

Odpovědnost za vady

Podléhá-li prodej bytové jednotky v širším slova smyslu režimu ustanovení § 612 obč. zák., není důvod, aby pro charakter předmětu koupě (viz § 118 odst. 2 obč. zák. a § 1 zákona č. [72/1994](#) Sb.) byl vyloučen dopad § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele argumentem faktické nemožnosti ve lhůtě 30 dnů odstranit reklamovanou vadu bytové jednotky v širším slova smyslu. Ustanovení § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele připouští, aby se spotřebitel s dodavatelem dohodli na delší než 30 denní lhůtě, v níž má být reklamáce vyřízena. Uvedené ustanovení předpokládá, že v některých případech může být zjištění příčiny vady (a tím i oprávněnosti reklamáce) delší, znemožňující reklamaci vyřídit (a odstranit vadu) ve 30 denní lhůtě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Cdo 2914/2014, ze dne 25.8.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně JUDr. I. B., zastoupené JUDr. V.V., advokátem se sídlem v P., proti žalované S. V., zastoupené Mgr. T.K., advokátem se sídlem v P., o slevu z kupní ceny, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 28 C 290/2005, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. ledna 2014, č. j. 55 Co 429/2013-325, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 (dále jen "soud prvního stupně") rozsudkem ze dne 8. 4. 2013, č. j. 28 C 290/2005-290, uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni 210.000,- Kč s blíže specifikovaným úrokem z prodlení a rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázané, že dne 6. 8. 2002 účastnice uzavřely smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. umístěné ve 2. nadzemním podlaží domu č. nacházejícího se na pozemku parc. č. st. 1096, spoluvlastnického podílu ve výši 49/1845 na společných částech domu a pozemků všech spoluvlastníků, spoluvlastnického podílu ve výši 49/102 na společných částech domu vymezený části spoluvlastníků na společném prostoru č. a pozemku parc. č. 605/5, vše zapsáno na LV č. 857 u Katastrálního úřadu v S. - pracoviště J., pro obec a k. ú. H.. Kupní cena byla sjednána ve výši 2.092.140,- Kč. Žalovaná (prodávající), identifikována identifikačním číslem osoby 70362670 a daňovým identifikačním číslem 005-7456090499, která byla výlučnou vlastnící stavby domu č. , poskytla žalobkyni (kupující) záruku na stavební část předmětu převodu v rozsahu třiceti šesti měsíců ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí domu č. (rozhodnutí Městského úřadu v Harrachově, stavebního úřadu, o povolení užívání stavby nabylo právní moci 27. 6. 2002). Rozhodnutím Katastrálního úřadu v S. - pracoviště J. ze dne 22. 10. 2002, č. j. V-1074/2002-631, byl povolen vklad vlastnického práva s právními účinky vkladu ke dni 11. 9. 2002. Dopisem ze dne 1. 11. 2002 žalobkyně mimo jiné žalované oznámila, že do bytu zatéká dveřmi z terasy, které jsou zkřížené a netěsní. Střecha je chybně konstruována, neboť zejména dešťová voda je sváděna do čtyř míst, z nichž není odváděna okapním systémem, ale prostě teče dolů. Rozstřík vody po dopadu je velký a povede v krátké době k poškození omítky. Závadu lze odstranit buď dodatečnou instalací dešťových svodů, nebo zastřešením pergoly na terase. Zatékáním do bytu došlo současně k poškození podlahy, a bude nezbytné vyměnit část podlahy v rozsahu asi tří pruhů v okolí dveří. Dopisem ze dne 1. 2. 2003 žalobkyně vytkla vadu spočívající v nefunkčnosti centrální vytápěcí jednotky a opětovně popsala přetrvávající závadu, tak jak ji vytkla v dopise ze dne 1. 11. 2002. Současně požádala žalovanou o sdělení způsobu a časového plánu odstranění označených vad. Dopisem ze dne 9. 8. 2004 žalobkyně, odkazujíc na dopisy ze dne 1. 11. 2002 a dne 1. 2. 2003, vytkla další vady, spočívající v rozšiřujících se prasklinách a odpadající omítce v ložnici, přičemž poukázala

na dosud neodstraněnou vadu zatékání vody do bytové jednotky a vadnou konstrukci střechy. Pro tuto závadu zatéká do bytů pod střechou, ale už i do bytů nad bytem žalobkyně. Je jen otázkou času, kdy začne zatékat i do jejího bytu. Zopakovala, že chybnou konstrukcí střechy se voda hromadí ve čtyřech místech a stéká na terasu před jejími dveřmi nejen při dešti, ale i když padá rosa. Zastřešení, které si nechala žalobkyně zhotovit, nezabraňuje průsaku vody do bytu. Na vadu střechy a špatnou izolaci terasy žalovanou opakovaně upozornil výbor společenství vlastníků bytových jednotek, kterému žalobkyně a většina vlastníků zbývajících bytových jednotek udělila plnou moc k vyřízení reklamace. Žalované vytkla, že pod dobu 1,5 roku od první reklamace nepřistoupila k odstranění zjištěných vad. Způsob odstranění vad podle znalce prof. K. považuje za nevyhovující, jelikož není vyřešen odvod stékající vody v situaci, kdy není v místě vybudována dešťová kanalizace. Žalobkyně proto žalovanou vyzvala k odstranění zmíněných vad předmětu koupě a zároveň jí sdělila, že nedojde-li k jejich odstranění, bude požadovat slevu z kupní ceny, popř. zváží možnost odstoupit od smlouvy. Dopisem ze dne 13. 5. 2005 žalobkyně reklamovala další vady na společných částech domu č. , vyplývající ze zprávy ing. Milana Závady, jež byla přílohou uvedeného dopisu. V souvislosti s tím požádala žalovanou o slevu z kupní ceny ve výši 200.000,- Kč a o náhradu vzniklé škody ve výši 10.000,- Kč (zastřešení pergoly). Na základě plné moci ze dne 9. 9. 2003 Společenství vlastníků Harrachov 231 (dále jen „Společenství vlastníků“) vyzývalo žalovanou jménem jednotlivých vlastníků bytových jednotek k odstranění vad dopisy ze dne 12. 9. 2003, 14. 10. 2003, 17. 12. 2003, 15. 3. 2004, 29. 4. 2004, 8. 6. 2004, 29. 6. 2004, 30. 8. 2004, 30. 5. 2005, 28. 7. 2005, 2. 8. 2005 15. 8. 2005. Dopisem ze dne 25. 4. 2005 výbor Společenství vlastníků sdělil žalované, že nesouhlasí s navrhovanou stavební úpravou střechy, neboť nepovede k odstranění zjištěné vady s tím, že opravu provede Společenství vlastníků svým nákladem, jelikož vady nebyly odstraněny po dobu tří let. Podle znaleckého posudku Doc. Ing. Zdeňka Kutnara ze dne 20. 4. 2004, č. 432/2004, je nezbytné nejprve opravit plechovou krytinu střechy porušenou perforacemi a tvorbu ledových valů lze odstranit temperováním kritických ploch střechy. Zdůraznil, že terasy ve 2. NP jsou extrémně smáčeny vodou stékající ze střechy a z tajícího sněhu. Podle stavebnětechnického posouzení Ing. Milana Závady ze dne 13. 4. 2005 chybí na střeše domu otopné kabely a není zajištěn odvod srážkové vody do trativodu vsakovací šachtou. Stavební firma nepostupovala v souladu se stavební dokumentací, některé detaily nebyly přizpůsobeny klimatickým podmínkám, přičemž původně navrhovaná dvouplášťová odvětrávaná střecha byla nahrazena střechou jednoplášťovou z důvodu dodatečné výstavby podkrovních bytů. Tato změna má za následek větší členitost střechy (a s tím související hromadění sněhu), větší kondenzaci a následně průnik vlhkosti do jednotlivých bytů. Nedostatky spočívají taktéž v řešení parozábrany, odporující projektové dokumentaci, a v chybějící tepelné izolaci na několika místech střechy. U teras nebyla taktéž dodržena projektová dokumentace. Ze znaleckého posudku Ing. M.M. č. 2453-107/05 vyplývá, že chybí pojistná izolace a parotěsná zábrana, což způsobuje, že kondenzovaná či zatékající voda se dostává přímo do tepelné izolace, a tím dochází ke snížení izolačních vlastností. Vlivem nekvalitně provedené izolace dochází nejen k ochlazování bytových jednotek a ke kondenzaci vody, ale může docházet k tání sněhu vlivem unikajícího tepla. Nesprávně byly použity samořezné vruty bez antikorozi úpravy a došlo k jejich korozi. Znalec doporučil zhotovení dvouplášťové odvětrávané střechy. Technický a zkušební ústav stavební Praha s. p. v posudku č. 050-017791 uvedl, že oproti původnímu projektu došlo k zásadní změně, a to k půdorysnému zvětšení objektu a k výstavbě podkrovních bytů ve 4. NP. Ztotožnil se se závěry posudku Doc. Kutnara a dodal, že špatnou izolací docházelo k prostupování tepla a následnému namrzání vody na střeše. Příčinou průniku vody a zatékání do bytů byla realizace jednoplášťové střechy, která není vhodná pro danou lokalitu. Ze znaleckého posudku společnosti EQUITA Consulting s. r. o. č. C30905/11, vypracovaného ve věci sp. zn. 8 C 274/2006, soud prvního stupně zjistil, že původní skladba střešního pláště byla navržena jako dvouplášťová. Střecha nebyla opatřena okapovým systémem a nebyly v ní uloženy topné kabely. Pro zatékání střešním pláštěm a kvůli perforaci střešní krytiny při odstraňování zmrzlého ledu nechalo Společenství vlastníků v roce 2005 zhotovit kompletně nový střešní plášť firmou Chalupa-RVES a. s. V roce 2006 byly do všech čtyř úžlabí namontovány topné kabely. Při konstrukci střechy nebyla dodržena doporučená tloušťka

provětrávané vzduchové mezery, nebyl navržen systém zábran proti padání sněhu na níže situované terasy a nebyla vyřešena eliminace ledových valů. Původní provětrávaná mezera v místech s přilehlými podkrovními místnostmi neměla předepsanou tloušťku 40 mm a nebylo zabezpečeno nasávání a odsávání vzduchu při jejich spodním a horním okraji. Na tomto skutkovém základě, cituje § 622, § 623 odst. 1 a § 625 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), jakož i § 19 odst. 3 zákona č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele, soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyně poprvé reklamovala vady bytové jednotky a společných částí domu 1. 11. 2002 a poté nejméně ještě 3x. Především se jednalo o vadu střechy způsobující zatékání do bytu a nemožnost užívání terasy. Uvedené vady žalobkyně řádně a včas uplatnila u žalované, přičemž žalovaná je ani po uplynutí tří let neodstranila. Při určení výše slevy soud prvního stupně přihlédl k nákladům na odstranění vad, k povaze a rozsahu vad a k tomu, že snižují funkční vlastnosti bytu, neboť nelze užívat terasu bytu. Závady byly odstranitelné; jelikož žalovaná žalobkyni nevyrozuměla o způsobu vyřízení reklamace ani vady neodstranila, vznikla žalobkyni stejná práva jako by šlo o vady neodstranitelné.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 15. 1. 2014, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o náhradě nákladů řízení, ve výroku o věci samé jej potvrdil, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Shodně se soudem prvního stupně vzal za prokázanou existenci popsanych vad bytové jednotky a společných částí domu s tím, že byly způsobeny dílem nevhodným projekčním řešením střechy, dílem nerespektováním projektové dokumentace při výstavbě, jakož i nekvalitním provedením některých prací. Nebylo naopak prokázáno, že příčinou zatékání byla perforace střechy způsobená její nesprávnou údržbou. Zdůraznil, že žalovaná včas nepřistoupila k odstranění vad a k serióznějšímu jednání na toto téma došlo až po dvou letech od prvního vytknutí vad. Akceptoval právní posouzení věci soudem prvního stupně a dodal, že se tento soud správně vypořádal i s otázkou, zda žalobkyně po vykonané volbě práva z odpovědnosti za vady (bezplatné odstranění vad) mohla tuto volbu změnit (a požadovat slevu z kupní ceny). Na souzenou věc nepochybně dopadá ustanovení § 612 obč. zák. a § 19 odst. 3 zákona č. [634/1992](#) Sb. Bylo povinností žalované vyřídit reklamaci žalobkyně do třiceti dnů s tím důsledkem, že pokud takto nepostupovala, vznikla žalobkyni stejná práva, jako by šlo o vady předmětu koupě neodstranitelné, tzn. i právo na slevu z ceny. K tomu, aby tato „nová“ práva žalobkyni nevznikla, stačilo, aby žalovaná existenci vad uznala, popř. začala s jejich odstraňováním. Za nevýznamnou považoval odvolací soud výhradu k postupu Společenství vlastníků, jehož členem je i žalobkyně, které poté, co žalovaná nezačala s odstraňováním vad střechy, přistoupilo k její rekonstrukci a nikoli pouze k odstranění příčin zatékání. Akceptoval postup soudu prvního stupně při určení výše slevy, kdy kromě kritérií uvedených v odůvodnění jeho rozsudku zohlednil i to, že v důsledku zatékání byl - nikoli nevýznamně - snížen komfort užívání bytové jednotky a že dlouhodobé zatékání snižuje životnost předmětu koupě.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná (dále též „dovolatelka“) dovolání, jehož přípustnost dovozuje ze znění § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), uplatňujíc dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), neboť má zato, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a otázek, které v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny. Odvolací soud se při řešení otázky, zda mohla žalobkyně (kupující) odstranit vady předmětu koupě na náklady žalované (prodávající), přestože to nebylo stranami dohodnuto, s tímto způsobem nesouhlasila a byla připravena vady odstranit, odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu představované jeho rozsudkem ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1508/2008. Se zřetelem ke znění § 510 obč. zák. nemůže žalobkyně vůči žalované úspěšně uplatňovat právo na náhradu nákladů vynaložených na odstranění vady střechy, které provedla třetí osoba, neboť se tím domáhá práva na náhradu škody, přičemž vada měla být odstraněna v rámci odpovědnosti za vady koupě. Dovolání žalovaná považuje za přípustné taktéž pro vyřešení v rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu dosud nezodpovězených otázek:

1. zda se zákon č. 634/ 1992 Sb., o ochraně spotřebitele, vztahuje i na prodej bytové jednotky v širším slova smyslu (tj. včetně spoluvlastnického podílu na společných částech obytného domu a pozemku, na němž obytný dům stojí),
2. zda musí být vada ve lhůtě stanovené § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele odstraněna,
3. zda kupující může jednostranně měnit zvolený nárok z titulu odpovědnosti za vady,
4. zda trvá odpovědnost za vady v případě, že kupující prodávajícímu znemožnil provedení opravy,
5. zda musí být vada odstraněna i v situaci, kdy s opravou nesouhlasili všichni spoluvlastníci anebo s odstraněním vady někteří spoluvlastníci výslovně nesouhlasí,
6. zda právo jednoho spoluvlastníka nemovitosti se zanedbatelným spoluvlastnickým podílem převyšuje právo ostatních spoluvlastníků s většinovým podílem a může závazně rozhodnout za ostatní o odstranění vady i proti jejich vůli.

Ve vztahu k řešení otázky aplikace zákona č. [634/1992](#) Sb., na ochranu spotřebitele, při prodeji bytové jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dovolatelka prosazuje názor, že na prodej bytové jednotky zákon na ochranu spotřebitele není aplikovatelný. Vycházejíc z definice pojmů „spotřebitele, podnikatele a výrobku“, podle § 2 odst. 1 písm. a), b) a f) zákona na ochranu spotřebitele, má zato, že v souzené věci nelze použít ustanovení § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele. Je-li podnikatel osobou, která spotřebiteli prodává výrobky nebo poskytuje služby, je z povahy věci vyloučeno považovat bytovou jednotku za „poskytnutou službu“ a prodej nemovitosti (bytové jednotky) nelze podřadit ani pod pojem „výrobku“. Tento závěr podporuje okolnost, že v případě reklamace vady nemovitosti (bytové jednotky) je nereálné dosáhnout zpravidla toho, aby ve lhůtě 30 dnů bylo nejen rozhodnuto o reklamaci, ale aby též v této lhůtě byla vada odstraněna. Odstraňování vad nemovitosti je časově náročné a závisí na klimatických podmínkách. Vlastním propočtem dovolatelka zjistila, že by jí oprava (včetně zjištění příčiny nezbytných administrativních úkonů) trvala 569 dní, s tím, že 14 dní by stačilo na zjištění a vyhodnocení příčiny vady. Dovojuje tedy, že v případě odstranitelných vad nemovitosti by vždy musela nastat fikce neodstranitelnosti zjištěné vady. Žalobkyně (resp. společenství vlastníků) žalované neumožnila odstranit zjištěné vady, a soud pominul, že se dopisy ze dne 23. 9. 2004 a ze dne 25. 4. 2005 dohodly na prodloužení lhůty k odstranění vad. Dovolatelka nesouhlasí s názorem, že k zamezení vzniku fikce neodstranitelnosti vad stačilo, aby uznala existenci vad a zahájila jejich odstraňování. Dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu nevyřešenou otázkou, zda kupující může měnit zvolený nárok z titulu odpovědnosti za vady, odvolací soud vyřešil chybně. Na základě svého pohledu na skutkové okolnosti jednání o odstranění vytčených vad (viz str. 7 bod 5. dovolání) má zato, že žalobkyně nemohla změnit dříve zvolené právo vyplývající z odpovědnosti za vady. Při řešení otázky, zda musí být vada odstraněna i v případě, kdy s odstraněním vady nesouhlasili všichni spoluvlastníci nebo s jejím odstraněním někteří nesouhlasili, dovolatelka odvolacímu soudu vytýká, že se s touto námitkou vůbec nevypořádal. Má zato, že právo na odstranění vady předmětu koupě mohlo vzniknout jen tehdy, pokud s tím vyslovili souhlas všichni podíloví spoluvlastníci. Na tuto otázku pak navazuje další dovolacím soudem dosud nevyřešená otázka, a to, zda menšinový spoluvlastník může i za zbývající (většinové) spoluvlastníky zvolit konkrétní právo z titulu odpovědnosti za vady týkající se společných prostor budovy.

Žalobkyně navrhla dovolání jako nedůvodné zamítnout.

Podle § 236 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2013 (čl. II. bod 2. zákona č. [293/2013](#) Sb., dále opět jen „o. s. ř.“), lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, 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.

Přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že jsou splněna kritéria přípustnosti dovolání obsažená v tomto ustanovení. Přípustnost dovolání nastává tehdy, jestliže dovolací soud, který jediný je oprávněn tuto přípustnost zkoumat (§ 239 o. s. ř.), dospěje k závěru, že kritéria přípustnosti dovolání uvedená v § 237 o. s. ř. skutečně splněna jsou.

Podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Námitkami, že dovolatelka byla připravena odstranit vady předmětu koupě, že možnost odstranit vady třetí osobou nebyla smluvními stranami dohodnuta, a že navíc žalovaná s tímto řešením nesouhlasila, že jí žalobkyně znemožnila zjištěné vady odstranit, že s odstraněním vad nesouhlasili všichni podíloví spoluvlastníci, a že se tak mělo stát snad proti vůli některých z nich, že oprava společných částí domu měla být provedena podle sanačního projektu z roku 2004, že žalobkyně a Společenství vlastníků způsob odstranění vad odsouhlasilo dopisem ze dne 23. 9. 2004, že po dohodě byla oprava střechy odložena na jaro roku 2005, že Městský úřad - Stavební úřad v Harrachově sdělil, že nemá námitky proti ohlášení stavebních a udržovacích prací, že až 25. 4. 2005 Společenství vlastníků oznámilo dovolatelce, že nesouhlasí s navrženým způsobem opravy střechy, přičemž dopisem ze dne 15. 5. 2005 navrhla jednání za účelem dosažení dohody o odstranění zjištěných vad, neuplatnila žalovaná jediný možný dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Uvedenými námitkami totiž zpochybňuje správnost zjištěného skutkového stavu věci a nikoli právní posouzení věci; uplatněním způsobilého dovolacího důvodu ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. není zpochybnění právního posouzení věci, vychází-li z jiného skutkového stavu, než z jakého vyšel při posouzení věci odvolací soud, a že samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem (opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř.) nelze úspěšně napadnout dovolacím důvodem podle § 241a odst. 1 o. s. ř.

Argument, podle kterého se odvolací soud „odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu“, může být způsobilým vymezením přípustnosti dovolání ve smyslu § 241a odst. 2 o. s. ř., je-li z dovolání patrné, o kterou takovou právní otázku jde a od které „ustálené rozhodovací praxe“ se řešení této otázky odvolacím soudem odchyluje (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, publikované jako R 4/2014 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek). Přípustnost dovolání není způsobilá založit výhrada dovolatelky, podle které se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu představované jeho rozsudkem ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1508/2008; závěry citovaného rozhodnutí totiž nedopadají na nyní souzenou věc. Na rozdíl od citovaného rozsudku dovolacího soudu žalobou uplatněný požadavek (jak uzavřely soudy obou stupňů) představuje právo na zaplacení slevy z ceny předmětu koupě a nikoli náhradu nákladů na odstranění vad zakoupené věci; výše nákladů na odstranění vady střechy byla pro oba soudy jedním z kritérií pro určení výše slevy.

Dovolatelkou předložená otázka, zda vada předmětu koupě musí být odstraněna ve 30 denní lhůtě podle § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele, není způsobilá založit přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. Mimo to, že citované ustanovení zákona na ochranu spotřebitele je jednoznačné („reklamacе včetně odstranění vady musí být vyřízena bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamacе, pokud se prodávající se spotřebitelem nedohodne na delší lhůtě.“), se k této otázce vyjádřil i Nejvyšší soud např. v rozsudcích ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. 28 Cdo 171/2008, ze dne 27. 3. 2003, sp. zn. 33 Odo 357/2002, nebo ze dne 17. 5. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015.

Otázky, zda kupující může jednostranně měnit zvolený nárok z titulu odpovědnosti za vady, a zda k řádnému uplatnění práv z odpovědnosti za vady dojde i tehdy, jestliže konkrétní právo neuplatnili všichni podíloví spoluvlastníci nemovitosti nebo se tak stalo dokonce proti vůli některých z nich, Nejvyšší soud již ve své rozhodovací praxi vyřešil. V rozsudku ze dne 17. 5. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015 přijal závěr, že „podle ustálené soudní praxe lze jiné než již v zákonné lhůtě u prodávajícího uplatněné právo z odpovědnosti za tutéž vadu požadovat, pokud by původně uplatněné právo zaniklo pro nemožnost plnění (§ 575 a násl. obč. zák.) anebo kdyby vada, pro kterou bylo uplatněné, nabyla nového charakteru, např. odstranitelná vada by se stala – objektivně nebo subjektivně (tj. tím, že prodávající neodstranil vadu „včas“, viz § 19 odst. 3 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění účinném do 31. 12. 2013) – neodstranitelnou (srov. Ze zhodnocení rozhodování soudů ve věcech týkajících se nároků z prodeje v obchodě a z obstaravatelských služeb, projednaného a schváleného občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu ČSR z 30. 12. 1982, Cpj 40/82, uveřejněného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 22/1983, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4513/2015).“ Tamtéž uzavřel, že „vlastnickou – vindikační nebo zápůrčí – žalobu (§ 126 odst. 1 obč. zák.) může podat kterýkoliv z podílových spoluvlastníků vůči každému, kdo neoprávněně zasahuje do jeho spoluvlastnického práva, případně i jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde (srov. rozsudky ze dne 3. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1794/96, ze dne 18. 10. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2496/2006, ze dne 31. 3. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2243/2006, ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 800/2014). Pro uplatňování práv z odpovědnosti za vady předmětu převodu, kterým je (bytová nebo nebytová) jednotka a spoluvlastnický podíl společných částí domu, platí stejná východiska (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005). Právo z odpovědnosti za vady může u prodávajícího uplatnit kterýkoliv podílový spoluvlastník společných částí budovy a jeho právu na bezplatné, včasné a řádné odstranění vady odpovídá povinnost prodávajícího vadu bez zbytečného odkladu odstranit, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu spoluvlastníka, který právo podle § 625 obč. zák. včas a řádně uplatnil.“

Domáhá-li se dovolatel revize řešení otázek, ať již hmotného či procesního práva, musí ve vztahu ke každé z nich vymezit, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání, tzn., že je povinen uvést, v čem se při jejím řešení odvolací soud a) odchýlil od „ustálené rozhodovací praxe“ dovolacího soudu nebo b) že jde o otázku v rozhodování dovolacího soudu dosud nevyřešenou nebo c) že uvedená právní otázka je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, d) popř. že tato, již dříve dovolacím soudem vyřešená otázka, má být dovolacím soudem posouzena (opětovně, ale) jinak. Tomuto požadavku dovolatelka nedostála ve vztahu k otázce nákladů řízení před soudem prvního stupně. Dovolání tak v této části není rovněž přípustné.

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným ve smyslu § 237 o. s. ř. pro řešení otázky, zda se ustanovení § 19 odst. 3 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, vztahuje i na prodej bytové jednotky.

V rozsudku ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005, na jehož závěry pak Nejvyšší soud navázal v řadě svých dalších rozhodnutí, přijal a odůvodnil závěr, podle něhož v případě prodeje bytové jednotky (zákon č. 72/1994 Sb.), vystupovala-li „žalovaná jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti, je třeba na obsah právního vztahu z kupní smlouvy použít úpravu § 613 až § 627 obč. zák., která má ve vztahu k § 588 až § 600 povahu nejen doplňující, ale i speciální; upravuje-li některé otázky proti obecným ustanovením o kupní smlouvě odlišně, má přednost tato zvláštní úprava. V případě odpovědnosti za vady prodané věci ustanovení § 622 obč. zák. (ať již ve znění před 1. 1. 2003 či po něm) vylučuje obecnou úpravu, neboť nároky kupujícího definuje odlišně nejen oproti ustanovení § 507, ale i § 597 obč. zák.“ Na uvedené východisko lze navázat závěrem, podle něhož podléhá-li (mimo jiné) prodej bytové jednotky v širším slova smyslu režimu ustanovení § 612 obč. zák., není důvod, aby pro charakter předmětu koupě (viz § 118 odst. 2 obč. zák. a § 1 zákona č.

[72/1994](#) Sb.) byl vyloučen dopad § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele argumentem faktické nemožnosti ve lhůtě 30 dnů odstranit reklamovanou vadu bytové jednotky v širším slova smyslu. Ustanovení § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele připouští, aby se spotřebitel s dodavatelem dohodli na delší než 30 denní lhůtě, v níž má být reklamáce vyřízena. Uvedené ustanovení předpokládá, že v některých případech může být zjištění příčiny vady (a tím i oprávněnosti reklamáce) delší, znemožňující reklamaci vyřídit (a odstranit vadu) ve 30 denní lhůtě. V rozsudku ze dne 30. 6. 2008, sp. zn. 33 Odo 930/2006, Nejvyšší soud akcentoval, že „kupní smlouva, jejíž jednou stranou je osoba jednající v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti, má povahu spotřebitelské smlouvy (§ 52 obč. zák.), a do tohoto smluvního vztahu se promítne i zákon č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele. V otázce odpovědnosti za vady prodané věci jde konkrétně o § 19 odst. 3. Není-li reklamáce včetně odstranění vady vyřízena nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamáce (s výjimkou případu, kdy se prodávající se spotřebitelem dohodne na delší lhůtě), má spotřebitel po uplynutí této lhůty stejná práva, jako by se jednalo o vadu, kterou nelze odstranit.“ Žalovaná tedy mohla zamezit vzniku práva na slevu z kupní ceny (§ 622 odst. 3 obč. zák. v návaznosti na § 19 odst. 3 zákona na ochranu spotřebitele) dohodou s žalobkyní o delší lhůtě ke zjištění příčiny vady a jejímu odstranění. Se zřetelem k tomu, že dovolatelka připouští, že byla schopna zjistit příčinu vady do 14 dnů od uplatnění reklamáce (viz str. 5 odst. 6 in fine dovolání), byla jistě schopna odhadnout časovou náročnost odstranění vady.

Z toho, co je shora uvedeno, je zřejmé, že dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) nebyl uplatněn důvodně. Nejvyšší soud proto dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné [§ 243d písm. a) o. s. ř.], a dovolání žalované zamítl.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)