



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Olgy Petrové a soudců JUDr. Tomáše Pirka a JUDr. Elišky Mrázkové ve věci žalobců: **a) L. E.**, nar. xxx, bytem Xxx, Xxx, **b) V. P.**, nar. xxx, bytem Xxx, Xxx, oba zastoupeni: Mgr. Vlastislav Andrš, advokát, se sídlem Španělská 2, 120 00 Praha 2, proti žalovanému: **Zeta Estate, a.s.**, IČ: 63079461, se sídlem Na Poříčí 1047/26, Praha 1, **o odstranění vad věci**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 14. června 2012 č.j. 42C 335/2004 –328,

**t a k t o :**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku o věci samé ohledně povinnosti žalovaného odstranit opravou vady, spočívající ve vlhnutí obvodového zdiva a poškozování (opadávání) omítky (fasády) domů čp. xxx na pozemku č. parc. xxx v katastrálním území Xxx a ve vydrolování a odpadávání nátěru podlah všech tří garážových pater společných garáží těchto domů **p o t v r z u j e**, ohledně odstranění ostatních vad **se m ě n í** tak, že se žaloba **z a m í t á**.
- II. Ve výroku o nákladech řízení se rozsudek soudu prvního stupně **z r u š u j e** a v tomto rozsahu se věc **v r a c í** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í**

Napadeným rozsudkem soud I. stupně vyhověl žalobě, kterou se žalobci domáhali odstranění vad věci jakožto vlastníci bytové jednotky č. xxx a nebytového prostoru č. xxx (garáže) v domě č.p. xxx, stojící na pozemku parc. č. xxx a k nim náležejícímu ideálnímu spoluvlastnickému podílu o velikosti 8823/592971 na společných částech domu č.p. xxx, stavební parcele parc. č. xxx a parcele parc. č. xxx, nacházejících se v katastrálním území Xxx v Praze, které nabyli do vlastnictví od žalovaného na základě kupní smlouvy č. xxx ze dne 28.7.2000.

Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobci řádně uplatnili u žalovaného vady věci, spočívající v petitu rozsudku specifikovaných závadách, a to protokolem – záznamem o uplatnění vad ze záruky, sepsaným na prohlídce předmětného objektu dne 01.08.2001 za účasti žalovaného. Existence a trvání uvedených vad měl za prokázáno znaleckým posudkem znalců Ing. Jiřího Preiningera a Ing. Jaroslava Štefáčka. Odpovědnost žalovaného dovodil z čl. VI. bod 6, 4 kupní smlouvy ze dne 28.07.2000 z níž plyne, že prodávající poskytuje kupujícímu za jakost stavební části předmětu převodu záruku v délce 36 měsíců, když záruční doba počala běžet 14.1.2000. Pokud jde o námitku žalovaného, že vady byly vytčeny již protokolem ze dne 26.4.2001, posoudil tuto listinu jako nezpůsobitou účinků, neboť vady tam uvedené nebyly určitě specifikovány, žalovaný žádal jejich upřesnění, jednalo se o „pracovní“ podklad pro jednání o předání společných prostor. Další námitku žalovaného ohledně nedostatku aktivní a pasivní legitimace ve vztahu k vytýkaným vadám u společných garáží s ohledem na smlouvu, uzavřenou mezi V. P. a IPB Real a.s. dne 16.12.2003, posoudil jako nedůvodnou, neboť u obou žalobců byl převáděn žalovaným mimo jiné i ideální podíl na společných částech předmětného domu, tudíž jsou oba žalobci plně aktivně legitimováni a žalovanému svědčí pasivní legitimace, neboť části stavby nejde účelově vydělit, jak se mylně domnívá žalovaný. Soud I. stupně dovodil, že žalovaný odpovídá žalobcům za vady, které má prodávaná věc podle § 619 a násl. občanského zákoníku, přičemž podle § 622, jde-li o vadu, kterou lze odstranit, má kupující právo, aby byla bezplatně včas a řádně odstraněna a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Vady byly vytčeny žalobci dne 1.08.2001 a uplatněny žalobou dne 27.04.2004, tedy před skončením běhu tříleté promlčecí doby ve smyslu § 101 a 102 občanského zákoníku. Došel k závěru, že k zániku práva z odpovědnosti za vady ve smyslu § 626 odst. 1 občanského zákoníku nedošlo, neboť toto právo bylo uplatněno v záruční době.

O nákladech řízení bylo v napadeném rozhodnutí rozhodnuto s odkazem na ust. § 142 odst. 3 o.s.ř.

Rozsudek napadl včasným odvoláním žalovaný s tím, že je zčásti nepřezkoumatelný a soud prvního stupně při volném hodnocení důkazů vybočil z obecné logiky. V prvé řadě žalovaný považoval za nesprávné a nelogické posouzení otázky uplatnění práva z odpovědnosti za vady. Namítal znovu promlčení nároku, když mezi uplatněním práva z odpovědnosti za vady a podáním žaloby uplynuly více než tři roky. Tvrdil, že vady žalobci uplatnili již reklamací z 26.4.2001, což také sami uváděli v žalobě, a až k námitce promlčení žalovaného počali předkládat různé účelové teorie, kterými mělo být zpochybněno původně označené datum reklamace. Konstrukce soudu I. stupně, že k řádnému vytčení vad došlo až zápisem z 1.8.2001 je nelogická a odporuje jazykovému obsahu předložených listin. Dále žalovaný namítl nedostatek aktivní legitimace žalobců, neboť ti se nemohou úspěšně domáhat odstranění vad jednotky č. xxx garáže, kterou získal do vlastnictví pan V. P. až na základě kupní smlouvy ze dne 16.12.2003. Pokud jde o samotné vady žalovaný namítl, že znalecké

posudky k otázce vad stavby nedocházejí ke zcela identickým závěrům a soud I. stupně měl pokračovat v podrobném výslechu znalců až do úplného odstranění rozporů. Dále žalovaný zpochybnil případnou vykonatelnost rozsudku, kdy mu není zřejmé, jak by měl jednat v případě, kdyby ostatní spoluvlastníci domu vyjádřili nesouhlas s postupem žalovaného při odstraňování vad. Závěrem navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že se žaloba v celém rozsahu zamítá.

Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (ust. § 212 a § 212a o.s.ř.), a poté shledal odvolání žalobce zčásti důvodným.

Odvolací soud po přezkumu napadeného rozhodnutí konstatuje, že soud I. stupně provedl dostatečné dokazování, provedené důkazy hodnotil v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů (§ 132 o.s.ř.), avšak na jejich základě učinil ne zcela správné skutkové a právní závěry.

V první řadě je třeba uvést, že žalobci nabyli předmětné jednotky na základě kupní smlouvy od žalovaného (jeho právního předchůdce) jako podnikatele mimo jiné v oboru realitní kancelář, nákup a prodej věcí nemovitých a movitých, zprostředkování nákupu a prodeje věcí nemovitých a movitých. Kupní smlouva, kterou podnikatel s předmětem podnikání „realitní kancelář“ v rámci své podnikatelské činnosti prodává fyzické osobě - nepodnikateli bytovou jednotku, je smlouvou o prodeji zboží v obchodě ve smyslu § 612 občanského zákoníku. Na obsah právního vztahu z takové kupní smlouvy je třeba užít úpravu § 613 až § 627 obč. zák., která má ve vztahu k § 588 až § 600 povahu nejen doplňující, ale i speciální. Upravuje-li některé otázky proti obecným ustanovením o kupní smlouvě odlišně, má přednost tato zvláštní úprava. V případě odpovědnosti za vady takto prodané věci ustanovení § 622 obč. zák. (ať již ve znění před 1. 1. 2003 či po něm) vylučuje obecnou úpravu kupní smlouvy, neboť nároky kupujícího definuje odlišně nejen oproti ustanovení § 507, ale i § 597 obč. zák. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33Odo 1314/2005, ze dne 27.7.2006, 33 Cdo 2881/2012 ze dne 20.6.2013).

Podle ust. § 616 odst. 1 o.z. prodávající odpovídá kupujícímu za to, že prodávaná věc je při převzetí kupujícím ve shodě s kupní smlouvou, zejména, že je bez vad.

Podle ust. § 622 odst. 1 o.z. platí, že jde-li o vadu, kterou lze odstranit, má kupující právo, aby byla bezplatně, včas a řádně odstraněna, a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Není-li to vzhledem k povaze vady neúměrné, může kupující požadovat výměnu věci, nebo týká-li se vada jen součásti věci, výměnu součásti. Není-li takový postup možný, může kupující žádat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.

Podle ust. § 101 o.z. platí, že pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.

Podle ust. § 102 o.z. platí, že u práv, která musí být uplatněna nejprve u fyzické nebo právnické osoby, počíná běžet promlčecí doba ode dne, kdy bylo právo takto uplatněno.

Práva z odpovědnosti za vady věci, pro které platí záruční doba, zaniknou, nebyla-li uplatněna v záruční době. Neuplatnění práv v těchto lhůtách má bez dalšího za následek jejich zánik. Jestliže však práva z odpovědnosti za vady byla uplatněna v těchto lhůtách a nebyla uspokojena, může se kupující domáhat ochrany u soudu. Podle shora citovaných ustanovení

§ 101 a 102 o.z. promlčení těchto práv nastane uplynutím tří let ode dne, kdy bylo právo uplatněno u fyzické nebo právnické osoby (k tomu srov. Rc 2/78).

V souzené věci je správný závěr soudu I. stupně ohledně vlastnictví bytové jednotky č. xxx a nebytového prostoru č. xxx (garáže) a k nim náležejícím ideálním podílům na společných částech domu a pozemcích, vše zapsáno na listu vlastnictví č. xxx pro katastrální území Xxx, a ohledně uplatnění vad v záruční době (tyto skutečnosti ani žalovaný v řízení nespороval) a odvolací soud na tyto závěry soudu I. stupně proto plně odkazuje. Nesprávný je však závěr soudu I. stupně týkající se počátku běhu promlčecí doby. V dané věci bylo právo z vad u většiny vytýkaných vad uplatněno u žalovaného v záruční době dne 26.4.2001, což jednoznačně prokazuje protokol o uplatnění reklamace z 26.4.2001 včetně přílohy. Žalobci navíc na tento protokol sami v žalobě odkázali a odvolací soud se ztotožňuje s argumentací žalovaného, že teprve po vznesení námítky promlčení účelově přednesli teorii, že tento protokol byl pouze pracovním podkladem pro další reklamaci datovanou dne 1.8.2001. Tomu však odporuje i samotný nadpis tohoto dokladu, kde se výslovně uvádí: „Záznam z prohlídky reklamovaných vad...“, dále pak v textu „Schůzka byla svolána na základě reklamace vad společných prostor č. xxx, která byla uplatněna...dne 26.4.2001“. Samotné znění tohoto záznamu tedy vylučuje jakýkoli jiný výklad, než ten, že vady byly reklamovány dne 26.4.2001 a následně na základě této reklamace byla svolána schůzka dne 1.8.2001. Promlčecí doba tedy počala běžet ode dne 26.4.2001 a marně uplynula dne 26.4.2004. Žaloba byla podána až 27.4.2004, práva z odpovědnosti za vady byla tedy promlčena. Výjimku tvoří dvě vady a to vlhnutí obvodového zdiva a poškozování omítky domů, která byla reklamována až protokolem o uplatnění reklamace ze dne 19.2.2002 a vydrolování a opadávání nátěru podlah všech tří garážových pater, která byla reklamována dopisem ze dne 15.12.2002. U těchto dvou vad k promlčení nároku na jejich uplatnění u soudu nedošlo. Ze znaleckého posudku a výsledku znalce bylo prokázáno, že obě vady jsou vadami odstranitelnými a jejich příčinou bylo nekvalitně a špatně provedená práce, zejména špatně provedená izolace na lodžích a terasách. Vzhledem k tomu, že žalobci tyto vady u žalovaného (jeho právního předchůdce) řádně uplatnili v záruční době, je žalovaný povinen podle ust. § 622 odst. 1 o.z. tyto vady odstranit.

Pokud jde o namítaný nedostatek věcné aktivní legitimace žalobců, pak tato otázka již byla v tomto řízení vyřešena usnesením Městského soudu v Praze ze dne 31.10.2005 č.j. 17 Co 281/2005-45, na jehož závěry odvolací soud plně odkazuje a nemá důvod se od těchto závěrů odchylovat.

S ohledem na shora uvedené odvolací soud rozsudek soudu I. stupně částečně potvrdil (ust. § 219 o.s.ř.) a zčásti pro promlčení změnil tak, že žalobu zamítl (ust. § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř.).

Vzhledem k tomu, že soud I. stupně nerozhodl o nákladech státu (§ 148 o.s.ř.), nezbylo odvolacímu soudu, než ve výroku o nákladech řízení rozsudek soudu I. stupně podle ust. § 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř. zrušit, neboť není je v této části nepřezkoumatelný. Na soudu I. stupně bude, aby nejdříve rozhodl o všech nárocích znalců uplatněných v průběhu řízení, po právní moci těchto rozhodnutí znalečné proplatil a následně rozhodl o nákladech řízení mezi účastníky navzájem včetně řízení odvolacího a dále o nákladech státu.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **je možno** podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců ode dne jeho doručení prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to pouze za podmínek § 237 občanského soudního řádu.

V Praze dne 28. listopadu 2013

**JUDr. Olga Petrová, v.r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Helena Rezková