ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Evženií Vodovou ve věci

žalobkyně: **FILKOM, s.r.o.**, IČO: 45146110
se sídlem Jedomělice 144, 273 78 Jedomělice
zastoupená advokátem Mgr. Milanem Schagererem
se sídlem Plzeňská 276/298, 150 00 Praha 5

proti
žalované: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Davidem Macháčkem
se sídlem T. G. Masaryka 108, 272 01 Kladno

o zaplacení 554 222 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 554 222 Kč s 7,05 % úrokem z prodlení od 1. 2. 2017 do zaplacení, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.

II. Co do 1 % úroku z prodlení z částky 554 222 Kč od 1. 2. 2017 do zaplacení se žaloba zamítá.

III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku 382 068,40 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

IV. Žalovaná je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Kladně na nákladech řízení státu částku 12 424 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se po žalované domáhala zaplacení shora uvedené částky s příslušenstvím. Uvedla, že na základě kupní smlouvy ze dne 17. 8. 2016 od žalované za kupní cenu ve výši 1 546 875 Kč nabyla spoluvlastnický podíl id. 55/96 k pozemku parc. č. st. [redacted], jehož součástí je stavba č. p.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

[redacted] (rodinný dům), a spoluvlastnický podíl id. 55/96 k pozemku parc. č. [redacted], to vše v katastrálním území Slaný. Žalobkyně se stala výlučným vlastníkem uvedených nemovitých věcí, které převzala dne 27. 9. 2016, neboť na základě téže smlouvy nabyla spoluvlastnické podíly ve zbylém rozsahu od prodávající [redacted] za kupní cenu ve výši 1 153 125 Kč, celkem kupní cena tedy činila 2,7 mil. Kč. Uvedená stavba č. p. [redacted] (dále také „rodinný dům") vykazuje vadu ve svém založení, která vede ke snížení životnosti a případně i ke ztrátě stability, což prokazuje znalecký posudek Ing. Františka Čermáka, CSc., ze dne 21. 1. 2017 s tím, že náklady na odstranění této vady činí 829 369 Kč. Žalobkyně proto dopisem ze dne 20. 1. 2017 (tedy bez zbytečného odkladu) vůči žalované uplatnila práva z odpovědnosti za tuto vadu a požádala o přiměřenou slevu z kupní ceny, odpovídající povaze a rozsahu vady, a to tak, aby tato sleva kompenzovala náklady na odstranění vady v uvedené výši a ušlý zisk, který činí celkem 138 000 Kč a představuje ušlé nájemné za čtyři měsíce prodlení se stavbou 3 bytů o velikosti 3+kk (nájemné za 1 byt ve výši 11 500 Kč měsíčně). Celková přiměřená sleva z kupní ceny tak činí 967 369 Kč, z čehož s ohledem na velikost spoluvlastnického podílu na žalobkyni připadá právě žalovaná částka. [redacted] nárok žalobkyně uznala a uzavřela s ní mimosoudní dohodu, žalovaná jej neuznala a neuhradila ničeho. K tvrzením žalované žalobkyně uvedla, že dohoda o narovnání (uzavřená mezi účastnicemi) se týkala pouze odstranění rozvodů topení a žalovaná na žádné vady domu neupozornila, pouze konstatovala, že je nutná celková rekonstrukce. Žalobkyni se nepodařilo sehnat dokumentaci k domu, a jeho stáří tak bylo odhadnuto na 100 let. Přestože došlo k prohlídce domu, vada základů byla zjištěna až v prosinci 2016 při výkopech za účelem provedení izolace. Bylo zjištěno mělké založení domu, nesoudržnost základů a byla provedena kopaná sonda. Dne 20. 12. 2016 se na stavbu dostavil znalec, který zjistil popsanou závadu, tedy provedení základů z lomové opuky ve stavu silné degradace a rozpadu, což vede k absenci samotné jejich funkce s tím, že dochází k uvolňování celých bloků základových pásů. Vada nebyla zjistitelná toliko vizuálním ohledáním objektu, musely být provedeny sondy. Ušlé nájemné vychází ze stanoviska realitní kanceláře První reality s.r.o., která je pro byt 3+kk po rekonstrukci se zahradou a garáží ve výměře 70 m^2 vyčíslila částkou 11 000 až 12 000 Kč měsíčně, ke stavebnímu záměru žalobkyně Městský úřad ve Slaném, stavební úřad, dne 19. 4. 2017 vydal společný souhlas č. j. MUSLANY/19608/2017/SÚ. Další dokumentace (statické posouzení z května 2017, zpráva stavebního technika) mohla být vyhotovována až v delším časovém horizontu, neboť rekonstrukční práce byly s ohledem na absenci základů domu značně problematické a předmětná vada nebyla bez dalšího zkoumání zjistitelná, neboť nebyla evidována např. v katastru nemovitostí či jiném veřejném zdroji.

2. Žalovaná se vyjádřila tak, že uplatněný nárok neuznává ani zčásti, a navrhla žalobu zamítnout. Uvedla, že je nesporné, že došlo k uzavření předmětné kupní smlouvy. Dne 26. 9. 2016 byla mezi účastnicemi uzavřena dohoda o narovnání, na jejímž základě žalovaná žalobkyni uhradila 50 000 Kč z titulu vadného plnění, neboť z rodinného domu byly neoprávněně odstraněny veškeré rozvody topení. Žalovaná ze své dobré vůle žalobkyni umožnila rodinný dům nejméně měsíc před podpisem smlouvy užívat právě za účelem zjištění případných vad, na které žalobkyni upozornila s tím, že je nutné do domu rozsáhle a nákladně investovat. V listopadu 2016 se žalobkyně ozvala s tím, že na domě je „určitý problém", který však nespecifikovala. Dne 20. 1. 2017 byl žalované doručen dopis žalované, kterým byly vytknuty vady vyplývající z uvedeného znaleckého posudku s tím, že žalobkyně požaduje slevu z kupní ceny v uvedené výši, jak rozvedeno v předchozím odstavci. Žalovaná namítla, že znalec není oprávněn hodnotit otázku existence skryté vady, přičemž pro výpočet nákladů na rekonstrukci použil pouze cenovou kalkulaci, kterou zpracovala společnost [redacted], která je silně provázána se žalobkyní. Znalec rovněž více nezkoumal jednotlivé položky rozpočtu ani samotnou stavbu starou cca 90 let, zejména její stáří a postup při jejím založení včetně komparace s podobnými domy. Žalobkyně navíc předmětnou částku požaduje za celkovou rekonstrukci domu (tj. včetně přístavby bytů, rekonstrukce vnitřních prostor atp.), nikoli tedy pouze ve vztahu k odstranění tvrzené vady, pročež by měl být zadán revizní znalecký posudek. K náhradě škody ve formě ušlého zisku žalovaná podotýká, že žalobkyně

do dubna 2017 nepožádala o stavební povolení, a její požadavek tedy vůbec nelze přezkoumat, neboť není známo nic o výměře předmětných bytů, jejich vybavení apod. Žalovaná nadto ve věci má postavení spotřebitele, neboť žalobkyně jednala v pozici podnikatele, který má v úmyslu rodinný dům využít ke své obchodní činnosti. K replice žalobkyně žalovaná uvedla, že z rozpočtu společnosti Inprostav Slaný s.r.o. je zřejmé, že zástupce této společnosti měl do domu přístup již v květnu 2016 a musel se s jeho stavem seznámit včetně provedení sond. Pokud jde o snížení životnosti základů a stability domu, lze o něm uvažovat pouze při tak razantním stavebním zásahu do domu, jaký měla v úmyslu žalobkyně (výstavba dalšího podlaží) a na nějž dům z roku 1930 postavený dle norem z roku 1889 nemůže být uzpůsoben.

3. Provedeným dokazováním soud dospěl k těmto skutkovým zjištěním:

4. Z kupní smlouvy ze dne 17. 8. 2016 a vyrozumění bylo zjištěno, že žalobkyně od žalované za kupní cenu ve výši 1 546 875 Kč nabyla spoluvlastnický podíl id. 55/96 k pozemku parc. č. st. [redacted], jehož součástí je stavba č. p. [redacted] (rodinný dům), a spoluvlastnický podíl id. 55/96 k pozemku parc. č. [redacted]. Na základě téže smlouvy žalobkyně od prodávající [redacted] nabyla spoluvlastnický podíl id. 41/96 k týmž nemovitým věcem.

5. Z protokolu o předání věci ze dne 27. 9. 2016 bylo zjištěno, že uvedeného dne žalobkyně od žalované převzala předmětné nemovité věci. Účastnice písemně potvrdily, že z domu byly neoprávněně odstraněny veškeré rozvody topení včetně radiátorů a kotle.

6. Z dohody o narovnání ze dne 26. 9. 2016 bylo zjištěno, že žalobkyně a žalovaná uzavřely uvedenou dohodu, na jejímž základě žalovaná žalobkyni poskytla slevu z kupní ceny ve výši 50 000 Kč v souvislosti s neoprávněným odstraněním rozvodů topení z domu.

7. Z dopisů a emailů mezi žalobkyní a žalovanou (jejich právními zástupci) bylo zjištěno, že účastnice zejména v lednu a únoru 2017 komunikovaly ohledně přiměřené slevy z kupní ceny. Žalobkyně uvedla, že rodinný dům trpí skrytou vadou, která může vést ke snížení jeho životnosti a která nebyla zjistitelná dříve (např. z dostupné stavební dokumentace), byla zjištěna až po odstranění chodníků a obnažení základů domu na základě znaleckého posudku. Žalovaná s nárokem žalobkyně nesouhlasila, požadovala doložení znaleckého posudku a zdůraznila, že dům je starý více než 100 let. Dopisem ze dne 20. 1. 2017 žalobkyně uplatnila svůj nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny ve výši 967 369 Kč, z čehož na žalovanou připadá 554 222 Kč.

8. Ze znaleckého posudku Ing. Františka Čermáka, CSc., znalce z oboru stavebnictví, ze dne 21. 1. 2017, obsahujícího doložku dle ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř."), bylo zjištěno, že úkolem znalce bylo vyjádřit se k vadám rodinného domu. Znalec provedl na místě šetření a konstatoval, že v souvislosti s probíhající rekonstrukcí domu nebyl proveden žádný inženýrsko-geologický ani stavebně technický průzkum, pročež jeho popis nemusí odpovídat skutečnému konstrukčnímu uspořádání domu. Nadzemní část nevykazuje poruchy ovlivňující zásadním způsobem stabilitu domu, trhliny v horní části patrně souvisejí s částečným podsklepením. Při provádění rýhy kolem objektu pro účely snížení vlhkosti bylo zjištěno, že základy domu (mimo podsklepené části) jsou mělké a jsou provedeny z lomové opuky, která silně degradovala a rozpadá se, pojiva je v maltě minimum a pasy mají spíše charakter kamenné rovnaniny. Takové založení nemůže plnit svoji funkci, neboť nepřenáší napětí vyvolané zatížením horní stavbou, u nároží se uvolňujíc celé bloky základových pasů. Dokumentaci objektu znalec nedohledal v archivu státní správy. Znalec tak uzavírá, že na domě byla zjištěna vážná jeho založení, která může vést ke snížení životnosti i ke ztrátě stability a která již v době stavby nerespektovala přiměřenou životnost domu. Při prodeji nemovitých věcí se obvykle provádí vizuální ohledání a nikoli stavební průzkumy včetně sond, kterými by bylo možno vadu zjistit (popsanou vadu ostatně nelze zjistit ani z trhlin v horní stavbě). Předmětná vada je způsobena vadným provedením stavební konstrukce a její oprava si vyžádá změnu již zpracované projektové dokumentace, nezbytné je obnažený základ očistit a opatřit jej zpevňujícím nástřikem, rýhu po obvodě zasypat tak, aby násyp vyvozoval přiměřený tlak, v úrovni terénu násyp zakrýt, aby do něj nemohly pronikat srážky, a od

objektu odvést i srážky ze střechy. Znalci byly předloženy 3 nabídkové rozpočty s průměrnou cenou uvedených prací ve výši 746 369 Kč, celkové náklady bez DPH by činily 829 369 Kč, které by bylo možno odhadnout přesněji po předložení řádné projektové dokumentace.

9. Z následného výslechu Ing. Františka Čermáka, CSc., bylo zjištěno, že v době vzniku domu platil stavební řád a znalec měl k dispozici Vilímkův kalendář českých stavitelů z roku 1917, kde bylo stanoveno, že základy mají být položeny do hloubky 1 až 1,25 m (u skály méně). Hloubka založení však nebyla jediným předepsaným parametrem, zdivo má mít řádkový charakter a spodek základů musí být chráněn proti mrazům. Stavby měly být budovány podle citovaného řádu a mělo se to kontrolovat, stavební řád však nebyl normou (právním předpisem), šlo o doporučení na základě zkušeností a dobré praxe. Za 90 let degradují veškeré stavební materiály. Při prodejích domů se znalec nesetkal s tím, že by se prováděl kompletní stavebně technický průzkum, muselo by se např. vrtat, což kupující (budoucí vlastník) zatím nesmí činit. Dle názoru znalce je rodinný dům založen nedostatečně, zdivo, tj. zlomový kámen, je navíc degradovaný jak v maltě, tak v kusovém stavivu. Bez sanace základů by půdní vestavbu nebylo možno realizovat. Ve 20. letech životnost staveb nebyla upravena, v době převodu vlastnického práva byla životnost domu vyčerpána, neboť bylo nutno dělat zásadní opatření, aby se obnovila životnost základů.
10. Z fotografií (ilustrujících závěry znaleckého posudku, resp. stav domu) bylo zjištěno, že kolem domu byl proveden výkop, v němž jsou patrné mělce založené základy domu provedené z drolícího se materiálu (patrně opuky dle tvrzení účastníků).
11. Z odhadů rozpočtu bylo zjištěno, že společnost Stavby a rekonstrukce K.N.Š spol. s r. o. odhadla náklady na sanaci základů domu a zbudování železobetonového věnce na částku 487 718 Kč, společnost Inprostav Slaný s.r.o. určila rozpočet na rekonstrukci celého domu ve výši 4 466 147,15 Kč.
12. Ze sdělení Českého hydrometeorologického ústavu ze dne 23. 2. 2017 bylo zjištěno, že v období od 15. 11. 2016 srážky nejblíže Slanému, tj. na stanicích Slaný a Praha – Ruzyně, byly nejintenzivnější dne 19. 11. 2016, kdy naprší 3,7 mm, v jiných dnech často nebyly srážky žádné. Teploty se v uvedeném období pohybovaly od cca od -6 do +12 °C.
13. Ze statického posouzení stavebních úprav domu ze dne 16. 1. 2017 a 12. 5. 2017 bylo zjištěno, že navrhované úpravy domu je dle tohoto podkladu možno provést.
14. Z prohlášení o postupu prací na nových základech ze dne 18. 2. 2018 bylo zjištěno, že [redacted] shrnul, že sondy v minulosti odhalily nedostatečné založení domu a provedení nových základů bylo pro stabilitu nemovité věci nezbytné. Po dokončení těchto základů je dům založen rovnoměrně.
15. Ze společného souhlasu Městského úřadu Slaný, stavebního úřadu, ze dne 19. 4. 2017 bylo zjištěno, že uvedený úřad uvedeného dne vydal společný souhlas ke stavebním úpravám rodinného domu spočívajícím zejména v tom, že bude vybudována půdní nástavba, přičemž v domě vzniknou tři bytové jednotky 3+kk.
16. Z emailu ze dne 18. 1. 2017 bylo zjištěno, že jednatel První reality s.r.o. žalobkyni sdělil, že nájemné za byt 3+kk o výměře 70 m^2 po rekonstrukci se zahradou a garáží ve Slaném by činilo 11 000 až 12 000 Kč měsíčně plus poplatky. Ze znaleckého posudku Ing. Tomáše Hory ze dne 4. 6. 2018 bylo zjištěno, že obvyklé nájemné za předmětné pozemky (včetně rodinného domu) činí 34 300 Kč měsíčně.
17. Z odhadu obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí [redacted] ze dne 27. 8. 2015 bylo zjištěno, že tato cena činí 2,2 mil. Kč.
18. Z úředních dokumentů Městského úřadu Slaný z let 1927 a 1928 bylo zjištěno, že povolení ke stavbě domu bylo uděleno dne 2. 11. 1927 a se souhlasným stanoviskem městského lékaře bylo povoleno jeho obývání a užívání v roce 1928.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

19. Z revizního znaleckého posudku Znaleckého ústavu Trigon s.r.o. ze dne 15. 1. 2019 ke znaleckému posudku Ing. Františka Čermáka, CSc., bylo zjištěno, že dům byl schválen k užívání ke dni 20. 12. 2018, a je tedy starý cca 100 let. Způsob jeho založení je zcela minimalistický, tedy bez jakékoli bezpečnostní a trvanlivostní rezervy, tehdejší zhotovitel patrně využil neviditelnost základů pro minimalizaci nákladů. Pro předmětný typ staveb nebyly vydány žádné závazné předpisy ohledně základové konstrukce (Čs. společnost normalizační vznikla 1922). Nadzemní část byla vybudována v běžném, dokonalém standardu, je zřejmý kvalitativní rozdíl mezi oběma částmi (základy a nadzemní částí). Provedení původních základů odpovídá době, kdy neexistovaly závazné předpisy pro jejich provedení. Trvanlivost stavby nebyla ve 20. letech předmětem jakéhokoli zkoumání, nyní platné normy zakotvují životnost obytných staveb 50 let (u důležitých staveb více), teprve odkrytí základů tak odhalilo rozdíl mezi kvalitou (tj. i trvanlivostí) viditelných a skrytých částí domu. Vada založení domu, popsaná v předchozím znaleckém posudku, je v rozporu se současnými normami, dům nesplňuje požadavky na své využití jak bez změny funkce, tak i na využití jako obytný či nájemní dům. Při zamýšlené přestavbě je rekonstrukce naprosto nezbytná. Náklady na odstranění popsané vady znalecký ústav odhaduje na 850 000 až 900 000 Kč. Zkoumaný znalecký posudek Ing. Františka Čermáka, CSc., je dokonalou dokumentací nálezu v době zpracování, závěry znaleckého ústavu jsou v souladu se závěry jmenovaného znalce. Již Ing. Čermák, CSc., konstatoval okolnost neodpovídající životnosti založení (provedení základů při stavbě nerespektovalo přiměřenou životnost domu).

20. Z následného výslechu zástupců znaleckého ústavu Ing. Zbyňka Sadila, CSc., a Ing. Jiřího Černého, CSc., bylo zjištěno, že znalci nemohou zodpovědět, zda se při koupi nemovitých věcí obvykle provádějí sondy, je to otázka mezi kupujícím a prodávajícím, půdní vestavbu by však nešlo provést bez průzkumu únosnosti základové spáry. Sonda by v daném případě byla cca 1 m dlouhá, a pokud by měla být provedena pod železobetonovou deskou, tato deska by se dala podepřít a podkopat, další možnost je sonda zevnitř objektu. O statické způsobilosti domu svědčí jeho dlouhé užívání, byť základy byly provedeny v nižší kvalitě než nadzemní část stavby (odpovídaly však tehdejším zvyklostem).

21. Ze stavebního deníku, zápisu přejímky staveniště bylo zjištěno, že stavba – podchycení základů a stavební úpravy rodinného domu začala dne 22. 6. 2017, téhož dne byly nemovité věci předány zhotoviteli. Práce probíhaly na etapy, dílo bylo předáváno k datům 18. 9. 2017, 30. 11. 2017.

22. Z potvrzení o provedených platbách bylo zjištěno, že žalobkyně zhotoviteli uhradila celkem 1 120 662 Kč.

23. Z výslechu svědka [redacted] bylo zjištěno, že svědek je stavbyvedoucím ve Stavitelství Kladno s.r.o., jež provádělo podchycení základů domu (tzv. podchytávky). Práce na místě byly komplikované, dům stál na rovnanině z opuky, o základy se vlastně fakticky nejednalo, jednotlivé kameny se daly vyviklat. Geolog konstatoval, že základy je nutno prohloubit do hloubky až 2,4 metru, neboť jílovitá půda na místě byla dostatečně únosná až v této hloubce. Jednotlivé podchytávky se musely střídat a provádět po sobě tak, aby se dům nezhroutil, problémem bylo rovněž jeho nerovnoměrné založení (suterén jen z jedné strany).

24. Z výslechu [redacted], zaměstnance žalobkyně, bylo zjištěno, že žalobkyně hledala dům, do kterého by investovala, resp. vybudovala v něm bytové jednotky, ty pronajímala (a případně dům později prodala), a byla vybrána předmětná nemovitá věc. Při prohlídce se neobjevilo nic nečekaného, byl to starý dům na kompletní rekonstrukci. V průběhu provádění hydroizolace bylo zjištěno, že dům v podstatě nemá základy, a jeho statika je tedy ohrožena, načež byl přizván znalec Ing. Čermák, CSc.

25. Z výslechu svědka [redacted] bylo zjištěno, že svědka oslovil [redacted] s tím, aby navrhl projekt pro stavební povolení pro úpravy domu pro rozdělení na bytové jednotky. Při projekčních pracích byla zjištěna vertikální prasklina, tedy porušení domu, které indikuje špatné založení stavby. Dle názoru svědka nebyla dodržena nezámrzná hloubka.

Základy byly jen naskládané opukové kameny, spíše písek s hlínou. Prasklina se objevila na rozhraní podsklepené a nepodsklepené části domu. Byly tedy provedeny sondy, [redacted] provedl inženýrsko-geologický průzkum a statik [redacted] navrhl statické opatření, tj. zhotovení základů dle současných norem, které bylo provedeno po částech tzv. sklípkovou metodou.

26. Z výslechu svědka [redacted] bylo zjištěno, že svědek měl původně dělat dokumentaci pro stavební povolení a spolupracoval s [redacted], s nímž obvykle projekty dělá. Na místě bylo zjištěno, že dům vlastně základy nemá, byla provedena sonda ve velké trhlině a hned nato se rozhodlo, že se stav domu musí řešit tzv. pochytáváním základů, nic jiného ostatně ani nelze při absenci základů dělat. Záměr zbudovat nástavbu tedy nebyl možný, neboť celý základový pás chyběl. 95 % prasklin domů je způsobeno špatnými základy. Prasklina je způsobena tím, že podsklepená část domu je založena níže, čímž je únosnější než část nepodsklepená, která stála na stavební navážce, na níž se dům zakládat vůbec nemá.

27. Z výslechu svědka [redacted] bylo zjištěno, že na domě byly provedeny dvě sondy se zjištěním, že dům má část podsklepenou na skalním podloží (ta si tedy nesedá, drží na místě) a část nepodsklepenou na jílovité zemině, která je stlačitelná (dům si tedy sedá) a na níž měly být základy v nezámrzné hloubce alespoň 1,2 m, což na místě splněno nebylo, základy byly tvořeny opukovými kameny cca 60 cm pod terénem. Na místě byla zjištěna trhlina ve zdivu.

28. Z výslechu svědkyně [redacted], dcery žalované, a svědka [redacted], syna žalované, bylo zjištěno, že dům nikdy neprošel rekonstrukcí, z boční ulice byla ve zdi viditelná prasklina mezi podsklepenou a nepodsklepenou částí domu, občas při dešti zatékalo na půdu. O tvrzené vadě základů se žalovaná dozvěděla až z dopisu od žalobkyně.

29. Z výslechu svědka [redacted] bylo zjištěno, že svědek dělal odhad ceny předmětných nemovitých věcí pro pozůstalost, kde se vyžaduje toliko určitý odhad. Svědek dům zná od roku 1966, měl v ulici kamarády, nyní často prochází či projíždí kolem, domem se v minulosti zabývat i z odborného hlediska a při odhadu upozornil na trhliny ve zdivu. Základy domu byly během prací prováděných žalobkyní obnaženy od prosince 2016 až do února 2017 (jel kolem a stále nebyly zahrnuty), taktéž zcela nevhodné bylo nasazení bagru na místě. Listinné důkazy k věci svědek dostal od paní [redacted] či [redacted] po podání žaloby, do té doby věc neřešil, konstatoval, že rekonstrukce byla dělaná špatně, a přesně si nevybaví, kdy kterou listinu dostal včetně znaleckého posudku. Svědek je znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a k rodině žalované má nepřátelský vztah s ohledem na své pohledávky za M[redacted] a další okolnosti. Řešení problematiky základů či schůzky v této věci se nikdy neúčastnil.

30. Z vyjádření [redacted] a [redacted] ze dne 25. 5. 2018 a 29. 5. 2018 bylo zjištěno, že jmenovaní měli v domě se žalobkyní dohodnut pronájem bytů o dispozici 3+kk, nájemné činilo 12 000 Kč a 12 500 Kč měsíčně. V červenci a srpnu 2017 žalobkyně jmenovaným sdělila, že rekonstrukce domu bude trvat cca o půl roku déle.

31. Z dalších provedených důkazů, např. fotografií předložených svědkem M[redacted], soud neučinil žádná pro věc (tj. pro posouzení otázky existence skryté vady a náhrady škody, srov. níže) relevantní skutková zjištění.

32. Provedeným dokazováním, při němž soud všechny důkazy hodnotil podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci; soud dospěl tomuto závěru o skutkovém stavu:

33. Žalobkyně jako kupující a žalovaná jako prodávající 17. 8. 2016 uzavřely kupní smlouvu k předmětným nemovitým věcem (což mezi nimi ostatně bylo nesporné). Následně (nejdříve)

v lednu 2017 žalobkyně vůči žalované uplatnila nárok na slevu z kupní ceny s ohledem na vadu rodinného domu spočívající ve vadném provedení základů z opuky, která byla v době prodeje silně degradovaná, resp. z důvodu absence základů domu s ohledem na jejich velice mělké provedení (přičemž je zřejmý kvalitativní rozdíl mezi podzemní a nadzemní částí stavby). Pokud jde o existenci tohoto nedostatku, byl prokázán zejména znaleckým posudkem Ing. Čermáka, CSc., revizním znaleckým posudkem Znaleckého ústavu Trigon a řadou fotografií založených do spisu. Vzdor obsáhlé argumentaci obou účastnic je pro posouzení věci (s ohledem na níže uvedené právní hodnocení věci) rozhodný stav domu, resp. jeho základů, k okamžiku prodeje, nikoli stav pozdější či veškeré okolnosti, které v této souvislosti případně přicházejí v úvahu. Mezi stranami ostatně nebyl ani spor o tom, že dům byl postaven zhruba v roce 1927, a je tedy přes 100 let starý, což se na jeho stavebně technickém stavu nutně muselo projevit. Všichni zúčastnění znalci, resp. i svědci potvrdili, že stavební provedení základů domu bylo nedostatečné, laickými slovy, dům byl vybudován na mělkých základech z opuky, která již navíc v roce 2016 (právě i s ohledem na stáří domu) byla silně degradovaná, což ohrožovalo samotnou statiku domu a což žalobkyně zjistila až při provádění hydroizolace v prosinci 2016, v podrobnostech srov. uvedené znalecké posudky a výpovědi svědků, zejména [redacted], [redacted] a [redacted]. Tento nedostatek se mj. projevil prasklinou ve zdi na pomezí podsklepené a nepodsklepené části domu s ohledem na to, že podsklepená část (laicky vyjádřeno) stála na stabilním skalnatém podloží a nepodsklepená na podloží jílovém, které je nestabilní mj. vlivem změn teplot i vlhkosti. Pro úplnost soud k obsáhlé argumentaci žalobkyně ohledně norem pro stavbu základů ve 20. letech dodává, že (i dle stanoviska znaleckého ústavu i znalce Ing. Čermáka, CSc.) v předmětné době žádné závazné normy neexistovaly, její argumentace odbornou literaturou je tedy nepřípadná, neboť předmětem řízení není a nemůže být doktrína v oboru stavebnictví, k čemuž by případně účastnice měly navrhovat znalecké zkoumání. Příhodná rovněž není argumentace ohledně uznání vady druhou prodávající, která není účastníkem tohoto řízení a její právní jednání nemůže jakkoli zavazovat právě účastnice tohoto řízení. Podstatné pro danou věc je toliko to, že přestože v roce 1927 neexistovaly závazné normy (právní předpisy) pro budování základů, zejména znalec Ing. Čermák, CSc., jasně konstatoval, že provedení základů nerespektuje přiměřené očekávání na životnost domu, nic na tom nemění skutečnost, že případná ostatně není ani argumentace žalované, že statiku domu, resp. základy domu, narušila žalobkyně činnostmi při rekonstrukci, neboť i kdyby tomu tak bylo, došlo by k narušení již „vadných" základů domu, jak rozvedeno výše.

34. S ohledem na popsaný stav domu tedy žalobkyně nemohla realizovat svůj původní záměr spočívající v rekonstrukci nemovité věci při současném vybudování bytových jednotek, nýbrž musela přistoupit k „rekonstrukci" základů, za niž dle doložených faktur zaplatila cca 1,2 mil. Kč, což jí objektivně znemožnilo zamýšlené jednotky pronajmout po dobu trvání prací, tj. déle než 4 měsíce (zahájení prací dle stavebního deníku dne 22. 6. 2017, hotové práce předány ke dni 18. 9. 2017, 30. 11. 2017, odložení nájmu alespoň o půl roku dle vyjádření [redacted] a [redacted]). Žalobkyně každou ze tří zamýšlených jednotek objektivně mohla pronajmout za nájemné ve výši cca 11 000 Kč až 12 000 Kč měsíčně (email realitní kanceláře, znalecký posudek, sdělení jmenovaných zájemců).

35. Po právní stránce soud věc s ohledem na datum uzavření kupní smlouvy posoudil zejména dle ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z."), dle něhož se kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

36. Dle ust. § 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.

37. Dle ust. § 2099 o.z. je věc vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a 2096.

38. Dle ust. § 2095 o.z. prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý.

39. Dle ust. § 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.

40. Dle ust. § 2913 odst. 1 a 2 o.z. poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit. Povinnosti k náhradě se škůdce zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smluvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezprostí.

41. Dle ust. § 2952 o.z. hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).

42. V dané věci žalobkyně uplatnila dva nároky, a to nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny, resp. z titulu vadného plnění (skryté vady), a nárok na náhradu škody ve formě ušlého nájemného. Ve vztahu k oběma nárokům jsou právní doktrína i judikatura konstantní v tom, že odpovědnost prodávajícího za skrytou vadu i za porušení smlouvy je tzv. odpovědností objektivní, tj. žalovaná za takovou vadu (je-li dána) či porušení smlouvy odpovídá bez ohledu na to, zda ji/je zavinila (věděla o ní) či nikoli.

43. Dle komentářové literatury, na niž vhodně odkazuje žalobkyně v závěrečném návrhu, např. Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 263, platí, že „*skrytou vadou rozumí zákonodárce především takový nedostatek, který je kupujícímu neznám a který mu zůstal „oprávněně" neznám i po využití jeho oprávnění provést prohlídku nemovitosti. Zpravidla (viz výjimku v poslední větě komentovaného ustanovení) tato vada není známa ani prodávajícímu. I skrytá vada má svůj původ v době, kdy nemovitost byla ve vlastnictví prodávajícího či předchozího vlastníka. Vada nemá režim skryté vady ve smyslu komentovaného ustanovení, jestliže její původ (příčina) nastal až po přechodu nebezpečí, resp. převodu vlastnictví na kupujícího, i když pro něho byla po určitou dobu skrytá, neboť se projevila (stala se zjevnou) až po určité době od svého vzniku. (…) Komentované ustanovení se týká podstaty odpovědnosti prodávajícího za skrytou vadu stavby. Neupravuje se režim práv z této odpovědnosti. Proto platí § 2106 a 2107, a tedy volba nástrojů právní ochrany kupujícím v celém rozsahu. V zásadě tedy může kupující požadovat opravu, výměnu stavby za jinou stavbu bez vady, je-li to možné a lze-li to rozumně požadovat, stejně jako požadovat slevu z kupní ceny či od kupní smlouvy odstoupit.*"

44. Tyto závěry ostatně potvrzuje mj. také ustálená rozhodovací činnost Nejvyššího soudu, např. žalobkyní citované rozsudky sp. zn. 21 Cdo 5236/2007 či 32 Odo 956/2002. V nyní souzené věci je zejména s ohledem na argumentaci žalované, že předmětný nedostatek se nikdy neprojevil, podstatné odkázat také na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2991/2013, dle něhož „*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, je vadou prodané věci bez ohledu na to, že se při jejím využití dosud neprojevil.*" Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 896/2010 pak platí, že „*jestliže předmětem prodeje je 90let starý dům, nelze běžné opotřebení, které vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti domu odpovídá jeho stáří, provedeným (neprovedeným) rekonstrukcím a běžnému způsobu užívání i údržby (např. napadení krovů dřevokazným hmyzem), považovat za jeho vadu. Skutečnost, že při jednání o koupi domu kupující neměli k dispozici žádný znalecký posudek, který by jim byl ku pomoci při stanovení kupní ceny, a že nebyli s to bez odborných znalostí stavebně technický stav domu posoudit, je z pohledu právní kvalifikace nároku na přiměřenou slevu ze sjednané kupní ceny domu nerozhodné.*"

45. Z uvedeného tedy nelze dospět k jinému závěru, než že předmětný dům skutečně měl skrytou vadu v podobě nedostatečně provedených základů, neboť (i s ohledem na již sdělený předběžný právní

názor soudu) kupující, tj. žalobkyně, nemohla rozumně předpokládat zcela minimalistické provedení podzemní části stavby, které neodpovídalo obvyklým znalostem a způsobu řešení (byť ve 20. letech minulého století). Kupující, tj. žalobkyně, však měla a mohla předpokládat zhoršený stav domu vlivem jeho stáří a souvisejícího opotřebení, čemuž však i s ohledem na upozornění žalované dostála, neboť ani nebylo sporné, že má v úmyslu dům v podstatě ihned začít rekonstruovat, nemohla však předpokládat, že dvě části téže nemovitosti (základy a nadzemní část) budou mít rozdílnou kvalitu. Žalobkyně tak má dle citovaného ust. § 2171 o.z. právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, která je v požadované výši na základě provedeného dokazování nepochybně odůvodněná. Bylo prokázáno, že žalobkyně na rekonstrukci domu vynaložila celkem přes 1 mil. Kč, přičemž svůj „celkový" nárok zatímně a na základě znaleckého posudku vyčíslila částkou 829 369 Kč, z čehož na žalovanou s ohledem na výši převedeného spoluvlastnického podílu připadá částka v rozsahu 55/96.

46. Pokud jde o nárok na náhradu škody (nezávislý na nárocích z vadného plnění, srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4379/2008) ve formě ušlého nájemného, žalobkyně v řízení prokázala, že jí z důvodu nutnosti odstranit popsanou vadu bylo znemožněno déle než 4 měsíce pronajímat 3 bytové jednotky za nájemné po 11 000 až 12 000 Kč měsíčně, čímž jí objektivně v příčinné souvislosti mezi porušením smlouvy žalovanou (vadné plnění) vznikla škoda. Požaduje-li žalobkyně částku 11 500 Kč měsíčně, je její nárok zcela přiměřený, přičemž stejně jako v předchozím případě nastupuje objektivní odpovědnost žalované k takové náhradě škody (opět se zohledněním rozsahu jejího spoluvlastnického podílu). Žalovaná přitom netvrdila okolnosti uvedené v ust. § 2913 o.z., jimiž by se z odpovědnosti k náhradě škody mohla vyvinit.

47. Žalobě proto bylo jako důvodné v požadovaném rozsahu vyhověno, jak uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. O příslušenství ve formě zákonného úroku z prodlení bylo rozhodnuto dle § 1968, neboť žalobkyně vyzvala žalovanou dopisem ze dne 20.1.2017 k zaplacení žalované částky do 31.1.2017 (jehož dojití potvrdila žalovaná v dopise ze dne 25.1.2017) a § 1970 o.z. ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení,

48. Co do úroku z prodlení ve výši 1 % ročně z uvedené částky byla žaloba zamítnuta (výrok II.), neboť žalobkyně svůj nárok nepodpořila příslušným procesním návrhem (rozšířením žaloby).

49. O náhradě nákladů řízení mezi účastnicemi (výrok III.) soud rozhodl dle § 142 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř."), neboť žalobkyně měla neúspěch v nepatrné části tak, že přiznal žalobkyni, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 367 068,40 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 22 170 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „a.t."), z tarifní hodnoty ve výši 554 222 Kč sestávající z částky 10 540 Kč za každý ze 26 úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a.t. (převzetí a příprava zastoupení, první porada s klientem, 3 účasti na jednání soudu, 5 účastí na jednání soudu delším než 2 hodiny a 11 písemných návrhů ve věci samé, přičemž za takový návrh nelze považovat podání ze dne 14. 8. 2017, jež se netýká merita věci, včetně šestadvaceti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a.t. a náhrada za ztrátu času při cestách na 8 jednání soudu na trase Praha – Kladno a zpět v trvání 32 × 30 minut v částce 3 200 Kč podle § 14 a.t. a 21 % daň z přidané hodnoty ze základu 285 040 Kč ve výši 59 858,40 Kč. Samotné cestovné účtováno ani doloženo nebylo, avšak žalobkyně složila částku 15 000 Kč jako zálohu na náklady důkazu znalecký posudkem, která byla zúčtována dle platebního poukazu zdejšího soudu ze dne 15.5.2019 na znalečné TRIGON, s.r.o. v úhrnné výši 19 452 Kč. Náklady řízení žalobkyně činí celkem 382 068,40 Kč.

50. O povinnosti žalované hradit náklady řízení státu ve výši 12 424 Kč tvořené znalečným bylo dle výsledku řízení (v němž byla zcela úspěšná žalobkyně) rozhodnuto dle § 148 odst. 1 o.s.ř.

51. O lhůtách k plnění bylo rozhodnuto dle § 160 odst. 1 o.s.ř., o povinnosti žalované platit náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobkyně pak dle § 149 odst. 1 o.s.ř., přičemž právní zástupce žalobkyně doložil, že je plátcem daně z přidané hodnoty.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu ve dvou vyhotoveních.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Kladno 1. února 2021

JUDr. Evženie Vodová v.r.
samosoudkyně

Toto rozhodnutí nabylo právní moci ve výroku I, III a IV dne 8. 12. 2021 ve znění R KS v Praze č. j. 25 Co 188/2021-471 ze dne 3. 11. 2021, ve výroku II nabylo právní moci dne 16. 3. 2021 a vykonatelnosti ve výroku I a III dne 14. 12. 2021. Připojení doložky provedla [redacted] dne 14. 12. 2021.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]