



ČESKÁ REPUBLIKA

R O Z S U D E K
J M Ě N E M R E P U B L I K Y

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jarmily Kolářové a soudkyň JUDr. Pavlíny Brzobohaté a JUDr. Ilony Lövyové v právní věci žalobců **a) Jaroslava Ch.**, nar. xxx, **b) Martiny Ch.**, nar. xxx, oba bytem xxx, zastoupeni JUDr. Milanem Ostřížkem, advokátem se sídlem Moravská Ostrava, Stodolní 26, proti žalovanému **Ludvíku S.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupenému Mgr. Simonou Kiselovou, advokátkou se sídlem Karviná – Fryštát, Karola Sliwky 125, o **123.610,- Kč s přísl.**, v řízení o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Karviné ze dne 16.1.2009, č.j. 19C 219/2004-125,

t a k t o:

I. Rozsudek okresního soudu **se mění** takto:

Žaloba, aby žalovaný byl zavázán zaplatit žalobcům 123.610,- Kč **se zamítá.**

II. Žalobci **jsou povinni** zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 91.947,50 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám jeho zástupkyně.

- III. Žalobci **jsou povinni** zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 28.920,- Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám jeho zástupkyně.
- IV. Žalobci **jsou povinni** zaplatit státu náklady řízení ve výši 1.808,- Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, na účet Okresního soudu v Karviné.

O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem okresního soudu byl žalovaný zavázán zaplatit každému z žalobců částku 61.805,- Kč, dále byl zavázán zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 56.340,- Kč k rukám jejich zástupce a státu náklady řízení ve výši 1.808,- Kč. Okresní soud dospěl k závěru, že žalovaný odpovídá za vady prodaného rodinného domu (podmáčení spodní vodou, nedostatečná izolace a napadení trámů a krovů dřevokazným hmyzem).

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné odvolání, namítal, že rozsudek okresního soudu je předčasný a neodpovídá pokynům daným v usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.3.2008, sp.zn. 42Co 6/2008. Okresní soud měl provést další dokazování, zejména znaleckým posudkem. Podstatnou a rozhodující skutečností v dané věci je, že žalobci kupovali nemovitost, jejíž stáří bylo v době uzavření kupní smlouvy 91 let, což bylo žalobcům známo, neboť měli k dispozici znalecký posudek Františka Bosáka. Pokud je předmětem prodeje starší rodinný dům, jež je na hranici životnosti, nelze běžné opotřebením považovat za vadu. Okresní soud se opět nevypořádal se znaleckými posudky Ing. Martina Hanzelky, Ph.D. a Františka Bosáka, které měli žalobci ještě před koupí k dispozici. Soud obsáhle konstatuje výpověď svědka Ing. Karla K., Ph.D., avšak interpretace jeho výpovědi není přesná. Znalec (který byl v řízení vyslechnut jako svědek) se ani při vypracování znaleckého posudku nezabýval tím, zda technický stav nemovitosti odpovídá stáří a běžnému opotřebením a tím, zda použité materiály na stavbu rodinného domu a technický postup provedení stavby odpovídá v té době daným podmínkám. Je logické, že v současné době stavebně-technickým podmínkám dům neodpovídá, nemovitost byla na hranici životnosti a předpokládala se nutnost provedení rozsáhlých rekonstrukcí. Toho si žalobci byli vědomi, o čemž svědčí i to, že ihned po koupi začali s rozsáhlými rekonstrukčními pracemi. Žalobci si několikrát nemovitosti podrobně prohlédli, jedna prohlídka trvala 5 hodin. Soud přeceňuje výpovědi svědků Kamily a Jiřího S., kteří se blíže o stavebně-technický stav domu nezajímali. V případě svědkyně S., pracovnice realitní kanceláře, nelze ani předpokládat, že by si jej detailně pamatovala, a to s ohledem na množství prohlídek, které absolvovala u různých nemovitostí. Z výpovědi svědka S. a svědkyně K. vyplývá, že na několika místech byly odspodu promáčené zdi, což svědčí o spodní vlhkosti. Skutečnost, že krovy jsou napadeny dřevokazným hmyzem, je zcela patrná i pouhým pohledem. Navrhoval, aby odvolací soud zrušil napadený rozsudek a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení, popř. doplnil dokazování a rozsudek okresního soudu změnil a žalobu zamítl.

Žalobci navrhovali potvrzení napadeného rozsudku. Okresní soud se vypořádal se všemi skutečnostmi, zhodnotil všechny důkazy a rozhodl zcela po právu. V řízení bylo prokázáno, že nemovitost byla nadměrně opotřebena, opotřebením ovlivnilo i konání žalovaného. Žalobci neměli před koupí domu k dispozici znalecké posudky a nemohli proto skutečnosti z nich plynoucí promítnout do jednání o kupní ceně.

Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné. Protože okresní soud nedodržel závazný právní názor odvolacího soudu vyjádřený v jeho rozhodnutí ze dne 21.3.2008, č.j. 42Co 6/208-92, kterým bylo zrušeno předchozí rozhodnutí soudu I. stupně v této věci, a nerespektoval tak pokyny odvolacího soudu ohledně dalšího postupu ve věci, mohl odvolací soud po zopakování části dokazování ve věci rozhodnout a dospět k závěru, že žaloba není důvodná, a proto napadené rozhodnutí změnil. Odvolací soud přitom podle čl. II zákona č. 7/2009 Sb. bod 10. aplikoval občanský soudní řád ve znění do 30.6.2009.

I když okresní soud v napadeném rozsudku výslovně neuvedl, jaký učinil závěr o skutkovém stavu, z odůvodnění rozhodnutí je zřejmé, že má za prokázáno, že žalovaný jako prodávající a žalobci jako kupující dne 17.7.2003 uzavřeli smlouvu, jejímž předmětem byl prodej rodinného domu č.p. xxx (dále jen předmětný dům) a pozemků p.č. xxx, vše zapsáno na LV č. xxx pro obec a k.ú. xxx s tím, že kupující nabývají nemovitosti do podílového spoluvlastnictví a to každý z 1/2 a uhradí každý žalovanému kupní cenu ve výši 475.000,- Kč. Smlouva rovněž obsahuje prohlášení kupujících, že si nemovitosti řádně prohlédli a je jim znám jejich stav. Prodej zprostředkovávala realitní kancelář, nemovitosti žalobci prohlíželi před uzavřením smlouvy několikrát, jednalo se o dům starý cca 90 let. Žalovaný upozorňoval žalobce na blízkost rybníka, pod kobercem byla v místnostech dřevěná podlaha, která se při chůzi houpala (toto zjištění učinil okresní soud z výpovědi svědkyně Anny K.). Na několika místech byly na stěnách mokré mapy, dřevěná podlaha pod koberci vrzala a houpala se (zjištění okresního soudu z výpovědi svědka Ladislava Š.). Ve znaleckém posudku vypracovaném dne 20.8.2003 byla cena předmětných nemovitostí stanovena částkou 700.070,- Kč, v odborném vyjádření ze dne 8.12.2003 (zpracovaném Policií ČR při prověřování oznámení žalobců o spáchání trestného činu podvodu žalovaným, který je uveden v omyl ohledně ceny předmětných nemovitostí) byla obvyklá cena stanovena ve výši 700.000,- Kč. Dopisem ze dne 1.9.2003 sdělili žalobci žalovanému, že po odkrytí zjistili, že podlaha je v důsledku spodní vody podmáčena, spodní voda zasáhla i zdivo nad podezdívkou, zjištěný stav je zřejmě způsoben nedostatečnou izolací a některé trámy jsou napadeny dřevokazným hmyzem. Bude nutné provést novou vodorovnou a kolmou izolaci. Dopisem ze dne 28.6.2004 oznámili žalobci žalovanému, že podle znaleckého posudku činí základní cena pro odstranění zjištěných skrytých vad 267.495,60 Kč včetně DPH.

Okresní soud pak při svém rozhodnutí vycházel zejména z výpovědi svědka Ing. Karla K. Protože z jeho výpovědi činí v napadeném rozhodnutí závěry, které zcela nekorespondují s výpovědi svědka tak, jak byla protokolována u jednání okresního soudu, a s některými jeho závěry (např. stav domu mohl odpovídat jeho stáří, obecná životnost domů je 80 let a zároveň tvrzení, že věk a technický stav domu jsou rozdílnou

věcí) se okresní soud v odůvodnění svého rozhodnutí vůbec nevypořádal, tento důkaz odvolací soud zopakoval.

Z výpovědi svědka Ing. Karla K. odvolací soud zjistil, že předmětný dům byl v terénu nasáklém vodou, s vysokou hladinou spodní vody. Jen z přítomnosti rybníka poblíž domu nelze posoudit stav spodní vody. Krovky odpovídaly stáří domu, podlahy byly ve špatném stavu, který musel být znát i při chůzi, na některých místech musel být jejich špatný stav viditelný, zdi měly vysokou vlhkost. Podlahy byly zesponu ztrouchnivělé, jejich špatný stav způsobila zejména zvýšená vlhkost. Pod podlahami byl škvárový násyp, nebyly odvětrané. Stav zdi byl přiměřený stáří domu a přítomnosti vody. Pokud by však izolace byla v pořádku, v pořádku by byly i stěny domu. Dešťové svody nebyly svedeny do kanalizace, ale pod základy domu, což mělo na tyto základy zásadní vliv. Základy domu byly zděné, cihelné, nebyly provedeny do nezámrazné hloubky. Pokud by základy byly betonové, nebyl by vliv vody tak destruktivní. Beton byl již v době stavby předmětného rodinného domu znám, patřil mezi luxusnější materiály, používal se na stavbu mostů a u některých ostravských objektů z něj byly postaveny stropy nad suterénem. U domu starého cca 90 let lze očekávat napadení krovů škůdci, neexistenci horizontálního ztužení. Izolace se v té době prováděla nátěrem horkým asfaltem, přes který se rozprostřela tkanina, pokud se udělala dobře, nebyl důvod, aby se poškodila. Předpokládaná životnost rodinných domů je 80 let, skutečná životnost je 100 – 150 let, u domů se předpokládá běžná údržba jako je výměna oken, nové omítky apod. V době stavby domu nebyly stavební normy, existovaly však polírské zásady o tom, jak má být stavba provedena.

Ani v odvolacím řízení nebylo zpochybněno, že při stanovení kupní ceny vycházeli žalobci z nabídky realitní kanceláře, která prodej zprostředkovala, s cenou po prohlídce nemovitostí souhlasili, věděli, že se jedná o starý dům, měli možnost si jej prohlédnout, žalovaný netvrdil, že by v domě proběhla nějaká rekonstrukce.

Další navržené důkazy odvolací soud neprováděl, neboť má za to, že pro právní posouzení věci by již byly nadbytečné, doposud provedené dokazování je dostatečné.

Z dokazování provedeného před soudy obou stupňů lze tak učinit tento závěr o skutkovém stavu:

Účastníci uzavřeli dne 17.7.2003 smlouvu (žalovaný jako prodávající a žalobci jako kupující), jejímž předmětem byl prodej předmětného domu a pozemků, žalobci uhradili žalovanému dohodnutou kupní cenu ve výši celkem 950.000,- Kč. Před uzavřením smlouvy žalobci nemovitosti několikrát prohlíželi, věděli, že se jedná o dům starý cca 90 let v blízkosti rybníka. Dům stojí v mokřém terénu s vysokou hladinou spodní vody. Zdi domu byly vlhké, místy mokré, jejich stav odpovídal výskytu vody, dřevěné podlahy ztrouchnivělé, jejich špatný stav byl znát při pohledu na podlahy i při chůzi po podlahách, krovky byly napadeny dřevokazným hmyzem, což je s ohledem na stáří domu obvyklé. Dešťové svody nebyly svedeny do kanalizace. Základy domu byly cihlové a nebyly provedeny do nezámrazné hloubky. Beton, který by působení vody odolával lépe, nebyl v době, kdy byl dům postaven, běžným stavebním materiálem. Předpokládaná životnost rodinných domů je 80 let, skutečná životnost bývá 100 – 150 let. Při provádění rekonstrukcí v předmětném domě zjistili žalobci, že podlahy a sokl objektu nejdou izolovány proti vodě a vlhkosti, podlahy a zdivo jsou podmáčené, některé krovky napadené dřevokazným hmyzem, tyto vady vytkly dopisem ze dne

1.9.2003 žalovanému, cena oprav těchto vad byla znalcem stanovena částkou 267.495,60 Kč.

Po právní stránce posoudil soud prvního stupně uzavřenou smlouvu mezi účastníky jako platně uzavřenou kupní smlouvu podle ust. § 588 a násl. obč. zák. Žádné důvody absolutní neplatnosti soud v průběhu řízení nezjistil a platnost této smlouvy nijak nezpochybnili ani účastníci. Lze přisvědčit okresnímu soudu, že na straně žalovaného nedošlo k bezdůvodnému obohacení a v této části lze zcela odkázat na správné odůvodnění napadeného rozsudku. Přijetí kupní ceny žalovaným z platně uzavřené kupní smlouvy nelze považovat za majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů (§ 451 odst. 2 obč. zák.). Tržní cena, za kterou byl předmětný rodinný dům i s pozemkem prodán a na které se prodávající s kupujícími dohodli, pak v sobě zahrnuje nejen samotnou hodnotu domu a pozemku, ale i jeho konkrétní umístění v obci, okolí nemovitostí, vztah kupujících k prodáváním nemovitostem apod.

Správný však již není závěr okresního soudu, že žalovaný odpovídá za dodatečně najevo vyšlé vady předmětného domu dle § 597 odst. 1 a násl. obč. zák. Jak již zdůraznil odvolací soud ve svém předchozím rozhodnutí v této věci ze dne 21.3.2008, za vadu je nutno považovat nedostatek takové vlastnosti, která se u věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž neexistencí je možnost využití věci podstatně snížena. Jestliže předmětem prodeje byl starší rodinný dům, nelze běžné opotřebení, které vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti domu odpovídá stáří předmětného domu, provedeným rekonstrukcím a běžnému způsobu užívání i údržby, považovat za vadu. Za vadu by bylo možno považovat teprve takový stav, který je podstatně pokročilejší, než by odpovídalo uvedeným hlediskům. V této souvislosti poukázal odvolací soud na rozhodnutí NS ČR sp.zn. 7 Cz 12/91, ze dne 27.3.1991, které se zabývalo podobnou problematikou, byť se jednalo o věc movitou. Odvolací soud má však za to, že závěry, ke kterým uvedené rozhodnutí dospělo, jsou aplikovatelné i na věci nemovité. Ani u rodinného domu nelze reálně očekávat, že jeho užíváním i prostým plynutím času (a z toho plynoucích vlivů okolního prostředí na stavbu) nebude docházet k jeho opotřebení a že tedy stav domu bude po celou dobu jeho existence zcela neměnný. Za situace, kdy žalobci kupovali rodinný dům na hranici jeho životnosti, přičemž o této skutečnosti věděli, museli předpokládat, že dům bude značně opotřeben. Je-li dům na hranici své životnosti, pak je zřejmé, že na hranici životnosti budou i jeho jednotlivé stavebně-technické prvky, zejména když žalovaný ani netvrdil, že by v domě proběhla nějaká rekonstrukce. V řízení bylo navíc prokázáno, že špatný stav dřevěných podlah musel být zřejmý již při prodeji domu (výpověď svědka Ing. Karla K., se kterou byly v souladu i výpovědi svědků Anny K., Ladislava S.), napadení krovů dřevokazným hmyzem je u domu tohoto stáří běžné (výpověď svědka Ing. Karla K.). Rovněž okolnost, že voda zasáhla i zdivo nad podezdívkou, nelze považovat za zcela nečekanou a překvapivou, a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že na zdech byly mapy a některá místa byla mokrá (svědecká výpověď Ladislava S.). I když samotná blízkost rybníka u domu nemá automaticky za následek zvýšenou hladinu spodní vody, lze při sousedství rybníka u domu v kombinaci s mapami na stěnách a mokřými místy na zdech, zvýšenou vlhkost v domě a tedy i ve zdivu očekávat.

Rovněž při hodnocení způsobu provedení stavby předmětného rodinného domu je třeba vycházet nikoliv z dnešních technických poznatků, ale z toho, co bylo běžné v době jeho stavby. U stavby zcela obyčejného, průměrného rodinného domu na

vesnici, jehož stavba probíhala v době začátku I. světové války, nelze rozumně očekávat, že by byly použity v té době luxusní či méně obvyklé stavební materiály. Nic nesevčdí, a ani v době jednání o uzavření kupní smlouvy mezi účastníky tomu nebylo jinak, o tom, že se jednalo o nějakou mimořádnou stavbu, nic takového ostatně ani nebylo v průběhu řízení tvrzeno.

Lze tak uzavřít, že pokud žalobci hodlali koupit dům, který byl na hranici své životnosti, u kterého tak lze předpokládat, že při běžném užívání a použití běžných stavebních materiálů budou na hranici životnosti i jeho jednotlivé prvky a dům bude vyžadovat větší náklady na rozsáhlou rekonstrukci, aby vyhovoval dnešním standardům, měli věnovat zvýšenou pozornost jeho stavebně-technickému stavu. Pokud požadovali, aby dům byl ve stavu, který přes jeho stáří nebude vyžadovat žádné větší rekonstrukce, měli si tuto mimořádnou vlastnost stavby vymínit, což však neučinili. Předmětný rodinný dům sice vyžadoval velké opravy, ty však lze považovat za projev běžného opotřebení odpovídající stáří domu s přihlédnutím k tomu, že dům byl na hranici své životnosti a nebyl doposud významně rekonstruován. Nedostatky předmětného rodinného domu - podmáčení spodní vodou, nedostatečná izolace a napadení trámů a krovů dřevokazným hmyzem, které vytkly žalobci žalovanému tak nelze považovat za dodatečně zjištěné vady, za které by náležela žalobcům přiměřená sleva z kupní ceny.

Odvolací soud proto v souladu s ust. § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil rozsudek okresního soudu a protože dospěl k závěru, že nárok žalobců není důvodný, žalobu zamítl.

Protože odvolací soud změnil napadený rozsudek, musel znovu rozhodnout i o nákladech řízení před soudem I. stupně (ust. § 224 odst. 2 o.s.ř.). V řízení byl procesně úspěšný žalovaný, v souladu s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. mu proto byly přiznány účelně vynaložené náklady představující náklady jeho právního zastoupení ve výši 91.947,50 Kč. Zástupci žalovaného náleží odměna za první řízení před okresním soudem ve výši 23.050,- Kč (§ 3 odst. 1 bod 5 vyhlášky č. 484/2000 Sb. ve znění do 31.8.2006), 4x režijní paušál po 75,- Kč za převzetí zastoupení, sepis vyjádření, 2x účast u jednání (§ 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb. ve znění do 31.8.2006), 3x režijní paušál po 300,- Kč za účast u 3 jednání (§ 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.), náhrada za daň z přidané hodnoty, kterou byl tehdejší zástupce žalovaného povinen odvést z přiznané odměny a náhrad ve výši 4.607,50 Kč dle ust. § 137 odst. 1, 3 o.s.ř. Za řízení před soudem II. stupně k odvolání žalovaného náleží zástupkyni žalovaného odměna ve výši 28.320,- Kč (§ 3 odst. 1 bod 4 vyhlášky č. 484/2000 Sb.), 2x režijní paušál po 300,- Kč za sepis odvolání a účast u jednání (§ 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.) a soudní poplatek z odvolání. Za další řízení před okresním soudem (po zrušení jeho rozhodnutí odvolacím soudem) náleží zástupkyni žalovaného odměna ve výši 28.320,- Kč a 3x režijní paušál po 300,-Kč za účast u 3 jednání.

Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení je odůvodněn ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. Procesně úspěšnému žalovanému byly přiznány účelně vynaložené náklady ve výši 28.920,- Kč. Zástupkyni žalovaného náleží odměna ve výši 28.320,- Kč (§ 3 odst. 1 bod 4 vyhlášky č. 484/2000 Sb.) a 2x režijní paušál po 300,- Kč za sepis odvolání a účast u jednání (§ 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.). Náhrada za zaplacený soudní poplatek z odvolání nebyla žalovanému přiznána, neboť žalovaný již

neměl v tomto odvolacím řízení povinnost platit soudní poplatek (bod 2. poznámek k celému sazebníku zákona o soudních poplatcích č. 549/1991 Sb.).

V souladu s ust. § 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř. byli žalobci zavázáni zaplatit náklady řízení před soudy obou stupňů k rukám zástupkyně žalovaného, do 3 dnů od právní moci rozhodnutí.

Výrok o náhradě nákladů řízení vzniklých státu je odůvodněn ust. § 148 odst. 1 o.s.ř. Procesně neúspěšní žalobci byli zavázáni zaplatit státu, na účet Okresního soudu v Karviné, který ve věci rozhodoval v I. stupni, náklady, jež vznikly státu, a to svědečné ve výši celkem 1.808,- Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do 2 měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR v Brně, prostřednictvím okresního soudu, který ve věci rozhodoval v I. stupni.

V Ostravě dne 21. září 2009

Za správnost vyhotovení:
Jana Fojtíková

JUDr. Jarmila Kolářová, v.r.
předsedkyně senátu