



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Marka Cigánka a soudců JUDr. Věry Skalické a JUDr. Martina Hynka, ve věci žalobců **A) V.F.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **B) M.F.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX a **C) J. H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, zastoupených JUDr. Marcelou Andrýskovou, advokátkou v Brně, Mezírka 1, proti žalovaným **1) M. Č.**, nar. XXXXX, a **2) Z. Č.**, nar. XXXXX, oba bytem XXXXX, zastoupeným JUDr. Svatavou Míčkovou, advokátkou v Brně, Šumavská 15, o zaplacení částky 617.610,- Kč s příslušenstvím, o odvolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 23.3.2010, č.j. 43 C 79/2006-78,

**t a k t o :**

*Rozsudek soudu I. stupně se p o t v r z u j e.*

## **O d ů v o d n ě n í :**

Podanou žalobou domáhali se žalobci slevy z kupní ceny nemovitosti s odůvodněním, že ujištění žalovaných ohledně zajištění zdroje pitné vody pro nemovitost z vodního vrtu se následně ukázalo nepravdivým, když z rozboru vody vyplynulo, že se nejedná o vodu pitnou.

Soud I. stupně mezitímním rozsudkem shledal, že základ žalobního nároku je opodstatněný ve smyslu ustanovení § 499 a § 597 odst. 1 o.z., když žalovaní v kupní smlouvě deklarovali skutečnost, že neexistují okolnosti bránící, ztěžující či omezující

řádné užívání nemovitosti a k tomuto výčtu lze přiřadit skutečnost týkající se zásobování domu zdravotně nezávadnou pitnou vodou. Požadavek zásobování nemovitosti určené k trvalému bydlení pitnou vodou shledal soud za vlastnost obvyklou umožňující užití předmětu převodu dle jeho povahy a účelu smlouvy, nikoli za vlastnost vymíněnou. Závadnost vody čerpané z vrtu pro nadměrný obsah dusičnanů vzal soud za prokázanou ze znaleckého posudku, a to i k datu převodu předmětných nemovitostí.

Proti tomuto rozsudku podali žalovaní včasné a přípustné odvolání a namítali vadné právní posouzení věci. Především poukázali na skutečnost, že v samotné kupní smlouvě není žádné ustanovení o dodávce pitné vody a žalobci si byli vědomi, že nemovitost není napojena na vodovodní řad. Dále namítali, že žalobci nebyli ujišťováni o tom, že studna na prodávaném pozemku obsahuje pitnou vodu, byli pouze informováni, že rodinný domek je napojen na studnu obsahující vodu z vodního vrtu a dále o tom, že žalovaní vodu ze studny používali pro veškeré účely. Nepřisvědčili též názoru soudu I. stupně, že pitná voda je při převodu nemovitosti vlastností obvyklou, žalobci si jako podmínku uzavření smlouvy pitnou či kojeneckou vodu nevymínili a mohli také rozbor vody požadovat před uzavřením kupní smlouvy. Konečně pak nesouhlasili s tvrzením prvoinstančního soudu o kontaminaci vody již v době uzavření kupní smlouvy, když znalec vyslovil předpoklad kontaminace až po datu 30.8.2005, kupní smlouva však byla uzavřena již dne 3.8.2005.

Žalobci v písemném vyjádření k odvolání poukázali na dopis žalovaných ze dne 24.2.2006, dle kterého jasně vyplývá, že žalobcům bylo před uzavřením smlouvy žalovanými sděleno, že nemovitost má vlastní zdroj pitné vody. Skutečnost, zda žalovaní věděli či nevěděli, že se nejedná o vodu pitnou, nemá dle žalobců žádný dopad na objektivní odpovědnost žalovaných za vady prodávané věci, navíc žalovaní prohlásili v článku IV. odst. 8 kupní smlouvy, že jim nejsou známy okolnosti bránící, ztěžující či omezující řádné užívání převáděných nemovitostí. Pokud žalovaní zpochybňují závěr o kontaminaci vody ve studni již v době uzavření kupní smlouvy, pak znalec výslovně uvedl, že je možno předpokládat zvýšený obsah dusičnanů i v období 30.8.2005 – 24.11.2005 a žalobci se proto ztotožňují se závěrem soudu I. stupně ohledně kontaminace vody trvalejšího charakteru, která byla přítomna již v době převodu nemovitosti.

Odvolací soud poté co přezkoumal napadené rozhodnutí z pohledu uplatněných odvolacích důvodů, učinil závěr, že odvolání žalovaných není důvodné.

Žalovaní se uplatněnému nároku brání tím, že žalobci nebyli ujištěni o zásobení nemovitosti pitnou vodou z vrtu, takovou podmínku si ani nevymínili v kupní smlouvě, žalovaní ani nevěděli, že voda ze studny není vodou pitnou a dále, že ke kontaminaci došlo až po uzavření kupní smlouvy.

Podle ustanovení § 499 o.z. kdo přenechá jinému věc za úplatu, odpovídá za to, že věc v době plnění má vlastnosti výslovně vymíněné nebo obvyklé, že je ji možno

použit podle povahy a účelu smlouvy nebo podle toho, co účastníci ujednali a že věc nemá právní vady.

Odvolací soud se z pohledu shora citovaného zákonného ustanovení ztotožňuje se závěry soudu I. stupně v tom směru, že zásobení rodinného domku umístěného v intravilánu obce a určeného k trvalému bydlení pitnou vodou je obvyklým a očekávaným doplňkem bydlení odpovídající standardním požadavkům na bydlení v 21. století v civilizované společnosti.

Je sice pravdou, že žalobci si zásobení rodinného domku pitnou vodou v kupní smlouvě přímo nevymínili, avšak s ohledem na výše uvedené se něco takového nejeví potřebným, když zásobení pitnou vodou není ničím specifickým, co by běžně nebylo od nemovitosti určené k bydlení očekáváno a muselo by proto být výslovně sjednáváno.

Skutečnost netypického napojení rodinného domku na studnu a nikoli vodovodní řád však účastníky nepochybně vedla k tomu, aby se otázkou pitné vody zabývali a že tomu tak skutečně bylo a že se žalobcům dostalo ujištění v tom směru, že se jedná o vodu pitnou, vyplývá z dopisu samotných žalovaných ze dne 24.2.2006, kterým reagovali na uplatnění vad koupené věci ze strany žalobců a ve kterém žalovaní doslova uvedli: „Před uzavřením kupní smlouvy Vám bylo sděleno, že nemovitost má vlastní zdroj pitné vody z hloubkového vrtu a že tuto vodu normálně používáme jako vodu pitnou.“ (viz dopis na č.l. 27 spisu).

Žalovaní tedy před uzavřením kupní smlouvy ujistili žalobce, že prodávanou věc lze užít podle povahy a účelu smlouvy – k trvalému bydlení – aniž by byly dány okolnosti toto užívání ztěžující či omezující, když nedostatek zdravotně nezávadné pitné vody za takovou okolnost lze nepochybně považovat. Pokud pak taková okolnost vyšla dodatečně najevo, je ji třeba považovat za vadu ve smyslu ustanovení § 597 o.z. zakládající nárok na slevu z kupní ceny, a to i za situace, že žalovaní dle svého tvrzení o této okolnosti nevěděli a sami byli přesvědčeni o nezávadnosti vody (žádný důkaz o nezávadnosti vody v době převodu nemovitosti však nepředložili), jedná se totiž o odpovědnost objektivní, tzv. odpovědnost za výsledek.

Pokud pak žalovaní namítají, že ke kontaminaci vody došlo až po převodu nemovitosti, pak ze závěru znalce třeba usuzovat na skutečnost, že se jednalo o kontaminaci dlouhotrvající, způsobenou koloběhem dusíku v přírodě a že existovala i v době převodu nemovitosti, když pro jiný závěr o následné kontaminaci nenasvědčuje žádná zjevná příčina.

Z výše uvedených důvodů odvolací soud napadené rozhodnutí jako věcně správné potvrdil dle ustanovení § 219 o.s.ř.

**Poučení :** Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jen jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé zásadní

význam. Dovolání se podává Nejvyššímu soudu ČR ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v první stupni.

Krajský soud v Brně dne 19. října 2011

JUDr. Marek Cigánek, v.r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Veronika Ruberová