13. 9. 2013

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

# Od kdy běží záruční doba k bytu?

Nejvyšší soud v červnu tohoto roku vynesl rozsudek (sp. zn. 33 Cdo 2881/2012 ze dne 20.6.2013), v němž se zcela přesvědčivě vypořádal se spornou otázkou týkající se běhu záruční doby při koupi bytu. Níže je popsán zajímavý skutkový děj daného případu včetně závěrů Nejvyššího soudu.

dvořák || hager & partners
advokátní kancelář

**Meritum věci**

Žalobci – spotřebitelé měli zájem si koupit bytovou jednotku od žalované, právnické osoby v té době podnikající v realitní činnosti. V roce 2004 uzavřeli žalobci se žalovanou smlouvu o smlouvě budoucí o převodu příslušné nemovitosti. V září roku 2005 žalobci jednotku převzali do užívání na základě předávacího protokolu (součástí protokolu byl i soupis vad). Poté v roce 2006 žalobci uzavřeli smlouvu o převodu vlastnictví bytu a jednotku nabyli. V říjnu roku 2007 (tj. po 24 měsících od podpisu předávacího protokolu) reklamovali žalobci další vady bytu. Žalovaná s odkazem na uplynulou záruční dobu reklamaci odmítla. Žalobci se tak obrátili na soud, aby bylo žalované uloženo odstranit příslušné vady bytové jednotky. Klíčovou otázkou k posouzení tak bylo určení počátku běhu záruční doby k bytu.

Soud prvního stupně uzavřel, že práva z odpovědnosti za vady bytu mohli žalobci uplatňovat teprve od okamžiku, kdy se stali vlastníky bytové jednotky, tedy ode dne zápisu jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dále doplnil, že vady, které žalobci vytkli při převzetí bytu v roce 2005, nebyly uplatněny řádně, neboť žalobci v té době nebyli kupujícími, resp. nebyli vlastníky bytu. Rozsudkem bylo části žalobního nároku v souladu se závěry znaleckého posudku vyhověno. Odvolací soud rozsudek změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl s odůvodněním, že je třeba přihlédnout především k dohodě účastníků uvedené ve smlouvě o smlouvě budoucí, dle níž si strany sjednaly záruku v délce trvání 24 měsíců, jež počíná běžet ode dne podpisu předávacího protokolu. Žalobci tak podali dovolání k Nejvyššímu soudu.

**Názor Nejvyššího soudu**

K otázce aplikace předpisů občanského zákoníku odkázal Nejvyšší soud na judikaturu [1], dle níž se kupní smlouva o prodeji nemovitosti, kterou na straně prodávajícího uzavřela osoba provozující živnost v oboru „realitní činnost“ a na straně kupujícího spotřebitel, použijí též zvláštní ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě. Tato úprava svoji povahou tak vylučuje obecnou úpravu uvedenou v ustanovení § 499 a násl. obč. zák. a rovněž obecnou úpravu o kupní smlouvě uvedenou v § 588 – 600 obč. zák.

Nejvyšší soud konstatoval, že „**odpovědnost za vady věci prodané v obchodě je založena na principu tzv. zákonné záruky navazující na povinnost prodávajícího odevzdat kupujícímu věc ve shodě s kupní smlouvou**.“ Dle § 621 obč. zák. záruční doba počíná běžet převzetím věci

kupujícím, z čehož je zcela patrné, že „oprávněný z odpovědnosti za vady musí být v postavení kupujícího.“ Proto je logické, že žalobcům právo z odpovědnosti za vady prodané věci v době před uzavřením kupní smlouvy svědčit nemohlo. Pokud by záruční doba měla běžet dříve, došlo by k popření samotného principu záruky a vedlo by to k absurdním závěrům. V takovém případě by totiž osoba užívající věc (v tom okamžiku by ještě nebyla v postavení kupujícího) uplatnila vady z odpovědnosti u vlastníka věci, který by byl navíc osobou povinnou z vady věci. **Úprava odpovědnosti za vady prodané věci slouží k ochraně kupujícího**, aby se mohl domáhat na prodávajícím svých nároků z odpovědnosti za vady věci, kterou od něj nabyl.

**Nejvyšší soud dále uvedl, že ustanovení § 619 a násl. obč. zák. jsou kogentní a speciální**, a proto se od nich nelze odchýlit. Jinak řečeno účastníci ve smlouvě o smlouvě budoucí nemohli platně počátek záruční doby změnit, protože tím by fakticky došlo k jejímu zkrácení. Pro úplnost Nejvyšší soud zmiňuje, že záruční dobu je takto možno pouze prodloužit.

Pokud žalovaná svolila žalobcům k nastěhování do bytu dříve, nelze toto posuzovat jako převzetí věci kupujícím ve smyslu § 621 obč. zák. **Za převzetí nemovité věci je třeba považovat pouze vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.** Před uzavřením kupní smlouvy, resp. dřív než se podle ní stali vlastníky bytové jednotky, nemohli žalobci z pozice kupujících uplatnit svá práva z odpovědnosti za její vady.

**Závěr**

Se shora uvedenými závěry Nejvyššího soudu se lze jednoznačně ztotožnit. Je třeba vzít v potaz rovněž i skutečnost, že na užívání bytu před uzavřením kupní smlouvy je třeba nahlížet jako na benefit pro budoucího kupujícího, jenž je však nepochybně zohledněn v kupní ceně, popř. je přímo zpoplatněn. **Lze tak uzavřít, že záruční doba k nemovitosti v případě, že je prodávajícím podnikatel z realitní činnosti a kupujícím spotřebitel, počíná běžet vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí (bez ohledu na datum sepsání předávacího protokolu).**

**Mgr. Ondřej Huml**

Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax:  +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

---
[1] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1314/2005 ze dne 27.7.2006.

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

## Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku