



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Radmily Baďurové a soudců JUDr. Šárky Žmolilové a Mgr. Tomáše Ožany ve věci

žalobců: a) **Michelle R.**, narozená dne xxx
bytem xxx
zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Vlasákem
sídlem Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha

b) **Lukáš R.**, narozený dne xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Vlasákem
sídlem Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha

proti
žalované: **Katrin T.**, narozená dne xxx
bytem xxx
zastoupená advokátkou JUDr. Lenkou Mičanovou
sídlem Sokolská třída 936/21, 702 00 Ostrava

o zaplacení 781 902,50 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 27. 10. 2021, č. j. 14 C 297/2019-217,

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se v odstavci I. výroku **potvrzuje.**
- II. V odstavci II. výroku se rozsudek **mění** takto:

Žalobci jsou **povinni nahradit** žalované společně a nerozdílně na nákladech řízení částku 191 993 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupkyně žalované.

III. Žalobci jsou **povinni nahradit** žalované společně a nerozdílně na nákladech odvolacího řízení částku 23 520 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupkyně žalované.

Odůvodnění:

1. Okresní soud výše uvedeným rozsudkem zamítl žalobu na zaplacení 781 902,50 Kč s příslušenstvím (výrok I.) a uložil žalobcům povinnost nahradit žalované náklady řízení 197 723 Kč (výrok II.). Rozsudek odůvodnil tím, že před koupí domu v roce 2016 si žalobci několikrát dům prohlédli, byly jim sděleny žalovanou, jejími rodiči i makléřem veškeré informace, které si vyžádali. Rovněž byli žalovanou a zejména jejím otcem ujištěni, že nemovitost je po rekonstrukci z roku 2011 v dobrém stavu a vhodná k bydlení. Asi v roce 2017 žalobci zjistili zatékání do střechy domu a vlhnutí zdí. Tuto vadu žalované neoznámili, provedli opravu střechy a znemožnili žalované se k dotčeným vadám vyjádřit. Další tvrzené vady domu nebyly prokázány k datu převodu nemovitostí, některé z nich pak ani nejsou vady skryté. Některé ani nebyly prokázány, kdy k jejich zjištění je nutná další diagnostika. Jestliže tedy žalobci vadu střechy a další vady oznámili až dopisem z 15. 3. 2019, učinili tak se zbytečným odkladem ve smyslu § 2112 odst. 1 o. z. K oznámení vad není třeba zabezpečovat dokumenty pro jejich posouzení. Žalobci navíc provedli na domě některé stavební úpravy a opravy (oprava kanalizace, střechy na garáži, sprchového koutu, oplechování komína) čímž znemožnili tvrzené vady přezkoumat. Pokud jde o vady v dokladech, pak jim žalovaná předala dokumenty, které si vyžádali. Pokud by měli zájem o další dokumenty, nic jim nebránilo si je ve smlouvě vymínit. Absence některých dokladů tak není vada skrytá. Pokud jde o výši slevy je dána pouze odhadem a nebyla v řízení prokázána.
2. Proti rozsudku podali žalobci odvolání, které odůvodnili tím, že okresní soud nepřihlédl k jejich tvrzením, zejména, že prodávající byli ujištěni, že nemovitost je po rekonstrukci a tedy dle § 2103 o. z., že je bez vad, dále, že žalobci bezprostředně poté, co se o vadách nemovitosti dozvěděli z odborného vyjádření, vady u žalované uplatnili. Žalobci jsou laici a posouzení vad muselo být učiněno odbornou společností, poté byly zváženy výsledky šetření a zvážen další postup. Rovněž z odborného vyjádření teprve vyplynula výše požadované slevy z ceny nemovitosti. Okresní soud rovněž nesprávně zjistil skutkový stav, kdy svědkové T. i F. potvrdili, že žalobci prováděli opravu střechy až v roce 2019, tedy potvrdili, že zatékání nezjistili žalobci již v roce 2017, ale až v roce 2018. Dále okresní soud nesprávně věc posoudil, kdy žalobci vytkli vady bez zbytečného odkladu. Pokud okresní soud uváděl, že se některé vady nijak neprojeví, pak to neznamená, že nemovitost není vadná. Případné opravy a úpravy domu ze strany žalobců vůbec nesouvisely s vytýkanými vadami a nebyly předmětem řízení. Okresní soud rovněž nepřihlédl k důkazu navrženému žalobci poté, co byli soudem vyzváni k doplnění tvrzení a důkazů, a to konkrétně ke znaleckému posudku ke zjištění výskytu vad ke dni prodeje domu. Žalovanou předložený znalecký posudek měl řadu vad, znalec neprovedl místní šetření a nehodnotil odborně vytýkané vady (nevyjádřil se ke kvalitě osazení parapetů, nevyjádřil se ke zjištěné absenci hydroizolační stěrky pod vanou; spokojil se s projektem podlah, které počítaly s hydroizolací). Schválená stavební dokumentace ještě nezaručuje kvalitní provedení stavebních prací. Navrhli proto změnu rozsudku tak, aby žalobě bylo vyhověno, popřípadě zrušení a vrácení věci okresnímu soudu k dalšímu řízení.
3. Žalovaná se vyjádřila tak, že žalobci neprokázali, že by vady ke dni prodeje existovaly, dále poukázala na to, že žalobci sami uvedli, že vady nemovitosti žalované nevytkli. Žalobci účelově vytrhávají části výpovědi svědků, kdy okresní soud hodnotil výpověď žalobce společně s výpověďmi těchto svědků. Pokud jde o návrh znaleckého posudku, tak toto žalobci učinili až po koncentraci řízení, aniž by v souladu s § 118b o. s. ř. uvedli jakákoli nová tvrzení, které by měl znalecký posudek prokazovat. Navrhla potvrzení rozsudku jako věcně správného.

4. Z podnětu včasného odvolání žalobců přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek včetně řízení, které předcházelo jeho vydání, podle ustanovení § 206 odst. 1 a § 212 věty první o. s. ř. v celém rozsahu se závěrem, že odvolání není důvodné.
5. Pokud jde o skutkovou stránku věci, žalobci vytýkají okresnímu soudu, že zjištění zatékání do střechy určil na rok 2017, ač z výpovědi svědků i žalobce je zjevné že šlo až o rok 2018, a dále namítají, že navrhli znalecký posudek k určení existence vad ke dni převodu nemovitosti. S ohledem na právní závěr odvolacího soudu uvedeným níže, by ani případné prokázání zjištění zatékání do střechy až v roce 2018, či otázka existence vad ke dni převodu, neměly na projednávanou věc vliv. Proto dokazování odvolací soud neopakoval či nedoplňoval a odkazuje na skutková zjištění okresního soudu.
6. Podle § 2129 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (2) Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět. Podle § 2112 odst. 1 o. z. neoznámil-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. Podle odst. 2 k účinkům podle odstavce 1 soud přihlédne jen k námitce prodávajícího, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.
7. Po právní stránce odvolací soud souhlasí se závěrem okresního soudu, že vady v dokumentech byly vadou zjevnou. Právní předpisy, vyjma např. průkazu energetické náročnosti budovy a popřípadě stavební dokumentace, nepředepisují jaké dokumenty má prodávající nemovitosti předat kupujícímu. Je tedy na ujednání stran, které doklady mají být dodány. Jestliže tedy žalobci měli zájem o revizní zprávu elektroinstalace, zprávu o kontrole a revizi spalinové cesty a zprávu o kontrole krbu či kotle, měli si tuto povinnost k předání dokumentů vymínit do kupní smlouvy. Absence dokumentů je pak kupujícímu navíc známa již k okamžiku koupě. Pokud by mělo jít o vadu, měla být vytknuta ihned po koupi dle § 2112 odst. 1 věty první o. z. Pokud jde o další vady, tak nekvalitně osazené parapety mohou být částečně zjištěny i laikem (na snímcích určitá mezera mezi rámem okna a samotným plechem parapetu k rámu přiléhajícímu). Další vady (hydroizolace zdi a podlah, zatékání pod střešní krytinu, absence hydroizolační stěrky pod vanou, absence pásek ve spárách oken a dveří, poškozená dlažba pod plovoucí podlahou) pokud by měly být posouzeny jako vady, jsou vadami skrytými, které se mohou či nemusí projevit v budoucnu (např. dokud nezateče voda pod vanu, nevádí absence hydroizolační stěrky ničemu a hrozí škoda pouze na majetku vlastníka, nikoli např. sousedů). Sami žalobci uvedli, že poté, co zjistili mokré fleky na zdech a zatékání do střechy, dohodli se s pokrývačem po zběžné obhlídce střechy, že počkají do jara, jestli jde o vadu, a nechali nemovitost prohlédnout odbornou společností. Tedy zatékání jim bylo známo ještě před prohlídkou nemovitosti ze strany odborné společnosti. Následně po prohlídce nemovitosti obdrželi žalobci zprávy z 25. 11. 2018, které obsahují shrnutí nedostatků nemovitostí, a teprve dopisem z 15. 3. 2019 vady v dokumentech uvedené žalované oznámili. I u vad nemovitostí skrytých, kde občanský zákoník stanoví objektivní lhůtu 5 let v § 2129 odst. 2 o. z., se uplatní obecná subjektivní lhůta pro vytknutí vad bez zbytečného odkladu dle § 2112 odst. 1 o. z. Výkladem pojmu bez zbytečného odkladu se soudy již zabývaly, např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2488/2020 z 27. 4. 2021) se závěrem *Zákonodárce tím sleduje zájem prodávajícího, neboť časově omezuje uskutečnění uplatňování nároku kupujícím. Notifikovat vadu musí kupující včas. Včasné oznámení vyplývá z § 2112 o. z. Musí se tak stát bez zbytečného odkladu poté, co kupující mohl vadu při prohlídce nebo jinak s využitím dostatečné péče zjistit. Používá-li zákonodárce formulaci "bez zbytečného odkladu", znamená to relativně velmi krátkou lhůtu nepřekračující několik dní od zjištění vady.* Obecně jde o lhůtu, v řádu dnů, maximálně týdnů, v co nejkratším časovém úseku, přičemž v praxi je nutno tento pojem vykládat

podle konkrétního případu (tedy „ad hoc“) v závislosti od účelu, který chce zákonodárce konkrétním ustanovením za pomoci tohoto pojmu dosáhnout. Smyslem lhůty pro oznámení vad, je jednak předejít případnému dalšímu zhoršení poškození nemovitosti, dále tato lhůta zakládá možnost prodávajícího vadu prohlédnout, posoudit a popř. opravit či jinak kompenzovat. Odvolací soud dospěl k závěru, že žalobci již v listopadu 2018 věděli jak o zatékající střeše, tak o dalších tvrzených vadách. Pokud je oznámili po více než třech měsících dopisem z 15. 3. 2019, učinili tak se zbytečným odkladem ve smyslu § 2112 odst. 1 o. z. a k námitce žalované o neoznámení vad, jim tedy nelze práva z vadného plnění přiznat. K oznámení vad pak postačí i laický popis vady (vlhké zdi, mokré fleky po zatečení apod.) a není nutno v oznámení vady uvádět i příčinu vady (nevhodný sklon střechy, chybějící hydroizolace apod., které je mnohdy obtížné určit a často jen za pomoci znalců a potřebných sond). Není rovněž nutné vady dokladovat odborným vyjádřením, či znaleckým posudkem, tento je vhodný či nutný až v případě neuznání vad prodávajícím. Jelikož žalobci nevytkli vady bez zbytečného odkladu, není nutné se již zabývat samotnou existencí vad (je skutečností, že některé vady jsou v odborném vyjádření uvedeny pouze jako pravděpodobné a k jejich potvrzení je nutná další diagnostika, která provedena nebyla) a jejich existencí ke dni převodu nemovitosti. Námitka žalobců stran navrženého znaleckého posudku k určení okamžiku existence vad tedy není rovněž důvodná.

8. Z výše uvedeného důvodu potvrdil odvolací soud rozsudek okresního soudu ve výroku I. jako věcně správný dle § 219 o. s. ř.
9. Okresní soud nesprávně stanovil výši odměny právní zástupkyně žalované za účast u vyhlášení rozsudku dne 27. 10. 2021, za který náleží dle § 11 odst. 2 písmeno f) vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu pouze 1/2 odměny, tj. částka 5 730 Kč, nikoli 11 460 Kč. Zástupkyně žalované tedy má nárok na odměnu pouze za 15,5 úkonů právní služby nikoli za 16 úkonů. Proto odvolací soud dle § 220 odst. 1 písmeno a) o. s. ř. změnil výrok II. o nákladech řízení a přiznal odměnu nižší o částku 5 730 Kč, tedy žalobci jsou povinni nahradit žalované náklady řízení před okresním soudem 191 993 Kč, kdy ve zbytku okresní soud náklady vyčíslil správně a v podrobnostech odkazuje odvolací soud na odůvodnění okresního soudu.
10. O náhradě nákladů odvolacího řízení krajský soud rozhodl podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaná byla v odvolacím řízení zcela úspěšná, má tedy právo na náhradu nákladů odvolacího řízení - odměnu 22 920 Kč za dva úkony právní služby po 11 460 Kč dle § 7 bodu 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Advokátního tarifu, dle § 13 náhradu hotových výdajů za dva úkony 600 Kč. Celkem jsou tedy žalobci povinni zaplatit žalované náhradu nákladů řízení 23 520 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je dovolání přípustné**, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je možno podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně.

Ostrava 13. dubna 2022

JUDr. Radmila Baďurová v. r.
předsedkyně senátu