



AK ■ JANOUŠEK

**Společenství vlastníků Sedmikráska
v domě č.p. 2457, Praha - Libeň**
Kurta Konráda 2457/8
190 00 Praha 9 – Libeň
k rukám předsedkyně výboru paní
Monice Cholenské

E-mailem

V Praze dne 3. září 2021

Posouzení možnosti uplatnění vad a právní režim parkovacích míst

Vážení,

Na základě podkladů, které jste nám spolu s panem Maňhalem zaslala, jsme posuzovali, zda existuje možnost uplatnění práva z vadného plnění. Rovněž jsme posoudili právní režim parkovacích míst na základě prohlášení vlastníka, jelikož je to nezbytné pro toto posouzení.

Uplatnění vad podle našeho názoru je **významně sporné** a na posouzení této otázky má vliv mnoho faktorů.

Každý z faktorů má svá úskalí a naplnění všech těchto faktorů je nejisté. Faktory jsou:

- 1) Parkovací stání (v nichž jsou vady) a jejich právní povaha;
- 2) Záruka za jakost a právo z vadného plnění podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“);
- 3) Povaha vad;
- 4) Riziko uplatnění práva z vadného plnění.

1) Parkovací stání (v nichž jsou vady) a jejich právní povaha

Pro posouzení, zda lze uplatnit práva z vadného plnění, je nezbytné určit právní povahu parkovacích míst. Po určení právní povahy lze následně rozhodnout, kdo může být tím, kdo uplatní práva z vadného plnění.

Jednotlivá parkovací místa jsou podle prohlášení vlastníka (příloha č. 1) určena k výlučnému užívání vlastníků jednotek. Pouze jednotka č. 2457/907 je ve spoluvlastnictví 19 spoluvlastníků, kteří mezi sebou mají rozdělených 19 parkovacích míst patřících této jednotce. Toto uspořádání je problematické, a to jak obecně, tak pro účely našeho posouzení a uplatnění vad.

Prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, se považují podle čl. 3.2. písm. i) prohlášení vlastníka za společné části Budovy. Na druhou stranu je zde ona jednotka č. 2457/907, která společnou částí není.

Závěr:

Různá právní povaha parkovacích stání je zásadně nekoncepční, což může mít vliv na uplatnění konkrétní vady (viz níže).

2) Záruka za jakost a práva z vadného plnění za SOZ a NOZ

Prostudovali jsme Smlouvu o smlouvě budoucí a Kupní smlouvu. Obě smlouvy byly uzavírány za účinnosti jiných právních předpisů. Smlouva o smlouvě budoucí byla uzavřena za Starého OZ a Kupní smlouva za Nového OZ.

Podle odborné literatury se na Smlouvu o smlouvě budoucí uplatní ust. § 3028 odst. 3 NOZ, podle kterého se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ řídí Starým OZ. Na Kupní smlouvu se již však bude aplikovat Nový OZ a jeho ustanovení, jelikož Kupní smlouva byla uzavřena za jeho účinnosti.

Ze Smlouvy o smlouvě budoucí vyplývá, že byla ujednána čtyřletá **záruka za jakost** (v čl. X. odst. 1). Kupní smlouva v čl. V odst. 4 stanovuje, že prodávající poskytuje rovněž záruku v délce čtyř let. Práva ze záruky se uplatňují přímo vůči zhotoviteli společnosti IMOS Brno a.s. prostřednictvím IKON spol. s.r.o.

SOZ a NOZ pojímají záruku za jakost každý rozdílně. Záruka za jakost podle SOZ

- byla zákonem daná záruka,
- kterou prodávající odpovídal za vady, které se projeví jako rozpor s kupní smlouvou po převzetí věci.

Na druhou stranu podle NOZ záruka za jakost již není zákonem daná a smluvní strany si ji musejí sjednat ve smlouvě. Podle NOZ se sjednanou zárukou za jakost prodávající zavazuje, že

- věc bude po určitou dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel
- nebo že si zachová obvyklé vlastnosti.

Objeví-li se v této době vada na věci, má nabyvatel právo na její odstranění, i když vznikla po převzetí věci, např. objeví-li se v garáži v průběhu záruční doby prasklá zeď, bylo by možné uplatnit vůči zhotoviteli právo na opravu této praskliny.

Jelikož však převod jednotek z developera proběhl v letech 2014 – 2015, **čtyřletá záruka za jakost uplynula a nelze ji tak uplatnit.**

Jedinou možností, která zbývá, je tak uplatnit **práva z vadného plnění**. Vadné plnění znamená, že prodávající neplní v ujednané jakosti. Práva z vadného plnění nemusí být ve smlouvě uvedena, jelikož vyplývají již ze zákona. Za účinnosti SOZ se tyto dva pojmy (záruka za jakost vs. práva z vadného plnění) nerozlišovaly.

Problémem u uplatnění práva z vadného plnění je ve Vašem případě zejména počátek běhu pětileté lhůty (viz bod 4), ve které je nutné podle § 2129 odst. 2 NOZ vady uplatnit.

Takto lze uplatnit jen vady skryté. Skrytá vada znamená, že vada existovala již v době převzetí věci a nevznikla tak až v průběhu užívání věci. Opakem skryté vady je vada zjevná, kterou lze při převzetí věci rozpoznat na první pohled. Pro takové vady, nelze uplatnit právo z vadného plnění.

Ve smlouvách je také nešťastná formulace ohledně ujednání o záruce za jakost, která může nastolit dojem, že dochází ke zkrácení této pětileté lhůty pro uplatnění práva z vadného plnění, jelikož SOZ tyto dva pojmy nerozlišoval a obě smlouvy byly uzavřeny za účinnosti odlišných právních předpisů (viz výše).

Nelze predikovat, jak se k této otázce v případném soudním sporu postaví soud. Bylo by logické, aby soud vyložil, že ujednáním o čtyřleté záruce za jakost sjednané ve Smlouvě o smlouvě budoucí uzavřené za SOZ, nebylo dotčeno právo na uplatnění práva z vadného plnění podle NOZ v době, kdy kupní smlouva byla uzavřena za účinnosti NOZ. Výsledek soudního řízení však nelze predikovat.

Lze si totiž představit i jiný právní názor, který bude stát na argumentu, že kupní smlouva pouze zopakovala ujednání o čtyřleté záruce za jakost a došlo tím ke zkrácení pětileté lhůty k uplatnění práva z vadného plnění.

Závěr:

Smlouva o smlouvě budoucí a Kupní smlouva se sice bude řídit jinými právními předpisy. Záruka za jakost v délce čtyř let, kterou developer poskytl, však již uplynula všem vlastníkům jednotek a „nové“ vady tak nelze vytknout. Jediná možnost, která připadá v úvahu, je uplatnění práva z vadného plnění podle § 2129 odst. 2 NOZ, přičemž povahu vad, pro které může být uplatněno popisujeme v bodě 3 (viz níže) a rizika uplatnění popisujeme v bodě 4.

3) Povaha vad

V případě práva z vadného plnění je zapotřebí určit, zda zde skrytá vada byla již při převodu nebezpečí za škodu, tedy při převzetí věci, byť se projevila až později. Toto určení je zcela zásadní, jelikož práva z vadného plnění lze uplatnit pouze v případě, že vada existovala již při převzetí věci.

U práva z vadného plnění tedy bude nutné posoudit, zda nejde o vadu zjevnou nebo o vadu, která vznikla z důvodu nastalého až po převzetí věci. V soudním sporu následně proběhne na toto téma dokazování. Pro prokázání této skutečnosti je nutné vypracovat znalecký posudek, který prokáže, že vada existovala, již době převzetí věci, tj. v letech 2014 – 2015.

Pro pana Marka tak bude důležité, aby se zabýval následujícími otázkami:

- kdy vady vznikly,
- zda zde byly již při převzetí věci a
- zda byly při převzetí rozeznatelné (tzv. vady zjevné)?

Odpovědi na tyto otázky jsou pro případný úspěch ve věci zcela zásadní.

Závěr:

Abychom mohli uvažovat o uplatnění práv z vadného plnění, je třeba důkladně zjistit, zda vytknuté vady zde existovaly, již době převzetí věci, tj. v letech 2014 – 2015. Na otázky (viz výše) by měl odpovědět pan Marek ve svém znaleckém posudku.

4) Riziko uplatnění práva z vadného plnění

Pro uplatnění práva z vadného plnění NOZ v § 2129 odst. 2 stanovuje pětiletou promlčecí lhůtu. Tato lhůta započne běžet od převzetí věci. Práva budou uplatňována přímo vůči zhotoviteli společnosti IMOS Brno a.s. prostřednictvím IKON spol. s.r.o. podle čl. V odst. 4. Kupní smlouvy, a to za předpokladu, že vady jsou skryté.

Uplatnit vady vůči zhotoviteli prostřednictvím společnosti IKON spol. s.r.o. může podle rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 3075/2016 každý z vlastníků bez ohledu na jeho spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu při prodeji jednotek běží každému z kupujících lhůta k uplatnění vad samostatně a pozdější kupující nemohou být na svých právech zkráceni jen tím, že došlo k předchozímu prodeji jiným kupujícím, jimž začala běžet záruční doba i ke společným částem dříve.

Podle katastru nemovitostí byly všechny jednotky prodány v letech 2014 – 2015. Právo z vadného plnění se tak většině vlastníků již promlčelo. Většina vlastníků jednotek tak právo na uplatnění práva z vadného plnění již nemá.

Avšak existuje zde teoretická možnost, že práva z vadného plnění bude možné uplatnit. Tato možnost je však velice nejistá a není zřejmé, jak ji posoudí soud v soudním řízení.

Tato možnost by spočívala u jednotky č. 2457/907, která je vlastněná vícero vlastníky (viz výše). U této jednotky byl poslední převod proveden ke dni 25.11.2016 s právními účinky ke dni 31.10.2016 nabytím spol. podílu manžely Máslovými, kteří svůj podíl následně převedli na pana Svobodu ke dni 31.8.2017.

Pětiletá lhůta pro uplatnění práva z vadného plnění by měla panu Svobodovi uplynout ke dni 31.10.2021 anebo dříve, pokud manželé Máslovi převzali parkovací stání před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pro posouzení této možnosti bychom však museli nahlédnout do smluv pana Svobody a zcela určitě i manželů Máslových. Pro případný další postup v této věci je také zapotřebí souhlas pana Svobody.

Zde však existuje zásadní právní pochybnost, zda právo na uplatnění práva z vadného plnění může uplatnit i nabyvatel „jen“ spoluvlastnického podílu na jednotce. Zatím nebylo judikováno, zda spoluvlastníci toto právo mají či nikoliv. Rozhodnutí Nejvyššího soudu zmiňované výše se totiž zabývalo pouze situací při nabytí vlastnického práva k celé jednotce.

Vady může uplatnit jak SVJ (§ 1196 odst. 1 ve spojení s § 1189 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), tak i jednotliví vlastníci bez ohledu na jejich spoluvlastnické podíly na společných částech. V našem případě pouze pan Svoboda. Pro zcela bezproblémové uplatnění ze strany SVJ, je třeba souhlas pana Svobody, popř. společný postup.

5) Závěr

Výše jsme uvedli faktory, které zásadně ovlivňují posouzení uplatnění práva z vadného plnění. Úspěch případné žaloby proti prodávajícímu, popř. zhotoviteli by spočíval v kladných odpovědích na všechny shora uvedené body.

Je pravděpodobné, že zhotovitel prostřednictvím společnosti IKON spol. s.r.o. nebude s opravou věci souhlasit a bylo by nutné podat žalobu k soudu.

Doporučujeme proto důkladně uvážit, zda investovat prostředky do případného soudního procesu, jelikož je podle našeho názoru výsledek takového sporu významně nejistý, jak plyne i ze shora uvedeného. Vedení takového soudního sporu může být současně značně nákladné a nevhodné.

Pokusit se však nyní o uplatnění vad máme za vhodné, pakliže budou shora uvedené body alespoň z části naplněny a znalecký posudek pana Marka by skutečně potvrdil povahu vad coby vad skrytých.

JUDr. Jiří Janoušek, advokát

Mgr. Daniel Urban, advokátní koncipient