



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Levého a soudců Mgr. Jiřiny Hronkové a Mgr. Martina Šebka ve věci

žalobkyně: [REDACTED], narozená dne [REDACTED],
bytem [REDACTED],
zastoupená advokátem JUDr. Zdeňkem Vlčkem,
sídlem Na Roudné 443/18, 301 00 Plzeň

proti
žalovanému: [REDACTED], narozený dne [REDACTED],
bytem [REDACTED],
zastoupený advokátem JUDr. Mgr. Milanem Dočkalem,
sídlem Vojtěšská 245, 338 05 Mýto

o zaplacení 118 091,61 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Plzeň – jih ze dne 14. 12. 2023, č. j. 2 C 67/2023 - 119

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 14 907,20 Kč ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaného

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu na zaplacení částky 118 091,61 Kč se

zákonným úrokem z prodlení a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 58 129,56 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku. V projednávané věci se žalobkyně domáhala zaplacení žalované částky, když od žalovaného zakoupila blíže specifikované nemovitosti za kupní cenu 9 980 000 Kč, avšak po předání předmětu koupě se objevily skryté vady, které žalobkyni neumožňovaly řádné užívání předmětu koupě. Tyto vady spočívaly v závadě bojleru, který bylo nutno s ohledem na charakter vad vyměnit a dále v závadě filtračního zařízení, UV lampy a souvisejícího zařízení, když k odstranění těchto uvedených vad žalobkyně vynaložila celkem částku 118 091,61 Kč. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že se žalobkyni podařilo prokázat, že bojler i filtrační zařízení skutečně trpěly vadami, které vznikly již před přechodem nebezpečí na věci na žalobkyni. Neztotožnil se však s tvrzením žalobkyně, že se jednalo o vady skryté. Provedeným dokazováním bylo prokázáno, že se jednalo o vady zjevné ve smyslu ust. § 2103 o. z., neboť je žalobkyně při vynaložení obvyklé pozornosti musela poznat již před uzavřením kupní smlouvy a pak nejpozději při předání nemovitosti. To bylo prokázáno mimo jiné výpovědí svědka [REDAKCE], instalatéra, který provedl výměru bojleru a který uváděl, že není složité sundat víko elektroinstalace za účelem kontroly jejího stavu a poté jej znovu vrátit. V průběhu řízení bylo zejména fotodokumentací prokázáno, že na bojleru byly viditelné stopy rzi, a z videozáznamu, který natočil žalovaný pro žalobkyni za účelem vysvětlení způsobu fungování úpravny vody, je zřejmé, že filtrační zařízení nebylo v provozu, byl zcela znečištěný prvotní sedimentační filtr a byl rzi pokrytý vodoměr. Tyto závady byly viditelné na první pohled bez potřeby odborné kontroly celého zařízení. Navíc žalovaný na videozáznamu výslovně uvedl k jednotlivým součástem filtračního zařízení, že jsou vyřazeny z provozu.

2. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání, když se především neztotožňuje s hodnocením důkazů a odmítá názor soudu, že by se jednalo o vady zjevné. Žalobkyně promptně a náležitě upozornila žalovaného na existenci závad ihned po jejich odhalení. Toto oznámení provedla prostřednictvím řady formálních písemných sdělení, ve kterých výslovně a detailně vady popsala. Ze strany žalobkyně tak bylo dodrženo ustanovení zákona o okamžitém ohlášení vad. Na žádné vady nebyla žalobkyně, jakožto kupující, upozorněna žalovaným jako prodávajícím, a proto uplatnila svůj nárok, kdy požaduje vrácení finanční částky za opravy vad, neboť při vyzvání žalovaného k odstranění vad nebyly žalovaným uskutečněny žádné kroky k nápravě. Žádné vady nebyly žalovaným žalobkyni ani nikomu jinému sděleny. Odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 896/2010, dle kterého se za vadu považuje nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snížena. Soudem bylo prokázáno, že bojler i filtrační jednotka skutečně trpěly vadami. Jednalo se mimo jiné o vysoce nevyhovující hodnoty bakterií, elektrické konduktivity a hodnoty manganu. Nelze se ztotožnit s názorem soudu, že se jednalo o vady zjevné, neboť žalobkyně je neměla možnost objevit dříve, než je skutečně objevila. V případě bojleru by musela žalobkyně sundat plastový kryt, který je upevněn několika šrouby, a stav zkontrolovat. Rozhodně se tak nemohlo jednat o vadu zjevnou, neboť žalobkyně ji nemohla ihned spatřit. K rozdílu mezi skrytými a zjevnými vadami se vyjádřil i Nejvyšší soud, kdy konstatoval, že: „za zjevné vady lze považovat jen takové, jejichž existence je kupujícímu zjevná na pohled, popřípadě takové vady, které lze zjistit běžně prováděnými zkouškami, za zjevnou vadu tedy nelze považovat takovou vadu, jejíž existenci by musel kupující zjišťovat provedením zkoušek, popřípadě vady, které se typicky mohou v plné výši a v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla“. Dále odkazuje na výpověď svědka [REDAKCE], který uvedl, že „filtrační zařízení by mělo být pravidelně každý rok servisováno, avšak svědek se domnívá, že pravidelný servis daného filtračního zařízení v minulosti nefungoval“. Žalovaný musel být tedy obeznámen o skutečnosti, že zařízení bude vadné, když o této vadě se však žalobkyni nezmínil. Svědek [REDAKCE] pak uvedl, že v roce 2015 instaloval úpravnu vody a žalovaného poučil o způsobu její údržby. Nabízel mu i pravidelný každoroční servis, o což za žalovaný zájem neměl. Dále uvedl, že pokud o zařízení není řádně pečováno, jeho životnost se zkracuje. Žalovaný tak musel vědět o vadách na předmětných věcech, neboť zanedbával jejich běžnou údržbu. Žalovaný sám uváděl a zdůrazňoval potřebu údržby filtrační jednotky spočívající v pravidelné kontrole a

výměně kapaliny technikem dokonce ve dvouměsíčních intervalech. Žalobkyně tak byla přesvědčena, že žalovaný sám údržbu takto prováděl. K výpovědi přítelkyně žalovaného [REDAKCE], která uvedla, že žalobkyně a její partner byli upozorňováni na brzkou potřebu výměny bojleru, který již měl rezavé flíčky, a souhlasila s tím, že byli upozorněni na případnou vadu filtračního zařízení a bojleru, uvádí, že přítelkyně žalovaného má k žalobkyni velice negativní vztah, kdy v několika e-mailových zprávách na ni byla vulgární, což snižuje míru její důvěryhodnosti. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě v plném rozsahu vyhověl, eventuálně napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

3. Žalovaný ve vyjádření k odvolání uvádí, že má za to, že soud prvního stupně správně posoudil danou situaci, když se nejednalo o skryté vady a obě zařízení, která měla vady vykazovat, se blížila hranici své životnosti, tudíž jejich závady mohly být dány i běžným opotřebením, které by rovněž nezakládalo práva z vadného plnění. Žalobkyně i její partner si byli vědomi stáří nemovitosti, tedy že se nejedná o novostavbu, nýbrž o nemovitost určitého stáří (cca 8 - 10 let), což se vztahovalo rovněž na vybavení nemovitosti. Ve vztahu k bojleru odkazuje na výpověď svědka [REDAKCE], který uvedl, že rez okolo plastového krytu byla na první pohled patrná a proužky rzi byly dále viditelné i na šedých přívodních trubkách pro teplou a studenou vodu, což je patrné i z fotografie bojleru doložené žalobkyní. Žalobkyně v případě bojleru sporuje, že se nemohlo jednat o vadu zjevnou, když bylo nutno nejprve sundat plastový kryt, který byl upevněn několika šrouby a stav zkontrolovat. Svědek [REDAKCE] však uvedl, že sundání plastového krytu není nikterak složité a nebylo k tomu potřeba ani žádného odborníka. Žalobkyně se tak měla možnost snadno přesvědčit o stavu bojleru, kdy k tomuto nebylo žádnou překážkou ani několik šroubů. Podstatné je ale zejména to, že bez sundání poklopu si žalobkyně musela všimnout rzi na bojleru a být si tak vědoma této vady. Žalovaný odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 2290/2014, dle kterého za zjevné vady jsou považovány takové vady, jejichž existence kupujícímu zřejmá na první pohled, případně takové vady, které lze zjistit běžně prováděnými zkouškami, a nikoliv takové vady, jejichž existenci by musel kupující zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí předmětu koupě. V souvislosti s uzavřením kupní smlouvy proběhly celkem 3 prohlídky nemovitosti, kdy byl žalobkyni i panu [REDAKCE] dán prostor si vše důkladně prohlédnout. V tomto kontextu neobstojí tvrzení žalobkyně, že si vady na bojleru nemohla všimnout. Vada v podobě rzi byla zřejmá hned na povrchu bojleru, kdy rozsah poškození bylo možné dále zjistit sundáním poklopu. V případě filtračního zařízení žalovaný rozporuje tvrzení žalobkyně, neboť je přesvědčen, že žalobkyni upozornil na vše podstatné. Byl doložen videozáznam zachycující žalovaného vysvětlujícího způsob fungování úpravy vody, z kterého jednoznačně vyplývá, že filtrační zařízení nemohlo být zcela v pořádku. Žalovaný mimo jiné přímo uvedl, že se do vodoměrů dostala rez, či že si není jistý, zda zařízení dále pobírá tekutinu (dezinfekci) z bílého kanystru. I z fotografie filtračního zařízení je patrné, že sedimentační filtr na počátku filtrační sestavy je hnědý a zcela zanesený. Žalovaný připouští, že mezi paní [REDAKCE] a žalobkyní panovaly určité rozpory, avšak i bez svědecké výpovědi paní [REDAKCE] bylo prokázáno, že se na bojleru i filtračním zařízení nevyskytovaly skryté vady a žalobkyně tak není oprávněna domáhat se práv z vadného plnění. Navrhl proto, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a přiznal mu náhradu nákladů odvolacího řízení.
4. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí dle § 212 a 212a o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně není důvodné.
5. Dle § 2099 odst. 1 o. z., věc je vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a 2096. Za vadu se považuje i plnění jiné věci. Za vadu se považují i vady v dokladech nutných pro užívání věci.
6. Dle § 2100 odst. 1 o. z., právo kupujícího vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.
7. Podle § 2103 o. z., 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 ho prodávající výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřely vadu lstivě.

8. Odvolací soud se ztotožňuje se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně, na něž pro stručnost svého odůvodnění odkazuje.
9. Soud prvního stupně především správně dovodil, že se v daném případě jednalo o vady zjevné, nikoliv skryté, když výpovědi svědka [REDAKCE] bylo jednoznačně prokázáno, že rez byla viditelná i na šedých přívodních trubkách pro teplou a studenou vodu, byla patrná i okolo plastového krytu. Již z těchto indicií bylo zřejmé, že bojler nemusí být zcela v pořádku a navíc bylo možno jeho stav zkontrolovat odejmutím plastového krytu, kdy dle svědka není ke kontrole nutno žádného odborníka, neboť kryt je upevněn pouze na několika šroubkách. V případě filtrační jednotky pak bylo zcela zřejmé z videozáznamu, který pořizovala sama žalobkyně při předání nemovitosti, že nebylo možné odečítat hodnoty z vodoměru, o něm žalovaný uváděl, že se do něho dostala rez, současně uváděl, že vypnul čerpání dezinfekce z bílého kanystru a neví, zda zařízení tuto tekutinu dále pobírá. Žalovaný sděloval, že ve filtru je rez a mangan, hnědý filtr vyndal s tím, že se zařízení ucpávalo. Je tedy nepochybné, že se žalobkyně seznámila se stavem jak bojleru, tak i filtračního zařízení ke dni předání nemovitosti a s aktuálním stavem těchto zařízení. Tyto vady, které pak žalobkyně namítala, byly tedy zřejmé při uzavření kupní smlouvy předmětné nemovitosti a žalobkyně jako kupující měla objektivně možnost tyto vady při uzavření smlouvy poznat při vynaložení obvyklé pozornosti. Pokud se na bojleru vyskytovala rez, mohla žalobkyně požádat o bližší kontrolu bojleru tak, aby zjistila jeho skutečný stav. Obě namítané vady byly dle odvolacího soudu zjistitelné i bez součinnosti s odborníky, nicméně lze souhlasit i se soudem prvního stupně, že pokud žalobkyně či její partner neměli odborné znalosti a zkušenosti s koupí nemovitosti, bylo na místě, aby s ohledem na předmět koupě i výši kupní ceny požádali o součinnost odborníka. Závěr o tom, že se v projednávané věci nejednalo o skryté vady, je dle názoru odvolacího soudu tudíž správný.
10. Navíc je nutno zdůraznit, že obě zařízení (bojler i filtrační zařízení) byly již na hranici své životnosti, což muselo být žalobkyni zřejmé i z toho důvodu, že nekupovala novostavbu, nýbrž starší nemovitost, přičemž obě zařízení podléhají rychlejšímu opotřebení než vlastní nemovitá věc, když mají pouze omezenou životnost. Nelze též dovodit, že by žalovaný ve vztahu k filtračnímu zařízení či bojleru vady zastřel, či by žalobkyni výslovně ujišťoval o funkčnosti těchto zařízení, když ve vztahu k bojleru byla žalobkyně a její partner upozorněni na brzkou potřebu výměny bojleru, který měl již rezavé flíčky, a filtrační zařízení bylo zjevně ve stavu, jaký se podává z videozáznamu natočeného žalobkyní. Odvolací soud nepovažuje námitky žalobkyně o nevěrohodnosti svědkyně [REDAKCE] (partnerky žalovaného) za relevantní, neboť soudem prvního stupně takový závěr učiněn nebyl a z obsahu spisu nic nenasvědčuje, že by takový závěr měl být učiněn, navíc i v případě, že by žalovaný žalobkyni ohledně potřeby brzké výměny bojleru s ohledem na zrezivění výslovně neupozornil, byly tyto vady zjistitelné pouhým okem, jak vyplynulo z dalšího dokazování, zejména výpovědi svědka [REDAKCE].
11. Za nepodstatnou odvolací soud také považuje námitku žalobkyně, že žalovaný o zařízení řádně nepečoval, neprováděl řádnou údržbu, když podstatný je stav těchto zařízení v době koupě, tj. přechodu nebezpečí na žalobkyni a současně, zda se jednalo v tomto okamžiku o vady skryté či zjevné.
12. Nad rámec odůvodnění svého rozhodnutí odvolací soud jako obiter dictum poznamenává, že i kdyby odpovědnost žalovaného za vady výše uvedených zařízení z důvodu, že se jedná o vady skryté, byla dána (podle názoru odvolacího soudu ale dána není), nelze předpokládat, že by žalobkyně mohla mít ve sporu výraznější úspěch, neboť jak již bylo zdůrazněno, žalobkyně nezakupovala novostavbu, přičemž nefunkčnost či jiná vadnost jen některých zařízení domu, která jsou sice součástí nemovité věci, ale mají relativně krátkou životnost, zpravidla nemá vliv na výši kupní ceny nemovité věci (v daném případě nemovitosti byly pořizovány za kupní cenu 9 980 000 Kč). Pokud by přesto bylo namístě poskytnutí slevy, při stanovení její výše by bylo

možno uvažovat pouze o částce odpovídající hodnotě vadných zařízení odpovídající jejich stáří s přihlédnutím k běžnému opotřebení, zatímco žalobkyně v řízení požadovala slevu ve výši hodnoty nově pořízených věcí.

13. S ohledem na výše uvedené odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně jako věcně správné dle § 219 o. s. ř. potvrdil, a to i ve výroku o nákladech řízení, jejichž náhrada byla žalovanému správně přiznána dle § 142 odst. 1 o. s. ř. s ohledem na jeho úspěch ve sporu.
14. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. a úspěšnému žalovanému byla přiznána i plná náhrada nákladů odvolacího řízení, jež spočívají v nákladech na zastoupení, a to v odměně zástupce za 2 úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast při odvolacím jednání) po 5 860 Kč dle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., 2 režijních paušálech po 300 Kč dle § 13 odst. 4 téže vyhlášky a v částce ve výši 2 587,20 Kč, která odpovídá 21% sazbě DPH. Náklady odvolacího řízení tedy celkem činí 14 907,20 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, 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 vyřešena 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 10. června 2024

Mgr. Jiří Levý v. r.
předseda senátu