



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Pulkrábka, Ph.D. a soudců JUDr. Viktora Vaške a Mgr. Jany Boškové ve věci

žalobce:

██████████ narozený dne ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Wünschem
sídlem Italská 753/27, 120 00 Praha

proti

žalované:

██████████ IČO ██████████
sídlem ██████████
zastoupená advokátem Mgr. Radkem Klesou
sídlem Dvořákova 44/38, 301 00 Plzeň

o zaplacení 247 280 Kč s příslušenstvím

na základě odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Domažlicích ze dne 28. 3. 2024, č. j. 12 C 66/2020-372

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci k rukám jeho zástupce do tří dnů od právní moci rozsudku náklady odvolacího řízení ve výši 24 391,20 Kč.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně vyhověl žalobě o zaplacení 247 280 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že bytová jednotka č. ██████████ v domě na adrese ██████████ (dále jen „byt“), měla při jeho prodeji žalobci skrytou vadu spočívající v nedodržení normovaných limitů

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Anetková.

vzduchové neprůzvučnosti, kterou žalobce oznámil žalované včas a která zakládá jeho právo na slevu z kupní ceny ve výši 10 %, neboť je velmi těžko odstranitelná a snižuje komfort užívání i obvyklou cenu bytu.

2. Žalovaná se proti rozsudku odvolala, namítajíc, že vada byla oznámena opožděně, a to po uplynutí subjektivní lhůty sjednané v čl. IV odst. 4. kupní smlouvy, podle něhož má být skrytá vada oznámena žalované neprodleně po jejím zjištění. Ustanovení § 2129 odst. 2 o. z. je přitom ustanovením dispozitivním, nebránícím stranám sjednat si v kupní smlouvě i subjektivní lhůtu k oznámení vady. V dané věci začal žalobce byt trvale užívat v lednu 2019, přičemž cinkání příborů ve vedlejší bytě mohl odhalit velmi brzy, během několika dnů; pokud vadu žalované oznámil až dne 8. 1. 2020, učinil tak evidentně po uplynutí uvedené subjektivní lhůty. Prvotní pokus o odstranění této vady, provedený v červnu 2020 a spočívající ve zdvojení vrstvy sádkartonového podhledu v části bytu, nebyl plněním ze záruky a žalovaná jím existenci vady ani včasnost jejího oznámení neuznala; opravu provedla z dobré vůle ve snaze o zachování svého dobrého jména. Prohlášení o poskytnutí nové záruky je v rozporu s ujednáním čl. IX. bodu 4. kupní smlouvy a její ředitel je ani nebyl oprávněn učinit.
3. Žalobce ve vyjádření k odvolání uvedl, že ředitel žalované v e-mailové zprávě ze dne 14. 6. 2020 označil provedené opravy za záruční, z čehož je zřejmé, že žalovaná si byla vědoma své povinnosti vadu odstranit. Ujednání čl. IV bod 4. kupní smlouvy lze vyložit i tak, že sjednaná subjektivní lhůta má jen pořádkový charakter, jak tomu bylo i podle zákonné úpravy účinné do 31. 12. 2013, přičemž v pochybnostech o výkladu tohoto ujednání se podle § 1812 odst. 1 o. z. prosadí výklad pro spotřebitele nejpriznivější. On byt sice začal trvale obývat od ledna 2019, trávil však mnoho času mimo byt a zvuky ze sousedního bytu začal intenzivněji vnímat až poté, co se na přelomu léta a podzimu onoho roku seznámil s přítelkyní, s níž později začal v bytě bydlet. Vada tedy byla oznámena včas, i kdyby sjednaná subjektivní lhůta neměla jen pořádkový charakter.
4. Odvolání není důvodné.
5. Odvolací soud podle § 213 odst. 2 o. s. ř. zopakoval dokazování kupní smlouvou ze dne 31. 7. 2018 (č. l. 9-13 spisu), z níž zjistil, že účastníci si mimo jiné sjednali povinnost žalobce oznámit žalované skryté vady bytu neprodleně po jejich zjištění, nejpozději však ve lhůtě 24 měsíců od převzetí předmětu převodu (čl. IV. bod 4.). Bylo též sjednáno, že žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o smlouvě ani po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními smlouvy a nezakládá žádný závazek smluvních stran (čl. IX. bod 4.). Odvolací soud také zopakoval dokazování e-mailovou zprávou žalované ze dne 14. 6. 2020 (č. l. 30 spisu), z níž zjistil, že tohoto dne ředitel žalované ██████████ sdělil žalobci, že mu zasílá zápis z „provedené záruční opravy“ s tím, že od předání mu „běží záruka na opravované konstrukce opět dva roky“.
6. Na základě důkazů zopakovaných v odvolacím řízení ve spojení s těmi skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, která nebyla odvoláním zpochybněna a z nichž odvolací soud vychází, dospěl odvolací soud k závěru, že požadavek žalobce na zaplacení sporných částek je vskutku po právu.
7. V řízení nebylo sporu o tom, že kupní smlouvou ze dne 31. 7. 2018 žalovaná při své podnikatelské činnosti prodala žalovanému byt s tím, že skryté vady je žalobce povinen jí oznámit neprodleně po jejich zjištění, nejpozději však ve lhůtě 24 měsíců od převzetí předmětu převodu. Znaleckým posudkem ██████████ bylo prokázáno, že byt měl již v době jeho nabytí žalobcem skrytou vadu spočívající v nedostatečné zvukové izolaci mezi ložnicí a sousedící obytnou místností vedlejšího bytu, která neodpovídá žádné z aplikovatelných verzí technické normy ČSN 73 0532; vážená stavební neprůzvučnost zvukové izolace je výrazně pod požadavkem alespoň 52 dB při aplikaci verze normy z roku 2000 a pod požadavkem alespoň 53 dB při aplikaci verze normy z roku 2010. Žalobce začal byt „trvale

užívat“ v lednu 2019 a dne 8. 1. 2020 vytkl uvedenou vadu žalované (viz reklamaci z tohoto dne na č. l. 14 verte spisu). Ta reklamaci nejprve neuznala s poukazem na akustickou studii z dubna 2009, podle níž stavební konstrukce domu nejvyšší přípustné hodnoty hladiny hluku nepřekračují (viz její e-mail ze dne 27. 1. 2020 na č. l. 14 spisu), když jí však žalobce předložil protokol o zkoušce ze dne 7. 4. 2020, existenci vady potvrzující (viz žalobcův e-mail ze dne 15. 4. 2020 na č. l. 20 spisu), bez dalších námitek přikročila k odstranění vady; dne 27. 4. 2020 mu sdělila, že čeká na volné termíny od specialistů na akustiku (viz e-mail na č. l. 28 spisu), dne 19. 5. 2020 mu zaslala přehled plánovaných opravných prací, ve dnech 2. 6. – 9. 6. 2020 opravu provedla a dne 14. 6. 2020 mu zaslala zápis z provedené „záruční opravy“, spočívající ve zdvojení podhledu sousedních pokojů pomocí akustických sádrokartonových desek, v zesílení jejich nosného roštu a v instalaci další vaty v místě nosné stěny, s tím, že od předání mu „běží záruka na opravované konstrukce opět dva roky“ (viz e-mail na č. l. 30 spisu). Dne 23. 6. 2020 žalobce žalované sdělil, že ani po provedení oprav se stav nezlepšil a mezi jeho a sousedním bytem jsou stále slyšet běžné zvuky (viz e-mail na č. l. 31 spisu), žalovaná mu však dne 25. 6. 2020 sdělila, že pro zlepšení zvukové neprostupnosti rezonujících sádrokartonových konstrukcí vyvinula maximum, a dala mu ke zvážení odstoupení od smlouvy (viz e-mail na č. l. 31 spisu). V žádné z těchto zpráv se žalovaná nezmínila o opožděnosti prvotní reklamace.

8. V odvolacím řízení byla předmětem sporu otázka včasnosti prvotní reklamace, již soud prvního stupně vyřešil tak, že podle § 2129 odst. 2 o. z., ve znění účinném do 5. 1. 2023, je vytčení vad nemovité věci omezeno jen objektivní pětiletou lhůtou, kterou žalobce dodržel. V čl. IV. bodu 4. kupní smlouvy byly však lhůty pro oznámení vad sjednány jinak – objektivní lhůta byla sjednána jen v délce 24 měsíců, a kromě ní byla sjednána ještě lhůta subjektivní, ukládající žalobci oznámit skrytou vadu „neprodleně po jejím zjištění“. Ujednání o zkrácení objektivní lhůty z pěti let na dva roky soud prvního stupně pominul a jeho skutkové zjištění je proto neúplné; neposoudil-li pak práva a povinnosti účastníků z hlediska této lhůty, je neúplné – a tudíž nesprávné – i jeho právní posouzení. Existenci ujednání o subjektivní lhůtě „neprodleně po zjištění vady“ soud prvního stupně zřejmě zaznamenal (viz bod 35. odůvodnění napadeného rozsudku), zda však žalobce tuto lhůtu dodržel či nikoli, však neřešil – závěr o včasnosti prvotní reklamace učinil jen z hlediska lhůty podle § 2129 odst. 2 o. z. (viz bod 38. odůvodnění napadeného rozsudku) – a jeho právní posouzení je tedy i v tomto ohledu neúplné. Skutkový stav tak, jak byl doplněn odvolacím soudem, však umožňuje věc v tomto směru právně posoudit ve stádiu odvolacího řízení.
9. 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. Zákon zde operuje pouze se lhůtou objektivní, a to pětiletou. S názorem žalované, že na oznámení skryté vady nemovité věci se nicméně použije i ustanovení § 2112 odst. 1 o. z., ukládající kupujícímu oznámit skrytou vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, se odvolací soud neztotožňuje. Ustanovení § 2129 odst. 2 o. z. je vůči § 2112 odst. 1 o. z. v poměru speciality; podle § 2131 o. z. se ustanovení o koupi movitých věcí přiměřeně použijí na smlouvu o koupi nemovité věci pouze „v ostatním“, tedy v otázkách § 2129 až § 2130 o. z. samostatně neupravených. Jelikož lhůtu pro oznámení skrytých vad nemovitých věcí zákon samostatně upravil, a to komplexně, obecná úprava se nepoužije; kdyby zákon i u nemovitých věcí trval i na subjektivní lhůtě, v ustanovení § 2129 odst. 2 o. z. by to stanovil, což však neučinil. I část odborné literatury proto dospívá k závěru, že pro nemovité věci platí pouze lhůta podle § 2129 odst. 2 o. z. (viz Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání, C. H. Beck Praha 2019, str. 2290 a 2304, nebo Tichý, L., Pipková, P., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. C. H. Beck Praha 2014, str. str. 260-263); k použití § 2112 odst. 1 věty druhé o. z. na skryté vady nemovitých věcí se v odborné literatuře nehlásí nikdo [viz Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. C. H. Beck Praha 2014, str. 100, marg. č. 7, a Horáček, T.: Komentář k § 2129 o. z.,

dostupné na ASPIJ. S opačným názorem, formulovaným v rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. 4. 2022, sp. zn. 71 Co 13/2022, a v tomto rozhodnutí blíže neodůvodněným, se odvolací soud neztotožňuje. Rozsudek odvolacího soudu ze dne 17. 5. 2023, sp. zn. 56 Co 63/2023, se týká movitých věcí a na souzenou věc nedopadá. Lze tedy uzavřít, že oznámení skrytých vad nemovitých věcí se z hlediska lhůt řídí pouze § 2129 odst. 2 o. z. O tom, že pětiletou objektivní lhůtu žalobce dodržel, nebylo v řízení sporu.

10. Je pravdou, že v kupní smlouvě byly lhůty pro oznámení skrytých vad bytu sjednány od uvedeného ustanovení odchyle. Je také pravdou, že § 2129 odst. 2 o. z. je dispozitivní (viz Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání, C. H. Beck Praha 2019, str. 2304). Nová úprava však již upustila od pojetí notifikačních lhůt jako prekluzivních (viz § 504, 599, 626, a 649 obč. zák.) a nyní je pojímá jako ty, k jejichž nedodržení se přihlídnou pouze k námitce protistrany. Jedná se tedy o lhůty obdobné promlčecím [viz opět Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání, C. H. Beck Praha 2019, str. 2068, nebo Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. C. H. Beck Praha 2014, str. 904] a podle § 10 odst. 1 o. z. se na ně tedy obdobně použije úprava promlčení podle § 609 a násl. o. z. V ní je pak pro souzenou věc relevantní § 630 odst. 2 o. z., zakazující smluvní zkracování promlčecí lhůty v neprospěch slabší strany, za kterou se podle § 433 odst. 2 o. z. považuje vždy osoba, která vůči podnikateli v hospodářském styku vystupuje mimo souvislost s vlastním podnikáním. Jestliže se v souzené věci účastníci odchýlili od § 2129 odst. 2 o. z. tak, že objektivní lhůtu k oznámení vady zkrátili z pěti let na dva roky, a kromě toho zatížili žalobce ještě lhůtou subjektivní, nelze to ani při nejlepší vůli hodnotit jinak než jako zkrácení promlčecích lhůt v neprospěch žalobce jakožto slabší smluvní strany. K ujednání čl. IV. bodu 4. kupní smlouvy se proto podle § 630 odst. 2 per analogiam o. z. nepřihlíží a pro oznámení vad tedy platí pouze objektivní pětiletá lhůta podle § 2129 odst. 2 o. z.
11. Konečně nelze přehlédnout, že žalobce vystupoval v daném smluvním vztahu jako spotřebitel, tedy jako člověk, který mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavřel smlouvu se žalovanou jakožto podnikatelkou (§ 419 o. z.). Na kupní smlouvu se proto vztahuje § 1814 písm. a) o. z., zakazující ujednání o omezení spotřebitelových práv z vadného plnění, tedy ujednání, která omezují práva spotřebitele z vad, která pro případ vadného plnění stanoví zákon, a to i v ustanoveních nestanovených k ochraně spotřebitele (na rozdíl od ujednání odchylujících se od ustanovení zákona stanovených k ochraně spotřebitele, k nimž se podle § 1812 odst. 2 o. z. nepřihlíží bez dalšího). K omezení práv žalobce jako spotřebitele z vadného plnění přitom došlo i v souzené věci, a to tím, že lhůty k oznámení vad mu byly oproti zákonné úpravě § 2129 odst. 2 o. z. výrazně zkráceny, čímž mu byla z časového hlediska ztížena možnost uplatnění práv z vadného plnění. K ujednání čl. IV. bodu 4. kupní smlouvy se tedy i z tohoto důvodu nepřihlíží.
12. Odvolací soud tedy uzavírá, že žalobce byl v oznámení předmětné vady omezen pouze objektivní pětiletou lhůtou podle § 2129 odst. 2 o. z. Jelikož tuto lhůtu již při prvotní reklamaci dodržel, je závěr soudu prvního stupně o včasném oznámení vady správný.
13. I kdyby se však ujednání čl. IV. bodu 4. kupní smlouvy prosadilo, nelze přehlédnout, že žalovaná již po prvotní reklamaci v žádné fázi jejího vyřizování její opožděnost nenamítla. Reklamaci sice nejprve odmítla, nikoli však pro opožděnost, nýbrž pro své přesvědčení o neexistenci vady. Poté, co jí byl předložen protokol o zkoušce ze dne 7. 4. 2020, bez dalších námitek přikročila k provedení opravy, o které žalobci nikdy nesdělila, že by byla pouze výrazem její dobré vůle, ale kterou v e-mailu ze dne 14. 6. 2020 naopak výslovně označila za „záruční“. Pokud později, když se jí nechtělo přistoupit k opakované opravě, začala opožděnost prvotní reklamace namítat a stále ji namítá, pak jedná v rozporu se svým předchozím jednáním, které v žalobci vyvolalo domněnku, že reklamáce byla včasná, a je tedy otázkou, zda se nejedná o zjevné zneužití práva podle § 8 o. z.
14. Konečně nelze přehlédnout, že v e-mailu ze dne 14. 6. 2020 žalovaná ústy svého ředitele, podle

§ 430 odst. 1 o. z. nepochybně oprávněného za ni jednat, poskytla žalobci na opravované konstrukce novou dvouletou záruku. Její námitka, že taková záruka je v rozporu s ujednáním čl. IX. bodu 4. kupní smlouvy, podle něhož „žádný projev vůle smluvních stran učiněný po uzavření smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními smlouvy a nezakládá žádný závazek smluvních stran“, je lichá. V kupní smlouvě se nikde neobjevuje výslovné ustanovení, že žalovaná žalobci neposkytuje a ani nikdy v budoucnu neposkytne na byt záruku; o záruce za jakost smlouva mlčí a pozdější jednostranné poskytnutí záruky žalovanou, odpovídající § 2113 a 2131 o. z., tedy v rozporu se žádným výslovným ustanovením smlouvy není. Poskytnutí záruky na věc po její záruční opravě provedené na základě případně opožděné reklamace samo o sobě nečiní z této reklamace reklamaci včasnou a na uplatňování práv ze skryté vady existující již v okamžiku nabytí věci obecně nemá žádný vliv, neboť záruka se vztahuje pouze na vady vzniklé až po poskytnutí záruky, nikoli na skryté vady existující již v okamžiku nabytí věci. V souzené věci však poskytnutí záruky v žalobci posílilo přesvědčení, že vada je opravou vyřešena a že vyskytne-li se později znovu, může ji reklamovat v nové lhůtě. Na tuto lhůtu nedopadá § 2129 odst. 2 o. z., týkající se skrytých vad existujících již při nabytí věci, nýbrž § 1921 odst. 2 o. z., operující se subjektivní lhůtou bez zbytečného odkladu, kterou žalobce v souzené věci dodržel, neboť oprava byla dokončena dne 9. 6. 2020, zápis o záruční opravě mu byl doručen dne 14. 6. 2020 a on tutéž vadu opět reklamoval již dne 23. 6. 2020. Z pohledu nově poskytnuté záruky je tato – druhá – reklamace včasná, a to i kdyby snad prvotní reklamace včasná nebyla.

15. Neobstojí ani námitka překvapivosti napadeného rozsudku. Obecně je jistě vhodné, aby soud prvního stupně zprostředkoval účastníkům svůj náhled na věc, výzva podle § 118a odst. 2 o. s. ř. je však na místě jen tam, kde v důsledku jiného právního názoru soudu vyvstane potřeba doplnění skutkových tvrzení a důkazních návrhů. Není-li tomu tak, zejména jestliže se v důsledku jiného právního názoru soudu některá skutková tvrzení a důkazní návrhy stanou naopak nadbytečnými, ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. se nepoužije [viz Lavický, P. a kol: Občanský soudní řád (§ 1 až 250l). Řízení sporné. Praktický komentář. Wolters Kluwer Praha 2016, str. 551]. I v takovém případě se sice uplatní postulát předvídatelnosti soudního rozhodování (§ 6 o. s. ř.), neposkytnutí informace o tom, jak soud na věc nahlíží po právní stránce, však není vadou řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci ve smyslu § 219a odst. 1 písm. a) o. s. ř. To je významné i v souzené věci, kde soud prvního stupně nakonec dospěl k závěru, že se uplatní toliko objektivní pětiletá reklamační lhůta, protože se tvrzení a důkazní návrhy účastníků k dodržení lhůty subjektivní staly nadbytečnými. O právním názoru soudu prvního stupně se žalovaná dozvěděla z napadeného rozsudku a k vyjádření svého nesouhlasu s ním měla prostor v odvolacím řízení, čehož také využila.
16. Závěry soudu prvního stupně o splnění dalších předpokladů vyhovění žalobě – zejména o existenci vady a o výši slevy z kupní ceny – nebyly odvoláním zpochybněny a zpochybněn nebyl ani výrok o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně ve vztahu mezi účastníky. Proto odvolací soud napadený rozsudek v odvoláním napadeném výroku I potvrdil.
17. Žalobce má podle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř. právo na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení, jež spočívají v odměně za zastoupení advokátem při dvou úkonech právní služby (sepis vyjádření k odvolání ze dne 24. 5. 2024 a účast na jednání před odvolacím soudem dne 3. 9. 2024) podle § 7 bodu 6 a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 2 x 9 300 Kč = 18 600 Kč (počítáno pouze z částky 247 280 Kč, náklady na zkoušku vzduchové neprůzvučnosti ve výši 12 100 Kč jsou náklady spojenými s uplatněním pohledávky, tedy příslušenstvím pohledávky, které se do tarifní hodnoty nezapočítává), v paušální náhradě hotových výdajů advokáta za dva úkony právní služby podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 2 x 300 Kč = 600 Kč, ve výdajích na cestu advokáta vlakem k soudnímu jednání dne 3. 9. 2024 na trase Praha – Plzeň a zpět ve výši 358 Kč (viz jízdenku na č. l. 424 spisu), v náhradě za čas promeškaný advokátem cestou k témuž soudnímu jednání a zpět ve výši 2 x 300 Kč = 600 Kč [§ 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb.] a v náhradě za 21% daň, již je

společnost Vejmelka & Wunsch, s.r.o., jejímž je advokát společníkem, povinna z odměny a náhrad odvést [§ 137 odst. 3 písm. b) o.s.ř.], ve výši 4 233,20 Kč. Náklady žalobce v odvolacím řízení celkem činí 24 391,20 Kč.

Poučení:

Proti výroku I tohoto rozsudku je přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu nebo která v rozhodování Nejvyššího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je Nejvyšším soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být Nejvyšším soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává u soudu prvního stupně do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí

Proti výroku II dovolání přípustné není.

Plzeň 3. září 2024

JUDr. Zdeněk Pulkrábek, Ph.D., v. r.
předseda senátu