



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Evy Ištvánkové a soudkyň JUDr. Miluše Farské a JUDr. Ivana Kotrčové v právní věci žalobců: a/ **I. P. R.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, b/ **J. R.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, oba zastoupeni Mgr. Hedvikou Hartmanovou, advokátkou, se sídlem v Praze 1, Maiselova 60/3, proti žalovanému: **CANABA, a.s.**, se sídlem Praha 4, Štětškova 1001/5, IČO: 14868075, zastoupen JUDr. Otakarem Pazdziorou, advokátem, se sídlem Děčín, Řetězová 2, o odstranění vad věci a zaplacení částky 38.874,- Kč, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 10. 12. 2014, č.j. 32C 101/2011 – 398,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu I.stupně se ve vyhovujícím výroku III. **mění** jen tak, že se plot nachází mezi pozemky parc.č. xxx a xxx, jinak se v tomto výroku a ve výroku IV. a ve výrocích o nákladech řízení V. **potvrzuje**.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na nákladech odvolacího řízení 16.833,-Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Hedviky Hartmanové.

O d ů v o d n ě n í

Soud I.stupně výrokem I. napadeného rozsudku zamítl žalobu na odstranění zde uvedených vad domu a výrokem II. naopak uložil žalovanému, aby zde uvedené vady domu odstranil. Výrokem III. rozhodl tak, že žalovaný je povinen odstranit vadu rodinného domu Xxx č.p. xxx, který je ve společném jmění žalobců a je umístěn v ulici Xxx xx, na pozemku st. p.xx v kat. území Xxx, obec Xxx, spočívající ve špatně provedeném plotu mezi pozemky parc. č. xxx a xxx, kat. území Xxx, a projevující se kýváním plotu tak, aby byl realizován plot stabilní, který se nebude naklánět, ani kývat, a to ve lhůtě 60 dnů od právní moci rozsudku. Výrokem IV. uložil žalovanému, aby zaplatil žalobcům 38.874,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku a výrokem V. rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Výrokem VI. uložil žalovanému, aby zaplatil na nákladech řízení státu 39.252,-Kč na účet Obvodního soudu pro Prahu 4 do 3 dnů od právní moci rozsudku. Vyšel ze zjištění, že účastníci uzavřeli dne 9. 9. 2008 smlouvu o budoucí smlouvě kupní, kterou se strany zavázaly uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, jejímž předmětem byly specifikované pozemky a rodinný dům Xxx. Dne 9. 7. 2009 žalobci předmět koupě převzali dle předávacího protokolu z téhož dne a 9. 10. 2009 byla mezi účastníky uzavřena kupní smlouva. Vlastnické právo žalobců bylo vloženo do katastru nemovitostí 12. 10. 2009. Účastníci si sjednali záruční dobu v trvání 24 měsíců a záruka měla začít běžet od podpisu předávací protokolu. Žalobci u žalovaného dopisy reklamovali vady. Dopisem ze dne 25. 5. 2011 reklamovali vady plotu, který není stabilní a mohl by se zřítit. S ohledem na hrozící rizika žádali o urychlenou nápravu stavu. Žalovaný reklamaci po místním šetření dne 31. 5. 2011 zamítl. Tvrdil, že k povolení 3 ks betonových sloupků plotu došlo mechanickým poškozením, a že žalobci nereagovali na navržený termín opravy. Dne 22. 3. 2010 na objednávku žalobců částečně opravil plot (konkrétně 3 betonové sloupy) stavitel V. S. a žalobcům vyúčtoval za tuto opravu částku 38.874,- Kč, kterou mu žalobci 26. 3. 2012 uhradili. Plot byl žalovaným postaven nedbale, betonové sloupky neobsahovaly předepsanou výstuž, mechanicky poškozen nebyl a mechanické poškození by ani nemohlo být příčinou havarijního stavu. Nejnutnější oprava spočívala ve zbourání 3 betonových sloupků, které byly utrženy a kývaly se a postavení nových. I zbylá část plotu se kýve.

Po stránce právní vyšel soud I.stupně s ohledem na § 3028 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014) ze zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 , dále jen obč. zák.). Dovedil, že je třeba použít ust. § 612 a násl. obč. zák. o prodeji v obchodě, neboť žalovaný uzavíral kupní smlouvu jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti a žalobci jako spotřebitelé (viz rozsudek NS ČR ze dne 27. 7. 2006 sp.zn. 33 Odo 1314/2015). Dovedil, že plot měl vady, ty byly u žalovaného uplatněny v záruční době dle § 626 odst. 1 obč. zák. Dle ust. § 622 odst. 1 obč. zák. mají žalobci u odstranitelné vady právo, aby byla bezplatně a včas a řádně odstraněna a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Plot nebyl realizován řádně, kývá se, pokud by došlo k mechanickému poškození plotu, jak tvrdil žalovaný, nejednalo by se o hlavní příčinu pohybu plotu. Soud neměl pochybnosti o věrohodnosti svědka V. S., který opravu části plotu prováděl. S touto argumentací proto vyhověl té části žaloby, kterou se žalobci domáhali opravy plotu tak, aby byl realizován plot stabilní, který se nebude kývat, ani naklánět. Stejně tak vyhověl žalobě i co do zaplacení částky 38.874,- Kč. Žalovaný neprovedl plot řádně, betonové sloupky se kývaly, tři z nich hrozily zřícením. Reklamace plotu nebyla

uznána, žalobci si nechali tyto tři sloupky opravit a plnili tak povinnost odvracení škod dle ust. § 417 odst. 1 obč. zák., a to způsobem přiměřeným okolnostem. Podle § 419 obč. zák. mají proto právo na náhradu těchto účelně vynaložených nákladů.

O nákladech řízení rozhodl soud I.stupně dle ust. § 142 odst. 2 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu. Žalobci byli úspěšní pouze v části uplatněného nároku, když za jejich úspěch považoval soud I.stupně i tu část žalobních nároků, ohledně kterých bylo řízení zastaveno, neboť žalovaný žalobce po podání žaloby uspokojil (§ 146 odst. 2, věta druhá o.s.ř.). Neúspěšní naopak byli v další části požadavku na odstranění vad a soud dovodil, že úspěch a neúspěch obou stran v řízení je v podstatě stejný.

Proti rozsudku podal odvolání žalovaný. Napadl výrok III. a IV.ve věci samé a výslovně výrok V. o nákladech řízení. Brojil tak ve věci výlučně proti výroku, který mu ukládal opravení plotu a výroku, který mu ukládal zaplacení částky 38.874,- Kč. Soudu I.stupně vytýkal, že vyšel z výpovědi svědka V. S., který plot opravoval, že se nevypořádal s tvrzením žalovaného, že ke dni předání rodinného domu plot nevykazoval žádné vady. Byl zkolaudován spolu se stavbou rodinného domu a dne 29. 7. 2009 byl vydán souhlas s užíváním stavby. Tvrdil, že došlo k zásahu do plotu třetí osobou, V. S. není soudním znalcem a v jeho výpovědi jsou nesrovnalosti. Nesouhlasil s právním hodnocením, na základě kterého mu bylo uloženo zaplatit 38.874,- Kč, ve kterém se soud odklonil od současné judikatury, podle které náklady na opravu vadné věci nelze žádat z titulu nároku na náhradu škody, neboť není-li vadné plnění odstraněno řádně a včas, lze žádat slevu z kupní ceny. Dovolával se v tomto směru judikatury Nejvyššího soudu (rozsudky Nejvyššího soudu sp.zn. 25 Cdo 1618/2001, 25 Cdo 22 67/2007 a 33 Cdo 4295/2008). Výslovně brojil i proti výroku V. o nákladech řízení. Dovožoval, že v případě řady uplatněných vad nebyla žaloba od počátku podána důvodně, neboť nárok na jejich odstranění žalobcům nesvědčil, když do podání žaloby neumožnili žalovanému vady prověřit, ani odstranit a učinili tak až na výzvu soudu v průběhu řízení. Pokud v takovém případě byla žaloba vzata zpět, lze aplikovat pouze ust. § 146 odst. 2 věta první o.s.ř., neboť větu druhou aplikovat nelze, protože není splněna podmínka důvodně podané žaloby. Navrhoval, aby rozsudek soudu I.stupně byl v napadených výrocích III. a IV. změněn tak, že žaloba se v této části zamítá, a aby bylo uloženo žalobcům nahradit žalovanému náklady řízení před soudem I. i II. stupně.

Žalobci naopak navrhovali, aby rozsudek soudu I.stupně byl v dotčených výrocích jako věcně správný potvrzen a byla jim přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení. Znovu zdůrazňovali, že v rámci reklamace požadovali opravu celého plotu, který opravu také vyžadoval. Zdůrazňovali, že mají dvě děti, které nelze ohrožovat kývající se plotem. Na své náklady proto nechali po zamítnutí reklamace žalovanou plot stabilizovat k zajištění bezpečnosti dalších osob. Stavitel, který opravu plotu provedl, sice nebyl soudním znalcem, což však nemění nic na jeho kvalifikaci opravu provést a svědčit o ní včetně její důvodnosti. Oprava plotu, o které bylo soudem rozhodnuto, je pro žalovaného jako stavební firmu minimální prací. Tvrdil, že umožnil žalovanému před podáním žaloby odstranit vady a některé vady byly odstraňovány v průběhu řízení až po výzvě soudu.

Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání napadený rozsudek včetně řízení, které mu předcházelo, a to v rozsahu, ve kterém byl odvoláním dotčen dle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Soud I.stupně vyšel ze zjištění, že účastníci uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem byl rodinný dům spolu s pozemky a jejich oplocením. Správně dovedl, že věc je třeba posoudit dle občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013, a to dle ust. § 612 a násl. o prodeji v obchodě. Již ve svém rozsudku ze dne 27. 7. 2006, sp.zn. 33 Odo 1314/2005, dospěl Nejvyšší soud k závěru, že se práva a povinnosti z kupní smlouvy o prodeji nemovitosti, kterou na straně prodávajícího uzavřela osoba, provozující živnost v oboru, použijí též zvláštní ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě (§ 612 a násl. obč. zák.). Z toho vychází i další rozhodnutí Nejvyššího soudu např. rozsudek ze dne 20. 6. 2013, č.j. 33 Cdo 2881/2012.

Dle ust. § 620 odst. 1 obč. zák. je záruční doba 24 měsíců. Toto ustanovení upravuje délku lhůt, během kterých je třeba práva z odpovědnosti za vady uplatnit. Prodávající odpovídá nejen za to, že prodávaná věc je ve shodě s kupní smlouvou, tedy bez vad, ale i za to, že po určitou dobu po převzetí bude věc bez vad, jež představují rozpor s kupní smlouvou. Délka zákonné záruční doby, v níž může kupující uplatnit svá práva z odpovědnosti za vady, které se na zakoupené věci dodatečně projeví, je stanovena. Účastníci si dohodli ve shodě s občanským zákoníkem záruční dobu trvající 24 měsíců. V průběhu této záruční doby žalobci vady u žalovaného reklamovali.

Záruční doba počala žalovaným běžet ode dne vložení jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2881/2012) a reklamáce provedená dopisem ze dne 25. 5. 2011 je včasná.

Skutečnost, že plot byl postaven vadně, zjistil soud I.stupně z výsledku svědka, který jej opravoval, když nelze souhlasit s argumentací žalovaného, že při posouzení vadnosti plotu musel být proveden znalecký posudek. Skutečnost jeho vadného provedení soud I.stupně zjistil regulérním způsobem, tedy výsledkem svědka, který část plotu opravil.

Dle ust. § 622 odst. 1 obč. zák. 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 součástí věci, výměnu součástí. Není-li takový postup možný, může kupující žádat přiměřenou slevu z ceny, nebo od smlouvy odstoupit.

V řízení bylo prokázáno, že věc, v tomto případě plot, byl vadný. Vady se projevily a byly reklamovány v záruční době, a ač se jednalo o vady odstranitelné, žalovaný jako prodávající je neodstranil, i když žalobci na jejich odstranění mají právo. Proto je žaloba s požadavkem na opravu a odstranění vady plotu důvodná. Žalobní požadavek je materiálně vykonatelný, neboť výrok uvádí, s jakým výsledkem má být oprava provedena (realizace plotu stabilního, který se nebude naklánět, ani kývat). Jedinou formální změnou ve výroku

III. bylo označení parcelních čísel pozemku (ve shodě s katastrem nemovitostí), mezi kterými se plot nachází, tedy jako parcelní číslo xxx a xxx, když obsahově byl rozsudek soudu I.stupně v tomto výroku potvrzen dle ust. § 219 o.s.ř.

Správným byl shledán i výrok IV., kterým bylo žalovanému uloženo, aby žalobcům zaplatil částku 38.874,- Kč, i když soud I.stupně vyšel z nesprávných zákonných ustanovení.

V obdobných věcech je opakovaně judikováno, že právní institut náhrady škody je od nároku z titulu odpovědnosti za vady rádně odlišen. Ačkoliv oba tyto nároky existují samostatně a lze tak uplatňovat nárok na náhradu škody nezávisle na nárocích z titulu odpovědnosti za vady, nelze přehlédnout, že nároků, které vyplývají ze závazků z odpovědnosti za vady, se nelze domáhat z titulu náhrady škody (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2011, č.j. 33 Cdo 4295/2008). Náhrady nákladů vynaložených na odstranění vad předmětu kupní smlouvy se nelze domáhat z titulu náhrady škody (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp.zn. 25 Cdo 1612/2004, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí jako R 17/2007). Za škodu se přitom považuje újma, jež vznikla jako následek vadného plnění, tj. majetková újma, spočívající nikoliv ve vadnosti samostatného předmětu koupě a prodeje, nýbrž ve znehodnocení této či jiné věci v důsledku vadného plnění. V souzené věci se však jednoznačně jedná o vadu prodané věci. Za situace, kdy část plotu (tři betonové sloupky) byla z bezpečnostních důvodů opravena, má kupující právo žádat přiměřenou slevu z ceny věci, neboť postup, kterým by byla (v této části) výměna či oprava, již možný není (§ 622 odst. 1 poslední věta obč. zák.). Odvolací soud dovodil, že přiměřenou slevou z ceny věci je částka, kterou žalobci na nutnou částečnou opravu plotu vynaložili a zaplatili, tedy 38.874,- Kč a vyhovující výrok IV. byl proto rovněž jako věcně správný potvrzen dle ust. § 219 o.s.ř.

Správný byl shledán i výrok o nákladech řízení. Soud I.stupně vyšel z toho, že v žalobních požadavcích byli žalobci částečně úspěšní a částečně neúspěšní a pokud bylo řízení zastaveno, bylo tomu tak z části také proto, že žaloba byla podána důvodně a bylo plněno až po jejím podání (zabránění žalobců v plnění žalovanému nebylo prokázáno) a řízení bylo proto zastaveno. Aplikoval proto ust. § 142 odst. 2 o.s.ř. a § 146 odst. 2 věta první a druhá o.s.ř. Toto rozhodnutí lze v souzené věci mít za spravedlivé pro částečný úspěch a neúspěch obou stran, aniž by se rozsáhlým dokazováním exaktně kvantifikoval, když ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř. za slovem „popřípadě“ takový požadavek nemá.

Odvolací soud přezkoumal i akcesorický výrok VI. o nákladech státu, který je správný a vychází z ust. § 148 odst. 1 o.s.ř., neboť tyto náklady jsou tvořeny přiznaným znalečným za posudky v té části řízení, ve které žalovaný úspěšný nebyl a dle určujícího výsledku řízení soud I. stupně rozhodl, když žalovanému uložil žalovanému náklady zaplatit.

Výrok o nákladech odvolacího řízení vychází z ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobci byli v odvolacím řízení úspěšní. Výše nákladů řízení je tvořena dle vyhl. č. 177/1996 Sb. o advokátním tarifu odměnou advokáta za dva úkony po 6.656,- Kč při spojení dvou věcí a zastupování dvou osob (§ 7 bod 5, § 9 odst. 1, § 12 odst. 3 a § 12 odst. 4) a dvěma režijními paušály po 300,- Kč (§ 13 odst. 3), včetně daně z přidané hodnoty v rozsahu 21 % ve výši 2.921,52 Kč.

Proti tomuto rozsudku **l z e** podat dovolání výlučně za podmínek § 237 o.s.ř. do 2 měsíců od jeho doručení prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 4 k Nejvyššímu soudu ČR.

V Praze dne 20. května 2015

**JUDr. Eva Ištvanková, v. r.
předsedkyně senátu**

Za správnost vyhotovení:
Helga Švejdová