



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Tomášem Menčíkem
sídlem K Starým valům 442/10, 326 00 Plzeň

proti

žalované:

██████████ IČO ██████████
sídlem ██████████
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Krpejšem
sídlem Františkánská 120/7, 301 00 Plzeň

pro zaplacení částky 486 302 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-město ze dne 5. 2. 2025, č. j. 18 C 200/2020-675

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocích I a II mění tak, že žaloba o zaplacení částky 309 603 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně od 4. 6. 2020 do zaplacení a dále o zaplacení částky 12 708 Kč se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované na nákladech řízení před soudy obou stupňů částku 397 232 Kč do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované.
- III. Žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu Plzeň-město státem placené náklady řízení ve výši 40 488 Kč do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované zaplatit žalobci částku 309 603 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně od 4. 6. 2020 do zaplacení ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I), dále žalované uložil zaplatit žalobci ve stejné lhůtě částku 12 708 Kč představující náklady účelně vynaložené k uplatnění pohledávky (výrok II), žalované také ve stejné lhůtě uložil zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 143 222,29 Kč k rukám zástupce žalobce (výrok III), žalobci uložil zaplatit České republice na účet soudu prvního stupně náklady řízení vzniklé státu ve výši 11 729,37 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV) a konečně žalované uložil zaplatit ve stejné lhůtě na účet soudu prvního stupně náklady řízení vzniklé státu ve výši 28 758,63 Kč (výrok V).
2. V projednávané věci se žalobce domáhal slevy z vadného plnění za prodej bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově č. p. [REDAKCE], jež je součástí pozemku p. č. [REDAKCE] v obci a k. ú. [REDAKCE], ve výši 435 904 Kč s úrokem z prodlení, a dále částky 50 397 Kč jako nákladů účelně vynaložených žalobcem k uplatňování jeho práva, přičemž rozsudkem soudu prvního stupně ze dne 1. 3. 2024, č. j. 18 C 200/2020-640, žaloba již byla pravomocně zamítnuta co do částky 96 868 Kč s příslušenstvím a co do částky 37 689 Kč představující část nákladů vynaložených žalobcem k uplatnění jeho pohledávky, když ve zbývajícím rozsahu byl předchozí rozsudek soudu prvního stupně odvolacím soudem zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení, a dále z důvodu částečného zpětvzetí žaloby bylo řízení co do částky 29 434 Kč s příslušenstvím zastaveno usnesením soudu prvního stupně vyhlášeným při jednání dne 15. 12. 2023.
3. Soud prvního stupně vzal za prokázané, že mezi žalobcem a předchůdkyní žalované [REDAKCE] (v důsledku fúze sloučením jmění původní žalované přešlo na současnou žalovanou a o nástupnictví bylo pravomocně rozhodnuto usnesením soudu prvního stupně ze dne 24. 10. 2024, č. j. 18 C 200/2020-666, proto dále také předchůdkyně žalované označována jen jako „žalovaná“) byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní dne 27. 4. 2018, k níž byl následně vyhotoven dodatek a došlo k navýšení kupní ceny bytové jednotky v důsledku tzv. klientských změn. Kupní smlouva byla uzavřena dne 8. 11. 2019, v níž v článku VIII žalovaná poskytla žalobci záruku k předmětu kupní smlouvy v délce 36 měsíců běžící od právních účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch žalobce. Dopisem ze dne 13. 5. 2020 vytkl žalobce žalované vady věci spočívající v nedodržení minimální světelné výšky mezi povrchem podlahy a povrchem podhledu stropu v obytné místnosti v patře, nestejnou výšku stupňů/schodů (podstupně) schodiště na střešní terasu a vyšší než normové odchylky od vodorovné roviny u podlah a stropů a svislé roviny u stěn, ale ohledně třetí zmiňované vady byl nárok žalobce předchozím rozsudkem soudu prvního stupně již pravomocně zamítnut. V uvedeném dopise žalobce zvolil jako nárok z vadného plnění slevu z kupní ceny.
4. Ohledně vad předmětu kupní smlouvy žalobce předložil znalecký posudek zpracovaný znaleckým ústavem [REDAKCE], žalovaná v rámci své obrany předložila znalecký posudek znalce [REDAKCE] a s ohledem na rozpory znalců byl v řízení ještě zpracován revizní znalecký posudek znalcem [REDAKCE] přičemž všichni znalci (u znaleckého ústavu zástupce) byli ve věci také vyslechnuti. Z provedených důkazů soud prvního stupně vzal za prokázané, že světlá výška místnosti ve druhém patře mezonetového bytu je nižší, než je stanovena příslušnou normou ČSN, podle níž musí být minimální světlá výška místnosti 2 600 mm. Namítala-li žalovaná, že snížení světlé výšky v části místnosti je způsobeno průhybem betonových konstrukcí stropu, který byl již zahrnut do projektu stavby a projektová dokumentace byla schválena stavebním úřadem, jakož i skutečnost, že předmětem kupní smlouvy byl vícepodlažní byt a horní patro bytu se nenachází v klasickém nadzemním podlaží, neboť do něj není vedeno hlavní schodiště, ale jde o podkroví, a v případě podkroví norma stanoví minimální světlou výšku obytných místností 2 300 mm, soud prvního stupně obranu žalované neshledal důvodnou, když dovodil, že i část budovy, v níž se nachází mezonetová místnost bytové jednotky,

splňuje definici „podlaží“ podle technické normy ČSN 734301 bez ohledu na terminologii použitou ve stavebním projektu, stavebním povolení nebo kolaudačním souhlasu. Rovněž není důvodem pro posouzení mezonetu jako nikoliv nadzemního podlaží z důvodu, že podle prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu musí být každé nadzemní podlaží přístupno alespoň jedním hlavním schodištěm, když buď lze za hlavní schodiště považovat schodiště uvnitř bytu, nebo potom nebyly při výstavbě dodrženy podmínky § 22 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a nadzemní podlaží není přístupné hlavním schodištěm, a potom by žalovaná využívala rozporu stavby se zákonem ke svému prospěchu. Parametr minimální světlé výšky stropů je stanoven normou ČSN z několika důvodů, a to hygienického, požárního a také bezpečnostního a hygienickým důvodem je například nutnost zajištění dostatku vzduchu v obytné místnosti, což je vlastnost, jež není snadno měřitelná ani za běžného užívání bytu pozorovatelná, ale má vliv na komfort bydlení vlastníka či uživatele bytu a jde o vadu funkční a nikoliv estetickou. Namítala-li také žalovaná, že přes sníženou světlou výšku mezonetové místnosti je v ní zajištěn dostatečný objem vzduchu, a tedy tento parametr nemá vliv na užívání místnosti jejími obyvateli, a za tím účelem předložila výpočet a srovnání objemu vzduchu po provedených klientských změnách, kdy došlo oproti původnímu projektu stavby ke zvětšení objemu vzduchu v nové velké místnosti v horní části bytu v důsledku odstranění některých příček podle požadavků žalobce, ale v tomto směru dle soudu prvního stupně žalovaná svou obranu v podstatě staví na tom, že díky požadavkům žalobce došlo ke zvětšení objemu vzduchu v části bytu, což by podle jejího názoru mělo mít za následek její liberaci co se týče vady nedostatečné světlé výšky. Fakticky tak lze její argument vyložit jako tvrzení, že kdyby žalobce netrval na úpravách dispozice bytu před uzavřením kupní smlouvy, byla by situace ještě horší. Pokud jde o nestejnou výšku podstupnic na terasu bytu, vyhláška č. 268/2009 Sb. ani norma ČSN neobsahuje zvláštní úpravu pro vyrovnávací stupně, ale dle soudu prvního stupně právě pro absenci zvláštní technické specifikace tohoto stavebního prvku je třeba použít stavební prvek nejvíce podobný, a tím je schodiště, a podle normy výška všech schodišťových stupňů v rámci téhož schodišťového ramene musí být shodná a není důvod, proč by stejné pravidlo nemělo být aplikováno i na vyrovnávací stupně, které v daném případě plní roli shodnou jako schodiště, tj. slouží k zajištění přístupu mezi částmi bytu s rozdílnou výškou podlahy. V případě této vady jde o vadu funkční, neboť znesnadňuje pohyb mezi dvěma částmi bytu a může být potenciálně nebezpečná jeho uživatelům.

5. Soud prvního stupně neshledal důvodnou ani námitku žalované, že žalobce vady uplatnil opožděně, neboť se jednalo o vady zjevné, které měly být vytknuty bez zbytečného odkladu po převzetí bytu, a v tomto směru poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 1040/2009, dle něhož za zjevné vady je nutno považovat jen takové, jejichž existence je kupujícímu, popřípadě objednateli, zřejmá na pohled, případně takové vady, které lze zjistit běžně prováděnými zkouškami. Za zjevné vady nelze považovat ty vady, jejichž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popřípadě vady, které se typicky mohou v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla. Vada spočívající v nesprávné světlé výšce místnosti, jakož i nestejně výšce schodových stupňů, je vadou skrytou, neboť není běžnou praxí, aby při předání bytu či bezprostředně po něm prováděl kupující měření všech místností, schodů či dalších stavebně konstrukčních prvků bytu, a takové vady se projeví buď až v souvislosti s užíváním bytu, nebo náhodně, například při vybavování bytu nábytkem. Podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2991/2013 i nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snižovaná, je vadou prodané věci bez ohledu na to, že se při jejím využití dosud neprojevila. Nedodržení stavebních norem v případě předmětného bytu je absencí vlastností, u nichž kupující předpokládá, že je bytová jednotka má, a není tak podstatné, zda se vada fakticky projeví, tedy omezí či zhorší možnost kupujícího věc užívat, ale stačí její prostá existence. O vadu skrytou může jít i tehdy, je-li viditelná pouhým okem, jsou-li pro její rozpoznání nutné odborné znalosti, přičemž žalobce je v pozici spotřebitele a formálně není nadán žádnými odbornými znalostmi, takže není možné předpokládat, že by si vad zjistitelných,

ale bez odborných znalostí či větší praxe nerozpoznatelných musel všimnout při předání bytu.

6. Soud prvního stupně proto dospěl k závěru, že žalobce má s ohledem na existenci uvedených vad věci právo dle § 2106 odst. 1 písm. c) o. z. nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny a pokud jde o výši slevy, kterou žalobce požadoval vycházejíc ze znaleckého posudku znaleckého ústavu ■■■■■, který slevu za nízkou světlou výšku místnosti vyčíslil na 3 % z kupní ceny bytu vzhledem k tomu, že odstranění vady fakticky není možné, respektive odstranění by vyžadovalo náklady nepřiměřené povaze této vady, a slevu za nestejnou výšku schodů znalecký ústav v dodatku posudku vyčíslil na částku 19 900 Kč, soud prvního stupně ji posoudil jako přiměřenou, proto žalobci nárok na slevu z kupní ceny přiznal v požadované výši po částečném zpětvzetí žaloby, včetně úroku z prodlení dle § 1970 o. z. a ve výši určené v souladu s § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dále žalobci přiznal i nárok na náhradu nákladů účelně vynaložených k uplatnění pohledávky, když za znalecký posudek zpracovaný společností ■■■■■ žalobce zaplatil částku 30 214 Kč. O nákladech řízení soud prvního stupně rozhodl dle § 142 odst. 2 o. s. ř. a s ohledem na žalobcův úspěch ve sporu v rozsahu 71,03 % mu přiznal právo na náhradu nákladů řízení v rozsahu 28,97 %, kdy náklady spočívají v zaplaceném soudním poplatku a v nákladech na zastoupení. Podle výsledku řízení také uložil účastníkům dle § 148 odst. 1 o. s. ř. nahradit státu státem placené náklady znaleckého ve výši 40 488 Kč.
7. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včasné odvolání a namítla nesprávné a neúplné posouzení skutkového stavu, jakož i nesprávné právní posouzení věci. Žalovaná brojila proti tomu, že by žalobce měl být považován za spotřebitele, v tomto směru poukazovala na zápisy z kontrol v době budování bytové jednotky ještě před uzavřením kupní smlouvy, jichž se žalobce účastnil i za přítomnosti odborně způsobilých osob, jakož i na text samotné kupní smlouvy, v níž tyto aspekty jsou zachyceny, pročez dle žalované není možné na žalobce bezvýhradně pohlížet jako na klasického spotřebitele, což zásadně ovlivňuje fakt, zda by šlo o vady zjevné či skryté, když vzhledem k uvedenému by právě šlo o vady zjevné, a tudíž kupujícím pozdě vytčené. Především ale žalovaná namítala, že o vady věci se vůbec nejedná, v odvolání obsáhle polemizovala se závěry soudu prvního stupně i závěry znalce ■■■■■, z něhož soud prvního stupně vycházel. V případě světlé výšky místnosti poukazovala na průzkum ČKAIT, podle něhož není v ČR u 86,67 % staveb projekčně stanovená minimální výška dodržena, ale jak vyplynulo z výpovědi znalce ■■■■■, přesto se pohybuje v normami stanovených odchylkách konstrukční výšky, průhybů konstrukcí, výšky podlah a tloušťky omítky stropu. Navíc v daném případě se jedná o mezonetový byt a na závěru, že mezonet nemá normami ČSN přímo stanovenou světlou výšku, se shodli znalci ■■■■■ i ■■■■■, přičemž podle stavebního povolení nad hlavní střešní konstrukci nevede hlavní schodiště bytového domu (ani výtah) v souladu s normou, neboť hlavní vertikální komunikace domu je pouze mezi podlažími domu do pátého nadzemního podlaží. Dotčený mezonetový byt nad hlavní střešní rovinou budovy je atypickou bytovou jednotkou, jehož světlá výška nemůže být řešena jako vada oproti normám ČSN, které ji nestanovují. V případě místnosti v horní části bytu měřeními byla zjištěna světlá výška 2600 mm a vyšší cca na jedné polovině na díky klientským změnám nově zvětšené ploše místnosti. Na druhé polovině byla nepatrně menší v několika bodech maximálně o 2 cm, což také bylo i díky klientským změnám, a to po provedení schodiště do mezonetu, které výškově vymezuje podlahu mezonetu, a jež si podle svých přesně určených požadavků stanovil žalobce přímo u výrobce schodiště, dále v důsledku požadavku žalobce na vypuštění nenosných příček vyplynuly další stavební úpravy na výškové sjednocení podlah původně různých místností, které se musely při provedení klientských změn přizpůsobit výšce schodiště přímo žalobcem dohodnutého s jeho výrobcem. Pokud jde o nestejnou výšku vyrovnávacích stupňů, tak výška schodišťových stupňů byla v bytě žalobce za účasti jeho odborně způsobilých osob skutečně měřena již v době před převzetím bytu, ale napadený rozsudek bez uvedení jakékoliv podpory technického předpisu striktně rozlišuje mezi měřením výšek schodišťových stupňů schodiště a měřením schodišťových stupňů vedoucích na terasu, tj. vyrovnávacích stupňů. Dále žalovaná poukazovala na to, že předmět koupě se ujednával s žalobcem několik let v době provádění stavby a dořešil se po kolaudaci stavby a po prohlídkách

zrealizovaných stavebních úprav požadovaných žalobcem. Žalobce byl seznámen s technickým stavem a způsobem provedení předmětu koupě, byly mu známy právní a faktické skutečnosti a technické vlastnosti předmětu převodu, v tomto stavu jej přijmul a kupní cena tomuto stavu odpovídala. Žalobce byl seznámen se stavem předmětu převodu, přizval si k tomu své odborně způsobilé osoby, dvě z nich byly přímo uvedeny také v kupní smlouvě, proto žalovaná zejména brojila proti závěru soudu prvního stupně, že vady předmětu koupě, za něž byla napadeným rozsudkem žalobci přiznána sleva, jsou vadami skrytými. Žalovaná proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení, případně jej změnil tak, že žalobu zamítne.

8. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a po zopakování některých níže uvedených listinných důkazů v souladu s § 213 odst. 2 o. s. ř. odvolání shledal důvodné, neboť dospěl k závěru, že vady předmětu koupě byly žalobcem (kupujícím) oznámeny žalované (prodávajícímu) opožděně a žalovaná se opožděnosti oznámení (vytknutí) vad dovolala.
9. Podle § 2112 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. (odst. 1). K účinkům podle odstavce 1 soud přihlédne jen k námitce prodávajícího, 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. (odst. 2).
10. Jak správně uvedl soud prvního stupně v napadeném rozsudku, kupní smlouva týkající se výše uvedené bytové jednotky byla mezi účastníky uzavřena dne 8. 11. 2019, k předání předmětu kupní smlouvy došlo dne 12. 11. 2019, přičemž vytčení vad věci, včetně vad, pro jejichž existenci se žalobce domáhá slevy v projednávané věci, žalobce učinil prostřednictvím svého zástupce vůči žalované až podáním ze dne 13. 5. 2020, které bylo týž den doručeno do její datové schránky.
11. Ze zápisů z prohlídek bytové jednotky uskutečněných ještě před uzavřením kupní smlouvy dne 25. 10. 2019 a dne 1. 11. 2019, jichž se účastnily i další žalobcem přizvané osoby, vyplývá, že žalobce jako budoucí kupující vytýkal řadu nedostatků, ale konkrétně vady, za něž se domáhá slevy v řízení o projednávané věci, v zápise uvedeny nejsou. Pokud v zápise ze dne 25. 10. 2019 pod bodem 22 je zaznamenána nestejná výška jednoho stupně oproti ostatním schodům, je zřejmé, že se jedná o hlavní schodiště vedoucí ze spodní části do horní části mezonetového bytu, a byt' to prokazuje, že měření výšky stupňů bylo nesporně prováděno u hlavního schodiště v bytové jednotce, z této skutečnosti nelze činit závěr naznačovaný žalovanou, že určité bylo prováděno i měření výšky vyrovnávacích stupňů na terasu.
12. V řízení tak nebylo prokázáno, že by žalobce uvedené vady, za něž se domáhá poskytnutí slevy z kupní ceny, zjistil již při převzetí věci po uzavření kupní smlouvy a pokud jde o povahu těchto vad, byt' za účelem jejich zjištění není nutno provádět jakoukoliv destrukci prodané věci (či jen některých jejích konstrukčních částí) a lze je při pečlivé prohlídce věci zjistit běžným měřením, i přesto se odvolací soud ztotožňuje s názorem soudu prvního stupně, že tyto vady je možno posoudit jako vady skryté, když lze souhlasit s jeho názorem, že není obvyklé, aby při předání bytu či bezprostředně po něm prováděl kupující měření všech místností, schodů či dalších stavebně konstrukčních prvků bytu. Ačkoliv žalobce měl možnost i za přítomnosti jím přizvaných odborně způsobilých osob se ještě před uzavřením kupní smlouvy se stavem prodávané bytové jednotky seznámit, nic to nemění na tom, že žalobce ve vztahu účastníků vystupuje jako spotřebitel.
13. Žalobce však vědomost o nedodržení minimální světlé výšky v horní místnosti mezonetového bytu a nestejně výšky vyrovnávacích stupňů na střešní terasu nepochybně nabyl nejpozději krátce po převzetí předmětu koupě, neboť ještě před tím, než si nechal zpracovat znalecký posudek od znaleckého ústavu [REDACTED] který soudu prvního stupně předložil spolu s žalobou,

tak si nechal vypracovat odborný a znalecký posudek o vadách a o nákladech na výši slevy bytové jednotky od autorizovaného inženýra pro pozemní stavby a zároveň znalce v oboru ekonomika [REDAKCE]. Ten sice posudek písemně vyhotovil až dne 3. 3. 2020, ale jak je patrné z obsahu jeho posudku, písemnému zpracování předcházelo provedení místního šetření dne 13. a 20. 12. 2019 (v posudku je zjevná chyba v datu místního šetření, kdy byl nesprávně uveden rok 2020), přičemž posudek byl zpracován na objednávku žalobce jako podklad pro mimosoudní řízení o odstranění skrytých vad, případně mimosoudní řízení o slevě za vadné dílo, případně jako podklad pro soudní řízení a v rámci tohoto posudku se [REDAKCE] mimo jiné zabýval otázkou nestejně výšky vyrovnávacích stupňů na terasu, jakož i nestejnou světlou výškou obytné místnosti v horním patře mezonetového bytu.

14. Skutečnost, že se žalobce o existenci vad, za které uplatnil nárok na slevu v projednávané věci, dozvěděl ještě předtím, než u [REDAKCE] objednal zpracování posudku, což muselo být ještě přede dnem 13. 12. 2019, kdy [REDAKCE] provedl první místní šetření v bytové jednotce, jednoznačně vyplývá také z vyjádření žalobce při jednání soudu prvního stupně dne 21. 9. 2021. Při tomto jednání žalobce uvedl, že při prohlídce před uzavřením kupní smlouvy skutečně probíhalo pouze měření schodišťových stupňů hlavního schodiště, ale pokud jde o nerovnost stropu a nižší světlou výšku, zjistil ji po nainstalování světel, která přímo dosedají na strop, kdy zjistil, že světlo prosvítá někde více a někde méně mezi svítidlem a stropem, měl pocit, že je namontoval špatně, proto začal přeměřovat, co udělal špatně, přitom vycházel z toho, že světlá výška stěn je 2,6 m a zjistil, že se to celé svažuje do prostředka, takže místnost, jak je velká, od stěn laicky řečeno padá. Také při instalaci nábytku, když si udělal skříň, která měla 2,58 m, protože předtím změřil, že u stěny je výška 2,6 m, tak ji tam prostě nedostal, neboť centimetry začaly hrát roli. Na základě toho začal věci v bytě přeměřovat, včetně schodů. Definovali si výšku schodů, přítelkyně žalobce si nechala udělat držáky na kytky a když je tam dali, tak prostě nešly. Jsou tam troje dveře, de facto schody jsou u každých dveří, změřili si pouze jedny a nechali udělat držáky a až potom zjistili, že tam nejdou, začali to přeměřovat a zjistil, že jeden schod má 14,5 cm a druhý 16,5 cm. Shodná tvrzení žalobce také uvedl při místním šetření konaném soudem prvního stupně dne 8. 4. 2022.
15. Právo z vadného plnění i v případě skrytých vad náleží kupujícímu jen tehdy, oznámil-li vadu prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co vadu mohl při dostatečné péči zjistit a jelikož v projednávané věci žalobce výše uvedené vady zjistil ještě před tím, než [REDAKCE] požádal o zpracování odborného posudku, což muselo být ještě přede dnem 13. 12. 2019, pokud vady notifikoval (oznámil) žalované až dne 13. 5. 2020, dle názoru odvolacího soudu tak jednoznačně učinil opožděně, neboť oznámení vad po uplynutí více než 5 měsíců od jejich zjištění nelze ani se značnou mírou tolerance hodnotit jako učiněné *bez zbytečného odkladu*.
16. Podle názoru odvolacího soudu k tomu, aby prodávajícímu oznámil vady prodané věci, kupující v případě, že předmětem prodeje byla bytová jednotka či jiná stavba nepotřebuje mít od odborně způsobilé osoby potvrzeno, že věc byla provedena v rozporu s projektovou dokumentací či technickými normami, jde-li o vady, které sám jako vady předmětu koupě vnímá, tak jak tomu bylo i v projednávané věci, kdy žalobce o zpracování odborného posudku požádal [REDAKCE] právě za účelem vytvoření pokladů pro řízení o odstranění skrytých vad poté, co vady věci zjistil. Navíc v případě nedostatečné světlé výšky místnosti v horní části bytové jednotky vada se projevuje nejen tím, že nebyla dodržena minimální výška stanovená technickou normou, ale jde o nestejnou výšku v různých částech místnosti, což žalobce zaznamenal nejpozději při instalaci stropních světel, díky čemuž také provedl důkladné měření výšky místnosti, a pokud jde o nestejnou výšku vyrovnávacích stupňů při vstupu na terasu, není sporu (ani mezi znalci) o tom, že se nejedná o schodiště, pouze je spornou otázkou, zda je namístě aplikovat normu ČSN týkající se schodiště, ale především je podstatné, že podle projektové dokumentace i podle dohody účastníků, neboť vstup na terasu byl upravován v souladu s požadavkem žalobce v rámci klientských změn, výška vyrovnávacích stupňů měla být stejná, tudíž v okamžiku zjištění nestejně

výšky stupňů si žalobce také byl vědom toho, že se jedná o vadu věci.

17. Na pozdní notifikaci vad žalobcem nemůže mít vliv ani situace ve společnosti vzniklá v důsledku pandemie covid-19, na což žalobce poukazoval při jednání odvolacího soudu, neboť žalobce později notifikované vady zjistil již na podzim roku 2019 (před 13. 12. 2019), přičemž k vyhlášení nouzového stavu vládou ČR došlo až 26. 2. 2020, takže ani pozdní vyhotovení posudku [REDAKCE] s pandemií nesouviselo, ale především žalobci nic nebránilo vady žalované notifikovat již před zpracováním odborného posudku [REDAKCE] či před zpracováním znaleckého posudku společností [REDAKCE]
18. Za situace, kdy žalobce neoznámil vady prodané věci včas a žalovaná opožděné oznámení vad namítla, právo z vadného plnění (právo na slevu) nemůže soud dle § 2112 o. z. žalobci přiznat, proto odvolací soud dle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. napadený rozsudek změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl.
19. S ohledem na změnu žaloby odvolací soud dle § 224 odst. 2 o. s. ř. rozhodoval o nákladech řízení před soudy obou stupňů a jelikož žalovaná byla ve sporu zcela úspěšná, odvolací soud jí dle § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznal právo na plnou náhradu nákladů řízení, které spočívají v zaplaceném soudním poplatku za odvolání ve výši 15 481 Kč, dále v zaplacené záloze na náklady znaleckého posudku ve výši 15 000 Kč a dále v nákladech na zastoupení, které bez DPH celkem činí částku 303 100 Kč a částka odpovídající 21% sazbě této daně činí 63 651 Kč.
20. Náklady zastoupení tvoří mimosmluvní odměna v plné výši za 23 úkonů právní služby (za přípravu a převzetí zastoupení, sepis vyjádření k žalobě, zastoupení při jednání dne 12. 1. 2021, sepis vyjádření z 15. 2. 2021, zastoupení při jednání dne 10. 6. 2021, sepis vyjádření z 30. 6. 2021, dva úkony za zastoupení při jednání dne 21. 9. 2021, neboť jednání trvalo déle než 2 hodiny, za sepis vyjádření z 12. 11. 2021, sepis vyjádření ze 17. 1. 2022, za zastoupení při jednání dne 10. 3. 2022, sepis vyjádření z 1. 4. 2022, zastoupení při místním šetření dne 8. 4. 2022, za sepis podání obsahujícího dotazy na znalce ze 7. 4. 2022, sepis vyjádření ve věci z 26. 4. 2022, sepis vyjádření z 12. 5. 2022, za sepis vyjádření ke znaleckému posudku [REDAKCE], dva úkony za zastoupení při jednání dne 8. 11. 2022, neboť jednání trvalo déle než 2 hodiny, za sepis vyjádření k doplnění znaleckého posudku, za zastoupení při jednání dne 9. 2. 2023, za zastoupení při jednání dne 13. 4. 2023 a za zastoupení při jednání soudu prvního stupně dne 15. 12. 2023) po 10 260 Kč dle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif), kdy odměna je počítána z tarifní hodnoty 486 302 Kč, tj. z původně žalované částky, dále odměna v plné výši za sepis závěrečného návrhu před vyhlášením prvního rozsudku soudu prvního stupně a v poloviční výši za účast při vyhlášení prvního rozsudku soudu prvního stupně dne 1. 3. 2024, kdy plná odměna za úkon právní služby činí 10 140 Kč, neboť po částečném zpětvzetí žaloby je odměna počítána z tarifní hodnoty 456 868 Kč, dále odměna zástupce žalované v plné výši za 5 úkonů právní služby (za sepis odvolání proti prvnímu rozsudku soudu prvního stupně, za zastoupení při jednání soudu prvního stupně dne 29. 1. 2025, za sepis odvolání proti napadenému rozsudku a dva úkony za zastoupení při jednání odvolacího soudu dne 11. 6. 2025, neboť jednání trvalo déle než 2 hodiny) po 9 620 Kč, kdy odměna je počítána z tarifní hodnoty 322 311 Kč a také mimosmluvní odměna v poloviční výši (4 810 Kč) počítána z téže tarifní hodnoty za zastoupení při vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně dne 5. 2. 2025. Dále zástupci žalované náleží 24 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, ve znění účinném do 31. 12. 2024, a 4 režijní paušály po 450 Kč dle téhož ustanovení advokátního tarifu, ale ve znění účinném od 1. 1. 2025, když za jednání před soudem prvního stupně i před odvolacím soudem, která trvala déle než 2 hodiny, přiznán vždy jen 1 režijní paušál, neboť jde o paušální náhradu hotových výdajů, přičemž hotové výdaje délkou jednání navyšovány nejsou.
21. Celkové náklady řízení přiznané žalované tak činí 397 232 Kč a s ohledem na výši této částky odvolací soud žalobci umožnil náklady řízení dle § 160 odst. 1 o. s. ř. zaplatit v delší než obecné lhůtě tří dnů, přičemž náklady je žalobce povinen zaplatit k rukám zástupce žalované (§ 149 odst.

1 o. s. ř.).

22. S ohledem na výsledek řízení odvolací soud také žalobci dle § 148 odst. 1 o. s. ř. uložil zaplatit státu na účet soudu prvního stupně státem placené náklady řízení (za znalečné) ve výši 40 488 Kč a pro jejich zaplacení rovněž stanovil lhůtu tří měsíců.

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 23. června 2025

Mgr. Jiří Levý v. r.
předseda senátu