

Oblast: **Občanskoprávní vztahy**

Podoblast: **Kupní smlouva**

Vážený pane doktore,
dovoluji si Vás oslovit s tímto dotazem našeho klienta - pán před rokem prodával chatku se zahradou v zahrádkářské kolonii. Prodej probíhal přes realitní kancelář. Nemovitost zdědil po rodičích, sám ji nikdy nevyužíval.

Noví majitelé chtěli položit na pozemek bazén, avšak v zemi objevili napříč celým pozemkem vedený kabel elektrického vedení. Jeho existence nebyla při prodeji nikde uvedena, nyní jim brání využít pozemek dle svých plánů. Obrátili se na klienta s požadavkem o slevu z kupní ceny pro skrytou vadu.

Klient uznává, že kabel byl pokládán někdy v letech 2003 či 2004, v režii zahrádkářského svazu, ještě za života jeho rodičů (tehdejších majitelů). Klient uvádí, že v okamžiku prodeje si na kabel vůbec nevzpomněl, že jej nezamlčel schválně. Noví majitelé jej na základě toho nařkli, že nenahlásil existenci břemena na pozemku.

Klient si ověřoval na katastrálním úřadě a stavebním úřadě, že dle tehdejších předpisů daná stavba nemusela být do katastru zanášena. Ani on ve chvíli, kdy nemovitost zdědil, žádnou takovou povinnost neměl. Realitní kancelář dává od věci "ruce pryč" s odůvodněním, že existenci kabelu v zemi neměla jak zjistit.

Může klient "přesměrovat" stížnost nových majitelů namísto sebe na realitní kancelář, která měla zabezpečit bezchybný prodej nemovitosti??

Jak dalece je reálně možné vysoudit po našem klientovi slevu pro skrytou vadu? Nejde pouze jen psychickou válku?

Děkuji Vám za odpověď. Přeji hezké podzimní dny.

Mgr. Jana Flídrová
Oblastní charita Polička

Přijato: st 16.10.2019 12:37

Vážená paní magistro,

k dotazu Vašeho klienta sděluji následující: z popsaného stavu věci je zřejmé, že se pravděpodobně jedná o skrytou vadu věci nemovité. Skrytá vada je taková vada nemovitosti, která existovala již v době převzetí nemovitosti kupujícím, ale vyšla najevo dodatečně, tedy nebyla při koupi zřejmá a projevila se teprve později při užívání nemovitosti.

V případě, že kupující objeví na nemovitosti skrytou vadu, musí ji bez zbytečného odkladu oznámit prodávajícímu. Oznamovací povinnost kupujícího a její scénář vyplývá z ustanovení § 2112 odst. 1 o. z. Lhůta „bez zbytečného odkladu“ je posuzována v každém případě individuálně podle konkrétních okolností.

Ve shodě s ustanovením § 2129 odst. 2 o. z. činí lhůta, do kdy je kupující povinen skrytou vadu oznámit, 5 let od nabytí vlastnického práva k nemovitosti. V případě, že tak kupující učiní po lhůtě, v případě soudního sporu, mu soud právo z vadného plnění nepřizná, pokud prodávající namítne, že vada nebyla oznámena včas.

O. z. pojmem „nemovitost“ označuje zpravidla stavbu spojenou se zemí pevným základem a nezabývá se v případě skrytých vad pozemkem jako samostatnou věcí nemovitou. Zákon takovou situaci jasně a výslovně neupravuje a jeho výklad není jednoznačný. Mám však zato, že by na pozemek jako takový byla příslušná ustanovení o. z. použita přiměřeně ve shodě s ustanovením § 2131 o. z.

V případě, že kupující oznámí včas prodávajícímu skrytou vadu, má dále povinnost prokázat, že vada nemovitosti naplňuje všechny znaky skryté vady, a to zejména skutečnost, že vada existovala již v době převzetí nemovitosti kupujícím.

Nároky kupujícího ze skryté vady vyplývají z ustanovení § 2106 o. z. V případě, že vada je odstranitelná, má kupující právo požadovat po prodávajícím m. j. **odstranění skryté vady nebo přiměřenou slevu z kupní ceny.**

Z popisu celé situace a s přihlédnutím k času, kdy byla uzavřena kupní smlouva mám zato, že pokud kupující splní zákonné podmínky tak jsem toho názoru, že kupující v případě soudního sporu by mohl mít šanci dosáhnout slevy z ceny pro skrytou vadu věci nemovité.

Nicméně z dotazu není zřejmé, zda položený kabel je umístěn takovým způsobem, že není možno bazén umístit jinde mimo jeho pokládku a zda položený kabel vykazuje takovou překážku a je takového rázu, že znemožňuje řádné užívání pozemku a vyvolává právo kupujícího požadovat slevu z ceny.

Z uvedeného vyplývá, že spor bude obtížný a bude klást velké nároky na unesení důkazního břemene obou stran.

Co se týče realitní kanceláře jsem toho názoru, že její práva a povinnosti jsou určena smlouvou mezi ní a prodávajícím. Tato smlouva by měla odpovědět na otázku, co realitní kancelář zanedbala ve vztahu k objevené skryté vadě.

Vzhledem k popsanému doporučuji, aby se Váš klient obrátil na advokátní kancelář. Jednak aby profesionální právník prověřil a posoudil všechny dostupné důkazy svědčící pro Vašeho klienta a zhodnotil možnosti úspěšné obrany proti požadavkům kupujícího a jednak aby profesionálním způsobem posoudil vyhlídky na úspěch v případě, kdyby se kupující domáhal svých domnělých práv soudní cestou. A také je prověřeno praxí, že při možném jednání s protistranou nebo event. před soudem má advokát větší respekt a jeho projev má větší účinnost, neboť jeho argumenty jsou podloženy jeho právním rozhledem, což pro klienta je nemalá výhoda. Tedy v zastoupení Vašeho klienta se znalostí věci by měl v první řadě **iniciovat dohodu** mezi oběma účastníky kupní smlouvy.

Vážená paní magistro, přeji Vám příjemný zbytek dne a Vašemu klientu úspěch ve věci.

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>

Sent: Friday, October 18, 2019 11:54 AM **pá 18.10.2019 11:54**

To: 'Jana Flídrová' <jana.flidrova@pol.hk.caritas.cz>

Cc: Stanislav Skalický <stanislav.skalicky@obcanskeporadny.cz>

Subject: RE: Dotaz Polička