

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Palkovské a soudců JUDr. Ivy Hrdinové a JUDr. Martina Láníčka ve věci

žalobce: **Roman S.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Michalem Miturou
sídlem Místecká 329/258, 720 00 Ostrava

proti
žalovanému: **David P.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Brudným
sídlem Poděbradova 1243/7, Ostrava-Moravská Ostrava

o zaplacení 1 000 000 Kč s příslušenstvím
o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Opavě ze dne 8. 10. 2020, č. j. 26 C 191/2019-119

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v odstavci I. výroku **potvrzuje**.

II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v odstavcích II. a III. výroku **mění** takto:

Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 156 582 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám Mgr. Michala Mitury, advokáta, se sídlem Místecká 329/258, Ostrava.

Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Opavě na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 8 220 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Karkošková.

III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení 45 738 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám Mgr. Michala Mitury, advokáta se sídlem Místecká 329/258, Ostrava.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svou žalobou domáhal po žalovaném zaplacení částky 1 000 000 Kč s příslušenstvím představující slevu z kupní ceny nemovitosti, kterou žalobce od žalovaného koupil dne 27. 3. 2017. Důvodem požadované slevy byly vady nemovitosti, na něž žalobce nebyl upozorněn. Okresní soud napadeným rozsudkem žalobě vyhověl, zavázal žalovaného zaplatit žalobci 1 000 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně od 1. 8. 2018 do zaplacení a na náhradě nákladů řízení 174 827,94 Kč. Soud dospěl k závěru, že rodinný dům č. p. xxx v xxx, který žalobce od žalovaného koupil dne 27. 3. 2017, vykazoval skryté vady, existence vad byla potvrzena znaleckým posudkem znalce v oboru stavebnictví. Požadovanou slevu z kupní ceny posoudil okresní soud jako přiměřenou; soud se opřel o znalecký posudek z oboru stavebnictví, jímž byly vyčísleny náklady na opravu nemovitosti částkou 1 018 210 Kč.

2. Proti rozsudku okresního soudu podal žalovaný v zákonem stanovené lhůtě (§ 204 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, dále jen o. s. ř.) odvolání. Žalovaný namítal, že se soud nevypořádal s navrženými důkazy a jejich neprovedení neodůvodnil. Žalovaný navrhoval provést účastnický výslech žalobce a žalovaného, dále tří řemeslníků, kteří se podíleli na stavbě a opravě nemovitosti, navrhl také důkaz fotografiemi, na kterých bylo zjevné zatékání střechy a s tím související skvrny na zdi. Fotografie byly pořízeny v srpnu 2016, takže žalobce v době převodu nemovitosti o těchto vadách věděl. Odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně je nesrozumitelné, je zatíženo vadou v podobě opomenutých důkazů, tato skutečnost signalizuje přítomnost libovůle v soudním rozhodování, a proto žalovaný navrhoval, aby odvolací soud napadený rozsudek v plném rozsahu zrušil a věc vrátil okresnímu soudu, případně prvostupňový rozsudek změnil.

3. Žalobce navrhoval potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného.

4. Krajský soud jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení mu předcházející (§ 212, § 212a o. s. ř.), doplnil dokazování o výslech žalobce, jeho manželky a žalovaného, a poté dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné.

5. Z hlediska skutkového stavu soud prvního stupně zjistil, že žalobce na základě kupní smlouvy ze dne 27. 3. 2017 nabyl od žalovaného za 5 200 000 Kč do vlastnictví pozemek p. č. xxx, jehož součástí je stavba č. p. xxx, rodinný dům v obci xxx, pozemek p. č. xxx, zahrada, pozemek p. č. xxx ostatní plocha, vše zapsáno na LV č. xxx pro katastrální území Markvartovice, obec Markvartovice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (dále také jen nemovitosti nebo rodinný dům). V kupní smlouvě bylo uvedeno, že prodávajícímu nejsou známy žádné právní či faktické vady převáděné věci a kupující prohlásil, že si smlouvou převáděné věci řádně a detailně prohlédl a že je přejímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

6. Jelikož rodinný dům začal vykazovat vady, žalobce nechal vypracovat znalecký posudek z oboru stavebnictví, který zpracoval doc. Ing. Jaroslav Solař, Ph.D. Znalec zjistil, že rodinný dům vykazuje vady v interiéru i exteriéru. Pokud jde o vady interiéru, pak:

   1) v 1. nadzemním podlaží domu na příčce mezi koupelnou a chodbou jsou v dolní části patrné vizuální známky nadměrného zavlhčení s jasně ohraničeným okrajem vlhkostní mapy, vlhkost předmětné stěny je způsobena nefunkční hydroizolací sprchového koutu.

   2) v 1. nadzemním podlaží domu v místnosti WC není možno otevřít okenní křídlo z důvodu nerovnosti okenního nadpraží.

   3) v 1. nadzemním podlaží domu se v pokoji v místě nadpraží u venkovních dveří vyskytují trhliny v obou místech uložení překladu, trhlina na pravé straně prochází do exteriéru, příčinou je nedostatečná únosnost zdiva způsobena nedostatečnou úložnou délkou překladu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Karkošková.

4) v 1. nadzemním podlaží domu v pokoji nedoléhá obložková zárubeň ke stěně.

5) ve 2. nadzemním podlaží domu v ložnici, v komoře, v prostoru schodiště a v pokoji se vyskytují skvrny na povrchu podhledu. Zmíněné skvrny jsou zapříčiněny vytékáním kondenzátu na dolním povrchu podhledu. Tyto vady vznikají špatnou konstrukcí střechy, která není dostatečně odvětrávána.

6) v 2. nadzemním podlaží domu v pokoji a na chodbě je místy vydrolená spárovací hmota v dlažbě na podlaze.

7. Pokud jde o vady exteriéru, znalec zjistil skvrny na fasádě v průčelí do ulice i do dvora, jejichž příčinou je vytékající kondenzát ze skladby střechy, a trhlinu v nadpraží dveří v uličním průčelí vpravo, její příčinou je nedostatečná únosnost zdiva v soustředěném tlaku v místech uložení překladů.

8. Znalec potvrdil, že nefunkční hydroizolace sprchového koutu byla zjistitelná až tehdy, pokud by se odsekaly obkládačky, a bylo by možné zjistit jednotlivé stavební vrstvy a stav izolace. Trhliny ve zdi v interiéru i v exteriéru rodinného domu nemusely být v době ohledání nemovitosti seznatelné, mohly se projevit později. Skvrny na fasádě byly způsobeny vytékáním kondenzátů ze střechy. Jde o vadu, která se (například v létě) nemusí vůbec projevovat, objeví se až v době nízkých venkovních teplot, kdy z důvodu nesprávné skladby střechy dochází ke kondenzaci vodní páry, která není odváděna mimo střechu a dochází k jejímu odkapávání do interiéru. Vada skladby střechy byla zjištěna znalcem až provedením vnitřní sondy do skladby střechy. Další (soudem ustanovený) znalec z oboru stavebnictví Ing. František Císař potvrdil existenci vad zjištěných znalcem doc. Ing. Solařem, Ph.D. a vyčíslil náklady na odstranění popsaných vad na částku 1 018 206,56 Kč. Do této částky nejsou zahrnuty náklady na pořízení projektové dokumentace a náklady na opravu překladu. Znalec Ing. Císař stanovil obecnou cenu rodinného domu č. xxx v xxx částkou 5 200 000 Kč, a to na základě porovnání této nemovitosti s obdobnými nemovitostmi v okolí. Tato cena platí pro nemovitost v bezvadném stavu, obecná cena nemovitosti s výše uvedenými vadami činí 4 181 790Kč (tj. 5 200 000 Kč – 1 018 206 Kč).

9. Jelikož žalovaný namítal, že v době převodu nemovitosti (rodinného domu č. xxx v xxx) žalobce věděl o vadách, které nemovitost měla, odvolací soud dokazování doplnil výslechem obou účastníků a manželky žalobce, navrhovaný výslech řemeslníků, kteří se podíleli na stavbě nemovitosti, proveden nebyl. Tito svědci se měli vyjádřit k postupu a kvalitě prací při rekonstrukci nemovitosti, což pro posouzení věci vzhledem k níže uvedenému není podstatné.

10. Žalobce slyšen jako účastník řízení vypověděl, že v době, kdy kupoval od žalovaného rodinný dům, byl ujištěn, že dům žádnou vadu nemá, na žádné vady nebyl upozorněn a sám žádné závady neshledal. Žalobce se do domu nastěhoval v létě roku 2017 a v průběhu následující zimy a po ní se začaly projevovat vady, které jsou předmětem sporu. Před koupí domu provedl žalobce dvě prohlídky nemovitosti, jednou v přítomnosti své manželky a jednou v přítomnosti architekta, přičemž ani tento odborník žádné vady na domě neshledal. Manželka žalobce vypověděla, že se na nemovitost byla se žalobcem podívat, žádné vady neshledala a na žádné vady nemovitosti nebyla žalovaným upozorněna. Podle jejího úsudku se nemovitost jevila být v perfektním stavu. Žalovaný naopak vypověděl, že při prohlídce nemovitosti žalobce informoval, že se ve sprchovém koutu tvoří vodní kámen. Žalobce tuto skutečnost vzal na vědomí s tím, že stejně hodlá sprchový kout přebudovat. Žádné další vady v té době v nemovitosti nebyly.

11. Odvolací soud uvěřil výpovědi žalobce a jeho manželky; tvrzení žalovaného, že upozornil žalobce na vadu - vodní kámen tvořící se ve sprchovém koutu, odvolací soud neuvěřil. Žalovaný o vadách v koupelně totiž tvrdil pokaždé něco jiného. Ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobce věděl o tom, že do sprchového koutu zatéká, proto žalovaný žalobci doporučil prevenci vzniku zatékání, kterou sám s úspěchem využíval, a to pravidelně jednou ročně obnovovat vrstvu butylového tmelu na místech, do kterých zatéká. Dále žalovaný uvedl, že žalobci již jednou na jeho žádost opravil uvedenou vadu, kdy položil vrstvu silikonové pěny na místa, do nichž zatéká. V účastnické výpovědi žalovaný naopak vypověděl, že upozornil žalobce na tvořící se vodní kámen ve sprchovém koutu, což není tatáž vada. Výpověď žalovaného je nevěrohodná, a proto odvolací soud vycházel ze zjištění učiněného

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Karkošková.

z výpovědi žalobce a jeho manželky, tj. že nemovitost byla žalobci prodána jako bezvadná, žalobce na žádné vady upozorněn nebyl.

12. Podle ust. § 2106 odst. 2 věty první o. z. kupující sdělí prodávajícímu, jaké právo si zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady.

13. Odvolací soud se nejprve zabýval námitkou žalovaného, že žalobce neuplatnil u žalovaného vady ve lhůtě stanovené § 2112 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o. z.). Podle tohoto zákonného ustanovení požaduje-li kupující právo z vadného plnění a jedná-li se o skrytou vadu, vznikne mu nárok na právo z vadného plnění, pokud vadu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do dvou let po odevzdání věci.

14. Kupní smlouva byla uzavřena 27. 3. 2017, v létě téhož roku se žalobce do nemovitosti nastěhoval a vady nemovitosti (vlhnutí vnitřního i venkovního zdiva, praskliny ve zdech, zavlhčení sprchového koutu) byly žalobcem zjištěny po následující zimě. Tvrzení žalobce, že vady se objevily po zimním období, je objektivizováno znaleckými posudky, z nichž vyplývá, že statické vady (způsobené špatným překladem nad oknem) se mohou projevit i s časovým zpožděním. Vada zapříčiněná vytékáním kondenzátu ze střechy (tj. skvrny na zdech) se projeví až v době nízkých venkovních teplot, kdy v důsledku nesprávné skladby střechy dochází ke kondenzaci vodní páry, která není odváděna mimo střechu a dochází k jejímu odkapávání do interiéru. Žalobce (který není odborníkem v oboru stavebnictví) si po zjištění vad nechal obratem vypracovat znalecký posudek znalcem Doc. Ing. Solařem, Ph.D., znalecký posudek je datován „červen 2018“. Dne 27. 6. 2018 žalobce žalovanému skryté vady stavby oznámil s odkazem na výše uvedený znalecký posudek, který byl zároveň žalovanému zaslán. Žalobce tedy jednal bez zbytečného odkladu, protože poté, co vady zjistil, se bezodkladně obrátil na znalce a jakmile obdržel znalecký posudek, ihned žalovanému zjištěné vady oznámil. Námitka žalovaného, že žalobce skryté vady neuplatnil ve lhůtě stanovené § 2112 odst. 1 o. z. tedy není důvodná.

15. Za vadu ve smyslu ustanovení § 2099 odst. 1 o. z. se považuje nedostatek vlastností stanovených v ust. § 2095 o. z. Pokud věc vady má, žalobce má právo na slevu za sjednané kupní ceny – jak vyplývá z ustanovení § 2001 odst. 1 o. z. jen tehdy, jestliže tu vytčené vady byly v době uzavření kupní smlouvy, byť se projeví až později. Okolnost, zda žalovaný o těchto vadách sám věděl, nemá právní význam; odpovědnost za vady má objektivní povahu a žalovaný (jako prodávající) odpovídá za vady, i když ani nemohl o vadách vědět. Skrytou vadou se rozumí takový nedostatek, který je kupujícímu neznám a který mu zůstal neznám i po využití jeho oprávnění provést prohlídku nemovitosti, ovšem zpravidla tato vada není známa ani prodávajícímu, jako tomu bylo (mělo být) v posuzovaném případě. Není proto podstatné tvrzení žalovaného, že se vady nemovitosti neprojevily v době, kdy v ní bydlel žalovaný, stejně jako není podstatné, že žalovaný byl přesvědčen o dobré kvalitě práce řemeslníků při rekonstrukci nemovitosti.

16. Pokud jde o vady, které žalobce uplatňoval, pak okresní soud správně uzavřel, že za skryté vady nemovitosti lze v interiéru označit nefunkční hydroizolaci sprchového koutu, trhliny v 1. nadzemním podlaží domu v pokoji v místě nadpraží u venkovních dveří přecházející do interiéru, zapříčiněné nedostatečnou únosností zdiva v soustředěném tlaku v místech uložení překladů, skvrny v 2. nadzemním podlaží domu na povrchu podhledů zapříčiněné vytékáním kondenzátu ze střechy. Další zjištěné vady v interiéru (nemožnost otevírat okenní křídlo v 1. nadzemním podlaží v místnosti WC, nedoléhající obložková zárubeň v pokoji v 1. nadzemním podlaží domu a vydrolená spárovací hmota v dlažbě na podlaze v 2. nadzemním podlaží domu a na chodbě) jsou vady zjevné, které mohl žalobce s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy (srov. § 2103 o. z.). Tyto vady žalobci právo z vadného plnění nezakládají a okresní soud s nimi při stanovení přiměřené slevy nepočítal. V exteriéru tvoří skryté vady skvrny na fasádě v průčelí do ulice i do dvora (zapříčiněné kondenzátem ze skladby střechy), a trhlina v nadpraží dveří v uličním průčelí vpravo. Zjištěné vadné plnění je podstatným porušením kupní smlouvy, proto žalobci vzniklo podle ust. § 2106 odst. 1 písm. c) o. z. právo na přiměřenou slevu z kupní ceny; žalobce požaduje slevu z kupní ceny ve výši 1 000 000 Kč.

17. Ustanovení § 2106 odst. 1 písm. c) obč. zák. patří ve způsobu určení přiměřené slevy ze sjednané kupní ceny k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Při určení výše slevy z kupní ceny soud může přihlédnout k povaze a rozsahu vady vzhledem ke sjednané kupní ceně, ke snížení funkčních vlastností věci nebo její estetické hodnoty, k dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání věci, k ceně nutných oprav věci a k jiným obdobným hlediskům.

18. Při určení výše slevy ze sjednané kupní ceny soud prvního stupně tedy přihlédl zejména – jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku - k výši nákladů, které bude nutné vynaložit na odstranění zjištěných vad. Tyto náklady byly stanoveny znaleckým posudkem Ing. Františka Císaře, který podrobně zpracoval položkový rozpočet zahrnující opravy výše uvedených zjevných vad (v těchto položkách není zahrnuta projektová dokumentace a vsazení nového okna), cenu oprav určil částkou 1 018 210 Kč. Okresní soud přihlédl také ke znalecky stanovené obecné (obvyklé) ceně nemovitosti (představující cenu, za kterou lze v daném místě a čase a za obvyklých obchodních podmínek pořídit náhradní věc stejných kvalit), tato cena nemovitosti se zjištěnými vadami činí 4 181 790 Kč. Úvahu okresního soudu lze z hlediska vymezení hypotézy právní normy, jak v posuzované věci vyplývá z ust. § 2106 odst. 1 obč. zák., pokládat za správnou a úplnou; soud v souladu se zákonem přihlédl k dopadu oznámených vad na sjednanou kupní cenu, k ceně nutných oprav věci a ke snížení funkčních vlastností nemovitosti (bez toho, že by byly provedeny opravy zjištěných skrytých vad, je nemovitost v zásadě neobyvatelná). Závěr okresního soudu, že za přiměřenou lze pokládat slevu ze sjednané kupní ceny ve výši 1 000 000 Kč, proto spočívá na správném právním posouzení věci.

19. Z výše uvedeného vyplývá, že rozsudek okresního soudu, kterým zavázal žalovaného k zaplacení částky 1 000 000 Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky za dobu od 1. 8. 2018 ve výši 9 % ročně do zaplacení, je věcně správný, a jako takový byl odvolacím soudem podle ust. § 219 o. s. ř. ve výroku I. potvrzen.

20. Rozsudek soudu prvního stupně doznal změny ve výroku II., kterým byl žalovaný zavázán zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 174 827,94 Kč. Tato částka přiznaná žalobci podle § 142 odst. 1 o. s. ř. zahrnovala také odměnu za 1 úkon právní služby – písemné podání ve věci samé ze dne 28. 2. 2020. Podání žalobce ze dne 28. 2. 2020 není písemným podáním ve věci samé (srov. § 11 odst. 1 písm. d) vyhl. č. 177/1996 Sb.), neboť v tomto podání žalobce toliko na výzvu soudu sděluje, že nemá výhrad k soudem zamýšlené osobě znalce. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně v odstavci II. výroku podle ust. § 220 o. s. ř. změnil a odměnu za tento úkon právní služby žalobci nepřiznal. Náhrada nákladů řízení byla soudem prvního stupně jinak (srov. bod 11. odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně) určena správně částkou 174 827,94 Kč. Od této částky byla odvolacím soudem odečtena odměna za 1 úkon právní služby včetně režijního paušálu a DPH, tj. 15 246 Kč (12 300+300 + 2646) a na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně bylo žalobci přiznáno 159 582 Kč.

21. Jelikož okresní soud nevyčíslil náklady řízení státu, k jejichž zaplacení zavázal žalovaného podle ust. § 148 odst. 1 o. s. ř., odvolací soud tyto náklady vyčíslil, proto změnil podle § 220 o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně v odstavci III. výroku a zavázal žalovaného zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Opavě na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 8 220 Kč. Náklady státu představuje znalečné v celkové výši 17 220 Kč, které bylo přiznáno znalcům Ing. Solařovi (1 114 Kč) a Ing. Císařovi (14 864 Kč + 1 242,10 Kč). Od této částky byla odpočtena částka 9 000 Kč (6 000 Kč + 3 000 Kč), kterou zaplatil žalobce na zúčtovaných zálohách na zpracování znaleckého posudku. Částka 9 000 Kč, kterou žalobce vynaložil na zálohy na znalecký posudek, byla žalobci jako náhrada nákladů prvostupňového řízení přiznána okresním soudem (srov. odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, bod 11.) a žalovaný byl zavázán k zaplacení zbývajících 8 220 Kč státu.

22. Žalobce měl v odvolacím řízení úspěch, proto odvolací soud zavázal žalovaného k náhradě nákladů odvolacího řízení žalobci podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Tato náhrada sestává z odměny

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Karkošková.

za 3 úkony právní služby ā 12 300 Kč podle § 7 bodu 6. vyhl. č. 177/1996 Sb. (vyjádření k odvolání a účast u dvou jednání odvolacího soudu) a 3x 300 Kč je režijní náhrada podle § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/96 Sb. Tyto náklady byly dále povýšeny o 21% daň z přidané hodnoty podle § 137 odst. 3 o. s. ř. na celkovou částku 45 738 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je možno podat dovolání**, jestliže 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak, a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Opavě.

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

Ostrava 1. února 2022

JUDr. Jana Palkovská v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Karkošková.