



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Vladimíry Kosovcové a soudců JUDr. Naděždy Zachystalové a JUDr. Jana Klášterky ve věci žalobkyně: **JUDr. L. L., Ph.D.**, bytem xxx, xxx, zast. JUDr. Veronikou Ordnungovou, advokátkou, se sídlem Praha 8, Křížíkova 1, proti žalovaným: **1. P. M., 2. Ing. J. P. M.**, oba bytem xxx, xxx, oba zast. Mgr. Marií Klinerovou, advokátkou, se sídlem Praha 1, V Jámě 1, o zaplacení částek **322.500,- Kč a 122.500,- Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 13.5.2009, č.j. 12 C 367/2008 - 36,

t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku o věci samé (I.) **p o t v r z u j e**, ve výroku o nákladech řízení (II.) se **m ě n í** tak, že žalobkyně se povinna zaplatit žalovaným jejich náhradu ve výši 73.152,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky Mgr. Marie Klinerové.

Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 73.152,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky Mgr. Marie Klinerové.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu na uložení povinnosti 1. žalovanému zaplatit žalobkyni částku 322.500,- Kč s příslušenstvím od 16.10.2008 do

zaplacení a 2. žalované zaplatit žalobkyni částku 122.500,-Kč s příslušenstvím od 16.10.2008 do zaplacení a žalovaným nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení. Rozhodl tak o žalobním požadavku na zaplacení slevy z kupní ceny, kterou žalobkyně vůči žalovaným uplatnila z důvodu, že se žalovanými uzavřela kupní smlouvu, jejímž předmětem byla bytová jednotka, avšak následně zjistila, že její podlahová plocha je menší, než jak byla ve smlouvě deklarována. Žalovaní své zamítavé stanovisko odůvodňovali tím, že výměru bytu převzali z pasportu bytu již od dřívějšího majitele, sami byt nepřeměřovali, prodej zprostředkovala realitní kancelář, která původně inzerovala tento byt jako mnohem menší a i za této situace měla žalobkyně o koupi bytu za stanovenou cenu (sjednanou ze celek a nikoli za 1 m² podlahové plochy x počet m²) eminentní zájem.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že mezi žalovanými jako prodávajícími a žalobkyní jako kupující byla dne 18.4.2008 uzavřena smlouva o koupi bytové jednotky č. xxx na adrese xxx, xxx o celkové podlahové ploše 133,1 m² a příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku za cenu 6,200.000,- Kč, smlouva byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu k 22.4.2008. Žalovaní předali žalobkyni byt dne 26.8.2008. Pro daňové účely byl k žádosti 2. žalované vypracován znalecký posudek ze dne 19.6.2008, jímž byla stanovena tržní cena předmětného bytu na částku 5,538.410,- Kč a ve kterém bylo uvedeno, že v kupní smlouvě uvedená výměra 133,1 m² představuje celkovou zastavěnou plochu bytu, když podlahová plocha bytu činí 101,31 m², plocha terasy 15,84 m², plocha sklepa 2,1 m², započítatelná podlahová plocha bytu činila 104,21 m². Žalobkyně na základě tohoto posudku každého ze žalovaných vyzvala k úhradě slevy z kupní ceny proto, že byt má menší rozlohu, než jak bylo deklarováno v kupní smlouvě, dopisy ze dne 1.10.2008 po 1. žalovaném požadovala částku 322.577,- Kč a po 2. žalované částku 122.577,- Kč, když od celkové požadované slevy 322.577,- Kč odečetla částku 200.000,- Kč, kterou jí 2. žalovaná už vyplatila.

Na základě těchto zjištění a po citaci ust. § 597 obč.zák. soud prvního stupně uzavřel, že mezi účastníky byla platně uzavřena kupní smlouva, a posuzoval spornou skutečnost mezi účastníky, zda si žalobkyně vymínila, aby předmět koupě měl určité vlastnosti, zda předmět koupě tyto vlastnosti měl či nikoli, a tedy zda má žalobkyně právo na slevu z kupní ceny a v jaké výši. Žalobkyně tvrdila, že byt má vady, neboť jeho celková podlahová plocha neodpovídá podlahové ploše uvedené v kupní smlouvě. Žalovaní byt získali do podílového spoluvlastnictví na základě smlouvy uzavřené se společností FINNEP, spol.s r.o. ze dne 2.12.1998, v této smlouvě je předmětný byt popisován jako byt o rozměrech 131 m² a sklep o rozloze 2,1 m², stejná rozloha je uvedena i v prohlášení vlastníka vloženém do katastru nemovitostí dne 6.10.1997. Žalovaní žalobkyni prodávali byt prostřednictvím realitní kanceláře MAXIMA REALITY, s.r.o., která tento byt nabízela jako byt o rozloze 98 m² + terasa za tutéž cenu, za jakou byt žalobkyně koupila, tato realitní kancelář připravovala i finální znění kupní smlouvy mezi účastníky řízení nakonec podepsané. Žalobkyně si nevymínila, že byt musí mít celkovou podlahovou plochu 133,1 m² a ani žalobci netvrdili, že byt tyto vlastnosti má, údaje o celkové podlahové ploše čerpali z prohlášení vlastníka vloženého do katastru nemovitostí. Ze znaleckého posudku vyplynulo, že došlo k záměně dvou pojmů, a to celkové zastavěné plochy a podlahové plochy, přičemž znalec potvrdil, že celková zastavěná plocha bytu je 133,1 m², avšak celková podlahová plocha bytu činí toliko 142 m². Kupní cena byla sjednána dohodou a nejednalo o cenu stanovenou běžným výpočtem cena za 1 m x počet m podlahové plochy bytu. Uzavřel, že byt neměl vady spočívající v menší než deklarované ploše, a proto žalobu zamítl. O nákladech řízení rozhodl za použití ust. § 150 o.s.ř s odůvodněním, že žalovaní se ohledem na okolnosti případu na vzniku sporu podíleli,

když se spoléhali na to, že smlouva připravená realitní kanceláří bude absolutně precizní a pojmy ve smlouvě užitá už neověřovali.

Proti tomuto rozsudku žalobkyně podala v zákonné lhůtě odvolání. Soudu prvního stupně v něm vytkla nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní posouzení věci. V řízení před soudem prvního stupně bylo prokázáno, že v návrhu kupní smlouvy bylo uvedeno, že celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím činí 133,1 m², a teprve na její podnět byla tato formulace v kupní smlouvě upravena tak, že v uvedené ploše je zahrnuta i podlahová plocha, terasy 15,82m². Podle přesného zaměření provedeného na objednávku 2. žalované činí podlahová plocha bytu 101,31 m² a podlahová plocha příslušenství (sklepu) 2,1 m², tj. podlahová plocha včetně příslušenství celkem 103,41 m². Podle znaleckého posudku činí zjištěná cena předmětu koupě 5,538,410,- Kč. Upravený údaj v kupní smlouvě z jejího podnětu je nutno hodnotit jako vlastnost jí výslovně vyměněnou, neboť údaj o podlahové ploše není v případě druhého a dalších převodů jednotky podstatnou náležitostí smlouvy. Nemůže tak obstát závěr soudu prvního stupně, že si nevymínila celkovou podlahovou plochu předmětu koupě 133,1 m² jako vlastnost. Rozdíl mezi jí vyměněnou a skutečnou podlahovou plochou činí 13,85 m², tuto skutečnost uznala i 2. žalovaná, když jí na základě jednání o slevě z kupní ceny na účet zaslala 200.000,- Kč. Vytkla soudu prvního stupně, že se nevyjádřil k výkladu pojmu podlahová plocha. V žádném případě nedošlo k záměně pojmů zastavěná a podlahová plocha bytu, neboť v kupní smlouvě se jasně používá výhradně pojem podlahová plocha, pojem zastavěná plocha zákon o vlastnictví bytů nepoužívá. Nemůže tak být pochyb o tom, co měli účastníci kupní smlouvy na mysli pod pojmem podlahová plocha. Rozdíl ve smlouvě uvedené a skutečné ploše předmětu koupě (13,85 m²) představuje nedostatek vymíněných vlastností, tedy faktickou vadu, která zakládá odpovědnost žalovaných jako prodávajících za vadu předmětu koupě; odpovědnost ze vady je konstruována jako objektivní. Rozhodující je, že žalovaní podpisem kupní smlouvy převzali odpovědnost za to, že předmět koupě má vyměněnou vlastnost, kterou je podlahová plocha. Výši slevy pak stanovila jako násobek sjednané kupní ceny připadající na m² podlahové plochy a zjištěného rozdílu v podlahové ploše předmětu koupě (13,85 m²). Navrhla doplnění řízení provedením důkazů e-mailem ze dne 12.3.2009, kterým realitní kanceláří i žalovaným zaslala připomínky k návrhu, jednoznačně požadovala přesnou specifikaci výměr bytu. Dále uvedla, že ohledně výměr pojala podezření už poté, kdy byt v červnu 2008 navštívila s architektem; k tomu jako další důkaz předložila e-mail adresovaný 2. žalované dne 16.6.2008. Dále navrhla doplnění řízení zprostředkovatelkou smlouvou uzavřenou mezi žalovanými a společností MAXIMA REALITY, s.r.o. ze dne 8.8.2007, z níž vyplývá, že žalovaní zjevně o skutečné výměře bytu věděli a záměrně ji uvedli v omyl. O tomto důkazu získala vědomost až po vydání napadeného rozsudku. Navrhla, aby změnou napadeného rozsudku bylo žalobě vyhověno, event. aby byl rozsudek soudu prvního stupně zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaní ve svém písemném vyjádření k odvolání žalobkyně vyvraceli jeho důvody. Zdůraznili, že žalobkyně si nevymínila, že byt musí mít podlahovou plochu 133.1 m² a ani oni tuto skutečnost netvrdili. Žalobkyně si byt opakovaně prohlédla, seznámila se s jeho stavem a o byt projevila zájem, už 30.1.2008 složila rezervační zálohu na koupi bytu. Údaj o podlahové ploše v kupní smlouvě koresponduje s prohlášením vlastníka a údajem v kupní smlouvě ze dne 2.12.1998, pouze je v předmětné kupní smlouvě připojena ještě jedna věta, a to že „celková podlahová plocha s příslušenstvím včetně terasy a sklepa činí 133,1 m²“. Poukázali na ust. § 2 písm. h) a i) zák.č. 72/1994 Sb., v platném znění. Zdůraznili, že kupní cena byla dohodnuta za celek, nikoliv za cenu za 1m² vynásobenou počtem m². Navrhli potvrzení napadeného rozsudku soudu prvního stupně.

Z podnětu podaného odvolání odvolací soud přezkoumal v systému neúplné apelace napadený rozsudek včetně ně řízení, které předcházelo jeho vyhlášení (ust. §§ 212 a 212a o.s.ř.), a odvolání neshledal důvodným.

Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil postačující a správná skutková zjištění, zjištěné skutečnosti zákonem stanoveným způsobem hodnotil a dospěl k věcně správnému zamítavému závěru. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že předmětem kupní smlouvy byl byt označený v čl. II. kupní smlouvy jako byt č. xxx umístěný v 6. nadzemním podlaží domu xxx xxx postavený na pozemku parc. č. xxx v k.ú. xxx obec Praha s tím, celková podlahová plocha s příslušenstvím včetně terasy a sklepa činí 133,1 m² (131,1 m² byt a 2,1 m² sklep). Soud prvního stupně na posuzovaný případ správně aplikoval ust. § 597 obč.zák., podle něhož má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady, jestliže dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, nebo jestliže jej prodávající ujistil, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, anebo, že nemá žádné vady, a toto ujištění se ukáže nepravdivým. Odpovědnost prodávajícího je konstruována jako odpovědnost objektivní, vady musí existovat v době uzavření smlouvy a podstatným je ujednání ve smlouvě. Může jít o vady faktické nebo právní. O právní vady, tj. vady spočívající v nedostacích bránících tomu, aby nabyvatel k věci získal práva vyplývající ze smlouvy uzavřené mezi účastníky, se v daném případě nejedná. Faktickou vadou je pak neexistence takové vlastnosti věci, pro kterou je možnost využití věci podstatně snížena. V posuzovaném případě je věcí byt, který je definován jako soubor místností určených podle rozhodnutí stavebního úřadu k bydlení. Mezi užité vlastnosti bytu pak jistě patří i jeho velikost (stejně tak jako umístění a dispozice, orientace, lokalita, vlastnictví, stav domu a bytu, jeho vybavení, doprava apod.). V daném případě byla velikost bytu označena celkovou podlahovou plochou 133,1 m². V řízení před soudem prvního stupně bylo prokázáno, že celková zastavěná plocha je 133,1 m². Právě takový byt byl předmětem kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky a skutečnost, že taková výměra bytu byla označena jako podlahová plocha, není pro posouzení věci právně významná, neboť v důsledku této nepřesnosti není možnost užívání bytu žalobkyní nijak snížena. Ani ujištění prodávajících o velikosti bytu tak nebylo nepravdivé. Žalobkyně také neprokázala, že by si vymínila jako vlastnost bytu, aby měl podlahovou plochu 133,1 m². E-mailem ze dne 14.3.2008 požádala o přesnou specifikaci příslušenství bytu a příslušných výměr, takovým způsobem si nevymínila podlahovou plochu právě a jen 133,1 m². K novým důkazům uplatněným v odvolacím řízení odvolací soud nepřihlédl, neboť nejsou v systému neúplné apelace přípustné. Není splněna podmínka ust. § 205a odst.1 o.s.ř., když žalobkyně byla v řízení před soudem prvního stupně před skončením řízení při jednání dne 6.5.2009 poučena podle ust. § 119a odst. 1 o.s.ř. a další návrhy na doplnění řízení neuplatnila. Zprostředkovatelská smlouva z 8.8.2007, jako důkaz označený odvolatelkou, existovala před vyhlášením napadeného rozsudku a skutečnost, že se o ní odvolatelka dozvěděla až po vyhlášení napadeného rozsudku, není významná; takový důkaz v odvolacím řízení nelze uplatnit.

Ze shora uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek ve výroku o věci samé jako správný potvrdil (ust. § 219 o.s.ř). Z úřední povinnosti také přezkoumal akcesorický výrok o nákladech řízení a narozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že předpoklady pro aplikaci ust. § 150 o.s.ř., podle něhož jsou-li tu důvody zvláštního zřetele hodné, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat. V posuzovaném případě se jedná o spor o peněžité plnění ze vztahu účastníků, z něhož se oběma stranám dostalo majetkové hodnoty v řádu milionů korun, poměry (majetkové, sociální a osobní) obou stran

jsou srovnatelné a ani okolnosti vedoucí k soudnímu uplatnění nároku nelze hodnotit v e prospěch žalobkyně, resp. v neprospěch žalovaných. Žalobkyně je osobou práva znalá (vykonává činnost notářky) a pokud se žalovaní coby právní laici spoléhali na práci realitní kanceláře, nelze takovou skutečnost hodnotit v jejich neprospěch a přiznání náhrady nákladů řízení posuzovat jako nepřiměřenou tvrdost vůči žalobkyni. Za situace, kdy žalovaní měli v řízení úspěch, mají tak podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. vůči neúspěšné žalobkyni právo na náhradu nákladů, které jim v řízení vznikly. Jsou tvořeny odměnou advokáta při třech úkonech právní služby (převzetí zastoupení a účast při jednání ve dnech 25.2. a 6.5.2009) sazbou 60.060,-Kč (tj. 46.200,-Kč zvýšenou o 30%) z punkta 445.000,-Kč, třemi paušálními náhradami po 300,-Kč a 20% DPH ve výši 12.192,-Kč, celkem 73.152,-Kč (ust. §§ 1, 2, 3 odst. 1, 19a vyhl.č. 484/2000 Sb., v platném znění, ust. § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb., v platném znění a ust. § 137 odst. 3 o.s.ř.). O lhůtě splatnosti a platebním místě odvolací soud rozhodl podle ust. §§ 160 odst. 1 a 149 odst. 1 o.s.ř. Z těchto důvodů byl rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o nákladech řízení změněn (ust. § 220 odst. 3 o.s.ř.).

Výrok o nákladech odvolacího řízení se opírá o ust. §§ 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o.s.ř. Žalovaní měli i v odvolacím řízení úspěch, mají tak vůči neúspěšné žalobkyni právo na náhradu nákladů vzniklých jim v tomto stádiu řízení. Jsou představovány odměnou advokáta při třech úkonech právní služby (písemné vyjádření k odvolání a účast při odvolacím jednání ve dnech 16.12.2009 a 3.2.2010) sazbou 60.060,-Kč, třemi paušály po 300,-Kč a 20% DPH, celkem 73.152,-Kč podle shora označených zákonných ustanovení.

Proti tomuto rozsudku dovolání **n e n í** přípustné, ledaže na podkladě dovolání podaného k Nejvyššímu soudu v Brně prostřednictvím soudu prvního stupně do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí řeší otázku zásadního právního významu.

V Praze dne 3. února 2010

JUDr. Vladimíra **K o s o v c o v á**, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Marie Tajovská