalovaného 2. k prováděné rekonstrukci kanalizace v roce 2013. Pokud žalovaná 1. prováděla v domě rekonstrukci koupelny, pak ani z této skutečnosti nelze dovodit, že by o stavu nemovitosti musela mít vědomost (tzv. komůrkové zdivo). V této souvislosti odvolací soud vyslovuje pochybnosti (byť tato otázka nebyla předmětem dokazování s ohledem zamítnutí žaloby z jiných důvodů) zda by původním žalobcem vytykané vady ve výzvě ze dne 30. 9. 2018 bylo vůbec možno považovat s ohledem na stáří nemovitosti (vybudování rodinného domu v roce 1928 – 1929) za vady nemovitosti a zda by tyto vytykané vady sjednanou kupní cenu s ohledem na tržní cenu nemovitosti ovlivnily. S ohledem na závěr soudu prvního stupně, jakož i závěr soudu odvolacího, že žalobci vady žalovaným nevytkli včas, nebylo třeba se blíže touto otázkou zabývat, jakož i provádět další žalobci navržené důkazy, které soud prvního stupně zamítl (viz bod 29 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně).
13. K námitce žalobců, že soud prvního stupně pochybil, pokud neprovedl výslech svědkyně M.P. a že nepřčetl k důkazu její čestné prohlášení, odvolací soud uvádí, že námitku pozdního vytknutí vad vznesl žalovaný 2. již ve svém vyjádření ze dne 16. 12. 2019, doručeném soudu prvního stupně dne 9. 12. 2019, tudíž při jednání konaném dne 4. 3. 2020, kde, dle názoru odvolacího soudu došlo ke koncentraci řízení, mohl původní žalobce J.S. návrh na výslech svědkyně M.P. učinit. Tohoto svého práva nevyužil, tudíž soud prvního stupně s ohledem na koncentraci řízení výslechu této svědkyně, jakož i k provedení důkazů, které měla tato svědkyně údajně v držení, správně nepřistoupil.
14. S ohledem na výše uvedené se odvolací soud ztotožnil s názorem soudu prvního stupně, že právní předchůdce žalobců vady nemovitosti prodávajícím nevytkl bez zbytečného odkladu, a tedy včas, a že žalovaní řádně uplatnili námitku pozdního oznámení vad. Soud I. stupně žalobu zcela správně zamítl a odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně ve smyslu ust. § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil, a to včetně správného výroku o náhradě nákladů řízení, když se neztotožnil s námitkou žalovaného 2., že v nákladech řízení, které mu byly soudem prvního stupně přiznány, nebyla zohledněna částka ve výši 39.100 Kč, kterou vynaložil na zpracování znaleckého posudku Ing. arch. Janem Sapákem. Dle názoru odvolacího soudu tyto náklady na zpracování znaleckého posudku Ing. arch. Janem Sapákem nelze považovat za účelně vynaložené náklady řízení, které by žalovanému 2. měli žalobci hradit. Je sice pravdou,

že soud prvního stupně zmíněný znalecký posudek v odůvodnění svého rozsudku citoval (viz bod 17 odůvodnění rozsudku soudu I. stupně), nicméně závěry soudu prvního stupně, které jej vedly k zamítnutí žaloby, nejsou na závěrech znaleckého posudku Ing. arch. Jana Sapáka nijak postaveny. Tudíž znalecký posudek tohoto znalce nebyl pro rozhodnutí jak soudu prvního stupně, tak i pro závěry odvolacího soudu podstatný. Odvolací soud tedy ve shodě se soudem prvního stupně náklady za zpracování tohoto znaleckého posudku žalovanému 2. nepřiznal.

15. Úspěšným žalovaným pak odvolací soud s ohledem na ust. § 142 odst. 1 za použití ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. přiznal každému z nich náklady odvolacího řízení.
16. V případě žalované 1. se jedná o náklady řízení představované odměnou za zastupování žalované 1. advokátem v odvolacím řízení, a to za 1 úkon právní služby (účast u jednání před odvolacím soudem) § 11 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen advokátní tarif). Odměna za 1 úkon právní služby dle ust. § 7 bodu 6. advokátního tarifu činí 14.260 Kč. V případě žalované 1. činí náklady odvolacího řízení odměna za 1 úkon právní služby ve výši 14.260 Kč a 300 Kč režijní náhrada hotových výdajů na tento 1 úkon právní služby (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), celkem 14.560 Kč.
17. Zástupce žalovaného 2. učinil v odvolacím řízení 2 úkony právní služby, a to vyjádření k odvolání žalobců a účast u odvolacího jednání (§ 11 odst. 1 písm. d) a g) advokátního tarifu). Za tyto 2 úkony právní služby činí odměna 28.520 Kč, k čemuž bylo třeba připočíst 2 x 300 Kč režijní náhradu hotových výdajů na tyto 2 úkony právní služby (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu). K částce 29.120 Kč bylo dále třeba připočítat 21 % daň z přidané hodnoty, neboť zástupce žalovaného 2. je plátcem této daně a daň z přidané hodnoty je součástí nákladů řízení. Náklady odvolacího řízení, které byly úspěšnému žalovanému 2. vůči žalobcům přiznány, činí částku 35.235 Kč.
18. Lhůta k plnění a místo plnění vyplývají z ust. § 160 odst. 1 ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.
19. Odvolací soud nepřistoupil k aplikaci ust. § 150 o. s. ř. na otázku nákladů řízení a nepřiznání, eventuálně snížení náhrady nákladů řízení úspěšným žalovaným s ohledem na skutečnost, že oběma žalobcům bylo přiznáno usnesením Městského soudu v Brně ze dne 5. 4. 2023 č. j. 238 C 1/2019 – 290 osvobození od soudních poplatků z důvodu, že oba žalobci pobírají invalidní důchod 3. stupně, příspěvek na péči, nemají žádné další příjmy a jako majetek větší hodnoty vlastní pouze 1/3 pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX. Soud prvního stupně při rozhodování o přiznání žalobcům osvobození od soudních poplatků nepočítal s nemovitostí, kterou žalobci vlastnili, neboť se nejedná o majetek, který lze jednoduše a rychle zlikvidovat, tak aby z něj mohli žalobci uhradit soudní poplatky. K tomuto odvolací soud uvádí, že samotné přiznání účastníku řízení osvobození od soudních poplatků neznamena, že by nemohl být zavázán k povinnosti hradit náklady řízení úspěšné protistraně.
20. V daném případě muselo být dle názoru odvolacího soudu zohledněno, že žalobci v rámci dědického řízení po zemřelém právním předchůdci J.S. nabyli každý ideální 1/2 nemovitostí, které jejich právní předchůdce od žalovaných zakoupil na základě kupní smlouvy ze dne 26. 10. 2016, tedy nemovitosti, u kterých je požadována sleva z kupní ceny, která je předmětem tohoto řízení. Nabytí ideální 1/2 těchto nemovitostí každým z žalobců v hodnotě 7.000.000 Kč je zřejmé z usnesení Městského soudu v Brně ze dne 28. 1. 2021 č. j. XXXXX. Jak bylo zjištěno v průběhu odvolacího jednání konaného dne 18. 6. 2024, žalobci tuto nemovitost prodali, a to společnosti zástupce žalobce b), přičemž samotný zástupce žalobce b) se k odvolacímu jednání nedostavil a Mgr. Ing. Tomáš Tillmann, advokát, který se v substituci k odvolacímu jednání dostavil, bližší okolnosti prodeje nemovitosti, jakož i kupní cenu neznal, nicméně poukázal na skutečnost, že kupní cena měla být nízká kolem 2.000.000 Kč a zůstavitel zanechal dluhy. Odvolací soud zastává názor, že je třeba přihlídnout ke skutečnosti, že žalobci se prodejem nemovitosti zbavili majetku poměrně značné hodnoty, kterou jejich otec (právní předchůdce

J.S.) zakoupil za 12.000.000 Kč, kterou následně zhodnotil a hodnota této nemovitosti byla v dědickém řízení stanovena částkou 14.000.000 Kč. Odvolací soud zastává názor, že je vysoce nepravděpodobné, aby po opravách nemovitosti provedených právním předchůdcem žalobců tato nemovitost měla hodnotu pouze 2.000.000 Kč i s ohledem na lokalitu, ve které se nachází. Jestliže tedy žalobci skutečně prodali předmětné nemovitosti za cenu výrazně nižší, než je zcela reálná její hodnota, jde to zcela k jejich tíži. Žádné bližší okolnosti opodstatňující prodej nemovitostí za výrazně nižší hodnotu žalobci netvrdili a nedoložili. Odvolací soud má tedy s ohledem na realizaci prodeje nemovitostí za to, že žalobci, byť pobírají invalidní důchod 3. stupně, že získali dostatek finančních prostředků, aby mohli náklady řízení úspěšným žalovaným jak v řízení před soudem prvního stupně, tak i v řízení před soudem odvolacím uhradit.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky ve lhůtě do dvou měsíců od jeho doručení za podmínek v ust. § 237 o. s. ř. prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat pouze odvolací soud.

Nesplní-li povinná strana dobrovolně a včas to, co jí ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněná strana domáhat jeho splnění návrhem na výkon rozhodnutí či návrhem na exekuci.

Brno 19. června 2024

JUDr. Jaroslav Burian v. r.
předseda senátu