ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl soudkyní JUDr. Ivanou Bačovou ve věci

žalobců: a) **xxx**, narozená xxx  
bytem xxx

b) **xxx**, narozený xxx  
bytem xxx

oba zastoupeni advokátem JUDr. Jiřím Vlasákem  
sídlem Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

proti

žalované: **xxx**, narozená xxx  
bytem xxx  
zastoupená advokátkou JUDr. Lenkou Mičanovou  
sídlem Sokolská třída 936/21, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

**pro zaplacení 781 902,50 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

1. **Žaloba, kterou se žalobci domáhali po žalované úhrady částky 781 902,50 Kč s příslušenstvím, se zamítá.**
2. **Žalobci jsou povinni zaplatit žalované společně a nerozdílně, k rukám JUDr. Lenky Mičanové, advokátky se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Sokolská třída 21, náhradu nákladů řízení v částce 197 723 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobou doručenou soudu dne 28. 6. 2019 se žalobci domáhali po žalované zaplacení částky 781 902,50 Kč s příslušenstvím. Uvedli, že dne xxx uzavřeli s žalovanou kupní smlouvu, na základě které se stali vlastníky nemovitých věcí zapsaných na LV č. xxx pro obec a katastrální území Odry u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, a to pozemku parcelní číslo xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. xxx, rodinný dům, za kupní cenu ve výši 2 150 000 Kč. Žalobci byli před uzavřením smlouvy ujištěni, že nemovitost je po rekonstrukci z roku 2011, že je v dobrém stavu a vhodná k trvalému bydlení. Při prohlídce nemovitosti byli žalobci informováni o některých jejích vadách, které na její užívání nemají zásadní vliv. Jednalo se o prasklý šamot, promočený sádrokarton nad krbem, poškozenou laminátovou podlahu. Po nastěhování žalobci zjistili závadu, která musela být ihned odstraněna, aby mohla být nemovitost užívána, konkrétně zborcení kanalizační přípojky. Po delším užívání nemovitosti žalobci zjistili další závažné vady, například špatný sklon střechy a v důsledku toho zatékání do podkrovních pokojů, garáže a přistavené části, nadměrnou vlhkost v důsledku chybějící hydroizolace v přistavené části, nefunkční radiátor na toaletě, odpadávající obklady v koupelně a další. S ohledem na uvedené, jakož i vzhledem k podezření žalobců na další vady nemovitosti, se žalobci rozhodli nechat vady nemovitosti posoudit odborníky. Obrátili se tak na společnost Zdravá nemovitost s. r. o., která v součinnosti se spolupracujícími odborníky zajistila odborné prověření domu. Výsledkem kontroly jsou dokumenty nazvané Technický průkaz nemovitosti (TPN) a Vady nemovitosti (VN), ve kterých jsou specifikovány zjištěné vady, jejich podrobný popis a návrh řešení spolu s náklady na jejich odstranění. Zatímco TPN hodnotí zjištěné aktuální poruchy nemovitosti jako takové, dokument VN blíže specifikuje, zda některé z těchto poruch současně naplňují předem formulovanou definici skrytých vad uvedených v Příloze 1 dokumentu VN. Dále byly odborným prověřením nemovitosti zjištěny vady v dokumentaci, spočívající v tom, že žalobcům nebyly ze strany žalované předány, případně byly předány v neodpovídajícím stavu, dokumenty uvedené na straně 6 dokumentu VN. V důsledku skrytých vad v rozsahu uvedeném ve VN mají žalobci mimo jiné právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Při stanovení její výše vycházejí žalobci z Odborných vyjádření, ve kterých byly náklady na sanaci skrytých vad vyčísleny částkou 770 902,50 Kč včetně DPH. Náklady na opatření chybějící či na opravu chybné dokumentace byly vyčísleny na částku 11 000 Kč. Celkové náklady tak byly vyčísleny částkou 781 902,50 Kč. Přiměřenou slevu z kupní ceny žalobci vůči žalované uplatnili tak, že dne 15. 3. 2019, tedy bez zbytečného odkladu poté, co se o vadách nemovitosti dozvěděli z Odborných vyjádření, oznámili žalované skryté vady nemovitosti a vyzvali ji k úhradě slevy z kupní ceny. V reakci na doručené vyjádření žalované ze dne 28. 3. 2019 a následně vyjádření právního zástupce žalované ze dne 17. 4. 2019, byla žalované dne 16. 5. 2019 prostřednictvím právního zástupce žalobců zaslána předžalobní výzva k úhradě požadované částky, jako přiměřené slevy z kupní ceny. Žalovaná neuhradila ničeho.
2. Žalovaná ve svém vyjádření k žalobě uvedla, že žalobou uplatňovaný nárok neuznává a žalobcům ničeho nedluží. Uvedla, že ona sama nemovité věci nabyla darovací smlouvou uzavřenou dne xxx (právní účinky vkladu ke dni xxx) od své babičky xxx. Před uzavřením kupní smlouvy měli žalobci možnost a seznamovali se několik týdnů s celkovým stavem kupovaných nemovitých věcí a ze strany žalované a jejích příbuzných jim byly sdělovány podrobné informace o stáří domu, energetické náročnosti stavby, včetně informací o tom, jaké úpravy byly v minulosti provedeny. Žalobci tak stav nemovitostí před koupí znali, nic jim nebylo zatajováno, ani ze strany žalované, jejího otce, či realitního makléře xxx. Žalovaná rovněž předala žalobcům doklady, vztahující se k nemovitosti, které si tito vyžádali, jako např. listiny prokazující provedené elektrorevize, štítek energetické náročnosti budovy aj. Žalobci čerpali na úhradu kupní ceny hypoteční úvěr, kdy předmětné nemovité věci byly použity k zajištění pohledávky z tohoto úvěru. Poskytnutí hypotečního úvěru předcházela velmi podrobná prohlídka domu pracovníkem úvěrující banky, kdy s ohledem na výši poskytnutého úvěru je zřejmé, že nemovité věci měly v době uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva nejméně hodnotu, odpovídající výši budoucí pohledávky úvěrující společnosti. Navíc hodnota samotného pozemku v době prodeje, i kdyby na něm nestála stavba rodinného domu, více než odpovídá sjednané kupní ceně. Žalobcům byla ze strany žalované, s ohledem na stav nemovitostí, poskytnuta výrazná sleva z kupní ceny oproti původně požadované kupní ceně. Dále žalovaná uvedla, že vady žalobci neoznámili žalované bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, ale poprvé byla informována o vadách podáním ze dne 15. 3. 2019, tedy až 3 roky od koupě nemovitostí. Žalovaná dále uvádí, že žádné skryté vady, jak tvrdí žalobci, nemovitost v době prodeje neměla, žalovaná o žádných takových vadách nevěděla a nemohla vědět, jelikož se po dobu jejího užívání domu žádné takové vady neprojevily. Žalovaná se o dům řádně starala, pečovala o něj, udržovala, řádně v něm topila a nečinila v domě žádné nevhodné zásahy. Oproti tomu žalobci o dům řádně nepečují, což je patrné ze stavu venkovních částí domu. Jelikož žalobci dům od jeho koupě nepřetržitě užívají, v domě bydlí, mohli při dostatečné péči zjistit údajné vady. Toto však neučinili, a proto žalovaná navrhuje, aby jim soud právo z případného vadného plnění nepřiznal. Ze všech těchto důvodů navrhuje žalovaná, aby žaloba byla zamítnuta.
3. Z provedených důkazů má soud prokázáno, že :
4. Žalobci jsou na základě kupní smlouvy ze dne xxx vlastníky nemovitých věcí zapsaných na LV č. xxx pro obec a katastrální území Odry u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, a to pozemku parcelní číslo xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. xxx, rodinný dům. Právní účinky vkladu vlastnického práva z této kupní smlouvy nastaly dne xxx. Vlastnické právo k nemovitým věcem bylo převedeno za kupní cenu ve výši 2 150 000 Kč.Dle čl. VI. kupní smlouvy prodávající seznámila kupující se stavem převáděné nemovité věci ke dni podpisu smlouvy i se skutečností, že tato je prosta právních vad, neváznou na ní žádné dluhy, služebnosti, reálná břemena, zástavní, nájemní práva či pacht ve prospěch třetích osob, ani jiné právní a faktické povinnosti vůči třetím osobám. Kupující prohlásili, že si převáděnou nemovitou věc řádně prohlédli a nezjistili žádnou zjevnou vadu, stav prodávané nemovité věci, jakož i přístup k ní je jim dobře znám. Před podpisem kupní smlouvy předala prodávající kupujícím průkaz energetické náročnosti budovy. Prodávající, xxx, byla vlastníkem nemovitých věcí na základě darovací smlouvy uzavřené dne xxx s právními účinky zápisu dne xxx *(z kupní smlouvy ze dne xxx, z vyrozumění o provedeném vkladu do KN ve věci sp. zn. xxx).* Dne xxx byla nemovitá věc předána podpisem předávacího protokolu kupujícím ve stavu odpovídajícím smluvní dohodě spolu s klíči. Účastníci současně odsouhlasili stav měřidel *(z protokolu o předání nemovitosti).* Na úhradu kupní ceny nemovitých věcí čerpali kupující hypoteční úvěr ve výši 2 150 000 Kč. Před poskytnutím úvěru bylo provedeno ocenění bankou KB a.s. ve formě vyhodnocení rizik ke dni 21. 3. 2016. Z popisu objektu v rámci hodnocení rizik vyplývá, že se jedná o standardní rodinný dům řadový vnitřní, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími vč. obytného podkroví. Skutečný způsob využití je v souladu s právním stavem – využití k bydlení. Dále tento dokument obsahuje podrobný popis z hlediska použitých materiálů, nátěrů, dispozice, způsobu topení, vodoinstalace, kanalizace a zařizovacích předmětů, jež jsou součástí či příslušenstvím stavby. Dle získaných informací byl dům postaven cca před 100 lety, v průběhu životnosti byly prováděny opravy a rekonstrukce. V roce 2011 byla provedena celková rekonstrukce rodinného domu. Celkově se rodinný dům nachází v dobrém technickém stavu, prováděna dobrá údržba. Obvyklá cena nemovitých věcí ve výši 2 150 000 Kč byla stanovena na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi nabízenými nebo obchodovanými na regionálním trhu v čase a obdobných lokalitách. Cena za 1 m2 plochy činí 12 797,62 Kč. Poskytnutí hypotečního úvěru vyřizovala za KB a.s bankovní poradkyně xxx. Znalecký posudek vypracoval Ing. Martin Hanzelka. Na nemovitých věcech bylo zřízeno zástavní právo smluvní dne xxx *(ze zástavní smlouvy k nemovitostem ze dne xxx, ze sdělení KB a.s.).*
5. Dům č. p. xxx v Odrách na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Odry se nachází v Městské památkové zóně Odry. Vlastnicí domu č.p. xxx a pozemku parc.č. xxx v k. ú. Odry byla paní xxx, nar. xxx, která uzavřela dne xxx s xxx, nar. xxx, smlouvu o právu provést stavební úpravy rodinného domu č.p. xxx v Odrách, ul. xxx včetně garáže, přípojky plynu a plynoinstalace a oplocení *(ze smlouvy o právu provést stavbu ze dne xxx).* Projekt zpracoval projektant xxx, xxx *(ze stavební dokumentace).* Dne 26. 9. 2011 Městský úřad Odry, odbor školství a kultury, vydal závazné stanovisko k uvedené stavbě, která se nachází v Městské památkové zóně Odry, z hlediska státní památkové péče za přípustné za dodržení následujících podmínek: 1) na soklovou část fasády bude použita hrubozrnná omítková úprava, 2) na garáž bude použita hladká štuková omítka, 3) střechy garáže bude pokryta lepenkovými asfaltovými pásy v tmavě šedé barevnosti, 4) nový komín bude opatřen hladkou štukovou omítkou a natřen v bílé barevnosti, 5) konečné barevné řešení fasády a výplní otvorů bude určeno až po odsouhlasení vzorků na fasádě a vzorků výplní otvorů pracovníkem správního orgánu SPP *(ze Závazného stanoviska)*. Dne 14. 11. 2011 Městský úřad Odry vydal Územní souhlas s umístěním stavby „Stavební úpravy rodinného domu č.p. xxx v Odrách, garáž, oplocení“ na pozemku parc.č. xxx v k. ú. Odry *(z Územního souhlasu MěÚ Odry s umístěním stavby)*. Dne 15. 11. 2011 Městský úřad Odry vydal xxx souhlas s provedením ohlášené stavby „Stavební úpravy rodinného domu č.p. xxx v Odrách, garáž, oplocení“, které spočívají v provedení dispozičních změn v interiéru objektu bouráním stávajících nosných a nenosných konstrukcí a dozdění nových nosných stěn a příček se vznikem místností v 1. NP obývací pokoj, jídelna, kuchyně WC, předsíň v podkroví místností ložnice včetně šatny, pokoj pro hosty, dětský pokoj 2x, chodba, koupelna + WC, stavební úpravy stropní konstrukce(výměna stropní konstrukce), realizace nového vnitřního schodiště, podlah, výměna výplní otvorů, zazdění okenního otvoru v severní obvodové stěně RD, osazení 3 střešních oken do nového střešního pláště, vybourání komínu a vyzdění nového komínového tělesa, stavební úpravy vnitřních rozvodů el. instalace, vody, kanalizace, pro trvalé bydlení *(ze Souhlasu MěÚ Odry s provedením ohlášené stavby)*. Dne 26. 11. 2012 vydal Městský úřad Odry, Stavební úřad, potvrzení o dokončené stavbě (*z potvrzení o dokončené stavbě).*
6. Prodej nemovité věci žalobcům zprostředkovával realitní makléř **xxx**. Tento makléř, slyšený jako svědek, uvedl, že obecně v rámci splnění informační povinnosti předává vážným zájemcům o koupi informace a fotografie, které nejsou součástí veřejné nabídky – inzerce, aby si tyto informace mohli zpracovat v soukromí. K dotazu žalobců, z jakého důvodu došlo ke snížení inzerované ceny nemovité věci, uvedl, že tomu tak bylo z důvodu poškození plovoucích podlah, kdy tato vada byla zřejmá i z fotek, které měli žalobci k dispozici. V daném případě za účasti makléře žalobci uskutečnili prohlídku nemovité věci 2 x a makléř uvedl, že si dům byli prohlédnout i v jeho nepřítomnosti. Seznámil žalobce s tím, že nemovitost je po rekonstrukci uskutečněné v roce 2011, přičemž prodávající rekonstrukci provedla pro vlastní bydlení. Před podpisem kupní smlouvy tak měli žalobci k dispozici veškeré dostupné informace týkající se stavu nemovitosti a byli s celkovým stavem důkladně seznámeni. Sám makléř měl k dispozici veškeré informace o proběhlé rekonstrukci a byl spokojen s jejími detaily (použitý materiál, technika zpracování). Věděl, že rodina xxx v domě bydlela a rekonstrukci prováděli pro vlastní potřebu, tudíž se nejednalo o rekonstrukci tzv. „na kšeft“. V domě byly veškeré práce provedeny řádně, včetně použitých materiálů. Sám makléř uvedl, že na základě zjištění, jakým způsobem je rekonstrukce provedena, požádal pana xxx, aby provedl rekonstrukci i jeho bytu. Žalobci kontaktovali svědka po koupi nemovitosti pouze jednou, a to bezprostředně následující den po převzetí domu, kdy se vyskytl problém s vodovodní baterií. Tento problém byl vyřešen výměnou baterie a od té doby žalobci svědka nekontaktovali. Svědek sám uvedl, že v době prodeje nebyl žádný problém se zatékáním *(z výpovědi svědka xxx).*
7. Shodně vypovídal i svědek **xxx**, otec žalované. Dům patřil jeho matce, která jej převedla na žalovanou. Svědek zajišťoval veškeré záležitosti v rámci stavebního řízení pro rekonstrukci a dále se zásadně podílel na prováděné rekonstrukci, kdy byl veden jako investor. Zajišťoval zedníky, materiál na stavbu apod. Nemovitost opravoval pro potřeby bydlení své rodiny, tudíž opravu prováděl, jak nejlépe uměl. Dům je v památkové zóně, proto v rámci provádění rekonstrukce byli omezeni památkovými předpisy. V důsledku toho byly na stavbě časté kontroly ze stavebního a památkového úřadu, které byly zaměřeny na použitý materiál a veškeré stavební práce. Po ukončení stavby proběhlo v roce 2012 nebo 2013 kolaudační řízení, které bylo zcela bez problémů a dům je řádně kolaudován. V domě po kolaudaci až do roku 2016 bydlela jeho rodina, stav domu nevykazoval žádné vady. Žalovaná se v roce 2016 rozhodla dům prodat, a to z toho důvodu, že dům je součástí řadové zástavby, a žalovaná měla pocit, že nemá soukromí. Svědek sám v době nepřítomnosti žalované umožnil žalobcům prohlídku domu, jednal s realitním makléřem a sám žalobcům sdělil, že dům je po celkové rekonstrukci, vhodný k trvalému bydlení. V době prodeje si jak žalovaná, tak její rodiče, kteří s ní dům obývali, nebyli vědomi žádných zjevných ani skrytých vad, na které by byli povinni žalobce upozornit. V průběhu užívání domu od roku 2013 byl postaven ještě kotec pro psa a venkovní terasa. Jedinou závadou bylo poškození plovoucích podlah v důsledku prasknutí hadice pračky. Na tuto vadu žalobce upozornili. Po celou dobu užívání domu se o nemovitost řádně starali. V době po prodeji domu žalobci ani jednou neupozornili žalovanou nebo svědka na to, že se v domě projevily jakékoli vady. Poprvé se dozvěděli, že dům vykazuje vady až z posudku odborné firmy, který žalobci poslali žalované. Svědek se pokoušel na základě toho iniciovat setkání s žalobci, avšak k tomu nedošlo. Pokud jde o dokumenty vztahující se k nemovitosti, svědek žalobcům předal veškeré dokumenty, o které si řekli, včetně fotografií z rekonstrukce. V roce 2019 vlastník sousední nemovitosti pan xxx upozornil svědka na to, že žalobci rozebrali část střechy, čímž poškodili část jeho zdiva, v důsledku čehož došlo k zatečení a vlhnutí jeho zdi *(z výpovědi svědka xxx)*. Shodně vypovídala i matka žalované **xxx**, která navíc uvedla, že žádné vady, které jsou uvedeny v Technickém průkazu nikdy nezaznamenala. Z fotografií, které jsou přílohou TP si všimla, že žalobci změnili počet bodových světel u krbu, tzn. že museli zasahovat do elektroinstalace. Stejně tak si všimla, že došlo k výměně bojleru a na střeše letní kuchyně na str. 5 dokladu „Vady nemovitosti“ je umístěná bouda pro ptáky, přičemž na dalším snímku žádná bouda není. Znamená to, že žalobci museli po střeše chodit a mohli tak střešní krytinu poškodit *(z výpovědi svědkyně xxx).* Svědek **xxx**, kamarád otce žalované, který vykonával na domě zednické práce, potvrdil, že v rámci rekonstrukce v podstatě celý dům vybourali a zůstalo jen obvodové zdivo. Byly tak zbudovány nové podlahy, omítky, izolace, podřezání domu, odvlhčení, lepenka, nové stropy atd. V krovech měnili pouze dva trámy, které byly nahnilé. Používali pouze a výhradně nové materiály nikoli materiál „z bouračky“. Svědek pracoval na domě až do kolaudace a tato proběhla bez problémů *(z výpovědi svědka xxx).* Shodně vypovídal i svědek **xxx**, kamarád otce žalované, který na stavbě pracoval jako sádrokartonář. Uvedl, že v rámci rekonstrukce se postavil prakticky nový dům a svědek potvrdil, že rekonstrukce byla provedena řádně v souladu s požadavky památkové péče, při dodržení předepsaných technologických postupů. Střecha byla zhotovena podle platných norem, byla pokryta taškami dle požadavků památkářů. Nejedná se o střechu pochozí, kdy břidlicové tašky jsou křehké. Po dokončení rekonstrukce nebyla na střeše umístěna žádná bouda. Není si vědom žádných vad, které by stavba po rekonstrukci vykazovala *(z výpovědi svědka xxx).* Skutečnost, že rekonstrukce proběhla v souladu s ochranou památkové péče potvrdil i svědek xxx, zaměstnanec MěÚ v Odrách, Odbor kultury a školství.
8. Soud dále provedl důkaz výslechem svědka **xxx**, bývalého vlastníka sousedního domu žalobců v době od roku 1997 do roku 2019. Uvedl, že rodiče žalované dům koupili jako ruinu a tento zcela zrekonstruovali. Dále svědek nepotvrdil výpověď otce žalované. Po dokončení střechy byly, dle svědka, občas nějaké problémy se zatékáním z přední strany domu. Otec žalované pan xxx se svým kamarádem po střeše v rámci opravy chodili. Po koupi domu umožnil svědek žalobci, aby se podíval z okna jeho domu na svoji střechu. Určil prostor, kde podle něj dochází k zatékání a tento prostor se shodoval s místem, které podle něj opravoval otec žalované *(z výslechu svědka xxx).* Svědek **xxx**, pokrývač, který pro žalobce provedl opravu střechy na domě, uvedl, že opravu části střechy z přední strany domu od cesty provedl v roce 2019, když v zimě roku 2017 byl žalobci osloven s tím, že je problém se zatékáním do střechy. Důvodem opravy bylo zatékání vlivem špatné skladby střechy, resp. skutečnost, že střechy byla pokryta krytinou, která není vhodná pro tento sklon střechy. V rámci opravy provedl výměnu krytiny za jiný typ krytiny, která je dle jeho názoru vhodná pro tento sklon střechy. Svědek uvedl, že původní krytina nebyla nijak mechanicky poškozená, závadou bylo její nevhodné použití na tento sklon střechy. Dále svědek potvrdil, že v původní střeše nebyla hydroizolace a oplechování *(z výslechu svědka xxx).*
9. Z výpovědi **žalobce** má soud prokázáno, že před koupí si kupující nemovitou věc prohlédli jak sami, tak i za účasti realitního makléře. Měli za to, že je vše v pořádku s ohledem na to, že pan xxx má stavební firmu. Před koupí měli základní informace o nemovitosti od realitního makléře. Rovněž měli informaci o tom, že dům se nachází v památkové zóně. Byli žalovanou seznámeni s tím, že se nejedná o novostavbu, ale dům po rekonstrukci. Původně požadovaná kupní cena nemovitostí byla snížena o 200 000 Kč, a to z toho důvodu, že nemovitost byla v nabídce RK již delší dobu. Po dvou měsících užívání zjistili, že neodtéká odpad a došlo ke zborcení kanalizační přípojky, když firma, provádějící opravu uvedla, že důvodem je její stáří. Tuto vadu žalobci opravili a prodejcům ji neoznámili. Další vadu objevili po roce a půl užívání nemovitosti, kdy začalo zatékat do podkrovních pokojů a docházelo k vlhnutí sádrokartonu. Pokrývač pan xxx zjistil, že není zjevné žádné mechanické poškození střechy, ale důvodem je nevhodný sklon střechy a použitá střešní krytina. Tuto vadu žalované rovněž neoznámili a domluvili se s panem xxx, že počkají do jara, aby zjistili, zda se skutečně jedná o vadu. Dále žalobci v přístavbě domu demontovali laminátovou podlahu a zjistili, že pod ní je popraskaná dlažba, která nemá pevný základ. Došli tak k podezření, že nemovitost vykazuje skryté vady a obrátili se na společnost Zdravá nemovitost a nechali zpracovat dokumentaci k vyhodnocení skrytých vad. Žalobce uvedl, že poté, co se stali vlastníky domu, provedli opravu kanalizační přípojky, střechy na garáži, opravu sprchového koutu, opravu ½ střechy na domě, kde zatékalo kolem komína a zjistili konstrukční vadu střechy a vadné oplechování komína. Žalovanou upozornili na existenci vad a uplatnili požadavek na slevu z ceny poté, co byl zpracován dokument „Vady nemovitosti“ *(z účastnické výpovědi žalobce).*
10. Společnost Zdravá nemovitost s.r.o., IČO 05023441, s e sídlem v Praze, ve spolupráci se společností DEKPROJEKT s.r.o., zajistila odborné prověření nemovitosti. Výsledkem tohoto prověření byly dokumenty nazvané „Technický průkaz nemovitosti“ a dokument „Vady nemovitosti“, ve kterém je nemovitost popsána, uvedeny fotografie domu z různých pohledů a jeho okolí. V dokumentu jsou popsány 3 skupiny vad nemovitosti, a to 1) vady v dokladech, 2) soupis vad nemovitosti a 3) soupis vad nemovitosti, které je třeba posoudit diagnostikou. V dokumentu je uvedeno, že vady v dokladech spočívají v nepředaných dokumentech, a to revize elektroinstalací v ceně 5 000 Kč, revize či kontrola spalinových cest v ceně 3 500 Kč, revize kotle/krbu na tuhá paliva v ceně 2 500 Kč. Celkové náklady na doplnění vadných dokumentů tak představují částku 11 000 Kč. Dále dokument obsahuje soupis vad nemovitosti, a to H01 – Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy (cena sanace 150 000 Kč), H11 – Hydro – fasáda – oplechování (cena sanace 30 000 Kč), H13 – Hydro – šikmá střecha – krytina (cena sanace 300 000 Kč), H17 – Hydro - mokré provozy v interiéru (cena sanace 90 000 Kč), P16 – mechanické poškození dlažby (cena sanace 70 350 Kč), U01 – nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy (cena sanace 30 000 Kč). Celkové orientační náklady sanace těchto vad představují částku 670 350 Kč. Dále dokument obsahuje soupis vad nemovitosti, které je třeba posoudit diagnostikou, a to S10 – Statika - nadměrné průhyby trámových stropů (cena sanace 10 000 Kč), S11 Statika - uhnilá zhlaví trámů dřevěných stropů (cena sanace 9 000 Kč), U01-nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy (cena sanace 10 000 Kč). Celkové orientační náklady sanace těchto vad představují částku 29 000 Kč. U všech těchto vad znalecký ústav uvádí, že tyto vznikly v době rekonstrukce a u nemovitosti se vyskytovaly v době prodeje žalobcům tj. v roce 2016 (*z dokumentu „Vady nemovitosti“)*.
11. Soud provedl důkaz výslechem svědka xxx, zaměstnance znaleckého ústavu Dekprojekt, který z titulu nadřízeného zaměstnance xxx – zpracovatele odborných vyjádření, kontroloval jeho výstupy. Na místě samém svědek nebyl, vycházel z listin zpracovaných znaleckým ústavem. Svědek uvedl u vad popsaných jako H11, H13, H17, že tyto vady nedokáže laik odhalit na první pohled. Zpracovatel dokumentů se nezabýval tím, že dům je v památkové péči, ale vady, které byly zjištěny, s tímto nesouvisí. Uvedl, že při rekonstrukci nebyly dodrženy technologické postupy. To, že projektová dokumentace byla schválena stavebním i památkovým úřadem nezaručuje, že rekonstrukce byla provedena řádně. Pokud jde o výši sanačních nákladů na odstranění vad uvedenou v dokumentech, pak, dle vyjádření svědka, jde o odborný odhad zpracovatele, který není blíže odůvodněn. To se týká i vad, u kterých nebyla provedena diagnostika *(z výslechu svědka xxx, zaměstnance znaleckého ústavu Dekprojekt).*
12. Soud v řízení rovněž provedl důkaz znaleckým posudkem Ing. Stanislava Smelíka ze dne 2. 12. 2019, který byl předložen žalovanou. Tento posudek po formální stránce má všechny zákonem požadované náležitosti včetně znalecké doložky a obsahuje prohlášení znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Soud proto při provádění tohoto důkazu postupoval v souladu s ust. § 127a o.s.ř. stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Předmětem znaleckého posudku bylo posouzení vad rodinného domu č.p. xxx v Odrách. Znalec měl k dispozici informace z KN, kupní smlouvu ze dne xxx, dokumenty žalobců „Technický průkaz nemovitosti“ a dokument „Vady nemovitosti“, včetně dokumentace MěÚ v Odrách, Stavebního úřadu, fotodokumentace rekonstrukce nemovitosti, zápis z prohlídky nemovitosti ze dne 29. 2. 2016 pořízený RK REMAX, protokol o předání nemovitosti ze dne xxx. Znalec dospěl k závěru, že předmětná nemovitá věc neměla v době převodu, tj. ke dni xxx, vady, které by odůvodňovaly požadovanou slevu z kupní ceny. Dokumenty vypracované inspektorem nemovitostí xxx jsou, dle názoru znalce, pouze riziky, které by mohly nastat, nebo popisují vady, které neexistovaly v době převodu a byly způsobeny samotnými žalobci za dobu jejich užívání nemovitosti (od roku 2016 do roku 2019). Pokud jde o výpočet slevy z kupní ceny, nelze, dle názoru znalce s tímto souhlasit, jelikož se neopírá o Ceník stavebních prací ÚRS Praha. Je potřeba si uvědomit, že celá nemovitá věc je v památkové zóně a stavební úpravy se tomuto režimu musí podřídit, zejména pokud jde o stavební konstrukce a použitý stavební materiál *(ze znaleckého posudku Ing. Stanislava Smelíka)*. V rámci své výpovědi před soudem znalec dále doplnil, že zpracovatel dokumentu „Vady nemovitosti“ nezjistil, zda v objektu je či není hydroizolace a nemohl tak určit cenu této sanace. V dokumentu chybí jakýkoli výpočet a cena sanace ve výši 150 000 Kč není ničím podložena. V době prodeje nemovitosti nebyla seznatelná vada, která má spočívat ve vlhnutí zdiva, odpadávání omítky, popř. plísně na zdech. Znalec z technické zprávy projektové dokumentace zjistil, že součástí souvrství podlahy je hydroizolace. Pokud jde o vadu označenou jako H11-zatékání do fasád s omítkou, tuto vadu znalec nezjistil. Znaleckým posudkem znalec hodnotil stav nemovitosti v roce 2016 a vycházel z fotodokumentace, na základě které dospěl k závěru, že rekonstrukce objektu byla provedena řádně v souladu s projektovou dokumentací. Stavební úřad, stejně jako Památková péče, povolil užívání objektu a řádně proběhlo i kolaudační řízení. V dokumentech předložených žalobci se jejich zpracovatelé vůbec nezabývali stavem nemovitosti v roce 2016, tedy před jejich prodejem *(z výslechu znalce)*.
13. Podáním ze dne 15. 3. 2019 žalobci prostřednictvím svého právního zástupce vytkli žalované vady nemovitosti s odkazem na přiložený Technický průkaz. Uvedli, že veškeré zjištěné skryté vady, jakož i předpokládané skryté vady, pro jejichž potvrzení je potřeba provést další diagnostiku, jsou souhrnně zaznamenány a klasifikovány v dokumentu Vady nemovitosti. U každé zjištěné vady je rovněž uvedena částka potřebná na její sanaci. Současně tímto podáním žalobci požadovali slevu z kupní ceny nemovitosti v částce 770 902,50 Kč vč. DPH, když tato částka odpovídá nákladům na sanaci prokázaných skrytých vad. U nemovitosti byly rovněž identifikovány vady v dokumentaci specifikované na straně 6 dokumentu Vady nemovitosti, přičemž náklady na opatření chybějící či chybné dokumentace byly vyčísleny částkou 11 000 Kč. Celkem tak žalobci uplatnili nárok na slevu z kupní ceny ve výši 781 902,50 Kč a požadovali tuto částku uhradit do 7 dnů od doručení výzvy *(z výzvy k úhradě slevy z kupní ceny ze dne 15. 3. 2019).*
14. Podáním ze dne 28. 3. 2019 žalovaná oznámila žalobcům, aby se obrátili na realitního makléře xxx, který nemovitost prodával.
15. V reakci na výzvu žalobců žalovaná prostřednictvím svého právního zástupce odmítla uplatněný nárok jako neoprávněný, když při původní prohlídce byli kupující se stavem nemovité věci seznámeni, což vyplývá z protokolů o prohlídce nemovitostí, z vyjádření realitního makléře a z ujednání v kupní smlouvě. Realizace prodeje proběhla v roce 2016 a žalobci tak dům již několik let užívají. Z doložených dokumentů vyplývá, že reklamované vady, pokud je lze za vady označit, jsou vadami, které v řadě případů kupující již při běžné prohlídce nemovitosti mohli odhalit, případně vady zjistitelné při zahájení užívání nemovitostí. Je tak otázkou, zda tvrzené reklamované vady byly na domě již v době prodeje. Žalovaná namítá, že žalobci neoznámili vady včas, tedy bez zbytečného odkladu poté, co je mohli při dostatečné péči zjistit *(z reakce ze dne 17. 4. 2019 na výzvu k úhradě slevy z kupní ceny ze dne 15. 3. 2019).*
16. Naposledy vyzvali žalobci k úhradě částky 810 361,50 Kč, včetně nákladů právních služeb, žalovanou podáním ze dne 16. 5. 2019 *(z poslední výzvy k úhradě slevy z kupní ceny ze dne 16. 5. 2019).*
17. Žalovaná však uvedenou částku žalobcům neuhradila.
18. Soud v řízení neprovedl důkaz znaleckým posudkem ke zjištění vad nemovitostí v době převodu vlastnického práva na žalobce, jehož vypracování navrhovali žalobci. Tento důkazní návrh byl ze strany žalobců navržen po koncentraci řízení, která nastala poté, co byli soudem poučeni o nutnosti doplnit tvrzení o existenci vad v době převodu vlastnictví, k výši slevy z kupní ceny a navrhnout důkazy k těmto tvrzením. Navíc, vzhledem k tomu, že žalobci provedli stavební úpravy a opravy domu, zasahovali tak do nemovitosti bez toho, aby zjištěné vady žalované oznámili a dali ji tak možnost se k těmto vyjádřit, není jisté, zda by bylo možné znalecky zjistit stav domu z hlediska existence vad v době převodu vlastnického práva na žalobce.
19. Na základě provedených důkazů soud učinil následující **závěr o skutkovém stavu** :
20. Žalobci nabyli vlastnické právo k nemovité věci kupní smlouvou uzavřenou v roce 2016. Žalobcům byl před koupí stav nemovité věci a její stáří dostatečně znám, měli možnost uskutečnit několikeré prohlídky a byly jim sděleny veškeré informace, které si vyžádali, a to jak ze strany žalované, jejich rodičů, tak i ze strany realitního makléře, který prodej zprostředkoval. Žalobci byli před uzavřením smlouvy žalovanou a zejména jejím otcem ujištěni, že nemovitost je po rekonstrukci z roku 2011, že je v dobrém stavu a vhodná k trvalému bydlení. Asi v roce 2017 žalobci zjistili zatékání do střechy domu a v důsledku toho vlhnutí zdí. Tuto vadu žalobci žalované bez zbytečného odkladu po jejím zjištění neoznámili a navzdory tomu sami vlastním nákladem provedli opravu střechy bez toho, aby žalované dali možnost se k vytčeným vadám vyjádřit. Pokud žalobci tvrdí existenci dalších vad uvedených v dokumentech zpracovaných odbornou firmou, neprokázali, že by tyto vady byly na nemovité věci v době převodu vlastnického práva, ani v době reálného předání nemovité věci žalobcům, navíc některé z popsaných vad nelze považovat za skryté. Skupina vad, k jejichž zjištění je dle odborných vyjádření potřeba provést diagnostiku, nebyla v řízení ničím prokázána. Žalobci uplatnili u žalované popsané vady na výše uvedených nemovitostech nikoli bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, a navíc na nemovitostech za dobu svého užívání provedli opravy a stavební úpravy, čímž znemožnili posouzení oprávněnosti svých požadavků ze strany žalované. V řízení tak nebylo prokázáno, že by v době převodu vlastnického práva, ani v době reálného předání nemovité věci žalobcům vykazovala tato zjevné nebo skryté vady, které jsou popsány v dokumentech „Technický průkaz nemovitosti“ a „Vady nemovitosti“ zpracovanými odbornou firmou, ani vady na které by prodávající žalovaná byla povinna kupující žalobce upozornit.
21. *Podle § 1922 odst. 1) o. z. jakmile nabyvatel zjistí vadu, oznámí to bez zbytečného odkladu zciziteli a předmět plnění zciziteli předá, nebo jej podle jeho pokynů uschová nebo s ním jinak vhodně naloží tak, aby vada mohla být přezkoumána. Jedná-li se o předmět podléhající rychlé zkáze, může jej nabyvatel po upozornění zcizitele bez prodlení prodat.*
22. *Podle § 1922 odst. 1) o. z. vytkl-li nabyvatel zciziteli vadu oprávněně, neběží lhůta pro uplatnění práv z vadného plnění ani záruční doba po dobu, po kterou nabyvatel nemůže vadný předmět užívat.*
23. *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.*
24. *Podle § 2112 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. 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.*
25. *Podle § 2129 odst. 2 o. z. 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.*
26. *Podle § 2131 o. z. v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.*
27. Na základě zjištěného skutkového stavu soud učinil **právní závěr,** že :
28. Žalovaná převedla vlastnické právo k nemovité věci kupní smlouvou uzavřenou v roce 2016 na žalobce. Žalobcům byl před koupí stav nemovité věci a její stáří dostatečně znám, měli možnost uskutečnit několikeré prohlídky a byly jim sděleny veškeré informace, které si vyžádali, a to jak ze strany žalované, jejich rodičů, tak i ze strany realitního makléře, který prodej zprostředkoval. Žalobci byli před uzavřením smlouvy žalovanou a zejména jejím otcem ujištěni, že nemovitost je po rekonstrukci z roku 2011, že je v dobrém stavu a vhodná k trvalému bydlení. Jak bylo prokázáno z výpovědi žalobce potvrzené výpovědí svědka xxx, asi v roce 2017 žalobci zjistili zatékání do střechy domu a v důsledku toho vlhnutí sádrokartonu. Tuto vadu žalobci žalované bez zbytečného odkladu po jejím zjištění neoznámili. Naopak sami oslovili pokrývače pana xxx a po dalším roce užívání domu (na jaře roku 2019) vlastním nákladem provedli opravu střechy bez toho, aby žalované dali možnost přezkoumat vadu, vyjádřit se k ní, popř. provést opravu, či dohodnout se na slevě z kupní ceny. Žalobci se tak o vadě, spočívající v zatékání do střechy a vlhnutí zdiva v důsledku tohoto zatékání dozvěděli již v roce 2017 a sami potvrdili, že toto žalované nesdělili. Jestliže žalobci tuto vadu oznámili až po vypracování odborného vyjádření, a to podáním adresovaným žalované ze dne 15. 3. 2019, nejedná se o oznámení, které by bylo učiněno bez zbytečného odkladu, jak požaduje ust. § 2112 odst. 1 o.z. Lhůtu bez zbytečného odkladu zákon přímo neurčuje, tzn. že z ní není patrno, v jakém konkrétním časovém okamžiku je třeba povinnost splnit nebo konat. Je však třeba dovodit, že jde o velmi krátkou lhůtu v řadu dní, jíž je míněno bezodkladné, neprodlené, bezprostřední, či okamžité jednání směřující ke splnění povinnosti. V každém konkrétním případě je třeba vždy koumat, zda byly využity všechny možnosti pro splnění této povinnosti, případně, jaké skutečnosti v tom bránily. V daném případě žádné okolnosti, které by bránily oznámit žalované vadu nemovitosti, zjištěny nebyly a nebyly žalobci ani tvrzeny. Bylo však povinností žalobců zjištěné vady oznámit žalované ihned a teprve poté se zabývat činností pro zabezpečení dokumentů pro posouzení vad na předmětu koupě *(srovnej např. rozsudek NS ČR sp. zn. 27 Cdo 1531/2019, 32 Cdo 2484/2012, 29 Cdo 2970/2013).* Zákon definuje skrytou vadu jako takový nedostatek, který je kupujícímu neznám a který mu zůstal neznám i po využití jeho oprávnění provést prohlídku nemovitosti. Zpravidla vada není známa ani prodávajícímu. Vada nemá režim skryté vady, jestliže její původ nastal po přechodu nebezpečí, resp. převodu vlastnictví na kupujícího, i když pro něho byla po určitou dobu skrytá, neboť se projevila (stala zjevnou) až po určité době od svého vzniku. Pokud tak jde o další tvrzené vady uvedené v odborných vyjádřeních, v řízení nebyla prokázána existence těchto vad v době převodu vlastnického práva, ani v době reálného předání nemovité věci žalobcům. Většina těchto vad (zatékání do podkrovních pokojů, garáže a přistavené části, nadměrná vlhkost, chybějící hydroizolace v přistavené části, nefunkční radiátor na toaletě, odpadávající obklady v koupelně), pokud by v nemovitosti existovaly, by se musela projevit již v době užívání nemovitosti žalovanou, která, příp. její babička s celou rodinou, dům užívala od roku 2011-12 do roku 2016 tedy cca 4-5 let. Žalobci navíc na nemovitostech provedli opravy a stavební úpravy, a to nikoli pouze opravu střechy, ale i opravu kanalizační přípojky, střechy na garáži, sprchového koutu, oplechování komína (z účastnické výpovědi žalobce, svědka xxx), čímž znemožnili tvrzené vady přezkoumat. Ustanovení § 1922/1 o. z. je obecným ustanovením, které stanoví postup při zjištění a vytýkaní vad. Zcizitel může vadu „přezkoumat“, přičemž toto žalobci žalované vůbec neumožnili. V řízení tak nebylo prokázáno, že by v době převodu vlastnického práva, ani v době reálného předání nemovité věci žalobcům vykazovala tato zjevné nebo skryté vady, které jsou popsány v odborných vyjádřeních zpracovanými odbornou firmou. Nebylo ani prokázáno, že by v době převodu nemovité věci tato vykazovala vady, na které by prodávající žalovaná byla povinna kupující žalobce upozornit. Ustanovení § 2129 je sice speciálním ustanovením ve vztahu ke lhůtě k uplatnění vad, ale pouze co do limitu maximální doby uplatnění skrytých vad (ze 2 na 5 let – z praktických důvodů spočívajících v povaze stavby, kdy skryté vady se mohou běžně projevit až později). Jinak musí platit, že vady se uplatňují bez zbytečného odkladu po jejich zjištění (nebo poté, kdy je kupující mohl zjistit). Toto je jediný výklad, který je v souladu se smyslem a účelem normy. Obdobně je tomu u reklamace vad díla - § 2629/1 o. z. (není důvod činit rozdíl mezi koupí a smlouvou o dílo). Pokud jde o vady v dokladech, v řízení bylo prokázáno, že žalovaná poskytla žalobcům veškeré doklady, které se k nemovitostem vztahovaly a které si žalobci vyžádali. Prodej se uskutečňoval prostřednictvím realitní kanceláře, tudíž žalovaná, jako klient, beze sporu měla za to, že ji RK upozorní na potřebu zajistit veškeré doklady, které jsou potřeba při převodu vlastnického práva k nemovité věci, a které je nutno žalobcům předat. Sami žalobci mohli již při uzavírání kupní smlouvy vznést požadavek na vydání uvedených dokladů. Rozhodně se tak nejedná o skrytou vadu a tuto případnou vadu žalobci neoznámili žalované včas.
29. Současně žalobci rozhodně neprokázali výši požadované slevy z kupní ceny nemovité věci, když technická zpráva je pouze odhadem této slevy (ze svědecké výpovědi svědka xxx). Stejně tak zaplacené faktury za opravy nemusí odpovídat skutečným cenám.
30. S ohledem na právní závěr o zamítnutí žaloby z důvodu nedodržení lhůt a postupu reklamace se soud blíže nezabýval existencí a povahou vytýkaných vad.
31. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. když žalovaná byla ve věci úspěšná, proto jí soud přiznal na nákladech nutných k úspěšnému bránění práva celkem částku **197 723 Kč**, sestávající z mimosmluvní odměny advokáta za 16 úkonů právní pomoci po 11 460 Kč *(tj. převzetí a příprava zastoupení 20. 11. 2019, písemné vyjádření k žalobě ze dne 20. 11. 2020, písemné doplnění skutkových tvrzení ze dne 7. 2. 2019, porada s klientem dne 9. 3. 2020 převyšující 1 hodinu, vyjádření k výzvě soudu ve věci samé ze dne 10. 3. 2020, porada s klientem dne 6. 10. 2020 převyšující 1 hodinu, 9 x účast u jednání ve dnech 11. 2. 2020 – přes dvě hodiny, 7. 7. 2020 – přes dvě hodiny 8. 10. 2020 – přes dvě hodiny, 8. 12. 2020, 29. 4. 2021, 7. 10. 2021, 29. 10. 2021)* dle § 7 a 11 vyhlášky č. 177/96 v platném znění, tj. celkem **183 360 Kč,** 16 x režijní paušál po 300 Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. 177/96 Sb. ve znění 276/2006, tj. celkem **4 800 Kč**, cestovní náhradu za cestu Ostrava -Nový Jičín a zpět dne 11. 2. 2020 *(vlak 41 Kč, BUS 52 Kč)*, tj. celkem 93 Kč, cestovní náhradu za cestu Ostrava -Nový Jičín a zpět dne 7. 7. 2020 *(BUS 56 Kč, BUS 55 Kč)*, tj. celkem 111 Kč, cestovní náhradu za cestu Ostrava -Nový Jičín dne 8. 12. 2020 *(BUS 53 Kč)*, tj. celkem 53 Kč, cestovní náhradu za cestu Ostrava -Nový Jičín a zpět dne 29. 4. 2021 *(BUS 51 Kč, BUS 55 Kč)*, tj. celkem 106 Kč, celkem cestovní náhrada představuje částku **363 Kč** a náhradu za promeškaný čas dle § 14 vyhlášky č. 177/96 Sb. v platném znění za celkem 32 půlhodin po 100 Kč tj. celkem **3 200 Kč**. Dále soud v rámci náhrady nákadů řízení přiznal žalované účelně vynaložené náklady za vypracování znaleckého posudku Ing. Smelíka v částce **6 000 Kč**. Soud nepřiznal žalované požadované náklady za písemná vyjádření ve věci ze dne 21. 10. 2020, 4. 11. 2020, 27. 4. 2021, 11. 5. 2021 a dále za převzetí právního zastoupení v rámci mimosoudního řešení věci, když má za to, že se nejednalo o účelně vynaložené náklady v rámci zastupování žalované.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ostravě, prostřednictvím Okresního soudu v Novém Jičíně. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalobci povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalovaná domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Nový Jičín 27. října 2021

JUDr. Ivana Bačová v.r.

soudkyně