



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Aleše Nezdařila a soudkyně JUDr. Zuzany Šmídové a Mgr. Markéty Jiráskové ve věci

žalobců: **a) A. S.**, nar. xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx xxx
b) T. S., nar. xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx xxx
oba zastoupeni advokátem Mgr. Petrem Novákem
sídlem Vídeňská 546/55, 639 00 Brno

proti
žalované: **M. B.**, nar. xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx
zastoupena advokátem Mgr. Martinem Novotným
sídlem Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1

o zaplacení 337 984 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 22. září 2022, č.
j. 26 C 398/2020-325,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výrocích I. a III. **potvrzuje**.
- II. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výroku II. **mění** jen tak, že výše nákladů řízení činí 256 730 Kč, jinak **se** rozsudek i v tomto výroku **potvrzuje**.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům náklady odvolacího řízení ve výši 38 129,52 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokáta žalobců.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem uložil soud I. stupně žalované povinnost zaplatit žalobcům částku 337 984 Kč s 10 % úrokem z prodlení z této částky ročně od 9. 9. 2019 do zaplacení (výrok I.) a na náhradě Shodu s prvopisem potvrzuje E. B.

nákladů řízení částku 266 081 Kč k rukám advokáta žalobců (výrok II.), to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Současně uložil žalované povinnost zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení státu částku 2 570 Kč na účet Obvodního soudu pro Prahu 5 do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III.).

2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhali na žalované slevy z kupní ceny nemovitosti z důvodu její skryté vady v podobě poškozené střechy. Po žalované požadovali zaplacení částky 337 984 Kč s příslušenstvím, když tvrdili, že žalovaná částka odpovídá ceně oprav uvedené vady. Žalovaná se žalobou nesouhlasila s tím, že stav nemovitosti odpovídá jejímu stáří a druhu, čemuž odpovídala i výrazně nižší kupní cena. Sporovala rovněž existenci údajných skrytých vad i toho, že se mohly vyskytnout až v průběhu užívání nemovitosti žalobci.
3. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jakožto kupující uzavřeli se žalovanou jako prodávající dne 6. 4. 2018 kupní smlouvu, jejímž předmětem byla koupě pozemku parc. č. st. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. xxx – rodinný dům ve xxx xxx, za dohodnutou kupní cenu 3 950 000 Kč. Nemovitost byla žalobcům předána dne 15. 6. 2018. Následně v zimním období (přelom roku 2018/2019) žalobci zjistili, že na stavbě č. p. xxx se vyskytuje skrytá vada, konkrétně poškozená střecha, projevující se mokřými skvrnami v pravé části podhledu na chodbě a vznikem plísň v 1. nadzemním podlaží, neboť do střechy zatéká. Žalobci oznámili existenci vady žalované přípisem ze dne 15. 3. 2019 a požádali ji o úhradu částky 158 928 Kč, která dle přiloženého rozpočtu odpovídala rekonstrukci části střechy. Žalovaná stanoviskem ze dne 26. 6. 2019 nárok žalobců odmítla s tím, že nemovitost netrpí skrytými vadami, byla postavena, rozšiřována i opravována svépomocí a stav nemovitosti odpovídá jejímu stáří a druhu, čemuž odpovídala i kupní cena nemovitosti. Žalobci po předžalobní výzvě k plnění ze dne 28. 8. 2019 podali dne 31. 1. 2020 předmětnou žalobu, v níž se po žalované domáhali již zaplacení částky 337 984 Kč s příslušenstvím jakožto přiměřené slevy z kupní ceny nemovitosti, když uvedená částka vychází z cenové nabídky na opravu střechy od společnosti EXPO living s.r.o.
4. Takto zjištěný skutkový stav soud I. stupně posoudil podle § 2100 a násl., § 2129 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“), přiléhavě citoval též judikaturu Nejvyššího soudu ČR týkající se definice vady věci, odpovědnosti prodávajícího za skryté vady či určení výše přiměřené slevy. Poté shledal, že nárok žalobců je oprávněný. Soud I. stupně vzal po provedeném dokazování za prokázané, a to ze znaleckého posudku o kvalitě střechy rodinného domu znalce Ing. Tomáše Hoskovce ze dne 9. 11. 2021, že střecha trpí zásadní technologickou vadou s negativním vlivem na její funkčnost a životnost, dřevěné prvky střechy jsou v havarijním stavu a krov ani bednění pod krytinou nemohou již plnit svoji základní statickou funkci. K odstranění vad je dle znalce nutná celková rekonstrukce střechy včetně krovu, jejíž cenu znalec vyčíslil na částku 557 921 Kč. Podle stavu dřeva toto vznikalo dlouhou dobu, minimálně 10 let. Dle znalce k odhalení uvedených vad střešní konstrukce mohlo jednoznačně dojít pouze po rozebrání střešní konstrukce a odstranění střešní krytiny; žalobci nemohli při uzavírání kupní smlouvy pouhým okem zjistit stav střechy.
5. Soud I. stupně dále uzavřel, že žalobci nebyli se stavem střechy seznámeni, v kupní smlouvě se nenachází ani zmínka o tom, že by strany braly existenci vady na vědomí. Rovněž nebylo prokázáno, že by žalobci dostali v této souvislosti slevu z kupní ceny. Dále vzal soud za prokázané, že žalobci uvedenou skrytou vadu žalované bezodkladně oznámili. Při rozhodování o určení výše přiměřené slevy soud vzal za odpovídající žalovanou částku 337 984 Kč, kterou považuje za zcela přiměřenou jednak s ohledem na znalce odhadnutou mnohem vyšší částku v rozsahu 557 921 Kč, jednak proto, že v žalované částce nejsou zahrnuty ani náklady na odstranění následků vad střechy v interiéru a žalobci požadovaná sleva představuje 8,5 % ze zaplacené kupní ceny. Z vyložených důvodů soud žalobě v plném rozsahu vyhověl včetně požadovaného úroku z prodlení.

Shodu s prvopisem potvrzuje E. B.

6. Výrok o nákladech řízení odůvodnil soud I. stupně ustanovením § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“) s tím, že procesně úspěšným žalobcům přiznal náhradu nákladů řízení v podobě zaplaceného soudního poplatku a nákladů právního zastoupení za 26 úkonů právní služby po 7 728 Kč podle § 7 bod 5. vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „AT“), se současným snížením podle § 12 odst. 4 AT za společné zastupování dvou osob, 26 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 AT a 21 % DPH. Konečně soud uložil procesně neúspěšné žalované povinnost k náhradě znalečného s odkazem na ustanovení § 148 odst. 1 o. s. ř.
7. Rozsudek napadla včasným a přípustným odvoláním žalovaná, a to podáním ze dne 7. 11. 2022. Soudu I. stupně vytkla nesprávné právní posouzení věci, jakož i postižení řízení jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Žalovaná především odmítla existenci skrytých vad na předmětné nemovitosti. Podotkla, že žalobci si před uzavřením kupní smlouvy nemovitost několikrát prohlédli, a to včetně třetích osob. Vzhledem k tomu že skrytou vadou je taková vada, kterou nelze při řádné prohlídce zjistit, vyjádřila přesvědčení, že žalobci buď museli být o poškození, respektive nefunkčnosti střechy informováni, nebo ji museli a měli sami při řádné prohlídce zjistit. I v případě existence skrytých vad na nemovitosti nebyla ze strany žalobců dodržena povinnost oznámit vadu bez zbytečného odkladu, neboť skutečnost o poškozené střeše nemovitosti, projevující se mokřými skvrnami v pravé části podhledu na chodbě a vznikem plísňe, byla žalobcům známa minimálně tři měsíce předtím, než se rozhodli tuto skutečnost oznámit žalované. I v případě závěru, že nemovitost byla stížena skrytými vadami, nepostupoval soud dle názoru žalované správně, pokud žalobcům přiznal žalovanou částku bez dalšího – pouze s odkazem na cenovou nabídku na provedení kompletní rekonstrukce předmětné střechy. S poukazem na usnesení Nejvyššího soudu ČR, publikované pod sp. zn. 33 Cdo 558/2016, dovodila, že v souvislosti se stanovením výše slevy z kupní ceny nebyl ze strany žalobců předložen jediný relevantní důkaz a soud I. stupně pochybil, pokud při stanovení výše slevy z kupní ceny vyšel pouze z dokumentů zabývajících se výší nákladů na opravu střechy. Dle žalované bylo řízení současně stíženo několika vadami procesního charakteru: Při jednání konaném dne 14. 12. 2021 došlo k poučení účastníků podle § 118b a § 119a o. s. ř. (čímž nastaly účinky koncentrace řízení), a to po sdělení právního zástupce žalobců, že netvrdí další rozhodné skutečnosti a nenavrhuje další důkazy. Následně však žalovaná obdržela dne 7. 9. 2022 podání žalobců – Doplnění žalobních tvrzení a důkazních návrhů ze dne 25. 7. 2022, kterým žalobci reagují na výzvu soudu při jednání dne 21. 7. 2022 k doplnění smlouvy o koupi předmětné nemovitosti. Dle názoru žalované soud I. stupně uvedeným postupem prolomil zákonnou koncentraci řízení, neboť se neměl již zabývat doplněnými žalobními tvrzeními a důkazními návrhy. Přes podané závěrečné návrhy pak soud vyzval obě strany k prokázání tvrzených skutečností.
8. Z vyložených důvodů žalovaná navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.
9. Žalobci se ve svém vyjádření k odvolání žalované ze dne 28. 11. 2022 zcela ztotožnili s napadeným rozsudkem. Existence skrytých vad střechy domu byla v řízení prokázána znaleckým posudkem Ing. Tomáše Hoskovce i jeho výsledkem při jednání. Dle žalobců z těchto důkazů jednoznačně vyplynulo, že žalobci tvrzené závažné vady bránící řádnému užívání domu se na domě v době jeho koupě od žalované nacházely, přičemž k jejich odhalení mohlo dojít až po rozebrání střešní konstrukce a odstranění střešní krytiny. Dle znaleckého posudku pak zjištěné vady střechy domu nejsou nikterak zapříčiněny stářím střechy či jejím opotřebením. Žalobci dále namítají, že vady na nemovitosti byly žalované oznámeny neprodleně poté, co se na nemovitosti projeví a staly se tak z pohledu žalobců zjistitelnými. Soud I. stupně postupoval zcela správně i při určení výše přiměřené slevy z kupní ceny nemovitosti. V neposlední řadě žalobci uvedli, že veškeré jimi tvrzené skutečnosti a důkazní návrhy, na základě kterých došlo k vydání napadeného rozsudku, byly ze strany žalobců učiněny v rámci tzv. koncentrační lhůty, přičemž i kdyby soud I. stupně prolomil

zásadu koncentrace soudního řízení, neměla by tato skutečnost vliv na již zjištěný skutkový stav a provedené dokazování.

10. Odvolací soud přezkoumal postupem podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. správnost rozsudku soudu I. stupně, včetně správnosti postupu v řízení, které jeho vydání předcházelo. Poté dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné.
11. Podle § 2100 odst. 1 o. z. právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.
12. 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 zastřel-li vadu lstivě.
13. Podle § 2106 odst. 1 o. z. je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující právo a) na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci, b) na odstranění vady opravou věci, c) na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo d) odstoupit od smlouvy. Podle odstavce 2 tohoto zákonného ustanovení kupující sdělí prodávajícímu, jaké právo si zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Provedenou volbu nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího; to neplatí, žádal-li kupující opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná. Neodstraní-li prodávající vady v přiměřené lhůtě či oznámí-li kupujícímu, že vady neodstraní, může kupující požadovat místo odstranění vady přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo může od smlouvy odstoupit. Podle odstavce 3 tohoto zákonného ustanovení nezvolí-li kupující své právo včas, má práva podle § 2107.
14. Podle § 2107 odst. 1 o. z. je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má kupující právo na odstranění vady anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny.
15. Soud I. stupně provedl dokazování v potřebném rozsahu, odvolací soud z provedeného dokazování vycházel. Soud I. stupně ve věci učinil rovněž správná skutková zjištění a věc správně posoudil i po stránce právní.
16. Odvolací soud se ztotožňuje se závěry soudu I. stupně v tom, že žalobci (jakožto kupující) řádně a včas (tj. bez zbytečného odkladu poté, co ji mohli zjistit) písemně reklamovali u žalované (jakožto prodávající) vadu předmětu kupní smlouvy ze dne 6. 4. 2018. Z listiny – přípisu žalobců žalované ze dne 15. 3. 2019 je zřejmá i skutečnost, že žalobci si zvolili konkrétní právo z vadného plnění, které jim zákon nabízí, a to slevu z kupní ceny (původně ve výši 158 928 Kč dle předžalobní výzvy, později v již žalované částce 337 984 Kč dle cenové nabídky na opravu střechy). Z hlediska uvedené volby práva v podobě slevy z kupní ceny odvolací soud pouze dodává, že k této volbě práva je kupující oprávněn jak v případě, kdy vadné plnění představuje podstatné porušení smlouvy, tak v případě porušení nepodstatného. Výkonem tohoto práva pak zaniklo oprávnění kupujících využít jiné nástroje právní ochrany (viz § 2106 a § 2107 o. z.). S ohledem na uvedení konkrétní výše slevy se jedná o projev vůle způsobilý vyvolat zamýšlené právní následky. Jak již bylo uvedeno shora, žalobci reklamovali u žalované vadu předmětu kupní smlouvy včas, a to při zachování lhůty vyplývající z § 2129 odst. 2 o. z.
17. Soud I. stupně rovněž správně uzavřel, s odkazem na žalobci předložený znalecký posudek znalce Ing. Tomáše Hoskovce, že se jednalo o vadu skrytou, k jejímuž odhalení mohlo dojít pouze po rozebrání střešní konstrukce a odstranění střešní krytiny. Žalobci tak nemohli, ani přes opakovanou prohlídku nemovitosti před uzavřením kupní smlouvy, tento rozsah poškození odhalit. Dle znaleckého posudku je pak k odstranění vad zapotřebí nutná celková rekonstrukce střechy, a to včetně krovu. Jako podstatné soud I. stupně též správně uvedl (s odkazem na podrobná skutková zjištění dle odůvodnění v odstavci 4. a 6. napadeného rozsudku), že podle stavu dřeva na nosných trámech střechy, na krokách, vznikaly uvedené vady dlouhou dobu, minimálně 10 let. Z uvedeného vyplývá, že tyto vady se v objektu vyskytly v horizontu několika let před datem Shodu s prvopisem potvrzuje E. B.

uzavření předmětné kupní smlouvy a že z hlediska uvedené vady střechy se nejedná ani o žalovanou uváděné běžné opotřebení.

18. Správným je i závěr soudu I. stupně, že z provedených důkazů (výpovědi žalované a svědeckou výpovědí její dcery – realitní makléřky M. B.) nebylo prokázáno, zda byli žalobci o vadě střechy poučeni a zda v tomto směru žalovaná splnila svou informační povinnost vůči žalobcům. Žalovaná neprokázala ani své pozdější tvrzení v tom, že by žalobci v této souvislosti dostali na předmětnou nemovitost od žalované tvrzenou slevu. Rovněž v předmětné kupní smlouvě ze dne 6. 4. 2018 není ani zmínka o tom, že by strany braly existenci vady na vědomí.
19. Pro rozlišení, zda toto vadné plnění je podstatným či nepodstatným porušením smlouvy, je důležitá míra porušení smlouvy prodávajícím. Podstatným je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa (§ 2002 odst. 1 o. z.). Odvolací soud v této souvislosti uzavírá, že z hlediska posuzované vady střechy předmětné nemovitosti (se zohledněním závěrů znaleckého posudku znalce Ing. Tomáše Hoskovce) se jedná o vadné plnění, které je podstatným porušením kupní smlouvy (§ 2106 o. z.).
20. Soud I. stupně rovněž správně přistoupil ke stanovení výše přiměřené slevy. Nejvyšší soud k této otázce v řadě svých rozhodnutí (např. usnesení ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 33 Cdo 558/2016), jejichž závěry jsou použitelné i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., konstatoval, že pro určení výše slevy přiznávané z titulu odpovědnosti za vady zákon nestanoví žádné obecné pravidlo. Rozsah snížení ceny musí být vždy posouzen s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem daného případu; výše slevy tak závisí především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, dále na snížení funkčních vlastností věci a její estetické hodnoty, na další upotřebitelnosti, ceně nutných oprav apod. Výše slevy by neměla vyjadřovat jen snížení směnné hodnoty věci a při jejím určení je třeba přihlídnout k tomu, jak se vytčená vada projevila při užívání věci, zda a jak toto užívání komplikuje či omezuje (nebo bude komplikovat a omezovat v době odstraňování) a zda snižuje její životnost (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018). Takovými konkrétními okolnostmi daného případu se soud I. stupně pečlivě zabýval a odvolací soud se s jeho závěry, podrobně popsány v odstavcích 24. a 25. napadeného rozsudku, plně ztotožňuje. Závěr soudu I. stupně o přiměřenosti žalobci uplatněné slevy ve výši 337 984 Kč je tedy správný, a to včetně správné úvahy o stanovení data prodlení žalované.
21. Pro úplnost odvolací soud uvádí, že nelze přisvědčit námitce žalované ohledně porušení koncentrace řízení ze strany soudu I. stupně. Z obsahu spisu vyplývá, že žalobci doplnili svá skutková tvrzení a navrhli důkazy k těmto svým tvrzením poté, co jim bylo ze strany soudu při jednání dne 21. 7. 2022 poskytnuto poučení podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř.; stejným způsobem reagovala i žalovaná po poučení podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. při jednání soudu dne 10. 5. 2022. Uvedené poučení soudu tak prolamuje koncentraci řízení dle § 118b o. s. ř.
22. Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem postupoval odvolací soud podle ustanovení § 219 o. s. ř. a napadený rozsudek potvrdil ve výroku ad I. o věci samé jako věcně správný, a to včetně věcně správného výroku ad III. o nákladech státu, jehož znění bylo v souladu s § 148 odst. 1 o. s. ř.
23. Jako věcně správný, pouze s dílčí korekcí jednoho úkonu právní služby ve vztahu k účasti advokáta žalobců na jednání soudu dne 15. 2. 2022, byl odvolacím soudem potvrzen napadený rozsudek ve výroku ad II. o nákladech řízení mezi účastníky, jehož znění bylo v souladu se zásadou upravenou v ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., když žalobci byli ve sporné věci před soudem I. stupně zcela úspěšní. Z obsahu spisu vyplývá, že právní zástupci účastníků se sice k jednání soudu dne 15. 2. 2022 osobně dostavili, ve věci však nebylo fakticky jednáno z důvodu nedostavení se předvolaného znalce. Právnímu zástupci procesně úspěšných žalobců tak za dostavení se k tomuto jednání náleží mimosmluvní odměna pouze ve výši jedné poloviny úkonu pro každého ze žalobců se snížením o 20 % plus DPH, tedy po zaokrouhlení částka 9 351 Kč (7 728 Kč + 1 622,88 Kč) – analogicky dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. f) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „AT“).

Shodu s prvopisem potvrzuje E. B.

24. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn § 142 odst. 1 o. s. ř., za použití § 224 odst. 1 o. s. ř., neboť žalobci byli v odvolacím řízení zcela úspěšní. Náklady odvolacího řízení na straně žalobců, kteří byli zastoupeni advokátem, jsou tvořeny odměnou advokáta za dva úkony právní služby z tarifní hodnoty 337 984 Kč po 15 456 Kč (tj. za společné zastupování dvou osob a se snížením o 20 %) podle § 12 odst. 4 AT – za vyjádření žalobců k odvolání žalované ze dne 28. 11. 2022 a účast u odvolacího jednání dne 17. 5. 2023, dále 2x režijním paušálem po 300 Kč podle § 13 odst. 4 AT a 21 % DPH ve výši 6 617,52 Kč. Celkem tedy náklady řízení činí 38 129,52 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to za podmínek § 237 o. s. ř.

Praha 17. května 2023

JUDr. Aleš Nezdařil v. r.
předseda senátu