



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Moravce a soudců Mgr. Miroslavy Lanžhotské a Mgr. Milana Plhala ve věci žalobkyně [redacted], r.č. [redacted], bytem [redacted], [redacted] zastoupené Mgr. Miroslavem Faměrou, advokátem se sídlem Praha 6, U Stanice 11/4, proti žalovanému [redacted], r.č. [redacted] bytem [redacted] zastoupenému JUDr. Janem Pöslem, advokátem se sídlem Praha 1, Tržiště 369/7, o zaplacení 746.254,80 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Jičíně ze dne 5. 12. 2007, č. j. 7C 182/2006-104, t a k t o :

I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**

II. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení v částce 53.990,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud shora označeným rozsudkem zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala zaplacení částky 746.254,80 Kč s úroky z prodlení (výrok I). V souvislosti s tím žalovanému přiznala právo na náhradu nákladů řízení 57.650,- Kč (výrok II).

Šlo o žalobu, ve které žalobkyně tvrdila, že kupní smlouvou z [redacted] 2005 koupila od žalovaného bytovou jednotku č. [redacted] umístěnou ve [redacted] nadzemním podlaží domu č.p. [redacted] na pozemku č. [redacted] na adrese [redacted], o velikosti čtyřech pokojů a kuchyně s příslušenstvím o celkové výměře 130 m². Kupní cena činila 6.300.000,- Kč. Po převzetí bytu provedla přeměření jeho bytové plochy, přičemž vyšlo najevo, že podlahová plocha bytu činí pouze 114,6 m², což neodpovídá výměře uvedené ve smlouvě. Žalovaná částka pak představovala slevu z kupní ceny, kterou žalobkyně u žalovaného uplatnila písemně dne [redacted] 2006. Tato částka představuje rozdíl mezi platbou za sjednanou výměru bytu 130m² a cenou za 1m² skutečné podlahové plochy.

Žalovaný se bránil tím, že předmětem převodu nebyla pouze bytová jednotka, ale i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku. Cena se neodvívěla od 1 m², protože jinak by to znamenalo, že spoluvlastnický podíl by žalobkyně získala zdarma.

Okresní soud vzal za prokázané, že výměra podlahové plochy bytu nedosahuje 130 m². Uzavřel, že žalobkyně před uzavřením kupní smlouvy byt navštívila, prohlédla si ho a zcela jasně věděla, o jaký byt se jedná a jak je veliký. Byt se rozhodla koupit, protože vyhovoval jejím požadavkům, tzn. že byl v centru města, byl upravitelný pro bydlení a měl požadovaný počet místností. Jeho velikost před a po uzavření smlouvy byla stále stejná, nijak se nezměnila. Okresní soud vyšel ze svědecké výpovědi [redacted], která zprostředkovávala prodej bytu, že žalovaný žalobkyni výslovně neujistil o výměře 130 m², ale hovořil o výměře přibližně 130 m². Byt je atypicky uspořádán a není v něm žádný pravý roh. Podle svědkyně [redacted] neměla rozloha bytu rozhodující vliv na výši ceny. Toto tvrzení svědkyně potvrdila i žalobkyně ve své výpovědi, když vysvětlila, že pro ní nebyla při koupi rozhodující přesná výměra bytu, ale jeho velikost, lokalita ve městě a domě a schopnost bytu přizpůsobit ho bydlení její rodiny.

Při právním posouzení věci okresní soud vyšel z ustanovení § 500 občanského zákoníku a dovodil, že zmíněná vada nebyla vadou zjevnou a žalovaný neujistil žalobkyni o tom, že byt má (okresní soud uvedl nesprávně nemá) výměru 130 m². Odpovědnost žalovaného za vadu proto není dána.

V odvolání žalobkyně namítala, že žalovaný ji ujistil o tom, že byt má výměru 130 m² ústně prostřednictvím makléřky a především písemným údajem v kupní smlouvě. Následně se ukázalo, že byt má výměru menší. Zdůraznila, že jde o vadu, kterou nemohla při prohlídce rozpoznat, tedy nikoliv vadu zjevnou. Dům, v němž se byt nachází, byl vystavěn kónicky a směrem nahoru se zužuje. Kupní cena se odvíjela od výměry bytu a ona vycházela z ceny za 1 m². Výměra je vždy stěžejním vodítkem pro stanovení ceny i pro realitní kanceláře, které mají dokonce tabulky. Navrhla rozsudek okresního soudu změnit tak, že její žalobě bude vyhověno, popř. tento rozsudek zrušit a věc vrátit okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k odvolání se žalovaný ztotožnil s rozsudkem okresního soudu a navrhl jeho potvrzení. Rozebral, že kupní smlouva sestává ze tří částí. Na žalobkyni převedl vlastnické právo k samotné bytové jednotce, dislokovaným částem a pozemku. Jenom cena pozemku činila 2.000.000,- Kč. V případě, že by měl být názor žalobkyně správný, tak jemu vznikl vůči ní nárok na zaplacení ostatních částí domu a pozemku.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu a řízení předcházející a shledal, že odvolání není důvodné.

Okresní soud v řízení provedl všechny právně významné důkazy, zhodnotil je v souladu s ust. § 132 o.s.ř. a vyvodil i správný skutkový závěr. Odvolací soud proto v těchto mezích pro stručnost odkazuje na odůvodnění rozsudku okresního soudu a k právnímu posouzení uvádí následující.

Skutečnost, že v kupní smlouvě z [REDAKCE] 2006 je uveden údaj o tom, že byt má celkovou výměru 130 m² a následně se ukázalo, že tuto výměru nedosahuje, není vadou ve smyslu § 499 a násl. občanského zákoníku. Jde o chybný údaj – nesprávné označení prodávané věci, což nezakládá její vadu. Byt je v kupní smlouvě popsán závaznými údaji podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 190/1996 Sb., katastrální vyhlášky, účinné do 28. 2. 2007. Je zde uveden údaj o budově, vlastníkově bytu, částech bytu, popis jeho umístění v budově a jeho očíslování. Ostatní údaje jako výměra bytu nebyly závazné. Je nutno zdůraznit, že kupní cena se neodvívěla od ceny za 1 m². Před podpisem kupní smlouvy si žalobkyně byt prohlédla, shlédla rozlohu jeho jednotlivých místností a příslušenství. Oběma stranám bylo zřejmé, o který byt se jedná. Pro stanovení ceny hrály rozhodující role jiné okolnosti. Šlo o atraktivitu bytu, který je umístěn v samém centru Prahy, schopnost bytu přizpůsobit jej pro bydlení žalobkyně, a to že byt má 3 pokoje, což sama žalobkyně uvedla a potvrdila svědkyně [REDAKCE]. Tomuto závěru svědčí i fakt, že za situace, že by se ukázalo, že byt má skutečnou výměru vyšší než je v kupní smlouvě uvedených 130 m², tak by se žalovaný nemohl úspěšně domáhat doplatku kupní ceny.

V případě, že by se snad mělo jednat o vadu ve smyslu § 499 a násl. občanského zákoníku, tak jde zřejmě o vadu zjevnou, kterou bylo možno při prohlídce bytu objevit (§ 500 občanského zákoníku). Žalobkyni nic nebránilo byt přeměřit, k čemuž by nepotřebovala žádných odborných znalostí či zkušeností. Takový postup by nebylo možno za popsané situace považovat za neběžný či neobvyklý. V řízení pak vyšlo najevo, že žalovaný neujistil žalobkyni, že byt má přesnou výměru 130 m².

Odvolací soud proto rozsudek okresního soudu jako věcně správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.).

Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení vychází z ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. V odvolacím řízení žalovaný zcela uspěl a vzniklo mu právo na náhradu nákladů. Jde o odměnu jeho advokáta ve výši 52.230,- Kč (§ 3 odst. 1 bod pátý vyhlášky č. 484/2000 Sb.), 2 náhrady hotových výdajů po 300,- Kč souvisejících se sepisem vyjádření k odvolání a účasti advokáta u odvolacího jednání (§ 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů) a cestovné osobním automobilem Mercedes Benz [REDAKCE], registrační značky [REDAKCE], na cestě ze sídla advokátní kanceláře k odvolacímu soudu a zpět při ujetí 200 km při průměrné spotřebě 7,2 litru nafty na 100 km a ceně nafty 28,10 Kč a sazbě 3,80 Kč na km (§ 157 zákoníku práce).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozsudku není ani dovolání přípustné, ledaže Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dospěje k závěru, že napadený rozsudek má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. V takovém případě by bylo možno podat dovolání do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku u Okresního soudu v Jičíně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

V Hradci Králové dne 16. dubna 2008

JUDr. Pavel Moravec
předseda senátu

