



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marty Havlové a soudců Mgr. Jiřího Novotného a JUDr. Hany Zemanové ve věci

žalobce:

██████████, narozený dne ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Nejdlem
sídlem Zlatnická 195, 339 01 Klatovy

proti

žalovaným:

1. ██████████ narozená dne ██████████
bytem ██████████
2. ██████████, narozený dne ██████████
bytem ██████████
oba zastoupeni advokátem JUDr. Tomášem Slavíkem
sídlem Čs. legií 42, 339 01 Klatovy

o zaplacení 150 000 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Klatovech ze dne 30. 11. 2022,
č. j. 9 C 333/2020-144

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 10 551,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Lamková.

Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 74 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z této částky od 16. 10. 2019 do zaplacení, to vše ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I) a žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok II). Soud shledal žalobní návrh na zaplacení slevy z kupní ceny podle ust. § 2106 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku za opodstatněný, neboť předmět koupě vykazoval vadné plnění, jež mělo charakter podstatného porušení smlouvy, s nímž má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Žalovaní jako prodávající nemovitost věděli o vadě střechy, na niž žalobce jako kupujícího neupozornili, přičemž vada byla žalobci úmyslně zatajena. Rozsah poškození střechy byl takového rázu, že prodávající věděli nebo museli rozumně předpokládat, že by si žalobce při jeho znalosti nemovitost nekoupil, respektive by ji koupil za jinou cenu (ust. § 2002 odst. 1 občanského zákoníku). Posuzovanou vadu soud nepovažoval za vadu nápadnou a zjevnou, ale označil ji jako částečně skrytou, jež sice existovala v době převzetí nemovitosti kupujícím, nicméně její rozsah vyšel najevo až dodatečně, konkrétně byl popsán až ve znaleckém posudku [REDAKCE]. Vada byla prodávajícím vytčena včas. Soud neměl za to, že vadu střechy musel žalobce zjistit při vynaložení obvyklé pozornosti, neboť z výpovědi soudního znalce [REDAKCE] vyplynulo, že z ulice byla k vidění jen poškozená místa, ale i on sám by rozsah poškození z ulice nemohl odhadnout. K tomu, aby bylo vidět druh nebo míru poškození – bylo podle znalce třeba – podívat se na střechu zblízka. Bez podrobné prohlídky odborníkem, nešlo zjistit charakter a rozsah poškození střechy. Tato vada, podle soudu, nemohla být tedy odhalena obvyklou pozorností kupce, který je ve stavebním oboru laikem. Jestliže byla vada seznatelná jen pro znalce, pak jí nelze považovat za nápadnou. Na uvedeném závěru nic nemění výpovědi svědků [REDAKCE] a [REDAKCE], kteří si ze zahrady všimli, že střecha není v dobrém stavu. Soud měl tedy za to, že žalobce obvyklou pozornost při koupi nemovitosti jí věnoval, když z výpovědi žalobce a jeho manželky bylo zjištěno, že si před koupí prohlédli byt, garáž, přičemž na půdu je nikdo nezval a o opravě střechy žalovaní nemluvili, stejně jako o slevách za vadu věci. O vadě střechy a nutnosti její opravy se žalobce dozvěděl až po zaplacení kupní ceny. Soud dále vysvětlil, jaká kritéria v posuzovaném případě považuje za rozhodná při stanovení přiměřené výše slevy, proč ve věci pro stanovení výše slevy nezpracoval znalecký posudek a nakonec výši slevy stanovil odhadem tak, že výše slevy odrážela cenu za opravu střechy. Náklady na opravu střechy představovaly částku 223 216 Kč a při počtu tří bytových jednotek vycházela na každou z nich částka 74 405 Kč. Přiznal-li soud slevu z kupní ceny v částce 74 000 Kč, v souladu s upraveným požadavkem žalobce, vyčíslení slevy bylo na úrovni minimální, neboť lze předpokládat, že při stanovení ceny nemovitosti se závadou a bez ní, byl by rozdíl markantnější, jak vyplynulo z již provedeného znaleckého posudku [REDAKCE]. Pokud žalovaní žádali použití na úhradu slevy finančních prostředků z fondu oprav, považoval soud tento požadavek za irelevantní. Rozhodnutí o nákladech řízení bylo postaveno na ust. § 142 odst. 2 o. s. ř., když žádný z účastníků neměl ve věci převažující úspěch, respektive soud poukázal i na okolnosti případu, jež by odůvodňovaly aplikaci ust. § 150 o. s. ř. na rozhodnutí o nákladech řízení účastníků.
2. Ve včasném odvolání vyjádřili žalovaní nesouhlas s tímto rozhodnutím. Poukázali na to, že mezi účastníky není sporné, zda předmět prodeje byl stížen vadou střešní krytiny, sporné je však to, zda žalovaní žalobce o vadě informovali, jaký měla vada charakter, a zda byla zjistitelná při obvyklé omezitelnosti kupujícího. Žalovaní setrvali na svém tvrzení, že před koupí nemovitosti informovali žalobce – v rámci prohlídky nemovitosti – o špatném stavu střešní krytiny a nutnosti opravy střechy. Žalovaní vyloučili, že by žalobce výslovně ujistili, že střechou do nemovitosti nezatéká nebo že by vadu střešní krytiny žalobci zatajili. Žalovaní o této vadě v době prodeje věděli, ale až po prodeji jim bylo dalšími vlastníky bytových jednotek v nemovitosti – panem [REDAKCE] a [REDAKCE] – sděleno, že se bude provádět oprava střechy (bylo hovořeno o termínu opravy a nákladech na opravu). V té době byl již byt

žalovaných prodán. Podle žalovaných je absurdní, aby v situaci, kdy vada střešní krytiny byla nápadná, zřejmá a viditelná na pohled, aby dle verze žalobce mu výslovně tvrdili, že do střechy nezateká nebo aby vadu zatajili, jak shledal soud. Vada byla nápadná, zjevná a seznatelná pouhým pohledem. O viditelnosti vady střešní krytiny ze zahrady hovořil svědek [REDAKCE], znalec [REDAKCE] nebo svědci [REDAKCE] a [REDAKCE]. Žalobce měl být schopen při zachování obvyklé pozornosti zjistit vadu střešní krytiny. Soud chybně – především na základě nesprávného výkladu výpovědi [REDAKCE] – vadu střešní krytiny vyhodnotil jako částečně skrytou. Takový závěr o charakteru vady je v rozporu s provedenými důkazy, pokud by byly hodnoceny v celém kontextu jejich obsahu. Žalovaní připustili, že celý rozsah poškození střešní krytiny nebyl viditelný ze zahrady, část poškození krytiny tak mohla být kvůli členitosti střechy zakrytá, ale žalobce si mohl střechu prohlédnout z vikýře. Ten však nedbal svých práv v takové míře, kterou zákon předpokládá. Žalobci nebránilo nic v tom, aby si střechu zkontroloval, případně i za účasti odborníka. Půda byla přístupná, avšak žalobce odmítl prohlídku z půdy provést. Tím nezachoval potřebnou míru opatrnosti a obezřetnosti. Pokud byla vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy, respektive mohl-li ji žalobce zjistit při náležité prohlídce věci, jež mu byla umožněna, jde tento stav podle ust. § 1917 občanského zákoníku k tíži žalobce jako kupujícího. Žalobce tak nemá práva z vadného plnění, i s ohledem na ust. § 1107 občanského zákoníku, když věc převzal se závadami, které mohl a měl zjistit, zvláště, je-li žalobce osobou s technickým vzděláním (ust. § 4 odst. 2 občanského zákoníku). Žalovaní také z hlediska hodnocení jednotlivých výpovědí poukázali na rozpory ve výpovědi žalobce, na nesprávný výklad soudu výpovědi [REDAKCE] a na nevěrohodnost výpovědi svědka [REDAKCE], s nímž měli dříve rozpory ohledně transparentnosti vedení účtu fondu oprav a placení příspěvků do fondu oprav. Žalovaní nesouhlasili ani se způsobem vyčíslení slevy, jež neměla být odvozena od vynaložených nákladů na opravu střechy. Od soudem vyčísleného nároku by podle žalovaných měla být odečtena částka 42 000 Kč, kterou žalobce převzal na účtu fondu oprav k době převodu bytové jednotky. S uvedenou argumentací navrhli žalovaní změnu napadeného rozsudku na zamítnutí žaloby a přiznání jim práva na náhradu nákladů za řízení před soudy obou stupňů.

3. Žalobce, jenž se ztotožnil s odůvodněním napadeného rozsudku, navrhl jeho potvrzení a přiznání mu náhrady nákladů odvolacího řízení. Nesouhlasil s odvolací argumentací žalovaných, kterou hodnotil jako nekorespondující s obsahem provedeného dokazování, zvláště, pokud jde o výpověď [REDAKCE]. Tvzení žalovaných překrucují fakta. Naopak nevěrohodní byli žalovaní, když nepravdivost jejich sdělení o nevědomosti o vadě střechy, prokázaly svědecké výpovědi [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE], jako dalších spoluvlastníků domu. Ve vazbě na uvedené odkázal žalobce rovněž na obsah kupní smlouvy, v níž se tvrdí, že prodávajícím (žalovaným) nejsou známy žádné vady, na které by měl být kupující (žalobce) upozorněn. Žalovaní nedokázali rozumně tento rozpor s jejich tvrzeními v řízení vysvětlit a nevěrohodně se žalovaní vyjadřovali rovněž k údajné slevě z kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Soud prvního stupně se podle žalobce zcela přesvědčivě vypořádal s námitkami žalovaných, které jsou nyní opakovány v podaném odvolání.
4. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení mu předcházející (ust. § 212, § 212a o. s. ř.), přihlédl k podáním účastníků, a po projednání věci dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
5. Kupní smlouvou ze dne 16. 7. 2019 zakoupil žalobce od žalovaných bytovou jednotku za 2 750 000 Kč, smlouva byla sepsána formou notářského zápisu, přičemž vklad vlastnického práva byl proveden 23. 8. 2019 s právními účinky vkladu ke dni 1. 8. 2019. Kupní cena byla uhrazena 26. 8. 2019 z notářské úschovy. Ze sjednané kupní smlouvy nevyplývá, že by předmět koupě trpěl vadami. Z článku IV smlouvy lze seznat prohlášení prodávajících, že na předmětu převodu nejsou známy žádné skryté vady, na které by měli prodávající kupujícího upozornit.
6. Žalovaní jako prodávající věděli o vadě střešní krytiny již v době předcházející uzavření kupní

smlouvy, což bylo prokázáno svědeckými výpověďmi [REDAKCE] a [REDAKCE], dalších vlastníků bytových jednotek v domě, kteří uvedli, že oprava střechy byla plánovaná již od jara 2019, neboť od zimy roku 2018 do střechy, a potažmo do bytu [REDAKCE], zatékala voda, o čemž byli žalovaní informováni. Žalovaní tedy v době uzavření smlouvy věděli o vadě střešní krytiny, o projevech vady v domě a o potřebě jejího odstranění opravou střechy. Uvedené svědecké výpovědi, o nichž nemá odvolací soud důvod pochybovat, vyvrátily obranu žalovaných, že nevěděli, že do domu zatéká, respektive, že bude bezprostředně nutná oprava střechy.

7. Znalost vady znamená, že kupující rozpoznal vadu v jejím celku. Znalost předpokládá, že kupující ví, že v důsledku vady, kterou upozoroval, bude poškozena hodnota nebo způsobilost předmětu koupě. Jestliže prodávající kupujícího informuje o vadě (§ 2084 občanského zákoníku), je kupující v pozici, jako kdyby tuto znalost měl.
8. V návaznosti na již sdělené, odvolací soud upozorňuje na tu skutečnost, že pokud prodávající výslovně neupozorní na vadu, ale pouze připustí možnost vady, nelze takovou informaci bez dalšího považovat za pozitivní znalost kupujícího o vadě. Pouhé pochybnosti o vadě nestačí, neboť tato úroveň poznání se nerovná pozitivní znalosti.
9. Nehledě na to, že žalobce popírá, že by byl žalovanými upozorněn na vadu střešní krytiny – což má odvolací soud za prokázané – je možno dále dovodit, že postup žalovaných při prohlídce nemovitosti a poskytnutí jimi informací o stavu střechy domu, nenaplnoval znak podání řádné informace o vadě střešní krytiny. Žalovaní totiž tvrdili, že sami neznali charakter a rozsah poškození (vady) střechy, opakovaně popřeli, že by věděli o zatékání vody do domu, když jim uvedenou skutečnost nikdo nesdělil a rovněž vylučovali, že by byli seznámeni ostatními vlastníky bytových jednotek v domě ([REDAKCE] a [REDAKCE]), že střecha vykazuje od zimy 2018 takové poškození, že bude nutná její oprava, která byla plánovaná již od jara 2019. Tato shodná tvrzení žalovaných byla vyvrácena právě svědky [REDAKCE] a [REDAKCE]. V návaznosti na to, jak vyplývá z účastnických výpovědí žalovaných, tito hovořili o stavu střechy se žalobcem v tom smyslu, že „do budoucna se bude muset ta střecha opravovat, sice že neví, jestli a kdy se to stane, zatím o tom nebyla domluva se sousedy, ale že musí počítat s tímto budoucím nákladem“. Popsaný postup žalovaných, jako prodávajících, zcela zřetelně znamená, že ti úmyslně neposkytli kupujícímu pravdivou informaci o stavu střechy, která bezpochyby měla být jimi sdělena, což musí být v posuzovaném odpovědnostním vztahu hodnoceno k tíži prodávajících. Odvolací soud pak má za to, že zatajení a zlehčující popis skutečného stavu střechy, mohl vést kupujícího k počinání, kdy nevěnoval více pozornosti stavu střechy a v konečném důsledku vadu nezjistil. Uvedený závěr by pak vylučoval stav na straně kupujícího, že nevynaložil obvyklou pozornost při prohlídce věci – z hlediska poznání jejího bezvadného stavu.
10. Žalobce nesouhlasil s tvrzením, že byl žalovanými při koupi bytové jednotky upozorněn na vadu střešní krytiny. Taková informace podle žalobce ze strany prodávajících nezazněla při vzájemných jednáních, při prohlídce nemovitosti, a ani při sepisu kupní smlouvy před notářem. O této skutečnosti se měl žalobce dozvědět až po nabytí vlastnictví bytové jednotky, a to dne 29. 8. 2019 od pana [REDAKCE], který ho sám vyhledal a hovořil o tom, že v daném čase by měla být provedena oprava střechy a o nákladech s tímto postupem spojených. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] bylo zjištěno, že žalobce o vadě střechy a nutnosti její opravy nic nevěděl, a informací získanou od svědka byl udiven.
11. Účastníci ohledně upozornění žalobce o vadě střechy a nutnosti její opravy vypovídali naprosto rozdílně. Důkazní břemeno v tomto směru leželo na prodávajících (ust. § 120 odst. 1 o. s. ř.), kteří je neunesli, neboť kromě vlastních tvrzení nedisponovali jiným důkazním prostředkem, jenž by podpořil skutečnosti jimi soudu předestřené. Naproti tomu, ve prospěch žalobce vyzněla svědecká výpověď [REDAKCE], jakož i samotná převodní smlouva, v níž se nehovoří o vadách prodávané věci. Lze proto uzavřít, že prodaná věc vykazovala vadu

střešní krytiny, na níž při prodeji nebyl kupující prodávajícími upozorněn.

12. K faktickému předání předmětu koupě došlo 15. 10. 2019, přičemž do protokolu byla dopsána poznámka, že střecha domu je v havarijním stavu a je nutná oprava – o této skutečnosti však žalovaní žalobce v době uzavření smlouvy neinformovali.
13. Na právní posouzení této věci se vztahují ust. § 2128 a násl. občanského zákoníku, na něž navazuje ust. § 2131 občanského zákoníku, podle něhož na smlouvu o koupi nemovité věci se přiměřeně použijí ustanovení o koupi movitých věcí.
14. Soud prvního stupně správně zjištěnou a vytčenou vadu střešní krytiny, s ohledem na rozsah poškození střechy a potřebu bezodkladného odstranění vady, která se projevovala zatékáním vody do půdního prostoru a bytu pana [REDAKCE], vyhodnotil jako vadu podstatnou ve smyslu ust. § 2002 odst. 1 občanského zákoníku. Podle zmíněného ustanovení je podstatné takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět s tím, že by druhá strana smlouvu neuzavřela (za sjednaných podmínek, tj. i cenových), pokud by takové porušení předvíдалa. Prodávající v době prodeje nemovitosti věděli o vadě střešní krytiny, o jejím rozsahu a projevech. Stav střechy zakupované nemovitosti je pro sjednání kupní ceny významný, a pokud střešní krytina vykazovala rozsáhlá poškození a havarijní stav (viz znalecký posudek [REDAKCE]), bezpochyby by se tato skutečnost – při podání informace o vadě a jejím rozsahu při sjednávání kupní smlouvy – promítla do stanovení (nižší) kupní ceny. Ostatně, podle znaleckého posudku [REDAKCE] představovala vyčíslená cena prací na opravu střechy – podle položkového rozpočtu – částku 353 996 Kč bez DPH a 407 095 Kč s připočtením této daně. Skutečně vynaložené náklady na opravu střechy se rovnaly částce 223 216 Kč. Žalovaní také sami tvrdili, že při úvaze o prodejní ceně zvažovali částku 3 000 000 Kč, ale právě z důvodu vady (poškození) střešní krytiny, respektive při zohlednění budoucích nákladů na opravu střechy, požadovali na kupní ceně částku 2 750 000 Kč. Tedy i pro prodávající představovala vada střechy podstatnou skutečnost, jež měla být zhodnocena při prodeji nemovitosti ve stanovené kupní ceně. Žalobce jako kupující popřel, že by při prodeji nemovitosti bylo vůbec hovořeno o nějaké slevě z kupní ceny, natož, že by taková sleva byla prodávajícími poskytnuta. I zde vychází odvolací soud z tvrzení žalobce, neboť odlišná argumentace žalovaných zůstala neprokázána.
15. Podle ust. § 2106 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Nárok na poskytnutí slevy uplatnil žalobce dopisem ze dne 20. 9. 2019, včas a způsobem zákonem předepsaným. Kupující ve vytýkacím dopisu popsal vadu, zvolil právo z odpovědnosti za vady a vyčísлил požadovanou slevu na částku 150 000 Kč. Podání bylo doručeno, respektive se dostalo do dispozice žalovaných. Žalobce byl poprvé informován o vadě střešní krytiny od [REDAKCE] dne 29. 8. 2019, a uplatnil-li po seznámení se stavem střechy a potřebné rozvaze právo na slevu z kupní ceny dne 20. 9. 2019, lze uplatnění práva z odpovědnosti za vadu věci považovat za učiněné bez zbytečného odkladu podle ust. § 2112 odst. 1 občanského zákoníku, tedy za včasné. Jinak nad rámec užité argumentace odvolací soud poznamenává, že věděli-li prodávající v době uzavření smlouvy o existenci vady, respektive v době, kdy byl předmět prodeje předán žalobci (15. 10. 2019), ba spíše, zatajili-li tuto skutečnost žalobci jako kupujícímu, nepřísluší jim právně relevantní námitka, že by vada věci nebyla včas oznámena prodávajícímu.
16. Při uplatnění práv z odpovědnosti za vady při koupi nemovité věci soud dále vychází z ust. § 2103 občanského zákoníku, jež stanoví, že kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, ujistil-li prodávající kupujícího výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě.
17. Vadu střešní krytiny nepovažuje odvolací soud za nápadnou a zjevnou. Jednak je třeba

připomenout, jak vyplývá z fotodokumentace, že střecha domu byla tvarově atypická a značně složitá. To je dáno arkýřem, který má pětiboký půdorys a úroveň okapové hrany jeho střechy je nad úrovní okapové hrany hlavní střechy. Další komplikací tvaru jsou pultové střechy nástaveb na uliční a dvorní (zahradní) straně domu, které vystupují z hlavní valbové střechy a navíc měli jiný materiál krytiny, než ostatní části střechy (viz popis ve znaleckém posudku [REDACTED]). Střecha je vícenásobně členitá, s výrazně šikmou plochou, těžko přístupná, s výhledem z vikýře, který neumožňoval zhlédnutí větší části střechy. Další pohled na střechu byl možný ze zahrady či z ulice. Z provedeného dokazování vyplynulo, že tato vada střechy nemohla být vadou, kterou měl za povinnost žalobce odhalit a zjistit ji při uzavírání smlouvy, neboť z výpovědi soudního znalce [REDACTED] vyplývá, že z ulice byla k vidění jen poškozená místa, ale ani znalec sám by rozsah vady střešní krytiny a potřebné opravy střechy nemohl z ulice odhadnout. Znalec výslovně uvedl, že k tomu, aby bylo možno vidět druh nebo míru toho poškození, bylo potřebné se podívat zblízka. Z toho vyplývá, že charakter a rozsah závady střechy bez podrobné prohlídky odborníkem, nešlo zjistit. Tato vada tedy nemohla být odhalena obvyklou pozorností kupce, prostým pohledem z ulice či zahrady nebo z vikýře, zvláště, nebyl-li ve stavebním oboru odborníkem. Jestliže vada, zejména však její rozsah, byla seznatelná jen pro osobu jako je znalec, pak jí nelze pokládat za nápadnou. Pouhým pohledem vzdáleným několik metrů do výše střechy, nelze logicky charakter a rozsah poškození střechy zjistit. V tomto směru výpovědi svědků [REDACTED] a [REDACTED], nemohly zvrátit přijaté závěry soudu, když oba svědci hovořili o nedobrému stavu střechy (svědek [REDACTED] – částečně oloupaná krytina, nadzvednuté tašky; svědek [REDACTED] – chyběly kousky šindele, respektive byly odchlípnuté), přičemž žádný z nich nedokázal odhadnout rozsah poškození střechy a z toho odvodit potřebu drobné či rozsáhlé opravy střechy. Rovněž žalovaná [REDACTED] hovořila o oloupané krytině, kusy krytiny byly otrhané a také chyběly. Naproti tomu svědci [REDACTED] a [REDACTED] uvedli, že z pohledu z ulice nebo ze zahrady nebylo vidět poškození střechy. Shodně vypověděl žalobce, že žádné poškození střechy nebylo ze zahrady viditelné, stav střechy vypadal jako běžný. Žalobce se ptal, zda do střechy nezatéká, přičemž mu bylo řečeno, že nikoliv. Žalobce nevěděl o tom, že v domě je půda, nebyl na ni zván. O rozsáhlejší poškození střešní krytiny hovořil pouze žalovaný [REDACTED] jako o destrukci střechy, nadzvednutých a oloupaných šindelech, přičemž poukázal na „úžlabí“, kde oloupání šindele bylo asi ze 40 %. Zde je však potřebné zmínit, že žalovaný věděl o poškození střechy z jednání s ostatními vlastníky bytových jednotek, o zatékání vody do domu a o potřebě provedení opravy střechy. Znalost těchto skutečností významně ovlivňuje náhled na hodnocení seznatelnosti závady (poškození) střechy ve prospěch závěru, že střešní krytina je poškozená. Z téhož důvodu nepřikládal odvolací soud větší váhu ani svědecké výpovědi [REDACTED], kterému delší čas ze střechy zatékala voda do bytu.

18. Na základě vyhodnocení učiněných výpovědí lze konstatovat, že soud prvního stupně správně interpretoval jejich obsah a dovodil z nich věcně správné závěry, přičemž zejména výpověď znalce [REDACTED] byla pro řešení věci významná. Odvolací soud nesouhlasí s námitkou žalovaných o nevěrohodnosti účastnické výpovědi žalobce a svědecké výpovědi jeho manželky, nebo [REDACTED] a [REDACTED], když v řízení provedenými důkazy bylo prokázáno, že žalovaní nevypovídali pravdivě o stavu střešní krytiny v době prodeje, o průběhu prohlídky nemovitostí a podávání informací o rozsahu poškození střechy, zatékání do domu a zjevné a avizované potřebě provedení opravy střechy.
19. Z již sděleného pak vyplývá, že posuzovanou vadu nelze považovat za vadu nápadnou a zjevnou, ale za částečně skrytou, která sice existovala v době uzavření kupní smlouvy a v době převzetí nemovitostí, avšak její rozsah vyšel najevo až dodatečně, konkrétně byl rozsah vady popsán až ve znaleckém posudku [REDACTED], na základě detailní odborné fyzické prohlídky střechy a odkrytí její konstrukce.
20. Ve vazbě na již přijaté skutkové a právní závěry, nemůže obstát ani námitka žalovaných

o nevynaložení žalobcem při koupi nemovitostí obvyklé pozornosti, pokud jde o zhlédnutí a hodnocení stavu zakupované věci. Provedené dokazování umožnilo přijetí závěru, že ze strany prodávající došlo k zatajení a zlehčení popisu skutečného stavu střechy. Ten mohl vést kupujícího k postupu, kdy nevěnoval více pozornosti stavu střechy a v konečném důsledku vadu nezjistil. Takové zjištění pak vylučuje závěr, že kupující nevynaložil obvyklou míru pozornosti při prohlídce věci z hlediska poznání jejího stavu. Proávající znali delší čas – minimálně ze sdělení dalších vlastníků bytových jednotek [REDACTED] a [REDACTED] – že střecha je poškozená, ve stavu vyžadujícím neodkladnou opravu střechy, neboť do půdního prostoru a bytu pana [REDACTED] zatékala voda. Nezazněla-li taková informace, musí jít uvedená skutečnost k tíži prodávajících. Navíc, jak již bylo v tomto rozhodnutí popsáno, nemohl kupující seznat vadu střechy, zejména pak její rozsah, pohledem z ulice či zahrady. Připustí-li prodávající pouze možnost vady, nelze takovou informaci bez dalšího považovat za pozitivní znalost kupujícího o vadě. Pouhé pochybnosti o vadnosti nestačí, neboť tato úroveň poznání se nerovná pozitivní znalosti.

21. Neopodstatněná je rovněž výhrada žalovaných proti právnímu posouzení přiměřenosti výše slevy z kupní ceny.
22. Ustanovení § 2106 a § 2107 občanského zákoníku 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. Podle ustálené rozhodovací praxe soudů a komentářové literatury závisí výše slevy z kupní ceny ve smyslu ust. § 2106 a § 2107 občanského zákoníku na povaze a rozsahu vady, vzhledem ke sjednané kupní ceně věci, na snížení funkčních vlastností věci nebo její estetické hodnoty, na dalším možném způsobu a rozsahu užívání věci, na ceně nutných oprav věci a jiných obdobných hlediscích (zde lze přiměřeně použít rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 956/2002, sp. zn. 33 Odo 557/2004, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012).
23. Soud prvního stupně se shora zmíněnými kritérii při stanovení přiměřené slevy z kupní ceny řídil. Zpravidla je sleva vyjadřována rozdílem mezi hodnotou nemovitosti bez vad a s vadami. Mělo by se přihlídnout i k tomu, jak se vada projevila při užívání nemovitosti, zda snižuje její životnost, jaký je její rozsah a kolik budou stát náklady na její odstranění. Základním pravidlem zůstává, aby se u žalobce vytvořila taková situace, jež se blíží stavu, jako by se prodej nemovitosti uskutečnil bez vad. Soud prvního stupně proto v projednávané věci postupoval správně, pokud výši slevy spojil s náklady vynaloženými s již provedenou opravou střechy. Z doložených listin, zejména z faktury za provedenou opravu, bylo patrné, že byla provedena výměna střešní krytiny, když tato byla fakturována ve výši 161 728 Kč firmou [REDACTED], a to fakturou č. 14/20, další náklady byly spojeny s postavením a demontáží lešení ve výši 60 000 Kč a s úhradou místního poplatku za užívání veřejného prostranství ve výši 1 488 Kč. Touto opravou se docílilo zachování funkční a estetické kvality domu, který lze po opravě hodnotit jako bez zásadních vad předmětu koupě. Tím se vytvořil u žalobce stav, jako kdyby kupoval nemovitost bez vad. Protože výše slevy závisela na povaze nutných oprav, pak za nejbližší úvahu, o kterou soud opřel zjištění o výši přiměřené slevy, byly náklady spojené s opravou střechy, jež byly vynaložené v celkové částce 223 216 Kč. Při počtu tří bytových jednotek v domě, vycházela na každou z nich náhrada za opravu střechy ve výši 74 405 Kč. Stanovenou slevu z kupní ceny ve výši 74 000 Kč, jak byla vyjádřena výrokem napadeného rozsudku, považuje odvolací soud rovněž za minimální, neboť při určení ceny nemovitosti se závadou a bez ní, za pomoci znaleckého posudku, by se dal předpokládat větší rozdíl porovnávaných cen nemovitosti. Ostatně, již jen ze znaleckého posudku znalce [REDACTED] vyplývá, že cena prací podle položkového rozpočtu byla vyčíslena na částku 353 996 Kč bez DPH, a po připočtení této daně se jednalo o částku 407 095 Kč. Postup soudu při vyčíslení slevy z kupní ceny odpovídá judikatorní praxi, skutečnosti, že odstranění vady opravou střešní

krytiny bylo provedeno v čase bezprostředně navazujícím na prodej bytové jednotky, přičemž vynaložený náklad koresponduje s ohodnocením posuzované slevy. Přiměřenost slevy vyplývá i z prostého porovnání kupní ceny ve výši 2 750 000 Kč s vyjádřenou slevou z této kupní ceny ve výši 74 000 Kč, byla-li spojena s opravou střechy domu. Soud prvního stupně nepřistoupil správně ke znaleckému ocenění slevy, neboť jím zvolený postup na určení slevy bez znaleckého zkoumání, měl dostatečně skutkově relevantní základ a provedený postup byl i hospodárny, neboť náklady na znalecké zkoumání by se mohly přiblížit částce, jež zůstala předmětem sporu. Nelze pak přehlédnout, že žalovaní ani nenavrhli jiný způsob vyčíslení slevy.

24. Neexistuje nijaký právní důvod pro snížení úhrady slevy z kupní ceny, s poukazem na skutečnost, že žalobce převzal s koupí bytu nějaký zůstatek ve fondu oprav společenství vlastníků bytových jednotek. S penězi ve fondu oprav hospodaří společenství jako právnická osoba, jedná se o aktiva patřící k bytovým jednotkám v domě, se závazným určením způsobu jejich použití na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, přičemž žalovaní jako bývalí vlastníci bytové jednotky nemají k těmto finančním prostředkům nijaký vztah. Soud prvního stupně proto i v tomto směru správně konstatoval, že námitka žalovaných o použití peněz z fondu oprav na snížení kupní ceny je právně bezvýznamná. Ostatně, žalovaní také tuto námitku nikterak blíže skutkově a právně nevymezili.
25. S ohledem na sdělené, odvolací soud podle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný a zákonný.
26. Rozhodnutí o nákladech odvolacího řízení vychází z ust. § 224 odst. 1 za použití ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., když zcela úspěšnému žalobci proti žalovaným byla přiznána plná náhrada nákladů tohoto řízení ve výši 10 551,20 Kč, jež sestává z náhrady nákladů za právní zastoupení žalobce advokátem, za dva úkony právní služby (za vyjádření k odvolání a účast při odvolacím jednání) podle ust. § 6 odst. 1, § 7 bodu 5, § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., tj. z částky 8 120 Kč (4 060 Kč x 2), z náhrady dvou režijních paušálů 600 Kč a z náhrady 21 % DPH z tohoto plnění ve výši 1 831,20 Kč. Žalovaní, jimž byla stanovena povinnost k náhradě nákladů řízení, jsou povinni splnit uloženou platební povinnost ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (ust. § 160 odst. 1 o. s. ř.), s místem plnění k rukám právního zástupce žalobce (ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné za předpokladu, jestliže 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Plzeň 29. srpna 2023

JUDr. Marta Havlová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Lamková.