4. 10. 2023

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak postupovat při zjištění vady nemovitosti

Prodávající má povinnost odevzdat předmět koupě řádně a včas. Za řádné plnění považuje zákon plnění bez vad s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, i podle účelu smlouvy. Pokud kupující zjistí, že jím koupená nemovitost má skryté vady, na jejich reklamaci má pět let od nabytí nemovitosti. Na co si dát při uplatňování práv z vadné nemovitosti pozor?

Převod nemovitosti úhrnem

Ve smlouvách o převodu nemovitosti můžete narazit na ujednání, podle kterého je nemovitost převáděna „jak stojí a leží“. Převod individuálně určených věcí úhrnem Nejvyšší soud opakovaně odmítl: „Umožnění převodu věcí určených individuálně nebo druhově s doložkou „jak stojí a leží“ by odporovalo smyslu zákonné odpovědnosti prodávajícího za vady prodané věci a výrazně by znevýhodňovalo kupujícího, neboť by nemohl uplatnit svůj nárok z odpovědnosti za vady.“[1]

Někteří autoři se však domnívají, že tato ustálená judikatura Nejvyššího soudu již není za účinnosti nynějšího občanského zákoníku účinná.[2] Například Městský soud v Praze však uvedenou judikaturu Nejvyššího soudu aplikoval i ve sporu z kupní smlouvy dle aktuální právní úpravy.[3]

Pokud smlouva o převodu nemovitosti obsahuje tuto doložku, bylo by zřejmě možné ji vyložit jako vyloučení odpovědnosti převádějící strany z vadného plnění, což přímo umožňuje ust. § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.

Bez dalšího však není možné omezit odpovědnost z vad ve spotřebitelských smlouvách, a to ani předchozí dohodou stran ve smlouvě (ust. § 1814 občanského zákoníku).

Vady skryté a zjevné

Kupující nemovité věci nemá práva z vadného plnění, pokud jde o zjevnou vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. V kontextu koupě nemovitosti se bude jednat jen o vady zřejmé na první pohled. Kupující nemusí pro zjištění vady provádět například zkoušky spojené s částečnou destrukcí či poškozením předmětu koupě.[4] Zjevnou vadou není vada, která se plně projeví až při užívání nemovitosti.[5]

U vad zjevných má kupující zachována práva z vadného plnění pouze v případě, že prodávající kupujícího výslovně ujistil o tom, že je nemovitost bez vad, nebo vadu lstivě zastřel.

Vady skryté jsou vady, které existují již v době převzetí nemovitosti, ale kupující je nemohl při převzetí snadno odhalit a projeví se tedy až později.[6] V případě nemovitostí může jít typicky například o vlhkostní poruchy způsobené vadně provedenou izolací, nevhodnými materiály nebo i vadnou projektovou dokumentací.

O skryté vadě často v době prodeje nemovitosti neví ani prodávající. Podstatné je, zda má skrytá vada svůj původ již v době, kdy byla nemovitost ještě ve vlastnictví prodávajícího. Pokud příčina vady

nastala až v době po převodu vlastnictví na kupujícího, nejedná se o skrytou vadu, kterou by mohl kupující prodávajícímu reklamovat.[7]

Jedná se o vadu nebo běžné opotřebení?

Při nákupu starší nemovitosti od původního vlastníka může být předmětem sporu i to, zda se jedná o vadu nebo zda existence i závažného nedostatku nemovitosti je pouze projevem jejího stáří a kupující ji měl s ohledem k okolnostem očekávat.

Dle judikatury lze za vadu předmětu kupní smlouvy považovat „nedostatek jejích vlastností nebo projevů, které zejména vzhledem k obsahu smlouvy, prohlášení prodávajícího o vlastnostech nebo ustanovení právních předpisů či technických norem měla prodaná věc mít. Za faktickou vadu věci lze pokládat i nedostatky takových vlastností nebo projevů, které se u věcí téhož druhu (movitých či nemovitých) obecně předpokládají a jejichž absence snižuje využití věci.“[8] Ačkoliv se jedná o ustálenou judikaturu, která vycházela z dřívějšího občanského zákoníku, je citována i v rozhodnutích Nejvyššího soudu za aktuální právní úpravy.[9]

Běžné opotřebení nemovitosti není vadou, někdy je však hranice poměrně tenká. Soud při rozhodování přihlíží ke stáří nemovitosti, provedeným rekonstrukcím a dalším okolnostem. Kupující například neuspěli s reklamací 90 let starého domu, u kterého po předání zjistili napadení dřevokaznými houbami a podmáčení podlah a zdiva: „Závěru odvolacího soudu, že vytčené nedostatky představují běžné opotřebení, které vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti domu odpovídají jeho stáří, provedeným (neprovedeným) rekonstrukcím a běžnému způsobu užívání i údržby, nelze z pohledu výše uvedené judikatury nic vytknout. To, že při jednání o koupi domu, žalobci neměli k dispozici žádný znalecký posudek, který by jim byl ku pomoci při stanovení kupní ceny, a že nebyli s to bez odborných znalostí stavebně technický stav domu posoudit, je z pohledu právní kvalifikace nároku na slevu z ceny nerozhodné.“[10]

V jiném sporu, který se však rovněž týkal staré nemovitosti (přes 100 let) a reklamace napadení dřevěné stropní konstrukce dřevokaznými houbami, dal Nejvyšší soud vzhledem k okolnostem za pravdu kupujícímu. Dům totiž prošel před prodejem komplexní rekonstrukcí a kupující tak nemohl očekávat, že by dům vykazoval tak závažné nedostatky.[11]

Rozdíl mezi vadou a běžným opotřebením tak bude vždy dán okolnostmi, především pak tím, co mohl kupující objektivně očekávat.

Oznámení vady

Pro způsob uplatnění práv z vad není stanovena povinná písemná forma, nicméně s ohledem na závažnost jednání lze písemnou formu doporučit. V případě, že je vada bezprostředně po zjištění oznámena prodávajícímu ústně, je vhodné v co nejbližší době po oznámení vady uplatnit reklamaci i písemně.

Podstatné pro případné budoucí spory je reklamaci sepsat konkrétně a jasně, aby nevznikly pochybnosti o neurčitosti reklamace.

Vada by měla být kupujícím oznámena bezodkladně podle ust. § 2112 občanského zákoníku. Ust. § 2129 pouze modifikuje nejzazší lhůtu pro uplatnění práv z vad nemovité věci, která je pět let od nabytí vlastnického práva. Opožděnost reklamace může být důvodem pro nepřiznání nároku z vadného plnění v případném soudním řízení. Často však bude pro prodávajícího obtížné zjistit, kdy přesně se vada projevila poprvé. U některých vad však může být zřejmé, že nebyly reklamovány bezodkladně – např. pokročilá koroze na viditelných místech nemovitosti, o kterých zjevně musel mít kupující povědomí již delší dobu.

Prodávající však nemůže namítat opožděnost reklamace, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.

Důkazní materiály

V případě závažných vad nemovitosti je na místě obrátit se na soudního znalce, který vše zdokumentuje a zjistí příčinu poruchy. Pro samotnou reklamaci však znalecký posudek nutný není a je možné výdaj za znalce odložit až do okamžiku, kdy dojde k zamítnutí reklamace prodávajícím nebo k rozhodnutí kupujícího o podání žaloby.

Pokud se kupující rozhodne zvolit jako právo z vadného plnění slevu z kupní ceny, bude pro její vyčíslení nezřídka potřeba znalecký posudek. Zákon přímo neurčuje, jak slevu z kupní ceny vypočítat. Podpůrně se tedy vychází z pravidla, že sleva z kupní ceny odpovídá rozdílu mezi hodnotou, kterou by měla nemovitost bez vad, a hodnotou, kterou měla nemovitost s vadami v době, v níž mělo dojít k řádnému plnění.[12]

Ustálená judikatura uvádí tato kritéria pro výpočet slevy z kupní ceny: „výchozími skutečnostmi pro posouzení výše slevy bude zejména rozsah vadnosti díla, závažnost vad, popř. jak vada (y) omezují či komplikují užívání nebo snižují životnost věci a dále lze při úvaze o výši slevy vzít v úvahu i další okolnosti. Výši slevy je tedy nutné stanovit s ohledem na rozhodné okolnosti případu, obvykle proto nelze slevu ztotožnit pouze s náklady spojenými s odstraněním vad.“[13]

Nejvyšší soud však výslovně uvedl, že je možné, aby výpočet zohlednil jen a pouze náklady vynaložené na odstranění vad a k ostatním kritériím při stanovení rozsahu slevy nepřihlédnul, pokud bude takový postup odůvodněn.[14]

Náklady na znalecké posudky jsou poměrně vysoké a je pravděpodobné, že v případě soudního sporu bude znalecké posudky přezkoumávat soudem určený revizní znalec. Je proto důležité, aby Váš znalecký posudek byl pokud možno od erudovaného znalce, který je schopen si své závěry obhájit i u soudu.

Závěr

Při zjištění vady nemovitosti je nutné od počátku postupovat ideálně bez chyb a reklamovat včas, přesně a jasně a případně i na podkladě znaleckého posudku. Soudní spory týkající se vad nemovitostí jsou často náročné a dlouhé a vyžadují aktivitu žalobce. Vhodnou taktiku reklamace vady nemovitosti je na místě promyslet s právním zástupcem, a to ideálně ještě před reklamací, aby nedošlo ke zbytečným překvapením v případném soudním řízení.

JUDr. Kateřina Krahulíková,
advokátka

ZCH Legal

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500
Fax: +420 225 020 555
e-mail: office@zchlegal.cz

---

[1] Např. Nejvyšší soud, 33 Cdo 1430/2010, 29. 2. 2012.

[2] POROD, Jakub. § 1918 [Převod věci úhrnkem]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 3.

[3] Rozsudek Městského soudu v Praze sp.zn. 39 Co 138/2023 ze dne 7.6.2023.

[4] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: 32 Cdo 2422/2014 ze dne 9. 11. 2015.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: 32 Odo 1387/2005 ze dne 29. 3. 2007.

[6] ŠTENGLOVÁ, Ivana. 15.1.3.1 [Uplatňování práv z vadného plnění]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana. Smlouva o dílo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 123.

[7] TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. § 2129 [Vady nemovitosti]. In: TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 263, marg. č. 7.

[8] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 274/2017 ze dne 26. 7. 2017.

[9] Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 33 Cdo 3235/2020, 25. 5. 2021.

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 33 Cdo 896/2010 ze dne 28. 7. 2011.

[11] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 274/2017 ze dne 26. 7. 2017.

[12] ZAPLETAL, Jiří. § 2106 [Práva z vadného plnění při podstatném porušení smlouvy]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 7.

[13] Nejvyšší soud sp.zn. 23 Cdo 1299/2008ze dne 26. 5. 2010.

[14] Nejvyšší soud, 33 Cdo 663/2022, 20. 4. 2022.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení