27. 9. 2018

ID: 107190

Odpovědnost za vady

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, tedy převodem vlastnictví k jednotce a podílu na společných částech domu, začne vždy kupujícímu běžet zákonná záruční doba k uplatnění práva z odpovědnosti za vady (§ 621 obč. zák.), a to bez ohledu na to, zda k převodu všech jednotek dojde v jeden okamžik, nebo bude k převodům docházet postupně. Pro určení počátku běhu záruční doby podle § 621 obč. zák. nemůže být významné, že část prodávané věci (společné části domu) nenabývá kupující do výlučného vlastnictví, ale jen do spoluvlastnictví. Ani u společných částí domu, které nabyl kupující kupní smlouvou do spoluvlastnictví (spolu s „celou“ jednotkou), nemohou účastníci smlouvy změnit běh zákonné záruční doby tak, že by částečně či zcela běžela už před uzavřením kupní smlouvy a jejím vložením do katastru nemovitostí, a tak ji zkrátit, či úplně vyloučit. 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.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3075/2016, ze dne 9.11.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) G. J., P., b) Společenství vlastníků jednotek Petržílkova č. p. 2704, 2705, 2706, 2707, se sídlem v P., zastoupených Mgr. M.H., advokátem se sídlem v P., proti žalované SIDI CZECH REPUBLIC S.R.O., se sídlem v P., zastoupené JUDr. J.K., advokátem se sídlem v P., o odstranění vad, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod. sp. zn. 27 C 148/2014, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. února 2016, č. j. 55 Co 274/2015-136, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 3. 2. 2016, č. j. 55 Co 274/2015-136, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 (soud prvního stupně) ze dne 12. 5. 2015, č. j. 27 C 148/2014-90, kterým uložil žalované povinnost nahradit (správně vyměnit) stávající pozinkované horizontální rozvody vody nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy č. p. postavené na pozemku p. č., p. č., p. č., v katastrálním území S., obec P., vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město P., Katastrální pracoviště P., vše na listu vlastnictví, v části od přívodu vody do budovy ke svislým rozvodům vody (dále též jen „ležaté rozvody“, „Dům“), a to do třiceti dnů od právní moci rozsudku a rozhodl o náhradě nákladů řízení; současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalovaná byla stavebníkem a zároveň původním vlastníkem Domu, začátkem roku 2010 začala převádět vlastnické právo k prvním jednotkám v Domě a předávat je vlastníkům, s žalobkyní a) uzavřela kupní smlouvu dne 26. 7. 2012 (s účinky vkladu do katastru nemovitostí k 27. 7. 2012), téhož dne jí jednotku i předala, s žalobcem b) uzavřela kupní smlouvu (na nebytovou jednotku) dne 30. 5. 2012; žalobce b) vykonává i správu Domu. Kupní smlouvy byly vypracovány podle jednotného vzoru žalované a bylo v nich stanoveno, že prodávající poskytuje záruku v délce dvou let na společné prostory nacházející se v Domě, lhůta začíná běžet ode dne, kdy bude předána druhá jednotka v Domě; na jednotky v délce tří let a na vnitřní vybavení záruku v délce dvou let od předání jednotky. Dne 16. 2. 2010 v Domě vzniklo společenství vlastníků

[žalobce b)]. Poprvé byla vada na ležatých rozvodech objevena a uplatněna v únoru roku 2011, odstraněna byla v březnu 2011, v následujícím období se vady začaly množit, k 27. 12. 2013 jich žalobce b) evidoval 29. Vady byly vždy ihned uplatněny postupem dohodnutým stranami, zhotovitel vady průběžně opravoval. S ohledem na četnost výskytu vad, a protože jednotlivé opravy nevedly k bezvadnému fungování potrubí, uplatnili (dopisem ze dne 16. 10. 2013 a dalšími ze dne 6. 2. 2014, 27. 3. 2014) nárok vyplývající z odpovědnosti za vady a požádali o výměnu ležatých rozvodů za rozvody plastové, což žalovaná odmítla. Vady byly uplatňovány žalobci řádně, v záručních lhůtách. Za správné považoval i zjištění soudu prvního stupně, že ležaté rozvody netrpí jen ojedinělými vadami, které by bylo možné odstranit jednorázovou opravou v místě prorezavění, jde o komplexní vadu, jediný možný způsob nápravy je výměna vadné části ležatých rozvodů.

Uzavřel, že po právní stránce je třeba věc posoudit zejména podle § 612 - 627 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“.). Oba žalobci jsou vlastníky jednotky a spoluvlastníky společných částí Domu, jsou proto aktivně legitimováni k podání žaloby. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek podle § 12 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon 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, nesměřuje 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. Jde o plnění nedělitelné, více věřitelům – vlastníkům jednotek a spoluvlastníkům společných částí, proto se uplatní úprava v § 512, 513 obč. zák. Jde o společné právo, které může uplatnit každý (spolu)vlastník individuálně. Žalobkyně a) je jako kupující spotřebitelkou. Na základě zjištěného skutkového stavu dospěl k závěru, že vady byly uplatněny řádně a v záruční době. Ujednání v kupní smlouvě o běhu záruční doby u společných prostor považoval za neplatné, neboť zkracuje právo žalobkyně a) na uplatnění vad v záruční době dvou let, je tak v rozporu s ustanovením § 621 obč. zák. Záruční doba podle tohoto ustanovení začíná běžet až od převzetí věci kupujícím. Při postupném prodávání jednotek proto poběží každému kupujícímu lhůta samostatně. Ujednání v kupní smlouvě by vedlo ke zkrácení či úplnému neposkytnutí záruční doby ke společným částem některým kupujícím. Zdůraznil specifickou povahu postupného prodeje jednotek, nepovažoval za relevantní námitky žalované, že společné části budovy jsou již při prodeji pozdějším nabyvatelům jednotek užívány a dochází tak k prodloužení záruky nad rámec zákona k újmě prodávajícího.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Namítala, že otázka běhu záruční doby pro společné prostory budovy nebyla doposud v rozhodovací praxi vyřešena a další otázky vyřešil odvolací soud v rozporu s judikaturou dovolacího soudu. Měla za to, že záruční doba za společné části domu, jsou-li jednotky (včetně podílů na společných částech) v domě prodávány a předávány jednotlivým kupujícím postupně, běží ve smyslu § 621 obč. zák. od odevzdání první jednotky a společných prostor. Ve chvíli, kdy kupující první jednotky začne užívat jednotku, začne užívat i celé společné části domu, včetně všech rozvodů, bez ohledu na to, že je jen jejich menšinovým vlastníkem. Pro jednu věc nemůže totiž běžet více záručních dob. Smyslem ustanovení § 621 obč. zák. nemůže být poskytnutí, a to ani spotřebiteli, nekonečně dlouhé záruční doby za společné části budovy. Jednotka, byť je prodána i delší dobu po dokončení výstavby, je pořád neužívaná, tedy „nová“, to však neplatí u společných částí budovy. První dvě jednotky v Domě byly předány kupujícím 4. 1. 2010, dvouletá záruční doba tak uplynula 4. 1. 2012, žalobci uplatnili reklamaci až po tomto datu, tedy opožděně. Nesouhlasila ani se závěrem odvolacího soudu o aktivní legitimaci žalobců. Ti jsou totiž jen menšinovými spoluvlastníky společných částí. Podle judikatury Nejvyššího soudu uplatnění nároku z odpovědnosti za vady společných částí budovy měla učinit většina spoluvlastníků, neboť jde o právní úkon, který se týká společné věci a má dopad do právního postavení všech spoluvlastníků. Za nesprávnou považovala aplikaci § 512 obč. zák., neboť podle § 622 obč. zák. musí nejprve dojít k volbě práva z odpovědnosti za vady a je nutné rovněž použít speciální ustanovení § 12

zákona o vlastnictví bytů. Zpochybnila i závěr odvolacího soudu, že žalobci uplatnili práva z odpovědnosti za vady. Vytýkala rovněž odvolacímu soudu, že i když o aplikaci § 619 a násl. obč. zák. hovoří výslovně jen ve vztahu k žalobkyni a), vztáhl fakticky ochranu spotřebitele, upravenou v těchto ustanoveních, i na žalobce b), který spotřebitelem být nemůže, jelikož nejde o fyzickou osobu. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci ve vyjádření k dovolání uvedli, že rozhodnutí odvolacího soudu považují za správné, v odůvodnění se správně vypořádal se všemi zásadními otázkami, které dovolatelka uvádí, navíc k těmto otázkám existuje rozsáhlá judikatura. Dovolání proto nemůže být přípustné.

Nejvyšší soud projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 29. 9. 2017 (čl. II bod 2 zákona č. 296/2017 Sb.), dále jen „o. s. ř.”

Projednávanou věc je třeba posuzovat – s ohledem na dobu, kdy došlo k prodeji jednotky – podle dosavadní právní úpravy (§ 3028 odst. 1, 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), zejména podle zákona o vlastnictví bytů a obč. zák.

Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení.

Předně je třeba zdůraznit, že námitkami, jimiž dovolatelka zpochybňuje správnost skutkových zjištění (zejména kdy a jak žalobci vytkli uplatněné vady) a hodnocení dokazování provedeného soudem, uplatnila jiný dovolací důvod, než který je uveden v § 241a odst. 1 o. s. ř. Samotné hodnocení důkazů opírající se o zásadu jejich volného hodnocení zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř. nelze úspěšně napadnout (srov. např. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2011, sen. zn. 29 NSČR 29/2009, uveřejněné pod č. 108/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, včetně tam obsaženého odkazu na nález Ústavního soudu ze dne 6. 1. 1997, sp. zn. IV. ÚS 191/96).

Dovolání nemůže být přípustné pro řešení otázky, zda právo z odpovědnosti za vady může u prodávajícího uplatnit kterýkoliv podílový spoluvlastník společných částí budovy, a to bez ohledu na velikost svého spoluvlastnického podílu, neboť již byla v rozhodnutích Nejvyššího soudu vyřešena. Závěr odvolacího soudu, že k řádnému uplatnění práv z odpovědnosti za vady dojde i tehdy, jestliže právo uplatnili jen někteří podíloví spoluvlastníci společných částí nemovitosti (bez ohledu na výši jejich podílů), že každý spoluvlastník společné části budovy je oprávněn zvolit, který nárok z titulu odpovědnosti za vady uplatňuje, je v souladu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 2914/2014, který byl schválen k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia dne 12. 4. 2017, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2792/2016, který byl schválen k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia dne 18. 10. 2017), od níž není důvod se odchýlit ani v této věci.

Otázka počátku běhu záruční doby týkající se společných prostor v domě, jsou-li jednotky bytovým spoluvlastníkům prodávány a předávány postupně, nebyla doposud v rozhodování dovolacího soudu řešena, dovolání je proto – pro řešení této otázky - přípustné; není však důvodné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost

dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existenci takových vad dovolatelka nenamítala a nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Podle § 612 odst. 1 obč. zák. jestliže fyzická nebo právnická osoba prodává zboží jako podnikatel (dále jen „prodávající“) v rámci své podnikatelské činnosti, platí kromě obecných ustanovení o kupní smlouvě i následující ustanovení § 613 až 627.

Rovněž v případě prodeje bytové jednotky (podle zákona o vlastnictví bytů), vystupuje-li prodávající 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 (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005, ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 1847/2015, ze dne 25. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 2914/2014). Odpovědnost za vady je tak založena na principu tzv. zákonné záruky. Jako kupující může vystupovat fyzická i právnická osoba, která kupuje výrobky za jiným účelem než pro podnikání s těmito výrobky. Ustanovení § 619 – 627 obč. zák. o odpovědnosti za vadu prodané věci (jednotky a společných částí domu) se proto uplatní ve vztahu k oběma žalobcům [žalobkyni a), která je fyzickou osobou, a žalobci b), který je právnickou osobou].

Nejvyšší soud rovněž ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2881/2012, ze dne 29. 3. 2016, sp. zn. 33 Cdo 1389/2015) formuloval a odůvodnil závěr, že zákonná záruční doba stanovená v § 620 odst. 1 obč. zák. nemůže být zkrácena ani dohodou účastníků; lze ji jen prodloužit. V rozsudku sp. zn. 33 Cdo 2881/2012 zdůraznil, že kupujícím nemůže svědčit právo z odpovědnosti za vady věci v době před uzavřením kupní smlouvy, do té doby je jejím vlastníkem prodávající, jemuž by taky byly vady vytýkány. Došlo by tak k popření smyslu ustanovení o odpovědnosti za vady prodané věci; tedy ochránit kupujícího a umožnit mu domáhat se u prodávajícího nároků z odpovědnosti za vady věci, kterou od něho koupil. Podle § 621 věty první obč. zák. záruční doby začínají běžet od převzetí věci (až na výjimky se převzetím věci kupující zpravidla stává jejím vlastníkem – viz § 133 obč. zák.). Uzavřel, že u prodeje jednotky podle zákona o vlastnictví bytů začíná běžet zákonná záruční doba od zápisu převodu jednotky do katastru nemovitostí.

Tyto závěry se prosadí i při stanovení počátku běhu zákonné záruční doby při postupném prodeji více jednotek v jednom domě se spoluvlastnickým podílem na společných částech tohoto domu. Podle § 8 odst. 1, § 20 odst. 1, § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů jsou společné části v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, s převodem vlastnictví jednotek přechází i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a spoluvlastnictví společných částí domu je nerozlučně spjato s vlastnickým právem k jednotce. 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 [byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěná nebytová jednotka – srovnej § 2 písm. b), c), e), f), h) zákona o vlastnictví bytů], ale také podíl na společných částech domu [§ 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů]. Vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí, tedy převodem vlastnictví k jednotce a podílu na společných částech domu, začne vždy kupujícímu běžet zákonná záruční doba k uplatnění práva z odpovědnosti za vady (§ 621 obč. zák.), a to bez ohledu na to, zda k převodu všech jednotek dojde v jeden okamžik, nebo bude k převodům docházet postupně. Pro určení počátku běhu záruční doby podle § 621 obč. zák. nemůže být významné, že část prodávané věci (společné části domu) nenabývá kupující do výlučného vlastnictví, ale jen do spoluvlastnictví. Ani u společných částí domu, které nabyl kupující kupní smlouvou do spoluvlastnictví (spolu s „celou“ jednotkou), nemohou účastníci smlouvy změnit běh zákonné záruční doby tak, že by částečně či zcela běžela už před uzavřením kupní smlouvy a jejím vložením do katastru nemovitostí, a tak ji zkrátit, či úplně vyloučit. 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.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je věcně správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

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

Další články:

- Odpovědnost za újmu
- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)