Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 04.10.1983, sp. zn. 14 C 224/81, ECLI:CZ:OSP1:1983:14.C.224.1981.1

Číslo: 33/1985

Právní věta: I při nabytí bytu občanem koupí ze státního socialistického vlastnictví do osobního vlastnictví (§ 14 odst. 1 zákona č. 52/1966 Sb. ve znění zákona č. 30/1978 Sb.) se odpovědnost za vady koupeného bytu posuzuje podle ustanovení § 400 až § 404 o. z. Je tu třeba rozlišit vady vyšlé najevo po převodu vlastnictví k bytu od vad, které byly zjištěny při kolaudaci (a které je vůči investorovi povinna odstranit stavební organizace), dále od vad, které již byly vzaty v úvahu při stanovení ceny za převod bytů, jakož i od vad vzniklých užíváním. Vady tu uplatňuje kupující; převodem vlastnictví k bytu na jiného občana nárok nezaniká.

Soud: Obvodní soud pro Prahu 1

Datum rozhodnutí: 04.10.1983

Spisová značka: 14 C 224/81

Číslo rozhodnutí: 33

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Hospodaření s byty, Koupě, Odpovědnost za vady, Vady věci

Předpisy: 40/1964 Sb. § 400 52/1966 Sb. § 14

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobci, kteří jsou vlastníky bytů v osobním vlastnictví v domech čp. 1721, 1722 a 1723 v P. – K. se žalobami domáhali, aby soud svým rozhodnutím určil, že žalovaná investiční organizace, od níž byty získali, je povinna poskytnout žalobcům tříletou záruční dobu týkající se případných závad na koupených bytech, dále navrhovali, aby soud uložil žalobcům slevu z kupní ceny, za niž byty získali do osobního vlastnictví, a to pro závady vyskytující se v bytech i ve společných prostorách, a posléze navrhovali, aby žalované organizaci bylo uloženo zaplatit jim vyčíslené náklady, které vynaložili za ni na uvedení některých zařízení v domech do provozu.

Žalovaná investiční organizace navrhla zamítnutí žalob žalobců.

Obvodní soud pro Prahu 1 nejprve částečným rozsudkem (který nabyl právní moci) zamítl žalobní návrh na určení záruční doby pro odpovědnost za vady v délce tří roků k bezplatnému odstranění reklamované vady. Soud prvního stupně v odůvodnění tohoto svého rozhodnutí k tomu uvedl, že soud nemůže žádnou záruční lhůtu určovat, protože na prodej bytů se vztahují ustanovení § 399 a násl. o. z., takže lze uplatňovat právo z odpovědnosti žalované organizace za vady jen podle ustanovení § 401 odst. 1 o. z., a že podle ustanovení § 403 odst. 1 o. z. musí kupující, chce-li uplatňovat právo z

odpovědnosti za vady, vytknout tyto vady ve lhůtě šesti měsíců od převzetí věci; jinak právo zanikne.

Konečným rozsudkem potom soud prvního stupně uložil žalované organizaci zaplatit žalobcům 1101 Kčs do 15 dnů od právní moci rozsudku, a to k úhradě nákladů, které žalobci vynaložili za žalovanou organizaci na uvedení některých zařízení v bytech a ve společných prostorách do provozu; dalším výrokem tohoto konečného rozsudku bylo žalované organizaci uloženo v uvedené lhůtě zaplatit jednotlivým žalobcům stanovené částky jako poskytnutí slev z kupní ceny za převod bytů do osobního vlastnictví z důvodu vad na jednotlivých převedených bytech i společných prostorách. Žalované organizaci bylo dále uloženo zaplatit žalobcům (do rukou jejich zplnomocněného zástupce) na nákladech řízení 8000 Kčs a na účet obvodního soudu 1435,25 Kčs k úhradě vyplaceného znalečného, vše do 15 dnů od právní moci rozsudku. Také konečný rozsudek soudu prvního stupně nabyl právní moc.

Z odůvodnění:

Ze zápisů o převzetí bytů žalobci, sepsaných žalovanou organizací, bylo zjištěno, že odevzdání předmětu prodeje bylo dokončeno druhý den po registraci smluv o převodu vlastnictví k bytům, tedy po tomto převodu bytů. Bylo to u bytů v domě čp. 1721 dne 3. 6. 1981, u bytů v domě čp. 1722 dne 22. 5. 1981 a u bytů v domě čp. 1723 dne 28. 5. 1980. U vad společných částí domů končila lhůta k výtce vad až 3. 6. 1980 pro všechny žalobce, protože výtky podávala samospráva jménem všech majitelů bytů společně.

Výtky vad byly provedeny zejména přípisy z 12. 1. 1981, 2. 3. 1981, 6. 4. 1981, 5. 5. 1981, 2. 6. 1981 a 15. 10. 1981. Šlo vesměs o výtky týkající se společných částí domů, uplatněné samosprávou, ale i o výtky vad v bytech, jak je podali jednotliví majitelé bytů.

Pokud ovšem samospráva či jednotliví majitelé bytů učinili některé výtky vad po uplynutí šesti měsíců od převzetí bytů, byly nároky prekludovány (§ 403 odst. 1 o. z.).

I když někteří ze žalobců v mezidobí převedli byty v jejich osobním vlastnictví na jiné občany, zůstali v této věci aktivně legitimováni, když to byli oni, kteří vady věci vytkli a své právo uplatnili žalobou; v občanském zákoníku (v zákoně č. 40/1964 Sb., jehož úplné znění se změnami a doplňky bylo vyhlášeno pod č. 70/1983 Sb.) není opory pro názor, že převodem vlastnictví tyto uplatněné nároky zanikly.

Pokud šlo o rozsah vad, k nimž bylo třeba v projednávané věci přihlédnout, nebyly vzaty v úvahu vady vytknuté v kolaudačním řízení, protože tyto vady musí odstranit dodavatel stavby.

Se slevou z kupní ceny z důvodu vad věci nelze ztotožňovat požadavek žalobců o slevu kupní ceny z toho důvodu, že při určování kupní ceny znalcem měl znalec, jak se žalobci domnívali, vycházet ze spodní hranice sazby za 1 m2 podlahové plochy, tedy u bytů I. kategorie z částky 1800 Kčs (§ 2 odst. 2 vyhlášky č. 47/1976 Sb.) a nikoli z částky 2000 Kčs, jak se stalo. Poukazovali na to, že podle samotného dodavatele stavby objektu E 4/4 (doklad z 30. 5. 1980) byla tato dokončená stavba zařazena do posledního stupně (III. stupně) kvality provedení.

Ze spisů státního notářství pro Prahu 4 o registraci smluv o převodu bytů do osobního vlastnictví žalobců vyplývá, že v tomto řízení byly předloženy znalecké posudky o ceně převáděných bytů. V posudcích se popisovala poloha bytů a jejich náležitosti i výměry. Vycházelo se ze střední ceny rozpětí 1800 až 2200 Kčs za 1 m2, tj. z částky 2000 kčs (§ 2 odst. 2 vyhlášky č. 47/1978 Sb.). Posudek dále obsahoval přirážky (v procentech) za lepší vybavení bytů a a srážky (rovněž v procentech) za horší vybavení bytů. Částka 2000 Kčs se zvyšovala, popřípadě snižovala, o vzájemný vztah přirážek, případně srážek, byl v posudcích přesně uveden. Tak došlo ve všech případech bytů I.

kategorie k částce o něco vyšší nebo nižší než 2000 Kčs za 1 m2. Výsledná částka se násobila počtem m2. Z výsledků odpočítával znalecký posudek procento na závady. Tyto srážky činily v průměru u domu čp. 1721 – 4,22 , u domu čp. 1722 – 4,72 a u domu čp. 1723 – 4,29 Po provedení této srážky se výsledek zvýšil o 20 (§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 47/1978 Sb.).

Uvedený postup znalce při výpočtu ceny odpovídal vyhlášce č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů, jakož i metodickým pokynům Českého a Slovenského cenového úřadu pro oceňování bytů prodávaných občanům podle vyhlášky č. 47/1978 Sb. (viz sdělení č. 7 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti ČSR v částce 4 – 6/1979).

Výchozí hlediska pro stanovení základní částky v rámci rozpětí stanoví § 2 odst. 3 vyhlášky č. 47/1978 Sb. Mezi těmito hledisky není uvedena kvalita provedení stavby. Proto právem znalec vycházel ze středu sazby, když podle uvedených metodických pokynů nebylo možné jít pod částku 1800 Kčs, i kdyby dům a byty vykazovaly všechny známky pro srážky za horší vybavení, a nad částku 2000 Kčs, i kdyby dům a byty vykazovaly všechny známky pro přirážky za lepší vybavení.

Není proto důvodný požadavek žalobců na snížení kupní ceny pro horší kvalitu. Mohou žádat jen slevu podle ustanovení § 399 a násl. o. z. pro vady věcí.

Z ocenění převáděných bytů, provedeného znalcem v řízení o registraci smluv, vyplývá, že před vytyčením kupní ceny ve svých posudcích provedl osobní prohlídku objektu a bytů a měl k dispozici projektovou dokumentaci, zápis o závadách, jež byly zjištěny ve společných prostorách, a zápisy o závadách zjištěných v jednotlivých bytech. Slevy doporučoval podle toho, zda zjištěné vady snižovaly užitkovost či jen estetickou hodnotu bytů. Při výpočtu slev postupoval znalec u vad na společných částech tak, že uvažoval, jakým procentem se podílí cena zařízení (jež má vadu) na ceně celého objektu. U vad v bytech postupoval individuálně.

Znalec ustanovený k podání posudku v této projednávané soudní věci uvedl, že je třeba především určit, jaká část kupní ceny připadá na vlastní byty a jaká připadá na společné části, a po tomto určení rozdělit celkovou částku mezi byty a mezi společné části domu.

Pojem „byt“ musí být i pro účely sledované zákonem č. 52/1966 Sb. vykládán shodně s ustanovením § 62 bytového zákona (zákona č. 41/1964 Sb.), že totiž bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (totéž uvádí v podstatě i důvodová zpráva k zákonu č. 52/1966 Sb.).

Dále je třeba mít na zřeteli, že osobní vlastnictví k bytům podle ustanovení zákona č. 52/1966 Sb. je tímto zákonem nerozlučně spojeno se spoluvlastnictvím ke společným částem domu. Jedině v této zákonem stanovené nerozlučné souvislosti lze chápat byt jako předmět vlastnického práva. Za byt podle tohoto zákona je tedy nutno pokládat prostor, vymezený zdmi, podlahou a stropem, kdežto vlastní stavbu, základy, hlavní zdi, podlahy, stropy, střechu, vodovodní, kanalizační elektrické a telefonní sítě apod. je třeba pokládat za „společné části domu“, jak to příkladmo vymezuje § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 52/1966. Je proto nutno dojít k závěru, že vedle částí domů taxativně vypočtených v § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 52/1966 Sb. je nutno za části domů uznat např. i podlahy a stropy. Do individuálního vlastnictví majitelů bytů proto spadají zejména kuchyňské linky, vestavěné skříně, vany, karmy a podobná zařízení, podlahová krytiny, tapety, vodovodní, kanalizační, elektrické, telefonní a plynovodní sítě od společné stoupačky, měřících hodin či podobného zařízení; bytem je tu třeba rozumět i k bytu přiléhající plochy stěn, podlah a stropů, okna a dveře v bytech.

Jestliže se tedy má uvažovat o slevě z kupní ceny pro vady bytu, je třeba mít na zřeteli i podlahovou

krytinu, tapety, obkládací dlaždice, plochy vnitřních zdí a stropů, okna, rolety, dveře v bytě, vestavěné kuchyňské linky, karmy, vany a různé instalace od měřicího zařízení. Z toho také ve svém posudku vycházel soudem ustanovený znalec, aby mohl rozlišit, zda závady, které shledal, se týkají bytů či společných částí domu.

Soudem ustanovený znalec tu vycházel z toho, že podíl bytu na jedné straně a společných částí na druhé straně lze odhadnout v procentech porovnáním obestavěných prostorů bytů a společných prostor v domě. Tento postup znalce pokládal soud za správný; nelze se naproti tomu ztotožnit s názorem žalobců, že se mělo vyjít z poměru zastavěné plochy (čímž by procento připadající na společné části bylo nedůvodně vyšší).

Jestliže znalec ve svém posudku vypočetl, že celkem obestavěný prostor u bytů činí ve všech třech domech dohromady 15 351,20 m2, kdežto obestavěný prostor tzv. společných částí (včetně prostorů v základu, suterénu a obestavěných prostorů na střeše a ne strojovně výtahů) činí 6089,320 m2, pak podle toho připadlo na vlastní byty 71,60 a na společné části 28,40 úhrnné kupní ceny.

V otázce, ke kterým vadám buď bytu nebo společných částí bylo jež přihlédnuto při stanovení slevy z ceny při koupi bytů, zvolil znalec jako východisko protokoly o jednání ohledně předání pláště a střechy domu, dále protokoly o prověrce o odstranění vad na společných prostorách a obvodovém plášti, jakož i protokoly o provedené prověrce o odstranění dříve zjištěných vad.

Znalec proto roztřídil ve svém posudku vady na ty, jež byly vytčeny a odstraněny před koupí bytů, a na závady, na něž byl vzat již při převodu bytů, jakož i na vady vzniklé užíváním.

Takto roztříděným závadám odpovídala podle znaleckého posudku celková sleva 5 % z té části kupní ceny, jež odpovídá ceně bytů; kdyby se totiž sleva hodnotila ve vztahu k nerozděleně kupní ceně, pak by šlo o 1,2 % z celkové ceny.

Znalec ve svém posudku popsal 28 závad a vždy k těmto závadám připojil své odborné závěry o tom, do jaké míry tyto závady mají či nemají význam z hlediska požadavku na slevu z kupní ceny. Z toho za nejzávažnější pokládal znalec závady střešní krytiny (doporučena znalcem sleva z ceny o 2 % a u bytů v posledním podlaží o 3 %), dále poruchy povrchových panelů, zejména pokud jde o spáry (z tohoto důvodu doporučena sleva o 1,5 %), závady týkající se zámečnických výrobků (jež hodnotil na 0,5 % slevu), závady slaboproudu (0,3 % sleva) a ostatní nespecifikované závady (0,3 % sleva).

Činí tedy sleva z ceny připadající na společné části 4,6 % a na byty 5,6 %.

Z těchto závěrů znalce, učiněných po prohlídce objektu na místě a po studiu dokumentace, soud vyšel, neboť je pokládal za přesvědčivé.

Pro úplnost je třeba dodat, že některé uplatněné závady nebyly vzaty v úvahu, když nešlo o vady věcí ve smyslu ustanovení občanského zákoníku (např. nedostatečné zařízení pro sušení prádla, špatná přístupnost k části uzávěrů rozvodu instalací apod.). Je třeba dodat, že bylo třeba přihlédnout i k tzv. vadám zjevným.

Za závady drobného charakteru pokládal znalec ve svém posudku např. netěsnost instalací, poruchy vestavěného nábytku, kování, nepevné fixace předmětů, závady splachovačů, drobné vady omítek, křížení plechových dvířek stoupaček a další drobné závady, při nichž se předpokládá, že materiálové náklady na jejich případné odstranění budou minimální a práce nepřekročí 2 hodiny; zde znalec stanovil slevu 50 Kčs za každou vadu.

Vycházeje z těchto závad znalec pak v posudku konkrétně uvedl, které vady v každém z 81 bytů shledal a jak je hodnotí. Nejvyšší sleva činila v několika případech 650 Kčs na jednu vadu.

Správnou shledal soud i úvahu znalce, že pro vyjádření slev nelze vycházet z ceny bytů, jež jsou cenami kupními a nikoliv cenami rozpočtovými podle ceníků stavebních prací a dodávek. U společných částí domů byly proto v posudku vyjádřeny vady jen pomocí percentuálních podílů, připadajících na ty či ony stavební práce a konstrukce, u bytů naopak vycházel posudek jen z paušálních částek za určité typy vad.

Ve smyslu uvedených technických závěrů znaleckého posudku byly jednotlivým žalobcům přiznány částky slev z kupní ceny připadající na jejich byty a odpovídající části společných prostor, a to z důvodů zjištěných vad. Ohledně dále požadovaných částek byly žaloby zamítnuty.

Všichni žalobci posléze uplatňovali zaplacení částek vynaložených za žalovanou organizace při uvádění strojů do provozu a při odstraňování závad. Šlo o výdaje podle faktury č. 478527 z 1. 12. 1980 v částce 465 Kčs, dále podle faktury č. 153742 z 24. 9. 1981 na 234 Kčs a podle faktury č. 153750 z 24. 9. 1981 na částku 402 Kčs od podniků V. a P. K. Uvedené částky představují náklad, který vynaložili žalobci za žalovanou organizaci, jež byla povinna uvést výtahy ještě před předáním do provozu do stavu způsobilého k užívání, ale nestalo se tak. Dále šlo o náklady na odstranění fekální havárie. Takto žalobci učinili náklad za žalovanou organizaci, která byla sama povinna podle zákona jej vynaložit (§ 454 o. z.). Bylo proto žalobě v tomto smyslu vyhověno do částky 1101 Kčs.

Výrok o nákladech řízení odpovídá ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. Žalobci měli v řízení prakticky plný úspěch; přitom výrok záležel na znaleckém posudku. Jejich neúspěch ve sporu o určení reklamační lhůty (částečný rozsudek) je v poměru k ostatním žalobním návrhům bezvýznamný.

Výrok o povinnosti doplatit znalečné (pokud není kryto zálohami 2000 Kčs a 2500 Kčs) odpovídá ustanovení § 148 odst. 1 o. s. ř.