

19. 3. 2018

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

Reklamace společných částí domu

V případě prodeje jednotky v nově postaveném domě developerem se samozřejmě na předmětu prodeje mohou objevit vady. Pokud se takové vady týkají jednotky jako takové (vybavení a podobně), je zřejmé, že kupující musí vady uplatnit u prodávajícího sám a po své linii také řeší své nároky z vad. Jenže jak mají kupující řešit situaci, kdy se vada týká společné části domu, například zatéká střechou?

Jednoznačný závěr o správném postupu kupujících vyjádřil v nedávné době Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 3075/2016. V daném případě žalobci koupili od žalovaného (developera) jednotku v roce 2012, tedy ještě za účinnosti starého občanského zákoníku, č. [40/1964](#) Sb., a zákona o vlastnictví bytů, č. [72/1994](#) Sb. První jednotky v domě se začaly prodávat již během roku 2010. V kupní smlouvě žalovaný poskytl žalobcům záruku v délce dvou let; kromě této záruky samozřejmě žalovaný jako prodávající odpovídal za vady prodané věci. Ještě v roce 2011, tedy před uzavřením kupní smlouvy k předmětné jednotce, se v domě objevily vady na rozvodech vody, jejichž počet postupně narůstal. Žalovaný vady průběžně podle možností odstraňoval. S ohledem na četnost vad žalobci uplatnili vady písemně v letech 2013 a 2014 a žádali o kompletní výměnu rozvodů. Vzhledem k tomu, že této žádosti nebylo vyhověno, obrátili se se svým nárokem na soud.

Soudy obou stupňů (žalovaný podal proti prvostupňovému rozsudku odvolání) dospěly k závěru, že žalovaný je povinen rozvody vyměnit. Městský soud v Praze uzavřel, že „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek podle § 12 zákona o vlastnictví bytů... oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich podílů. Uplatnění nároků z odpovědnosti za vady společných prostor je sice úkonem, který se týká společné věci, nesměruje však ke změně podstaty věci ani s ní nijak nenakládá. Není proto významné, že žalobci, kteří nárok z odpovědnosti za vady uplatňují, jsou jen minoritními spoluvlastníky společných částí domu“.

Současně soudy uvedly, že při prodeji jednotek běží každému z kupujících záruční doba, resp. lhůta k uplatnění vad samostatně a pozdější kupující nemohou být na svých právech zkráceni jen tím, že došlo k předchozímu prodeji jiným kupujícím, jimž začala běžet záruční doba i ke společným částem dříve.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jemuž však Nejvyšší soud nevyhověl. „Jsou-li předmětem převodu vlastnictví nově vystavěné jednotky (vymezené podle zákona o vlastnictví bytů) v jednom domě, je tak zřejmé, že vždy bude předmětem převodu nejen samotná jednotka..., ale také podíl na společných částech domu... Vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí... začne vždy kupujícímu běžet zákonná záruční doba k uplatnění práva z odpovědnosti za vady, a to bez ohledu na to, zda k převodu všech jednotek dojde v jeden okamžik, nebo bude k převodům docházet postupně.“

Současně je třeba poukázat na skutečnost, že z hlediska odpovědnosti za vady, resp. záruční odpovědnosti nelze rozlišovat mezi výlučným vlastnictvím kupujícího (jednotka jako taková) a podílovým spoluvlastnictvím (ke společným částem). Kupující navíc nesmí být poškozen tím, že jiné jednotky byly prodány dříve, a tím pádem by jemu byla zkrácena doba pro uplatňování vad ohledně společných částí. „Má-li být zachován smysl úpravy odpovědnosti za vady prodané věci – tj. ochránit kupujícího a umožnit mu domáhat se u prodávajícího nároků z odpovědnosti za vady věci, kterou od

něho koupil - musí se tato ochrana v plném rozsahu týkat všech věcí, které jsou předmětem kupní smlouvy.“

Z výše uvedeného vyplývá, že každý z vlastníků vystupuje vůči prodávajícímu samostatně, každému běží záruční doba, resp. lhůta pro uplatnění vad zvlášť, a to i ohledně společných částí. Výše uvedené závěry lze v zásadě jistě vztáhnout i na převody jednotek podle nového občanského zákoníku, a to i když je jednotka nově definována poněkud odlišně.

JUDr. Michaela Balousová,
advokátka

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)