



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Příbrami rozhodl samosoudkyní JUDr. Lenkou Melmukovou ve věci

žalobce:

[redacted], narozený [redacted],
bytem [redacted],
zastoupený advokátem Mgr. Michalem Janíkem,
sídlem Pivovarská 15, 261 01 Příbram I,

proti

žalovaným:

- 1) [redacted], narozený [redacted],
bytem [redacted],
zastoupený advokátkou JUDr. Vladimírou Oktábcovou,
sídlem Milínská 205, 261 01 Příbram III,
- 2) [redacted], narozená [redacted],
bytem [redacted],
zastoupená advokátem JUDr. Dušanem Strýčkem,
sídlem Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II,

o zaplacení částky 414 734 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žaloba na zaplacení částky 414 734 Kč s příslušenstvím se zamítá.
- II. Žalobce je povinen nahradit České republice na účet Okresního soudu v Příbrami náklady na znalečné a svědečné v celkové výši 93 544 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku.
- III. Žalobce je povinen nahradit žalovanému na účet právní zástupkyně žalovaného náklady řízení ve výši 236 337 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

- IV. Žalobce je povinen nahradit žalované na účet právního zástupce žalované náklady řízení ve výši 225 093 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou k soudu domáhal zaplacení částky 414 734 Kč s příslušenstvím vůči žalovaným s tím, že dne 1. 6. 2015 byla mezi žalobcem a žalovanými jako prodávajícími uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byly nemovitosti, a to pozemek č. parc. st. [REDACTED], jehož součástí je stavba – objekt bydlení č. p. [REDACTED], a pozemky parc. č. [REDACTED], [REDACTED], vše zapsáno na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, katastrální území [REDACTED]. Nemovité věci žalobce od žalovaných koupil za sjednanou kupní cenu 4 500 000 Kč. V průběhu měsíce března 2016 žalobce objevil trhliny v nárožích obvodového zdiva stavby domu č. p. [REDACTED], které byly pouze překryty nátěrem fasády. Další trhliny se objevily ve vnitřním nosném zdivu a příčkách. Oslovil statika, [REDACTED], za účelem odborného posouzení příčin trhlin. [REDACTED] provedl v měsících duben – květen 2016 průzkum dotčených částí budov a zjištění shrnul do statické zprávy. Statik zjistil, že v dotčené stavbě konstrukce krovů a vazné trámy značně prohnuté a deformované, konstrukce domu je poškozena podélně trhlinami a konce vazných trámů jsou uloženy na pórobetonové zdi bez jakéhokoli kotvení. Střešní konstrukce je podle názoru [REDACTED] poddimenzovaná. Poškození jsou způsobena především neexistencí statického návrhu hlavních nosných konstrukcí krovu, jeho poddimenzování a realizace dle projektu, dále neexistující kotvení pozednice a vazných trámů do ukončení zdiva.
2. Na přelomu července a srpna 2016 tato zjištění předběžně tlumočil JUDr. Oktábcové, která za prodávající rovněž řešila prodej a úschovu finančních prostředků určených na kupní cenu. Tato svým dopisem ze dne 1. 7. 2016 odpovědnost za vady prodaných nemovitých věcí odmítla.
3. Uvedený odborník pak následně v měsíci srpnu 2016 doplnil statickou zprávu o návrh oprav a opatření a dne 19. 9. 2016 vypracoval [REDACTED] rozpočet, resp. specifikaci, stavebních prací a jejich odhadovanou nákladovost těchto investic nezbytných k odstranění následků a příčin vad stavby. Výše nákladů podle [REDACTED] činí minimálně 314 733,63 Kč. Žalobce kontaktoval dne 20. 10. 2016 oba žalované. Tito odpovědnost za vytčené vady odmítli.
4. Dále dne 26. 10. 2016 při kontrole [REDACTED] bylo zjištěno, že chybí dvířka vybíracího otvoru na půdici komína a komín je vystavěn z neodpovídajícího materiálu, kouřovod obsahuje neodpovídající materiál a je zapojen do komína v stropní konstrukci, stejně tak je neodpovídající účinná výška komína. Bylo uvedeným odborníkem vysloveno nedoporučení komín pro svůj účel vůbec užívat s jednoznačným závěrem, že spalinová cesta z hlediska bezpečnosti provozu nevyhovuje. Podle odborníka si oprava komína vyžádá částku 100 000 Kč. O tom byla téhož dne na místě zpracována písemná zpráva a žalobce opět kontaktoval oba žalované dopisem ze dne 3. 11. 2016, ve kterém jim vytkl nově zjištěné vady a uplatnil nárok z odpovědnosti prodávajících za vady. Žalobce tak uplatnil přiměřenou slevu z kupní ceny, odpovídající předpokládaným nákladům na odstranění vady ve výši 100 000 Kč. Žalovaní odpovědnost za tyto vytčené vady opět odmítli. Žalobce tak požaduje po žalovaných slevu z kupní ceny s poukazem na konstrukční vady krovu, vlhkost zdiva a na vadu komínového tělesa, neboť podle žalobce se jedná o vady skryté, vady, které nelze při řádné prohlídce koupené věci zjistit, uvedené vady nejsou viditelné či zjevné, nemají příčinu v běžném užívání a opotřebování stavby a žalobce nebyl schopen při požadované pečlivosti tyto vady a jejich příčinu rozpoznat.
5. Žalovaný žalobu odmítal s tím, že jednak žalobce uplatnil svého práva z údajných vad opožděně a ne bezprostředně poté, co měl možnost se s nemovitostí, kterou kupoval, seznámit. Dále argumentoval tím, že nemovitosti byly prodávány ve stáří 20 let, kdy stavba tehdy byla řádně povolena a následně zkolaudována. Žalovanými byla řádně užívána i udržována. Žalobce navíc

několikrát nemovitost navštívil a prohlédl si ji. Žalobce je navíc člověk, který se několik let zabývá prodejem nemovitostí a jedná se tak o osobu zkušenou, nikoli o úplně běžného laika, co se týká nemovitostí. Statické zprávy doložené žalobcem nemají charakter znaleckého posudku a jsou postaveny pouze na optickém pohledu, na spekulacích. Žalovaní žádné vady neskrývali, nemovitost řádně užívali a udržovali. Žalovaní stavěli dům v roce 1996, jejich manželství se v roce 2002 rozpadlo a následně byla výlučnou uživatelkou žalovaná, která na domě prováděla běžnou údržbu, aniž by zaznamenala jakékoli vady, resp. jejich projevy. V roce 2014 se žalovaní rozhodli, že dům prodají a dne 30. 4. 2015 žalobce přistoupil k uzavření smlouvy o rezervaci nemovitostí, kdy ve smlouvě podpisem potvrdil, že se seznámil s faktickým i právním stavem nemovitostí a měl vážný zájem nemovitosti nabýt. Když k uzavření kupní smlouvy došlo, pak až 1. 6. 2015. Ze strany žalobce se tak nejednalo o uspěchaný obchod, rychlý nákup. Žalobce měl dostatek času a možností se seznámit se stavem předmětného domu buď sám, nebo za pomoci příslušných odborníků. Dům se začal nabízet k prodeji v zimním období, tj. období, které vylučovalo jakékoli úpravy vnější omítky s cílem zakrýt údajné vady. Dům nebyl před předáním nově vymalován, nemohlo dojít k zakrývání údajných vad.

6. Žalovaná rovněž žalobu odmítala s tím, že namítala jednak hrubou nedbalost žalobce při možnosti seznámit se se stavem nemovitostí, případně zjistit nějaké vady, když žalobce je odborníkem v oboru prodeje nemovitostí. Žalovaná žalobu považuje za účelovou se snahou získat finance na rekonstrukci nemovitosti ze strany žalobce. Namítají rovněž opožděné uplatnění práva na slevu z údajné vady (reklamací). Žádná z nedostatečností, které jsou ze strany žalobce vytýkány, není vadou skrytou. Žalobce si nemovitosti řádně prohlédl a nemovitost byla řádně povolena a zkolaudována, a to na základě projektu. Dům byl v době prodeje zhruba 20 let starý a byl postaven v souladu s projektovou dokumentací. V lednu 2015 byla nemovitost oceněna na 5 000 000 Kč. Společnost [REDAKCE] byl technický stav domu označen jako velmi dobrý. Společnost [REDAKCE] ohodnotila dům s pozemky dokonce na 6 000 000 Kč a technický stav domu posoudila obdobně. Žalovaný si nechal v lednu 2015 dům ocenit pro účely vypořádání zaniklého SJM žalovaných a soudní znalec [REDAKCE] dne 30. 1. 2015 nemovitosti rovněž popsal tak, že technický stav domu „odpovídá kvalitnímu původnímu řemeslnému zpracování a průběžné údržbě“. Rovněž soudní znalec [REDAKCE] v souvislosti se zaplacením daně z nabytí nemovitých věcí žalovanými popsal stav domu jako velmi dobrý bez viditelných vad s tím, že celkové stavební provedení a vybavení je mírně nadstandartní. Z toho je zřejmé, že jak z objektivního, tak subjektivního hlediska, neměli žalovaní povědomí o tom, že by dům měl nějaké technické problémy, nebo že by dokonce měl dům vady, které by mohly ztěžovat v budoucnu jeho užívání. Žalobce přistoupil k uzavření vlastní kupní smlouvy po opakovaných prohlídkách domu. Již v rezervační smlouvě uvedl, že si nemovitosti fyzicky prohlédl, seznámil se s jejich statickým i právním stavem v únoru 2015. Rovněž z textu kupní smlouvy ze dne 1. 6. 2015 vyplývá, že si žalobce, coby kupující, předměte převodu důkladně prohlédl. To vyplývá i z předávacího protokolu datovaného 9. 7. 2015. Podle žalované je výmluvný poukaz na prohnutý krov, který se pravděpodobně prohnul až po převzetí nemovitostí žalobcem. Pokud jde o praskliny v trámech, jedná se o naprosto běžný jev s přirozenou vlastností dřeva. Odborné stanovisko komíníka, pana [REDAKCE], v tom smyslu, že komín je ve stavu, který technicky vylučuje a musel vylučovat i v minulosti bezpečný provoz lokálního vytápění, i když byl dům řádně zkolaudován a správnost výstavby komínového tělesa a jeho technickou dostatečnost ověřil již v roce 1996 [REDAKCE] ve svém osvědčení. Žalobce, coby podnikatel v realitách, si nemovitost prohlédl celkem 4x a měl z objektivního hlediska dostatek času a možností, aby estetické či jiné nedostatky na domě žalovaných poznal či objevil, ať sám nebo s pomocí odborně zdatné osoby. Žalovaná se ohrazovala proti nepodloženému a lživému tvrzení žalobce, že by snad zakrývala záměrně vadný stav domu. Dům žalovaní pravidelně udržovali, a k tomu patřila i údržba fasády a vnitřních omítek. Žalovaná fasádu natírala (po prvním malování 2x a vnitřní omítky dokonce 3x), v obou případech naposledy více, než jeden rok před realizací prodeje. Činěno tak právě jen v důsledku

běžné údržby, když v té době ani netušila, že se dům bude prodávat. Teprve v zimě na přelomu let 2014/2015 zjistila od bývalého manžela, že tento hodlá zaniklé SJM k nemovitostem vypořádat radikálním způsobem s pomocí advokátky, a to i cestou případného společného prodeje nemovitosti. Žádné retuše či zastírání skutečného stavu se ze strany žalovaných tedy rozhodně nekonaly. Nedostatky, kterými žalobce argumentuje, nebyly nedostatky skrytými z objektivního hlediska, žalobce doložil pouze neprofesionální, jakési odborné vyjádření.

7. Soud při zjišťování skutkového stavu věci vycházel z následujících důkazů:
8. Ze smlouvy o zprostředkování ze dne 30. 4. 2015 a ze smlouvy o rezervaci ze dne 30. 4. 2015 uzavřené mezi žalobcem a realitní kanceláří [REDAKCE] bylo zjištěno, že žalobce měl zájem o koupi předmětné nemovitosti, podepsal smlouvu o zprostředkování a smlouvu o rezervaci, jakož i prohlášení, že si nemovitost fyzicky prohlédl, seznámil se s jejím faktickým a právním stavem.
9. Následně poté, dne 1. 6. 2015, žalobce se žalovaným uzavřel kupní smlouvu na koupi předmětných nemovitostí za kupní cenu 4 500 000 Kč. Nemovitosti převzal předávacím protokolem ze dne 9. 7. 2015. Dne 20. 1. 2015 byly nemovitosti oceněny společností [REDAKCE] na 5 000 000 Kč a společností [REDAKCE] na 6 000 000 Kč. Podle znaleckého posudku [REDAKCE] ze dne 30. 1. 2015 byl technický stav domu odpovídající kvalitnímu původnímu řemeslnému zpracování a průběžné údržbě a podle znaleckého posudku ze dne 17. 9. 2015, který vypracoval [REDAKCE] byl technický stav domu velmi dobrý bez viditelných vad a stavební provedení a vybavení mírně nadstandartní.
10. Dále soud zjistil, že dům byl povolen ke stavbě stavebním povolením ze dne 8. 7. 1996, č. j. SÚ/1797/96/Ta, podle projektové dokumentace a dne 20. 1. 1997 byl zkolaudován. Z osvědčení [REDAKCE] ze dne 30. 11. 1996 bylo zjištěno, že komín byl v době kolaudace v pořádku.
11. Ze statické zprávy [REDAKCE] z května 2016 bylo zjištěno, že závěrem statického šetření statika při odborném posouzení příčiny trhlin bylo zjištěno, že podle [REDAKCE] konstrukce krovů a vazné trámy jsou značně prohnuté a deformované. Konstrukce trámů je poškozena podélně trhlinami a konce vazných trámů jsou uloženy na pórobetonovém zdivu bez jakéhokoli kotvení. Střešní konstrukce je podle [REDAKCE] poddimenzovaná. V oblasti základů je pak opomenuta ochrana venkovní strany základů proti vztlínání vlhkosti do zdiva při realizaci úrovně upraveného terénu v úrovni čisté podlahy nebo nad jeho úrovní, kde vlhkost z venkovního prostředí vztlíná do obvodového zdiva a snižuje jeho pevnost.
12. Z rozpočtu vypracovaného [REDAKCE] vycházel žalobce při uplatňování slevy z kupní ceny, kdy [REDAKCE] propočítal náklady nezbytné k odstranění následků a příčin vad stavby na 314 733,63 Kč a v návrhu oprav a opatření ze srpna 2016 [REDAKCE] provádí výčet navrhovaných oprav.
13. Soud dále vycházel z dopisu právní zástupkyně prodávajících ze dne 1. 7. 2016, kterým odpovědnost prodávajících za uplatněné vady odmítala. Dopisy ze dne 20. 10. 2016 právní zástupce žalobce uplatnil nárok z odpovědnosti za vady prodaných nemovitostí a žádal přiměřenou slevu z kupní ceny ve výši 314 733,63 Kč. Žalovaný v dopise ze dne 31. 10. 2016 odmítá, že by před realizací prodeje nemovitosti byla podniknuta jakákoli opatření ke skrytí tajných vad nemovitostí. Dále uvádí, že podkladem ke konečnému vyjádření k uplatněným vadám a požadované slevě z kupní ceny může být pouze odborné posouzení nemovitostí, budou proto nuceni zajistit odbornou osobu, která by se k věci vyjádřila. Žalovaná dopisem ze dne 25. 11. 2016 neuznává údajné vady a vracet část kupní ceny nebude s tím, že žalobce nekupoval novou věc, ale věc opotřeбенou, kdy opotřeбенí odpovídalo délce užívání, a tomu v konečném výsledku odpovídala i konečná kupní cena. Měl s ohledem na délku kontraktačních jednání čas a

možnost si nemovitost řádně prohlédnout, a to i prostřednictvím jiné osoby. Prodaný dům neobsahoval žádné skryté vady.

14. Z výpisu z živnostenského rejstříku bylo zjištěno, že žalobce [REDAKCE] podniká v oboru zprostředkování obchodu a služeb realitní činnosti, správy a údržby nemovitostí, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, a to od 1. 12. 2004.
15. Žalobce k tomu uvedl, že prodává pouze byty a předmětný dům kupoval prostřednictvím realitní kanceláře manželů [REDAKCE], protože domům nerozumí. V současné době má jako fyzická osoba přerušenou živnost a podniká na právnickou osobu. Reality dělá, ale prodává jenom byty.
16. Z výpovědi žalobce bylo zjištěno, že dům kupovali v létě 2015 přes [REDAKCE] a jednali s manžely [REDAKCE]. Pan [REDAKCE] mu tehdy říkal, že on sám si chtěl dům koupit, že je to jeden z nejlepších domů na [REDAKCE]. Uskutečnili prohlídku, která trvala 30 – 40 minut za přítomnosti žalované. Na střechu se podíval jen ze země. Při prohlídce zjistil drobné opotřebení, což je normální, protože dům není nový. S přítelkyní se rozhodli poměrně rychle a zaplatili zálohu 10 000 Kč. Potom byli na další prohlídce i s rodiči a přítelkyní, ale to jim žalovaná umožnila přístup jen do kuchyně. Předtím na hlavní prohlídce viděl všechny místnosti. Do domu se nastěhovali a do zimy bylo vše v pořádku. Problémy začaly v lednu následujícího roku, kdy napadal na střechu sníh a začaly se objevovat další a další praskliny a loupat omítka. Praskliny postoupily i do vnitřních prostor. Nechali si vypracovat znalecký posudek a výsledkem bylo, že je poddimenzovaná střecha. Posudek předali JUDr. Oktábcové, ona pak klientovi. Problém je v tom, že když napadne sníh, musí ho ze střechy hned shazovat, protože střecha není v dobrém stavu. Komín málo táhl, proto zavolali komíníka, a ten jim řekl, že komín je špatný, že mohli klidně výhořet. Komín řešili až druhou topnou sezónu v zimě 2016/2017, i když i v první topné sezóně špatně táhl. Když pozval manžele [REDAKCE], aby se podívali na trámy, tak jim sami řekli, že laik závady nepozná, že to chce odborné posouzení. Sám zkušenosti v oblasti realit má, prodal několik domů, ale nikdy při prodeji nevyžadovali znalecké posudky. Od sousedů ví, že [REDAKCE] několikrát dům opravovali, především po každé zimě. Narařičili to na ně. Ten dům je podle žalobce špatný celých 20 let. Od té doby, co se ta věc řeší, má psychické problémy, nemůže spát. Spí se spacím přístrojem. Jednání s manžely [REDAKCE] trvalo 2,5 měsíce od prvního kontaktu do uzavření kupní smlouvy. První prohlídka byla v neděli v květnu 2015. Proběhly celkem dvě prohlídky. Další prohlídka byla zvenku, kdy si dával věci do garáže a dům obhlížel. Poté, co si uložil věci do garáže, tak tam ještě šel na prohlídku s rodiči. Hlavní prohlídka byla určitě s makléřem, kdy viděli všechny místnosti a byli se podívat i na půdě. Při prohlídce ložnice zjistil odštěpnou omítku, v technické místnosti si ničeho nevšiml, teď je tam svislá prasklina. Jakmile byla střecha v zimě zatížena, spáry a dlaždičky odpadly, odešly i bojler, ale to neřeší. Trval na tom, že vše bylo zamaskované, narařičené. Pokud jde o domy, prodal asi tři domy v hodnotě kolem milionu korun.
17. Z výpovědi žalovaného bylo zjištěno, že dům stavěli sami pro sebe, případně další generaci, před necelými 20ti lety. Po dostavbě domu se se žalovanou rozváděl, nebydlí tam 18 let. Byl tam až při předání nemovitosti žalobci. Žalovaná po rozvodu zůstala v domě bydlet a za celou tu dobu ho nikdy nekontaktovala, že by tam bylo něco v nepořádku. V den předání nemovitosti žalobci pořizoval žalovaný fotodokumentaci. Pokoušel se hledat ta místa na svých pořízených fotografiích a porovnával se statickou zprávou [REDAKCE]. Fotografie dělal jenom pro sebe. Bylo mu divné, že dům stál 20 let, nic se s ním nedělo, a najednou skoro spadne. Před rokem 2015 byly daleko větší sněhové kalamity a s domem se nic nestalo. Komín celá ta léta fungoval. Na fotografiích objevil identická místa a praskliny, které nebyly zakryté, jsou rozpoznatelné a jsou vidět. Korespondují s prasklinami, které tam jsou. Při předání si všiml, že dům určitě nebyl v nedávné minulosti vymalován. Například nad přímotopy byla tmavší zašpiněná místa a také místa, kde na zdích něco viselo.

18. Z výpovědi žalované bylo zjištěno, že v domě celou dobu žila, milovala ho, měla tam i živnost. Pokud by nebyla dotlačena k prodeji tak by ho nikdy neprodala. Zvažovala i vyplacení žalovaného, ale myslela si, že by se cena šroubovala zase nahoru, tak nakonec přistoupila na prodej. Dům zvenku i zevnitř byl během let malovaný na etapy, ale určitě ne před prodejem, měla jiné starosti. Praskliny v domě byly, ale bylo jí řečeno, že je to normální uvnitř i zvenku. Občas k okapům dala silikon, aby voda nezatékala na fasádu. V domě celou dobu žila sama. V komíně moc netopila, jen občas, ale žádné problémy s komínem nepocítovala. Žalobce si při prohlídce prohlížel jednotlivé místnosti. V ložnici pod topením se zastavili u praskliny a opadlé omítky. Ložnici malovala asi tak před 10ti lety. V době návštěvy žalobce byly drobné prasklinky vidět, byly široké asi 1 mm. Po celou dobu, co dům užívala, žádné stavební problémy nevznikaly. Ze střechy nikdy sníh neodklízela. Žalobce tam byl asi 4x, z toho 1x s panem [REDACTED], pak s tatínkem, pak znovu s přítelkyní a pak ještě s maminkou. Umožnila mu dát věci do garáže, to byla jen krátkodobá návštěva nad rámec těch prohlídek. Žalobce při prohlídkách neomezovala prostorem, ani časem, měl dostatek času. Na půdě žalobce nebyl, nakoukl tam zespodu. Před prodejem žádná místa neretušovala, měla tehdy nelehké období, aby vše vyklidila a vystěhovala se. Vlhkost stěny v ložnici také neřešila, prasklinky také ne, měla dost práce s balením. Když viděla, že dům je z některé strany hodně opršený, tak ho sama natírala, je to nízký baráček.
19. Z výpovědi svědkyně [REDACTED], realitní makléřky, bylo zjištěno, že žalobci zprostředkovávali prodej domu na [REDACTED]. Připravovala pouze rezervační smlouvu. Dům osobně neviděla, pouze na fotografiích, které dělal pan [REDACTED]. Dům začali nabízet 17. 4. 2015 a hned po týdnu se ozývali první zájemci. 30. 4. 2015 dům rezervovali pro pana [REDACTED]. Žalobce kontaktoval jejího manžela někdy v létě nebo na podzim roku 2016 s tím, že na domě jsou praskliny. Tehdy dům viděla poprvé, ale většinou jen zvenku. Zevnitř viděla tu vedlejší místnost s vlastním vchodem. Praskliny tam byly včetně mapy, byly to takové čárky jako pavučinky. Žalobce, když je kontaktoval ohledně těch prasklin, tak na ní působil tak, že si myslel, že si koupil nějaký super dům, vlastně to tak říkal, a když mu ona říkala, že to bude muset řešit s původními majiteli nebo přes advokáty, tak jí řekl, že jsou i jiné způsoby, jakými se lze domoci toho, aby peníze získal. Ze strany žalobce byly provedeny dvě prohlídky, kde byl přítomen i pan [REDACTED], a potom si tam ještě žalobce uskladoval nějaké věci. Pan [REDACTED] se zúčastnil celkem tří prohlídek toho domu. Nejdříve s předchůdci žalobce, kteří měli zájem, a potom dvakrát se žalobcem. Předávací protokol připravují jako realitka a je tam to, co bylo zjištěno při předání, žádné vady tam nebyly. Žalobce rovněž neměl žádné námitky ve vztahu k vypracování kupní smlouvy ohledně případných vad.
20. Z výpovědi svědka [REDACTED] bylo zjištěno, že na účastníky si pamatuje, zprostředkovávali jim prodej nemovitosti. O dům měli před panem [REDACTED] lidé z Moravy, dům si s nimi prohlížel. Potom tam byl s panem [REDACTED]. Nepamatuje si, že by s ním řešil něco ohledně nedostatků. Nemovitost si pan [REDACTED] prohlédl a viděl její stav. Byl tam s ním dvakrát. Určitě měl prostor pro to si nemovitost řádně prohlédnout, případně činit nějaké dotazy. Zhruba po roce je žalobce kontaktoval, že na domě jsou praskliny a trhliny. Byly to takové vlasečnice. Nepamatuje si, že by si jich všiml při předání. Byly takové, že si jich při prohlídkách se žalobcem před koupí nemusel ani všimnout. Když nemovitost před koupí procházeli, tak to bylo na žalobci, aby se díval a prohlédl si pořádně celou nemovitost. Na půdě nebyl, neviděl, že by žalobce byl na půdě. Žalobce nebyl při prohlídce nijak časově omezen. Když ho žalobce následně kontaktoval ohledně těch prasklinek, tak měl dojem, že ten dům není v takovém stavu, nebyl tolik udržovaný, měli psa a zahrada nebyla opečovávaná, byla ušpiněná fasáda. Žalobce žádné nedostatky při prohlídkách nevytýkal a měl velký zájem dům koupit. Do předávacího protokolu žalobce žádné vady sepsat nechtěl. Ze strany žalobce nezazněly žádné pochybnosti o stavu nemovitosti, případně o nějakých vadách. Při předávání byl dům vyklizen a žalobce měl složené nějaké věci v garáži. Dům určitě vymalovaný nebyl, viděl tam skobičky a takové ty obrysy po obrazech.

21. Z výpovědi svědkyně [REDAKCE], přítelkyně žalobce, bylo zjištěno, že do domu se nastěhovali v červenci 2015 a po zimě 2015/2016 se na stěnách začaly objevovat praskliny, které se rozšiřovaly, a bylo jich čím dál tím víc. Kontaktovali pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE]. Říkali jim, že by si měli nechat udělat znalecký posudek a kontaktoval JUDr. Oktábcovou, proto se obrátili na [REDAKCE]. Byla se žalobcem na prohlídce domu před uzavřením kupní smlouvy. Žalobce se díval i na půdu, trámy nepůsobily nějakým nedostatkem. Dům byl čistý zvenku i zevnitř, vymalovaný. Zjistili závadu v komínu, omezuje je to, protože nemůžou topit na krb a střecha tím, jak sesedá, má vliv i na okna a táhne tam okny. Nemůže posoudit to, že v minulých letech se tam normálně žilo a teď jsou problémy. Asi se stal zázrak. Je toho názoru, že se tam postupně praskliny zamalovávaly, protože je tam několik vrstev malby. Při prohlídce, kdy byla přítomna, tak byl dům v naprostém pořádku. Od první prohlídky do podpisu smlouvy uběhlo několik týdnů, pamatuje si, že spěchali, chtěli se nastěhovat. Nebyl důvod k nějakému podezření.
22. Z výpovědi svědka [REDAKCE], jehož výpověď žalobce navrhoval, bylo zjištěno, že v srpnu 2016 si prohlédl krov a zjistil tam závady v konstrukcích krovu. Podle jeho názoru byla chyba již při projektování rodinného domu, kdy se nevěnovala pozornost statice, nebyl posudek. Při prohlídce konstrukcí krovů byly zjištěny nadměrné průhyby vazných trámů a vaznic, deformace vazných trámů způsobují i deformace stropních trámů a dochází k poškozování příček. Stropní konstrukce nejsou řádně zakotveny do svislých konstrukcí. To zjistil pouhým pohledem a pořídil k tomu fotodokumentaci. Podle něj je konstrukce poddimenzována. Může dojít k tomu, že konstrukce poruší příčky, případně i podlahu, a to při extrémním zatížení sněhem. Deformace, které zjistil, jsou nevratné. V březnu 2016 prohlížel exteriér a interiér a v srpnu 2016 byl i na půdě. Zjistil, že poddimenzované jsou vaznice, stropní trámy a vazné trámy. V srpnu 2016 zjistil poddimenzování krovu a nafotil to. Báł se tam šlapat, aby se to nepropadlo. Stropní trámy jsou poddimenzované, není tam lávka, takže se nemohl všude dostat, rozhlížel se z výlezu. Zjistil, že pozednice není kotvena. Z toho výlezu pořídil fotky, ze kterých potom vycházel a zjistil, že konstrukce kotvené nejsou. Může se samozřejmě mýlit, když se domnívá, že pozednice není kotvena, podstatné ale je, že konstrukce je poddimenzována. Konstrukce vytváří tlak na svislé konstrukce. Zda tam věnec je nebo není, to vycházel z projektu. Krov se musí kotvit do věnce, nikoli do zdiva.
23. Právní zástupkyně žalovaného k výpovědi podotkla, že v projektu je, že krov by měl být kotven do věnce.
24. Zjistil, že některé trhliny jsou přetřeny, zamalovány, zamaskovány, ale nemůže říct, kdy se tomu tak stalo. Viděl jen odlišný odstín barvy. Kromě vazných trámů tak žádné praskliny konstrukce neviděl. Myslí si, že to není přirozený jev takové praskliny, je to důsledek poddimenzování konstrukce. Neví, jestli jsou ukotveny vazné trámy. Vaznice a vazné trámy jsou poddimenzovány a tlačí na svislé konstrukce. Podle něj byl dům postaven z nevhodného materiálu. V posudku konstatuje, že tam trhliny jsou, ale neví, jak jsou staré. Trhliny se většinou projeví třeba po roce po zabudování materiálu. Ty jsou buď důsledkem nevhodného materiálu, nebo nevhodného postupu při jeho zabudování. Vazné trámy zjistil značně prohnuté a při zatížení, například sněhem, může dojít i k poškození podlah a podkladního betonu u příček. V jednom nebo ve dvou místech zjistil poškození dlažby, konkrétně v obývacím pokoji. Z obývacího pokoje a terasy dělal sondu a nenašel žádnou izolaci. Obývací pokoj je pod úrovní terénu. Podle projektu izolace obvodových stěn měla být vedena vnitřkem. Průhyb krovu byl vidět i pohledem zvenku na samotné střeše. Průhyb krovu je výrazný, a to i pro člověka nestavaře. Degradaci omítek z důvodu vlhkosti neviděl, možná tak jednu dlaždici. Zjištěné závady mohou být důsledkem neexistence statického posudku již ve fázi projektu. Závěry nečinil jenom z fotografií, ale z vlastního pohledu na půdě. Po půdě se báł chodit z důvodu poddimenzovanosti a neexistence nějaké lávky. Pouze z fotek zjistil, že konstrukce jsou poddimenzované, změřil si to a přepočítal. Takové trhliny v krovech za svou dlouholetou praxi neviděl. Extrémní projevy dřeva v podobě

těch praskliny byly vidět i při ohledání krovu. Projevy poddimenzovanosti musely vzniknout rádoově před několika lety v případě například extrémního zatížení sněhem – před 10ti – 15ti lety.

25. Při místním ohledání dne 14. 12. 2017 v nemovitosti č. p. ■■■■■ bylo zjištěno, že u vchodu do domu po obou stranách jsou vidět prasklin, po pravé straně praskliny zasahují až do okna. V koupelně v přízemí je rovněž prasklina. Po porovnání s fotografiemi pořízenými žalovaným jsou tyto praskliny na fotografii vidět. Ze zadní strany domu pod atikou je také vidět větší prasklina. Sádrové terčíky popraskané nejsou. Prasklina je vidět i nad garážovými vraty, v garáži jsou vidět praskliny vodorovně, na stropě, i svisle. Prohnutí střechy není zvenku okem viditelné. Ve vnitřní chodbě domu také drobné praskliny, v dětském pokoji je vidět větší prasklina na svislé stěně. Podle žalobce v době koupě tato prasklina tam nebyla, podle žalované prasklina podélná nebyla, svislá ano. V ložnici je vidět velká prasklina u stropu. Podle žalované tam prasklina v době předání byla menší. Při zemi u topení je rovněž prasklina, která tam už podle žalované byla. Žalobce si podélné praskliny při koupi všiml. Svislé praskliny v ložnici si žalobce při koupi nevšiml. V obývacím pokoji je prasklina při vstupu do chodby. Podle fotografie pořízené žalovaným je prasklina zřetelná. V kuchyni jsou vidět praskliny u stropu. Podle žalované tam prasklina byla. Vodorovné praskliny u stropu jsou vidět ve spíži. V úklidové místnosti je drobná trhlinka na dlažbě. Na půdě jsou vidět pouhým okem lehce prohnuté a prasklé trámy.
26. Z fotografií pořízených žalovaným a prezentovaných při jednání dne 14. 12. 2017 byly znatelné praskliny pod atikou z boku domu, pod okny v jídelně, pod venkovním parapetem, u vchodových dveří, z terasy do obývacího pokoje je vidět stejná úroveň venkovních i vnitřních podlah. Na stěně z boku domu, kde byla ložnice, jsou vidět rovněž podélné praskliny. Pod parapetem okna od koupelny je rovněž vidět vodorovná prasklina. Na stěně zvenku ložnice v levém horním rohu jsou nyní sádrové terčíky. Na venkovní stěně šatny jsou na detailu fotografie vidět praskliny jak svislé, tak vodorovné, především na rohu u okapu a vodorovně od okapu. Uvnitř technické místnosti za garáží je z fotografie také vidět prasklina a zašpiněná omítka a prasklá spárovací hmota na dlaždicích mezi soklem a podlahou. V kuchyni je vidět tenká prasklina. Nad oknem v jídelně je patrná prasklina od okna směrem nahoru. Na detailu fotografie kuchyně jsou na radiátoru vidět špinavé šmouhy. Na červené stěně v ložnici z fotografie není patrná prasklina, při ohledání na místě samém byla dobře viditelná. Při pohledu na vchod pod atikou je vidět poškozená omítka a praskliny v rozích u žluté i bílé omítky, z čelního pohledu u vchodu, kde je samostatná místnost, jsou vidět opět vodorovné praskliny v dolní části stěny a u garáže mezi vraty je vidět odřená omítka na obou rozích od auta.
27. Po provedení důkazů výsledkem účastníků a svědků, jakož i prohlídkou domu (ohledáním), a provedení důkazu fotografiemi pořízenými žalovaným dospěl soud k závěru, že některé vady, konkrétně praskliny, se objevily až po určité době od uzavření kupní smlouvy, tj. po zimě roku 2015/2016, které mohly být signálem nějaké vážnější skryté stavební vady, což je otázka odborná, proto soud nařídil vypracování znaleckého posudku. Například v ložnici byla patrná svislá prasklina na červené stěně, která na fotografii není, svislé praskliny v horní části domu pod atikou viděné při místním ohledání na fotografiích nejsou vidět, v dětském pokoji při místním ohledání byla vidět větší prasklina na svislé stěně a podélná prasklina u stropu. Žalovaná k tomu uvedla, že tam prasklina byla, ale menší. Rovněž svislá prasklina v ložnici byla menší.
28. K návrhu žalobce byl zadán znalecký posudek.
29. Ze znaleckého posudku znalce ■■■■■ dodaného soudu 3. 12. 2018 bylo zjištěno, že převážná většina trhlín na domě je nestatické povahy. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že vazné trámy vykazují na první pohled patrné průhyby, zcela jistě nadlimitní. Trhliny jsou způsobené použitým materiálem a technologií zedění. Trhliny v nárožích mohou mít souvislost s poddimenzováním konstrukce krovu, nebo nedostatečným provázáním výztuže pozedního věnce v rozích. Tuto skutečnost ovšem nelze ověřit. Vazné trámy vykazují nadlimitní průhyby, způsobují i otlacení zdiva nadezdívky. Statickým výpočtem bylo prokázáno, že konstrukce krovu

nevyhoví podle norem platných v době realizace. Poddimenzování vazných trámů při daných rozponech je zřejmé na první pohled. Ke vzlínání vlhkosti do obvodového zdiva dochází pod úrovní terénu a zejména ze základových konstrukcí vinou nedostatečné hydroizolace. Jedná se o systémový nedostatek a nikoli o lokální poruchu, a to od počátku stavby. Konstrukce komínu ani kouřovodu nevykazuje žádné zjevné vady k datu výstavby a prodeje. Výška komínu nevykazuje žádné zjevné vady, které by bránily řádnému užívání ke dni prodeje rodinného domu. Komín je proveden v souladu s tehdy platnými normami. Poruchy, zmíněné v posudku, byly zcela jistě k 1. 6. 2015 přítomny. Průhyb konstrukce krovu musel být po 17ti – 18ti letech od kolaudace v zásadě konečný. Rovněž trhliny ve zdivu jsou staršího data a nelze předpokládat, že by se objevily náhle po 17ti – 18ti letech. Posouzení průhybů vazných trámů pouhým okem je subjektivní záležitostí a bez ověření měřením – výpočtem může být vizuální posouzení zkreslující. Laik a dokonce pravděpodobně ani stavební inženýr bez specializace na statiku není schopný na základě pouhé vizuální kontroly konstrukce krovu z půdního prostoru jednoznačně usuzovat na značné poddimenzování nosných konstrukcí krovu.

30. Žalovaná závěr posudku odmítla a poukazovala na rozpor v závěrech znalce, kdy znalec v úvodu uvádí, že vazné trámy vykazují na první pohled patrné průhyby zcela jistě nadlimitní, v odpovědi na otázku č. 8 v posudku uvádí, že laik, ani dokonce stavební inženýr bez specializace na statiku není schopný na základě pouhé vizuální kontroly konstrukce krovu z půdního prostoru jednoznačně usuzovat na značné poddimenzování nosných konstrukcí krovu.
31. Žalování se vůči znaleckému posudku [REDAKCE] ohradili, nesouhlasili s ním a navrhovali jeho výsledky.
32. Výslech znalce byl proveden až 12. 6. 2019, a to z důvodu omluvy znalce.
33. Znalec při svém výslechu uvedl, že pokud jde o zjištěné závady týkající se izolace, k tomu došel měřením podél domu, a to na čtyřech až šesti místech minimálně, kde byly naměřeny vysoké hodnoty vlhkosti. Zjistil, že izolace není tzv. vytažená nad terén, ale na 100% to nemůže zjistit. Dochází ke vzlínání vlhkosti. Co bylo v projektu a zda byl dům postaven v souladu s projektovou dokumentací, není podstatné, jsou tam pravděpodobně problémy s izolací. Vlhkost se projevuje vypouklou vrchní vrstvou štuky, a to po celém obvodu. Dokumentaci pořizoval namátkově. Skutečnost, zda by svody vody byly řádně odvedeny, tak by to vlhkost snížilo, ale nemá to rozhodující vliv. Faktem je, že primární zdroj vlhkosti je z podloží, nikoli z dešťové vody. V posledních letech tolik neprší, takže to nemá rozhodující vliv v den posuzovaná. Jinak to samozřejmě vliv má. To, že primární zdroj vlhkosti je z podloží prokazuje měřením, a to měřičem vlhkosti dřeva a stavebního materiálu Testo 616. Vlhkost je tam vysoká, jediným řešením je odvést vodu. Znalec připustil, že v tomto postavení je to skutečně jeho první posudek. Zkušenosti se znaleckými posudky má 10 let, byl několik let znalcem v rámci Znaleckého ústavu [REDAKCE]. Pokud jde o krov, ten je celkově vadný, to je závěr statika, a ten akceptoval. Při výstavbě nedošlo k dodržení všech technologických předpisů, konkrétně provázání zdiva, dodržení dilatací, dodržení vyzrání podkladu apod. Trhlina nemá statický charakter. Některé trhliny mají příčinu ve vlhkosti, zejména ty ve spodní části. Jsou tam tři zdroje vlhkosti: 1) vlhkost, 2) nedodržení technologického postupu, 3) u nároží z přetížení krovu. Vadu hydroizolace zjistil jednak měřením a celkovou technickou analýzou. Některé trhliny a praskliny mají původ v poddimenzování krovu, jedná se o trhliny na nároží, ostatní mohou mít původ v technologickém provádění stavby. Když vylezl na půdu, tak na první pohled neviděl prohnutí trámů, ale měl tam statika, a ten mu to řekl. Tvrzení žalovaných, že řekl „že to ještě neviděl“ považuje za účelové. Nahoře byl se statikem, který ho na to upozornil. Je možné, že řekl, že tam neviděl takový průhyb toho hlavního trámu, ale poté, co mu to řekl statik. Myslí si, že na první pohled to sám nepoznal. Poznal, že trámy jsou zkroucené, ale to statikovi nevadilo. Je nepravděpodobné, že by se neobjevil problém s trhlínami v důsledku vadného krovu dříve, než po 18ti letech. Nelze předpokládat, že by se trhliny objevily náhle po 18ti letech.

34. Právní zástupce žalované ke znaleckému posudku a k výsledku znalce uvedl, že se domnívá, že znalec je podjatý, a to ve vztahu k žalobci, neboť fotografie, které jsou přílohou znaleckého posudku, neodpovídají situaci, která byla na místě v den ohledání, kdy se všichni účastníci sešli. Poukázal na rozporuplné závěry znaleckého posudku s výpovědí znalce. Právní zástupkyně žalovaného rovněž poukazovala na nesrovnalosti s tím, že systémová vada vlhkosti zdi nebyla prokázána. Znalec provedl měření z vnější a vnitřní strany objektu v místě, kde se nachází ložnice. Poukazuje na vyjádření znalce v tom směru, že je nepravděpodobné, aby se špatné technologické postupy při realizaci stavby projevily po 20ti letech náhle, a totéž i u poddimenzování krovu. Z toho usuzuje, že zde není prokázána příčinná souvislost mezi prasklinami v nároží a poddimenzováním krovu.
35. Žalovaný i žalovaná navrhli zpracování revizního znaleckého posudku s ohledem na nepřesvědčivou výpověď znalce při jednání a na nepřesvědčivé závěry znaleckého posudku. Soud připustil návrh žalovaných na zpracování revizního znaleckého posudku, neboť se soud plně neztotožnil s nepřesvědčivými závěry znaleckého posudku a především s nepřesvědčivou výpovědí znalce u soudu, který nedokázal přesvědčivě obhájit závěry ve svém znaleckém posudku.
36. Proto soud ustanovil znalcem na vypracování revizního znaleckého posudku [REDAKCE], který soudu dne 21. 4. 2020 dodal znalecký posudek. Na otázky kladené soudem, co je příčinou vzniku trhlin a prasklin ve zdivu odpověděl, že existují dva typy trhlin. Jednak se jedná o síť trhlin v omítce. Jako hlavní příčinu stanoví teplotní dilatace zdiva. Druhým typem jsou soustavy šikmých a svislých trhlin, převážně rozvírajících se směrem vzhůru. Jako příčinu stanoví nedostatečnou tuhost nosného systému stěn ve vodorovném směru spolu s rozpěrným účinkem krovu. Stávající systém tvořený pouze věncem se ukazuje jako méně účinný. Trhliny se objevují i po opravě, stav tedy není stabilizovaný. Pokud jde o konstrukci krovu, tato jako celek není vadná z hlediska únosnosti, nicméně vznikající rozpěrné vodorovné síly a jejich přenos do obvodového zdiva lze považovat za vadu konstrukčního návrhu objektu. Konstrukční návrh a uspořádání krovu však není v souladu s technickými doporučeními z hlediska použitelnosti, neboť způsobuje vznik šikmých trhlin ve zdivu, které mohou ovlivnit trvanlivost obvodového zdiva. Pokud jde o odpověď na otázku, zda existuje vada předmětného domu spočívající ve vztlínání vlhkosti do zdiva na úrovni terénu, tak podle ústavu dominantní příčinou současného vlhkostního stavu objektu jsou nedostatečně vytažené hydroizolace pozemních partií spodní stavby předmětného objektu. V období dešťů nebo tání sněhu dochází ke vnikání vody do zdiva a zpětnému vysušování v období sucha. Lokální druhotnou příčinou vyšší vlhkosti zdiva je pronikání vody do zdiva prostřednictvím existujících trhlin v omítkách, například v místech stoku vody z parapetu oken z prvního nadzemního podlaží. Pokud jde o konstrukci komínu a kouřovodu, tyto nevykazují žádné zjevné vady. V tom se ústav ztotožňuje se závěrem [REDAKCE] s tím, že komín je proveden v souladu s tehdy platnými normami a nebyly zjištěny žádné zjevné vady užívání ke dni prodeje rodinného domu. [REDAKCE] se neztotožňuje s příčinnými vadami konstrukce krovu uvedenými v revidovaném posudku [REDAKCE] a ne zcela se ztotožňuje s navrženými opatřeními majícími za cíl snížení vlhkosti zdiva a zamezení vzniku a rozvoje trhlin. S posudkem [REDAKCE] se ztotožňuje v tom tvrzení, že převážná většina trhlin je nestatické povahy. Neztotožňuje se však s tvrzením, že trhliny jsou způsobené použitým materiálem a technologií zdění a že trhliny v nárožích mohou mít souvislost s poddimenzováním konstrukce krovu, nebo s nedostatečným provázáním výztuže. Konstrukce krovu však není vhodně navržena z hlediska působení vodorovných sil na zdivo, což vyvolává vznik trhlin ve zdivu. Rovněž se neztotožňuje s označením podélných trhlin a nadlimitních průhybů a některých prvků nosné konstrukce krovu za vadu konstrukce krovu jako celku. Neztotožňuje se s revidovaným posudkem v tvrzení, že krov je poddimenzován, tj. že konstrukce krovu není schopna spolehlivě přenášet veškerá normou daná návrhová zatížení. Použitý výpočetní statický model označují jako nevhodně zvolený a za neodpovídající skutečnému

statickému působení krovu. S revidovaným posudkem se ztotožňují v tvrzení, že ke vztlínání vlhkosti do obvodového zdiva dochází vinou nedostatečné (vadně provedené) hydroizolace a že se jedná o systémový nedostatek. Navržené stavební práce v revidovaném posudku by nepřispěly ke zlepšení stavu objektu, nebo by přispěly pouze v omezené míře. Po provedení místního šetření ústav konstatuje, že jak trhliny, tak i nedostatečně vytažená hydroizolace a s ní spojená zvýšená vlhkost v obvodovém zdivu, jsou na první pohled zřejmé a pouhým okem rozpoznatelné a nebyly nalezeny znaky, že by v minulosti došlo k pokusu o jejich skrytí (pravidelnou údržbu výmalbou nelze považovat za pokus o skrytí). Vzhledem ke stáří objektu je zřejmé, že konsolidace zemin pod základy objektu již proběhly v minulosti a v současné době již nemají vliv na vznik trhlin v obvodovém zdivu.

37. Podle § 2106 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny.
38. Podle § 2104 občanského zákoníku, kupující věc podle možnosti prohlédne co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věci a přesvědčí se o jejich vlastnostech.
39. Podle § 2103 občanského zákoníku, 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.
40. Podle § 2112 odst. 1 občanského zákoníku, neoznámí-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.
41. Na základě shora popsaného skutkového stavu věci, kdy bylo prokázáno, že žalobce od žalovaných koupil dne 1. 6. 2015 nemovitost č. p. [REDAKCE] s pozemky v obci [REDAKCE]. Nemovitost byla zkolaudována 20. 1. 1997 a byla postavena podle projektové dokumentace se stavebním povolením ze dne 8. 7. 1996. Žalobce tedy kupoval nemovitost téměř 20 let starou. Žalobce měl o koupi nemovitosti vážný zájem, kupoval ji prostřednictvím Realitní kanceláře [REDAKCE]. Dům prohlížel se žalobcem realitní makléř [REDAKCE], který dům navštívil celkem třikrát, a to i s předchozími zájemci, z toho dvakrát se žalobcem. [REDAKCE] potvrdil, že nemovitost byla ve velmi dobrém stavu, prošel s ním celý dům, byli se podívat i na půdě, viděli všechny místnosti. Svědkyně [REDAKCE] potvrdila, že žalobce si dům řádně prohlédl a do předávacího protokolu nepožadoval zápis nějakých vad, neměl žádné námitky ani ve vztahu k vypracování kupní smlouvy ohledně případných vad. Žalobce sám při své výpovědi uvedl, že při prohlídce zjistil drobné opotřebení, což je normální, protože dům není nový. Rozhodli se s přítelkyní rychle a dům koupili. Žalobce dále uvedl, že po roce a půl se začaly objevovat další a další praskliny a loupat omítka. Toto jeho tvrzení vypovídá o tom, že určité prasklinky a trhlinky v době prohlídky nemovitosti musely být patrné a musel je vidět. Prohlížel si i trámy na půdě, konkrétně si všiml prasklin v ložnici a degradované omítky. V den předání domu žalobci si žalovaný pořizoval fotodokumentaci. Žalovaný v době uzavírání kupní smlouvy již 18 let v domě nebydlel, dům obývala žalovaná, která potvrdila, že v době předání prasklinky na stěnách byly, a to zevnitř i zvenku a žalobce je musel při prohlídce vidět. Zastavili se například u praskliny a odpadlé omítky v ložnici. Před soudem žalovaná vypověděla, že dům běžně užívala, udržovala, před dvěma lety malovala. Svědek [REDAKCE] potvrdil, že po roce a půl od uzavření kupní smlouvy, kdy jej žalobce kontaktoval ohledně prasklinek, tak dům nebyl tolik udržovaný, byla špinavá fasáda oproti době, kdy tam bydlela žalovaná. Po celou kontraktační dobu nezazněly ze strany žalobce žádné pochybnosti o stavu nemovitosti nebo nějakých vadách.
42. Z důvodů pochybností o stavu domu si žalobce nechal vypracovat statickou zprávu [REDAKCE], který došel k závěru, že střešní konstrukce je poddimenzovaná, tlačí na obvodové stěny

a tyto jsou poškozeny zmíněnými trhlinami. Dále uvádí, že v oblasti základů je opomenuta ochrana venkovní strany základů proti vztlínání vlhkosti do zdiva při realizaci úrovně upraveného terénu, kdy vlhkost zvenku vztlíná do obvodového zdiva.

43. Na základě této statické zprávy, kde [REDAKCE] došel i k výši předpokládaných nákladů na odstranění vad částkou 314 733,63 Kč, se žalobce rozhodl podat tuto žalobu.
44. Žalovaní statickou zprávu [REDAKCE] odmítali a odmítali žalobci zaplatit jakoukoli částku s tím, že žalobce absolvoval celkem čtyři prohlídky nemovitosti a nedostatky (vady), které vytýká, byly přítomny již při předání nemovitosti. Tvrzení žalobce, že žalovaná různé prasklinky či trhlinky v omítkách zakrývala, odmítali.
45. Soud proto nechal vypracovat znalecký posudek znalcem z oboru stavebnictví, neboť otázka, zda vady, resp. nedostatky, které žalobce v žalobě žalovaným vytýká, jsou skutečně vadami, a dále zda tyto nedostatky byly v době převodu nemovitosti pro žalobce skryté či nikoli, či zda byly takového charakteru, že je mohl rozpoznat buď sám osobně, nebo za pomoci odborníka při prohlídkách nemovitosti, které byly celkem čtyři. Nelze opomenout to, že žalobce je osobou, která podnikala v oboru prodeje nemovitostí, sám před soudem uvedl, že prodává sice většinou byty, ale zhruba čtyři domy již také prodal, takže určitá míra opatrnosti při koupi této nemovitosti na straně žalobce měla být.
46. Soudem ustanovený znalec, [REDAKCE], vypracovaným znaleckým posudkem soud nijak nepřesvědčil o jeho věrohodnosti, umocněné ještě při výslechu znalce, kdy žalovaná namítala podjatost znalce, a to ve vztahu k fotografiím, které jsou přílohou znaleckého posudku, když podle žalované neodpovídají situaci, která byla na místě v den ohledání, kdy se všichni účastníci sešli. Podle žalovaných například znalec při místním ohledání, když viděl prohnutí trámů, řekl, „že to ještě neviděl“. Při výpovědi před soudem řekl, že na první pohled prohnutí trámů skutečně neviděl, ale měl tam statika, který ho na to upozornil. Znalec nebral v potaz, že se jedná o dům starý 19 let a že větší vlhkost zdiva při zdění nemůže mít vliv na vznik trhlin po 19ti letech. Znalec důkladně neprováděl měření vlhkosti.
47. Žalovaný ke zjištění vlhkosti zdiva argumentoval tím, že fotodokumentace, kterou má k dispozici z předání nemovitosti, je vidět, že svislé svody z okapů byly napojeny na vodorovné roury vyvedené mimo chodník okolo domu a byly zajištěny kameny proti posunutí tak, aby voda z okapů nestékala na chodník. V době ohledání nemovitosti byly svody žalobce odstraněny úplně a nahradili je mělkou plastovou vaničkou, která podle žalovaného při větším přívalu deště nutně přeteče a voda stéká do chodníku. Žalovaní rozporují závěry znalce [REDAKCE], pokud jde o vlhkost zdiva, že se jedná o systémový nedostatek a nikoli o lokální poruchu. Pokud by tomu tak bylo, tak podle žalovaných by byla vlhkost podél celé nemovitosti a musely by tam být mapy po solích, které se ze zdiva v případě jeho vlhkosti vylučují, a tyto mapy nelze zakrýt.
48. K návrhu žalovaných vypracovat revizní znalecký posudek z důvodu nevěryhodnosti posudku [REDAKCE], když s těmito argumentacemi se soud ztotožnil, byl zadán znalecký posudek [REDAKCE]. Soud vzal za stěžejní odpověď na otázku č. 11, kdy znalecký ústav došel k závěru, že jak trhliny, tak i nedostatečně vytažená hydroizolace a s ní spojená zvýšená vlhkost v obvodovém zdivu, jsou na první pohled zřejmé a pouhým okem rozpoznatelné a nezjistil znaky, že by v minulosti došlo k pokusu o jejich skrytí (pravidelnou údržbu výmalbou nelze považovat za pokus o skrytí). Toto se děje vzhledem ke stáří objektu a je zřejmé, že konsolidace zemin pod základy objektu již proběhly v minulosti a již nemají v současné době vliv na vznik trhlin v obvodovém zdivu. Revizní znalecký posudek [REDAKCE] zpochybňuje některé závěry posudku [REDAKCE], především pokud jde o síť trhlin, která je podle [REDAKCE] způsobena dilatací zdiva a je běžná u podobných zděných konstrukcí v té době. Revizní znalecký posudek se neztotožňuje ani s příčinami vad konstrukce krovů uvedenými v posudku [REDAKCE] a ani s navrženými opatřeními. Neztotožňuje

se s tvrzeními [REDAKCE], že trhliny jsou způsobené použitým materiálem a technologií zdění a že mohou mít souvislost s poddimenzováním konstrukce krovů, nebo s nedostatečným provázáním výztuže pozedního věnce v rozích. Ztotožňují se s tvrzením, že převážná většina trhlin je nestatické povahy. Nedostačující tuhost konstrukčního řešení střechy může mít vliv pouze na snížení trvanlivosti konstrukce obvodových stěn z důvodu možného stékání dešťové vody do těchto trhlin.

49. Pokud jde o vlhkost fasády, revizní znalecký posudek jako příčinu vidí v nedostatečně vytažené hydroizolaci. K zamezení pronikání vlhkosti podle posudku je nutno odvést dešťovou vodu ze svodů uzavřenou cestou mimo okapnicový chodník, což praktikovala žalovaná, když v nemovitosti bydlela, ale jak shora uvedeno, v době ohledání nemovitosti bylo zjištěno, že žalobce odstranil vodorovné roury, které odváděly dešťovou vodu mimo chodník, a tím pádem voda stéká po chodníku a má za následek vlhkost na fasádě.
50. S ohledem na shora uvedené rozsáhlé dokazování, zejména s odkazem na revizní znalecký posudek, se kterým se soud plně ztotožňuje, dospěl soud k názoru, že žaloba nebyla podána poprávu. V řízení bylo prokázáno, že dům vykazuje jisté nedostatky, vady, dá se říci, úměrné stáří domu a jeho umístění v terénu (postavený na úrovni terénu). Odborným posouzením [REDAKCE] byla dána odpověď na otázku, zda vady uplatněné touto žalobou (trhliny a nedostatečná hydroizolace) zde byly v době předání nemovitosti žalobci a zda byly viditelné, případně zda nemohly být nějakým způsobem zamaskovány, skryty. Odpovědí je, že jak trhliny, tak i nedostatečně vytažená hydroizolace a s ní spojená zvýšená vlhkost v obvodovém zdivu, jsou na první pohled zřejmé a pouhým okem rozpoznatelné a nemohlo dojít k jejich zakrytí například pravidelnou výmalbou, a také že konsolidace zemin pod základy objektu již proběhly v minulosti a nemají vliv na vznik trhlin v obvodovém zdivu v současné době. Tyto závěry vyvrací tvrzení žalobce, že těchto vad si nevšiml a nemohl všimnout a charakterizoval je jako vady skryté. Navíc u žalobce se jedná o osobu s určitými zkušenostmi z podnikání v realitách. Žalobce nevynechal obvyklou pozornost poznat již při uzavírání smlouvy shora uvedené nedostatky (vady), které byly v době ohledání viditelné očima nejen odborníka, a žalobce si mohl v případě pochybností odborníka (stavaře) k prohlídce nemovitosti přizvat. Tím spíše, když v oblasti prodeje nemovitostí podniká. I znalec [REDAKCE] posoudil, že trhliny ve zdivu jsou staršího data. Byly zde k 1. 6. 2015 a nemohly se tedy objevit náhle. Zrovna tak zvýšená vlhkost existovala k 1. 6. 2015 (žalobce upozorněn žalovanou například v místě ložnice). Pokud jde o vadu týkající se nedostatku komínového tělesa, tato vada (nedostatek) nebyla v řízení prokázána ani znalcem [REDAKCE], ani revizním posudkem [REDAKCE].
51. S ohledem na shora uvedené, kdy v řízení bylo prokázáno, že nedostatečnosti (vady), které jsou žalobou vytýkány, nejsou vadami skrytými, které by opravňovaly žalobce požadovat po žalovaných slevu z ceny nemovitosti, tak, jak má na mysli ustanovení § 2106 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, nezbylo, než žalobu zamítnout, neboť žalovaní žádné vady úmyslně nezamlčovali, neretušovali, žalobci umožnili si nemovitost několikrát řádně prohlédnout a žalobce do protokolu o předání nemovitosti nevnesl jakýkoli požadavek k dopsání případných závad, nedostatků, apod.
52. Ve smyslu § 148 odst. 1 o. s. ř. rozhodl soud o nákladech státu a podle výsledku řízení uložil žalobci povinnost zaplatit státu náhradu nákladů řízení. Náklady státu pak představují: 1) svědecká výpověď [REDAKCE] na soudním jednání dne 25. 10. 2017 ve výši 330 Kč, dále 2) odměna za znalecký posudek [REDAKCE] č. 1/1/2018 ze dne 29. 11. 2018, přičemž stát pak vyplatil tomuto soudnímu znalci z rozpočtových prostředků zdejšího soudu odměnu za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 24 699 Kč, přičemž celková cena za vyhotovení znaleckého posudku byla 29 699 Kč, avšak rozdílových 5 000 Kč bylo soudem vyplaceno ze složené zálohy žalobcem, dále 3) odměna uvedeného znalce za přípravu a účast na soudním jednání dne 12. 6. 2019 ve výši 3 296 Kč a dále 4) odměna za znalecký posudek [REDAKCE]

č. 1006/2019/1900 J 422 ze dne 16. 3. 2020 ve výši 65 219 Kč. Celkem tak náklady státu činí 93 544 Kč (tj. 330 Kč + 24 699 Kč + 3 296 Kč + 65 219 Kč). Lhůta k zaplacení nákladů řízení byla určena třídní (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

53. O nákladech řízení ve vztahu žalobce a 1) žalovaného rozhodl soud podle § 151 odst. 1 o. s. ř. za použití § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že ve věci zcela úspěšnému 1) žalovanému přiznal právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 236 337 Kč. Tyto náklady řízení se stávají z odměny za zastoupení advokátem ve výši 19x 9 980 Kč podle § 7 bod 6. ve spojení s § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. Konkrétně se jedná o tyto úkony právní služby: 1x převzetí a příprava zastoupení, 1x blanketní odpor ze dne 13. 2. 2017 a vyjádření ve věci samé podáním ze dne 13. 3. 2017, 2x písemné podání nebo návrh ve věci samé ze dne 16. 4. 2019 a ze dne 27. 5. 2020 a 15x účast zástupkyně 1) žalovaného na jednání soudu, respektive na místním šetření, případně na ohledání prováděného znalci, a to za každé započaté dvě hodiny, přičemž u těchto účastí jde o soudní jednání dne 23. 5. 2017 trvající od 13:00 hod do 15:10 hod (tj. 2x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 24. 8. 2017 trvající od 9:30 hod do 15:15 hod (tj. 3x úkon právní služby), dále soudní jednání 25. 10. 2017 trvající od 9:15 hod do 12:05 hod (tj. 2x úkon právní služby), dále místní šetření dne 14. 12. 2017 trvající od 9.40 hod do 10.15 hod (tj. 1x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 14. 12. 2017 trvající od 13:05 hod do 14:30 hod (tj. 1x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 12. 6. 2019 trvající od 9:40 hod do 12:30 hod (tj. 2x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 29. 7. 2020 trvající od 13:05 hod do 14:30 hod (tj. 1x úkon právní služby), dále ohledání znalcem dne 3. 9. 2018 probíhající od 17:00 hod do 18:30 hod (tj. 1x úkon právní služby) a dále ohledání znalcem dne 29. 1. 2020 probíhající od 10:00 hod do 12:15 hod (tj. 2x úkon právní služby). Dále se náklady řízení skládají z 19x režijního paušálu po 300 Kč dle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za všechny úkony právní služby shora popsané a dále také z DPH ve výši 21% podle § 137 odst. 3 o. s. ř., ze součtu shora uvedených částek, což je 41 017,20 Kč. Lhůta k zaplacení nákladů řízení byla určena třídní (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) s povinností plnit k rukám advokáta (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).
54. O nákladech řízení ve vztahu žalobce a 2) žalované rozhodl soud podle § 151 odst. 1 o. s. ř. za použití § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že ve věci zcela úspěšné 2) žalované přiznal právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 225 093 Kč. Tyto náklady řízení se stávají z odměny za zastoupení advokátem ve výši 18x 9 980 Kč podle § 7 bod 6. ve spojení s § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. Konkrétně se jedná o tyto úkony právní služby: 1x převzetí a příprava zastoupení, 1x odpor a vyjádření ve věci samé podáním ze dne 13. 2. 2017, 1x písemné podání nebo návrh ve věci samé ze dne 27. 3. 2019 a 15x účast zástupce 2) žalované na jednání soudu, respektive na místním šetření, případně na ohledání prováděného znalci, a to za každé započaté dvě hodiny, přičemž u těchto účastí jde o soudní jednání dne 23. 5. 2017 trvající od 13:00 hod do 15:10 hod (tj. 2x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 24. 8. 2017 trvající od 9:30 hod do 15:15 hod (tj. 3x úkon právní služby), dále soudní jednání 25. 10. 2017 trvající od 9:15 hod do 12:05 hod (tj. 2x úkon právní služby), dále místní šetření dne 14. 12. 2017 trvající od 9.40 hod do 10.15 hod (tj. 1x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 14. 12. 2017 trvající od 13:05 hod do 14:30 hod (tj. 1x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 12. 6. 2019 trvající od 9:40 hod do 12:30 hod (tj. 2x úkon právní služby), dále soudní jednání dne 29. 7. 2020 trvající od 13:05 hod do 14:30 hod (tj. 1x úkon právní služby), dále ohledání znalcem dne 3. 9. 2018 probíhající od 17:00 hod do 18:30 hod (tj. 1x úkon právní služby) a dále ohledání znalcem dne 29. 1. 2020 probíhající od 10:00 hod do 12:15 hod (tj. 2x úkon právní služby). Dále se náklady řízení skládají z 18x režijního paušálu po 300 Kč dle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za všechny úkony právní služby shora popsané, dále z 3x cestovného z [redacted] do [redacted] a zpět ve výši celkem 387,25 Kč, dále z náhrady za promeškaný čas za 6 půlhodin po 100 Kč ve výši 600 Kč podle § 14 vyhl. č. 177/1996 Sb., v platném znění a dále také z DPH ve výši 21% podle § 137 odst. 3 o. s. ř., ze součtu shora uvedených částek, což je 39 065,72 Kč. Lhůta k zaplacení nákladů řízení byla určena třídní (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) s povinností plnit k rukám advokáta (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Praze, a to písemně do 15 dnů ode dne doručení, ve trojím vyhotovení.

Pokud by povinný dobrovolně neplnil povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, má oprávněný právo podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Příbram 6. srpna 2020.

JUDr. Lenka Melmuková, v.r.
samosoudkyně