

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. Miloše Póla a soudců JUDr. Pavla Toufara a JUDr. Tomáše Strouhy v právní věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████
bytem ██████████
zastoupená JUDr. Jiřím Vlasákem, advokátem
se sídlem Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

proti

žalovanému:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený Mgr. Pavlem Šimákem, advokátem
se sídlem Komenského 319/6, 397 01 Písek

o zaplacení 1 166 600 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Písku ze dne 14.7.2020, č. j. 9 C 208/2019-139

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc **se mu vrací** k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

- Okresní soud v Písku (dále jen soud prvního stupně) zamítl žalobu o zaplacení 1 166 600 Kč spolu se specifikovaným úrokem z prodlení (výrok I.) a uložil žalobkyni zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení 80 344 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
- Žalobkyně uplatnila nárok na zaplacení uvedené částky z titulu slevy z kupní ceny nemovitosti. Uváděla, že 23.8.2018 uzavřela s žalovaným kupní smlouvu, jejímž předmětem byla *bytová jednotka č. ██████████, byt, v budově čp. ██████████, postavené na pozemku parc. č.st. ██████████, a k tomu se vážící spoluvlastnický podíl na společných prostorech předmětného domu a dále pozemky parc. č. ██████████, parc. č. ██████████ a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/5 pozemku parc. č. ██████████ to vše v k. ú. a obci ██████████ (dále také jen „nemovitost“)*. Žalovaný ji ujistil, že nemovitost je po celkové rekonstrukci a bez vad, což vyplývalo i z nabídky realitní kanceláře. Posléze zjistila, že byt má celou řadu vad, které po vypracování odborných posouzení společností DEKPROJEKT s.r.o. – znalecký ústav (dále také jen „Ústav“) označených jako „Vady nemovitosti“ a „Technický průkaz nemovitosti“ (dále také jen „Odborná posouzení“) byly oceněny částkou 1 166 600 Kč; jednotlivé vady soud uvedl v bodě 1 rozsudku. Žalovaný proti tomu namítl, že stav nemovitosti (bytové jednotky) odpovídá jejímu stáří, že nemovitost nevykazuje vady, nýbrž se jedná o běžné opotřebení s tím, že rovněž kupní cena sjednaná v kupní smlouvě ve výši 2 290 000 Kč odpovídala stáří a stavu nemovitosti a navrhovala žalobu zamítnout.
- Soud po provedení dokazování viz bod 4 – 10 a po připsuštění změny žaloby ohledně výčtu vad nemovitosti (jednání 14.7.2020) uzavřel, že žalobkyně kupní smlouvu koupila od žalovaného nemovitost. Žalobkyně přitom byla informována v realitním kanceláři, že dům prošel rekonstrukcí, rekonstruovány, že byly štuky, podlahy, rozvody topení, vody a elektřiny, dále že jsou zde nová okna a vchodové bezpečnostní dveře. Informaci o vadách měla podle jejího vyjádření „hned po novém roce“ v lednu 2019 a vady vytkla dopisem ze dne 11.4.2019. Soud prvního stupně nárok posoudil podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.). Nejprve se zabýval

námitkou opožděnosti vytknutí vad s tím, že žalobkyně by musela prokázat, že žalovaný o všech vadách věděl, či musel vědět, respektive by musela prokázat, že žalovaný rekonstruoval každou část, respektive každý prvek nemovitosti, na kterém se vyskytla některá z žalobkyní tvrzených vad. Z realitní nabídky je zřejmé, že prvky nemovitosti týkající se vady H13 označené jako „pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy“ a vady H17 označené jako „zatékání vody z koupelny (mokrého provozu do podlah a stěn)“ nebyly rekonstruovány, zatímco ostatní prvky, jichž se ostatní uplatněné vady týkají, rekonstrukcí prošly. Soud dovodil, že v případě vady H13 a H17 je námitka opožděnosti uplatnění vad přípustná, neboť nerekonstruoval-li žalovaný tyto části nemovitosti, nelze mít za to, že o skrytých vadách musel vědět. Nelze zde argumentovat objektivní neodpovědností, neboť pak by ustanovení § 2112 odst. 2 o.z. zcela ztrácelo význam a nikdy by nemohl najít svého uplatnění. Podle tohoto ustanovení nelze posoudit odpovědnost žalovaného za skryté vady jako odpovědnost objektivní. V případě vad H13 a H17 došlo k promlčení práva z vadného plnění, neboť pokud žalobkyně věděla od ledna 2019, avšak žalovanému je vytkla až 11.4.2019. Tyto vady nebyly oznámeny „bez zbytečného odkladu“, neboť je žalobkyně vytkla až cca 3 měsíce poté, co se o nich dověděla. Skutečnost, že finální verze odborných vyjádření je datována až 25.3.2019 je bez významu, neboť již v lednu 2019 měla žalobkyně k dispozici informaci o existenci vad, což je zřejmé i z jejího vyjádření. Lhůtou „bez zbytečného odkladu“ je míněno bezodkladné, neprodlené, bezprostřední či okamžité jednání, jedná se o lhůtu v rádech dnů maximálně týdnů. I kdyby však vady nebyly vytknuty opožděně, nemohla by být žaloba úspěšná, neboť nebyla prokázána jejich existence v okamžiku odevzdání věci, ani oprávněnost výše nároku v případě ostatních vad.

4. U vad S05, H01, P02, P12, U01 a U04 (viz Odborná posouzení) nelze k námitce opožděnosti přihlédnout, neboť jde o prvky nemovitosti, které žalovaný rekonstruoval, musel si těchto vad být vědom, a proto v těchto případech by žalobkyně měla nárok na slevu z kupní ceny, pokud by ovšem prokázala, že na zakoupené nemovitosti se skutečně předmětné vady v době přechodu nebezpečí (v době převzetí nemovitosti žalobkyní) vykytovaly, že šlo o vady skryté, a že výše nákladů na jejich odstranění je rovna výši požadované slevy. Nic z toho však žalobkyně neprokázala, ač byla poučena, že z jí navržených důkazů (zejména odborných posouzení) tyto skutečnosti nevyplývají. Tato odborná posouzení existenci skrytých vad ani výši nároku neprokazují, z jejich obsahu nelze vycházet, když Odborná posouzení zadala jednostranně žalobkyně, byť zpracovatelem je „znalecký ústav Dekprojekt“. V těchto posouzeních nejsou uvedeny otázky, jež byly zadány, není uvedeno, z jakých zdrojů byly čerpány vstupní informace, resp. není uvedeno, že poskytnuté podklady byly informace sdělené žalobkyní. Žalovaný správnost Odborných posouzení rozporoval a soud se s jeho názorem, že se jedná o vyjádření zpracované na zakázku žalobkyně, a že jsou tedy tendenční, ztotožnil. Žaloba byla zamítnuta a žalovanému soud přiznal právo na náhradu nákladů řízení z titulu zastupování advokátem ve výši 80 344 Kč.
5. Rozsudek soudu prvního stupně napadla včasným a přípustným odvoláním žalobkyně (§ 201, § 202 a § 204 odst. 1 o.s.ř.). Zdůraznila, že byla před uzavřením kupní smlouvy ujištěna, že nemovitost je po kompletní rekonstrukci a vhodná pro trvalé bydlení. V průběhu užívání nemovitosti pojala podezření na existenci vad, a proto nechala vyhotovit Odborná posouzení, z nichž je zřejmé, že na nemovitosti jsou skryté vady a dále i předpokládané skryté vady, pro jejichž potvrzení je třeba provést i další diagnostiku. Soupis vad nemovitosti je uveden v listině označené jako „Vady nemovitosti“ na straně 7. Náklady na sanaci skrytých vad nemovitosti byly vyčísleny částkou 1 166 600 Kč.
6. K včasnosti uplatnění vad zmínila, že průzkum nemovitosti probíhal 14.1.2019 odpoledne, Odborná posouzení byla vyhotovena 25.3.2019, oznámení vad vady uplatnila dopisem ze dne 11.4.2019 žalovanému doručeným 13.4.2019, na který reagoval dopisem z 18.4.2019. Od vydání Odborných posouzení do zaslání oznámení vad uplynulo 17 kalendářních dnů, během kterých žalobkyně tyto dokumenty předala svému zástupci, který připravil oznámení vad a výzvu k úhradě přiměřené slevy a tyto listiny odeslal. Žalobkyně tak považuje zákonnou lhůtu za dodržanou. Lhůta

běžící od 25.3.2019 do 11.4.2019 je podle odvolatelky „bez zbytečného odkladu“ a vzhledem ke konkrétním okolnostem lhůtou přiměřenou. Odborná posouzení měla žalobkyně k dispozici nejdříve 25.3.2019 a okolnost, že o existenci vad věděla již v lednu z ničeho nevyplyvá, respektive nelze dovozovat, že již po prohlídce nemovitosti konané Ústavem dne 14.1.2019 mohla znát skutečnosti, které by jí umožnily kvalifikovaně vady oznámit. Námitka opožděnosti oznámení vad proto není důvodná.

7. Také závěr soudu o nesprávnosti odborných vyjádření je bez jakéhokoliv řádného odůvodnění, pokud soud takový závěr učinil, měl ustanovit znalce. Jestliže účastník může sám odborné vyjádření bez dalšího předložit a soud je přesto nechtěl přijmout, tak v situaci, kdy sám nemá potřebné odborné znalosti a nemůže odborné otázky sám posoudit, měl ustanovit znalce i bez návrhu. Otázka skrytých vad nemovitostí je natolik odbornou, že si ji soud posuzovat sám nemůže. Pokud soud sám dospěl k odbornému závěru bez stanoviska znalce, zatížil řízení vadou, která vedla k nezákonnému rozhodnutí. Žalobkyně má za to, že unesla důkazní břemeno svých tvrzení tím, že předložila odborná vyjádření, ze kterých vyplývá, že vady existovaly v době převzetí nemovitosti, což je uvedeno u každé vady v dokumentu „Vady nemovitostí“.
8. Odvolatelka nesouhlasí ani s tím, že by odpovědnost prodávajícího za skryté vady nebyla objektivní odpovědností a není proto rozhodné, zda některé prvky nemovitosti žalovaný rekonstruoval sám či nikoliv. V daném případě odvolatelka má právo na plnění z vadného plnění i tehdy, pokud by věc měla zjevnou vadu, neboť žalovaný prohlásil, že nemovitost je bez vad po rekonstrukci, kterou prováděl sám a takto byla prezentována i při prohlídce. Uvedené má za následek to, že právo žalobkyně z vadného plnění je dáno, i pokud že by se jednalo o vadu zjevnou. Pokud jde o výši přiměřené slevy, žalobkyně vycházela z Odborných posouzení, v nichž byly náklady na sanaci skrytých vad vyčísleny částkou minimálně 964 000 Kč bez DPH, a proto je požadovaná sleva přiměřená. Žalobkyně navrhuje zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
9. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně postupem podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. při nařízeném jednání (§ 214 odst. 1 o.s.ř.) a s přihlédnutím ke vzneseným odvolacím námitkám, dospěl k závěru o důvodnosti podaného odvolání.
10. Podle § 2100 o.z. právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu na bezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později.
11. Podle § 2112 odst. 1 o.z. 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.
12. Podle § 2129 odst. 2 o.z. neoznámil-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.
13. Podle § 2131 o.z. v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.
14. Předně musí odvolací soud uvést, že při koupi nemovité věci se přednostně uplatní zvláštní právní úprava uvedená v § 2128 - § 2131 o.z. a teprve není-li úprava speciální, aplikují se ve smyslu § 2131 o.z. přiměřeně ustanovení občanského zákona o koupi movitých věcí. Uvedené se týká například i volby práva z odpovědnosti (požadavek na slevu z kupní ceny ve smyslu § 2106 odst. 1 písm. c/ o.z.), ale například i způsobu oznámení vady bez zbytečného odkladu (§ 2112 odst. 1 o.z.).
15. Podle ustanovení § 2129 odst. 2 o.z. odpovídá prodávající kupujícímu za skryté vady (objektivní odpovědnost), leda by prodávající uplatnil námitku opožděnosti oznámení skryté vady.

K oznámení vad nemovitosti zákon stanoví pětiletou lhůtu. Námitka opožděnosti uplatnění vady (vad) však prodávajícímu nepřísluší, jestliže v době odevzdání nemovitosti o skryté vadě či vadách věděl nebo musel vědět. Podle odvolacího soudu se navíc i v případě oznámení skryté vady nemovitosti uplatní obecný požadavek zákona, že se tak musí stát „bez zbytečného odkladu“ poté, co ji mohl při včasné prohlídce a dostatečné péči kupující zjistit (§ 2112 odst. 1 o.z.), nejdéle však ve lhůtě 5 let od nabytí nemovitosti. Požadavek na uplatnění vady bez zbytečného odkladu je logický a odůvodněný mimo jiné i proto, že případné otálení s oznámením vady, jež vyšla najevo v průběhu užívání nemovitosti, by mohlo komplikovat možnost zjištění, zda vada existovala v době nabytí nemovitosti či nikoli a také by to mohlo vést ke zhoršování vadného stavu (a tím dále například ke zvyšování nároku na slevu z kupní ceny). S ohledem na odvolací námitku, že vady žalobkyně žalovanému oznámila „bez zbytečného odkladu“, zatímco soud prvního stupně učinil závěr opačný, zabýval se odvolací soud nejprve touto otázkou s tím, že o zachování lhůty 5 let od nabytí nemovitosti nebylo sporu.

16. Z obsahu spisu je sice patrné, že žalobkyně při jednání soudu dne 12.12.2019 uvedla, že Odborná posouzení zadala prakticky hned po převzetí klíčů a že „v listopadu tam hned přijeli, nafotili to a hned po novém roce jsme to měli k dispozici“, nicméně soud prvního stupně nedostatečně přihlédl k obsahu listin, které předložila sama žalobkyně a z nichž je zřejmé, že její časové zařazení sledu událostí je nepřesné. Z Odborných posouzení totiž vyplývá, že Ústav provedl ohledání nemovitostí dne 14.1.2019 a nikoli již v listopadu, jak nepřesně uvedla žalobkyně, a oba dokumenty („Vady nemovitostí“ a „Technický průkaz nemovitostí“) byly Ústavem vypracovány až 25.3.2019. Tehdy nejdříve měla žalobkyně k dispozici potřebné odborné podklady a informace v kvalitě, jež jí umožnila zadat věc k řešení advokátovi, který po vlastním seznámení se s těmito odbornými podklady, teprve mohl vyhotovit oznámení vad prodávajícímu. Jestliže žalobkyně oznámila žalovanému vady prostřednictvím advokáta v dopise z 11.4.2019, tedy 17 dní od okamžiku vyhotovení Odborného posouzení Ústavem, pak odvolací soud shledává, že jednala „bez zbytečného odkladu“ a přiměřeně zjištěným konkrétním okolnostem.
17. Při zvažování uvedené „lhůty“ bylo v dané věci třeba brát v úvahu, že posuzování se týkalo nemovitosti, kdy zpravidla k posouzení vad a zejména formulaci uplatnění vad nepostačí laické znalosti kupujícího, a proto žalobkyně teprve v momentě vyhotovení a předání Odborných posouzení a nikoli například již ve chvíli prohlídky nemovitosti (byť by se jí od pracovníků Ústavu dostalo prvotních ústních informací) mohla činit adekvátní kroky, kdy se nejprve s těmito listinami musela sama seznámit, aby zvažila další postup a poté mohlo následovat předání věci advokátovi, který taktéž potřeboval určitý čas k seznámení se s těmito Odbornými posouzeními a dále k sepsu oznámení vad.
18. Řešení uplatnění skrytých vad nemovitosti vyplývá z ustanovení § 2129 odst. 2 o.z., z něž je patrné, že žalobkyně mohla proti žalovanému (prodávajícímu) uplatnit odpovědnost za všechny skryté vady s tím, že v případě skrytých vad, o kterých žalovaný coby prodávající věděl nebo musel vědět, by navíc nebyla limitována lhůtou 5 let, neboť prodávající ztrácí v takovém případě možnost namítnout opožděnost oznámení vady.
19. Za vadu věci (ať skryté nebo zjevné) lze považovat nedostatek jejich vlastností, které vzhledem k obsahu smlouvy, prohlášením prodávajícího o vlastnostech věci a jiným zjištěným skutečným stavem lze u předmětu koupě obvykle obecně očekávat, a jejichž absence snižuje možnost užívání věci. Při koupi nikoli nové věci (nemovitosti) je nutné rozlišovat mezi vadou a projevem běžného opotřebení, jež odpovídá stáří věci, kdy u desítky let staré nemovitosti, je třeba mít na paměti například také odlišný charakter konstrukcí a technických řešení poplatný době vzniku, a dále rozsah rekonstrukcí a údržby. Břemeno tvrzení a břemeno důkazní (jak správně dovodil i soud prvního stupně) k prokázání existence tvrzených (žalobou uplatněných) vad leží na žalobkyni, (k tomu srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.7.2011, sp.zn. 33 Odo 896/2010). V nyní posuzované věci nesmí zůstat bez povšimnutí skutečnost, že nemovitost byla vystavěna cca v roce 1956, kterou žalobkyně zjevně zcela pomíjí, přičemž případné dílčí rekonstrukce mohou sice

zlepšit stav nemovitosti (zlepšit vlastnosti cca 60 let staré nemovitosti), avšak nelze očekávat, že nemovitost bude mít stejné vlastnosti jako nově postavená.

20. Otázky existence vad respektive rozsahu opotřebení (odpovídajícího běžnému užívání věci k účelu, němuž je určena) jsou otázkami odbornými, k jejichž zodpovězení nemá kvalifikaci ani soud ani účastníci. Řešení odborných otázek slouží odborná vyjádření státního orgánu a častěji posudek soudního znalce (§ 127 odst. 1 o.s.ř.). Jako důkazní prostředek sloužící k prokázání skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, může předložit znalecký posudek i účastník řízení, a to za splnění podmínek § 127a o.s.ř. Pokud posudek předložený účastníkem tyto kvality nesplňuje, (ovšem jde po obsahové stránce a odborné o posouzení kvalifikované osoby), jde z procesního pohledu o listinu, která sice nemá „sílu“ posudku, ovšem i tak je třeba se s ní jako s každým jiným důkazem vypořádat přezkoumatelným způsobem v rámci hodnocení důkazů (§ 132 o.s.ř.). Samotnému soudu nepřísluší hodnotit odborné kvality takové listiny, nicméně může tak činit s přihlédnutím k dalším důkazům (například znaleckému posudku). Pokud soud takové listiny (vyhotovené odborně kvalifikovanou osobou ovšem nikoli v kvalitě znaleckého posudku) nepovažuje z odborného hlediska za dostatečné, musí přesvědčivě a podrobně odůvodnit, proč z nich nevychází (proč je považuje za nedostatečné, vadné). Totéž je nutné v případě závěru o jejich tendenčnosti či nevěrohodnosti. Pouhá okolnost, že tyto listiny předložil účastník řízení k prokázání jím tvrzených skutečností, takové listiny nevěrohodnými nečiní; zákon s tím, že účastník takové listiny případně posudek předkládá, výslovně počítá.
21. V daném případě žalobkyně předložila Odborná posouzení označená jako „Vady nemovitosti“ a „Technický průkaz nemovitosti“, jež vypracovala společnost Dekprojekt s.r.o., která je zapsána jako znalecký ústav v oboru stavebnictví, mimo jiné i stavby obytné (a dále např. střechy, obvodové pláště, stavební izolace, stavební fyzika). Tato Odborná posouzení sice nemají doložku podle ust. § 127a o.s.ř. a ani formální struktura zcela neodpovídá požadavkům na znalecký posudek, nicméně je z těchto posouzení zřejmá odborná kvalita, se kterou se sám soud případně účastník bez odborných znalostí bez dalšího nemůže poměřovat. Soud zde přesvědčivě neodůvodnil, proč považuje závěry vyplývající z Odborných posouzení předložených žalobkyní za neprůkazné (zkreslené a tendenční). Pouhé předložení těchto listin žalobkyní je bez dalšího nediskvalifikuje. Už sama skutečnost, že jde o posouzení vyhotovené znaleckým ústavem, vylučuje odmítnutí těchto listin shora popsáním způsobem. Relevantním způsobem přezkoumání takových listin ze strany soudu, pokud zde jsou odůvodněné pochybnosti o jejich kvalitě, je znalecký posudek soudem ustanoveného znalce. Obrana žalovaného je sice procesně korektní avšak ani ona neposkytuje soud prvního stupně žádný odborný podklad pro odmítnutí odborných závěrů Ústavu, nýbrž opět směřuje ke znaleckému přezkumu. Závěr o neunesení důkazního břemene o existenci vad žalobkyní je proto minimálně předčasný respektive zatím neodůvodněný a proto nesprávný, a to právě s ohledem na obsah listin předložených žalobkyní. Jestliže soud prvního stupně považoval tato Odborná posouzení za tendenční (a měl pro to indicie) nebo odborně nedostatečná, pak takové skutečnosti ve svém rozsudku neuvedl.
22. Soudem prvního stupně při jednání 2.6.2020 poskytnuté poučení podle § 118a o.s.ř. sice představuje procesně korektní postup, nicméně v procesních poměrech dané věci, kdy nakonec nesdělil důvody přesvědčivě a podrobně vyargumentované důvody pro „odmítnutí“ odborných posouzení jde o poučení nedostatečné. Jestliže soud prvního stupně měl Odborná posouzení předložená žalobkyní za nedostatečná (nekvalitní) a za tendenční, pak měl své poučení směřovat, k tomu, aby žalobkyni bylo zřejmé, že bez znaleckého posudku vyhotoveného soudem ustanoveným znalcem, nemůže její skutková verze obstát, a to spolu s podrobným rozvedením důvodů. Spis takové poučení neobsahuje a, jak už naznačeno, správnost takového postupu nelze seznat ani z rozsudku. Je třeba mít na zřeteli, že žalobkyně tím, že předložila Odborná posouzení, jednala z jejího pohledu dostatečně kvalifikovaně a bez odborného vyvrácení její verze podpořené právě těmito Odbornými posouzeními nemohla předpokládat bez dalšího nutnost dalšího znaleckého zkoumání (nutnost navržení posudků).

23. Nicméně, nehledě na shora uvedené procesní výtky, lze rozumět postoji soudu prvního stupně například proto, že nelze dostatečně seznat, jestli Odborná posouzení reflektují stáří nemovitosti a do jaké míry například rozlišují vady od stavu nemovitosti daného jejím cca 60 letým stářím (čemuž jistě budou odpovídat např. izolace nebo provedení některých konstrukcí atp.) a tomu odpovídajícímu opotřebení. Obdobně lze sdílet skeptický pohled např. na výši požadované slevy (i s ohledem na právě zmíněné skutečnosti), jež představuje téměř polovinu kupní ceny. Vše uvedené je ovšem bez odborných znalostí pouze o spekulace, jež musí podrobena odbornému zkoumání.
24. Jestliže odvolací soud dovedl oproti soudu prvního stupně, že oznámení vad žalobkyní je včasné a dále že závěr o neprokázání jí tvrzených vad a toho, že existovaly v době převzetí žalobkyní, je minimálně předčasný s tím, že žalovaný zásadně odpovídá za skryté vady (v případě jejich prokázání), zrušil odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení postupem podle § 219a odst. 1 písm. b) ve spojení s § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
25. V dalším řízení, pokud soud setrvá nyní již odůvodněně na svém závěru, že Odborná posouzení předložená žalobkyní jsou nedostatečná (nekvalitní) a tendenční, jinak řečeno dovodí-li, na podkladě konkrétně sdělených skutečností, že na jejich podkladě nelze, a to i s přihlédnutím k obraně žalovaného, věc objektivně posoudit, poučí opětovně žalobkyni o tom, že neunáší své důkazní břemeno, a že k jeho unesení nepostačují jí předložená Odborná posouzení. Bude na žalobkyni, zda navrhne podání dalšího posudku, tentokrát soudem ustanoveného znalce, nebo setrvá na svém dosavadním postoji. Na odborném posouzení přitom bude, zda žalobkyní označené a v řízení uplatněné vady jsou vadami (ve smyslu nedostatku očekávaných vlastností nemovitosti – viz shora), nebo jde o opotřebení odpovídající obvyklé době životnosti nemovitosti a jejímu stáří (k tomu srovnej například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2016, sp. zn. 33 Odo 558/2016, a v něm odkazovaná starší rozhodnutí dovolacího soudu). Dále se bude soud zabývat tím, zda vůbec a v jakém rozsahu má vliv ujištění žalobkyně žalovaným o provedení některých dílčích rekonstrukcí, o jejichž existenci měla být ujišťována jednak v nabídce realitní kanceláře (viz čl. 122), jednak při prohlídce nemovitosti. Ve vztahu k těmto skutečnostem v ustanoveních o prodeji nemovitosti úprava chybí, a proto se přiměřeně užijí ustanovení o prodeji movitých věcí (§ 2131 o.z.). Těmito skutečnostmi se soud prvního stupně doposud nezabýval a nehodnotil je s ohledem na předchozí důvody zamítnutí žaloby. Dále platí, že teprve spolehlivé zjištění vad (jejich počtu a rozsahu) může vést k úvahám o slevě z kupní ceny; blíže neuzavřený okruh hledisek, jež se uplatní, vyplývá zejména z dostupné starší judikatury (např. již zmíněné usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 558/2016 nebo usnesení ze dne 30.11.2016, sp.zn. 33 Odo 1643/2015), která se však uplatní i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V daném případě bude jistě hrát roli krom hledisek příkladmo uvedených v těchto rozhodnutích i hledisko stáří nemovitosti spolu s poměrem kupní ceny k požadované slevě, jež, zdá se, vychází fakticky z opravy a uvedení do bezvadného stavu avšak u věci nikoli nové. Roli může hrát i okolnost, že nemovitost již není ve vlastnictví žalobkyně, která ji prodala, přičemž i výše této kupní ceny může ukazovat na relace, ve kterých se při stanovení (případně) slevy bude možné pohybovat.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

České Budějovice 4. března 2021

Mgr. Miloš Pól v.r.
předseda senátu