



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Zavřela a soudců JUDr. Petry Flídové a JUDr. Jana Kolby ve věci

žalobců:

a) J. K., narozený XXXXX
bytem XXXXX

b) S. K., narozená XXXX
bytem XXXXX
oba zastoupení advokátem Mgr. Ondřejem Kurkou
sídlem nám. Republiky 679/5, 746 01 Opava

proti

žalovaným:

1. J. Z., narozený XXXXX
bytem XXXXX

2. M. Z., narozená XXXXX
bytem XXXXX
oba zastoupení advokátkou Mgr. Sylvou Medkovou
sídlem Pražská 1660/25A, 669 02 Znojmo

o zaplacení 539 360 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresního soudu ve Znojmě ze dne 7. 12. 2022, č. j. 9 C 239/2020-275,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v části odvoláním napadeného výroku I **mění** tak, že se zamítá žaloba v části, v níž se žalobci a) a b) domáhali, aby jim žalovaní 1) a 2) společně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Radka Bezděková

a nerozdílně zaplatili 148 030 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z této částky od 4. 12. 2019 do zaplacení; ve zbylém rozsahu se odvoláním napadený výrok I rozsudku soudu prvního stupně **potvrzuje**.

- II. Žalovaní 1) a 2) jsou povinni rukou společnou a nerozdílnou nahradit žalobcům a) a b) jako společně a nerozdílně oprávněným náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 97 039,70 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobců a) a b).

Odůvodnění:

I. Rozsudek soudu prvního stupně

1. Okresní soud ve Znojmě (dále též jen „soud prvního stupně“) uložil žalovaným 1) a 2), aby společně a nerozdílně zaplatili žalobcům a) a b) 402 797 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 402 797 Kč od 4. 12. 2019 do zaplacení, a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I). Dále soud prvního stupně zamítl žalobu v části, v níž se žalobci domáhali zaplacení 136 563 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z uvedené částky od 4. 12. 2019 do zaplacení (výrok II), řízení zastavil ohledně požadavku žalobců a) a b) na zaplacení částky 363 640 Kč (výrok III), rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV) a konečně též o tom, že žalobcům a) a b) a žalovaným 1) a 2) bude vrácen přeplatek zaplacené zálohy, každému ve výši 303,50 Kč, po právní moci rozsudku z účtu soudu prvního stupně (výrok V).
2. Soud prvního stupně tak rozhodl o žalobě, kterou se žalobci a) a b) (dále též jen „žalobci“) domáhali po žalovaných 1) a 2) (dále též jen „žalovaní“) původně zaplacení 903 000 Kč s příslušenstvím, po částečném zpětvzetí žaloby pak zaplacení 539 360 Kč s příslušenstvím, a to z důvodu existence vad nemovitosti (rodinného domu), k níž nabyli vlastnické právo na základě kupní smlouvy, kterou coby kupující uzavřeli dne 8. 12. 2015 se žalovanými coby prodávajícími.
3. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobci a) a b) mají ve společném jmění manželů pozemek parcelního čísla XXXXX (zastavená plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XXXX (dále též jen „rodinný dům“, „dům“ či „stavba“), a pozemek parcelního čísla XXXX (zahrada), vše v katastrálním území K. (dále též jen „nemovitosti“ nebo „předmětné nemovitosti“). Z rozhodnutí soudu prvního stupně dále vyplývá, že tyto nemovitosti nabyli žalobci na základě kupní smlouvy uzavřené dne 8. 12. 2015 se žalovanými. V protokolu o předání nemovitostí ze dne 18. 2. 2016 nebyly uvedeny žádné závady či nedostatky, které jsou předmětem tohoto sporu. Co se týče rodinného domu, soud prvního stupně zjistil, že se jedná o cihlový dům s bezbariérovým vstupem, přičemž nabídková cena při jeho prodeji činila 2 580 000 Kč včetně DPH. Dopisem ze dne 29. 11. 2019 žalobci oznámili žalovaným vady nemovitosti a vyzvali je k úhradě přiměřené slevy z kupní ceny. Jednalo se o celkem šest vytčených vad, které byly následně uvedeny i v žalobě (1. trhliny v konstrukci domu od promrzání zeminy pod základy, 2. nadměrná deformace krovu, 3. odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení, 4. zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu, 5. zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu šikmých střech, 6. nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy).
4. Žalovaní ve svém písemném stanovisku ze dne 25. 2. 2020 vytčené vady neuznali, na což žalobci reagovali předžalobní výzvou ze dne 20. 4. 2020 s tím, že po žalovaných požadovali zaplacení 1 058 116 Kč.
5. Žalobci předložili soudu prvního stupně odborný posudek ze dne 25. 11. 2019, který vypracovala společnost XXXXX s.r.o., v němž byl obsažen soupis vad nemovitostí a celková cena za sanaci stanovena na 920 101 Kč. Zde uvedené vady domu jsou ty, které byly uplatněny v žalobě. Vzhledem k tomu, že byl soudem prvního stupně ke zjištění vad zadán znalecký posudek, soud prvního stupně tento posudek předložený žalobci blíže nehodnotil.

6. Ze znaleckého posudku zpracovaného písemně k zadání soudu prvního stupně Ing. K. a z jeho výsledku soud prvního stupně zjistil, že ve vztahu k vadě č. 1 znalec žádné trhliny či praskliny ve zdivu objektu neviděl, objekt byl podle znalce zaveden v řádné hloubce, a tato vada v případě předmětného rodinného domu tak zjištěna nebyla. Co se týče vady č. 2 (nadměrné deformace krovu), pak podle jmenovaného znalce v době prodeje nemovitosti byly pozednice dokončeny a oprava by vyšla asi na 3 500 Kč vzhledem k tomu, že znalec nezjistil, že by deformace dále pokračovaly. V případě vady č. 3 (odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení) znalec uvedl, že žádné odpadnuté místo neviděl, vytýkaná vada však směřovala k tomu, že polystyren není řádně přilepen k podkladu s tím, že ve dvoře bylo místo, které nebylo řádně přilepeno. Pro nápravu této závady by se musela celá stěna strhnout, celé by se to muselo znovu podlepit, nicméně taktéž by se to muselo provést s novým materiálem. Celková sanace by byla možná jen výměnou zateplovacího systému. Znalec vycházel z toho, že polystyren je toliko v tloušťce 3 cm s tím, že v takovém případě musí být polystyren nalepen celoplošně, nikoliv pouze místy. Nedostatečné nalepení způsobuje pružení a na povrchu vznikají praskliny. Náklady na výměnu celého obalu nemovitosti by podle znalce činily 288 000 Kč. K vadě č. 4 (spočívající v zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu) znalec uvedl, že v prostoru garáže bylo provedeno chybné ukončení hydroizolace s tím, že na základě toho vzniká vlhkost, která je zřetelná vlhkostními mapami na povrchu omítek u vrat a u dveří, které vedou směrem do dvora, na opačné straně vrat je zřejmá destrukce omítkových vrstev. Přitom již v době prodeje tam měly podle znalce být viditelné velké mapy na povrchu omítky při patě zdiva. Ohledně vady č. 5 (zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace pod krytinu šikmých střech) znalec konstatoval, že se jedná o vadné ukončení pojistné podstřešní folie, přičemž tato vada v době prodeje viditelná nebyla, neboť při prodeji nemovitosti byla střecha ukončena bedněním a podbitím, a vše tudíž bylo schováno pod palubkami. Tuto část střechy je nutno opravit jiným způsobem, zabezpečit odvodnění, udělat znovu latění a znovu položit zpět střešní krytinu. Konečně v případě vady č. 6 (nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy) znalec uvedl, že v současnosti se připojovací spára jak z vnitřní, tak z venkovní strany opatřuje páskami, což by mělo zajistit, aby do připojovací spáry nevstupovaly vodní páry v zimním období a nekondenzovaly v připojovací spáře, a z venkovní strany se naopak dává páska, která by měla být paropropustná. V době vzniku rodinného domu ovšem neexistovala žádná norma, která by toto předepisovala, a z tohoto důvodu není možno klást neexistenci těchto pásek za vinu stavebníkovi. Jednalo se navíc o vadu, která v době prodeje byla viditelná (zjevná).
7. Dále soud prvního stupně uvedl, že odhadní cena nemovitosti ke dni prodeje byla stanovena odhadem Ing. V. na 2 580 000 Kč, přičemž tento odhad byl zpracován za účelem získání hypotečního úvěru pro žalobce. Z tohoto odhadu nevyplývá existence žádných vad nemovitosti. Ani z dalšího posudku zpracovaného pro R., a.s. v roce 2021 (jímž byla odhadní cena nemovitosti stanovena na 4 200 000 Kč) nevyplývají žádná upozornění na vady rodinného domu.
8. Soud prvního stupně co do právního posouzení věci vyšel z § 2106 o. z. a § 2107 odst. 1 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), a dále z § 2107 odst. 2 o. z. a § 2129 odst. 2 o. z. Uzavřel, že žaloba je důvodná, ale jen částečně, přičemž s přihlédnutím k námitkám žalovaných, že vady musely existovat ke dni prodeje nemovitosti, že stavba byla stavěna svépomocí a že žalobci měli možnost si nemovitost prohlédnout, považoval za přiměřenou slevu z kupní ceny nemovitosti ve výši 402 797 Kč (společně se žalovaným příslušenstvím). Tato částka byla soudem prvního stupně dovozena na základě znaleckého posudku Ing. K. a jedná se o sumu, které bude třeba na sanaci vad. K tomu soud prvního stupně doplnil, že za skrytou vadu lze jednoznačně pokládat vadu č. 2 (deformace pozednice/krovu), který sice již dále neprobíhá, ale částka, kterou je třeba vynaložit za účelem opravy ve výši 3 585 Kč, bylo skutečně důvodné uznat. Další vadou, kterou nemohl laik při prohlídce nemovitosti podle závěru soudu prvního stupně zjistit, je vada č. 3 (odpadnutí kontaktního zateplovacího systému), k níž došlo vlivem nedostatečného přichycení, a žalobci neměli možnost pod zateplovací systém

nahlédnout; zateplení bylo chybně provedeno (přichyceno), což způsobilo pnutí, pohyb praskání, a jedná se tedy skutečně o skrytou vadu, jejíž vznik mohl minimálně žalovaný 2/ předpokládat. Oprava je zde možná jen tak, že se strhne celé zateplení nemovitosti a provede se zateplení nové, a to za částku 288 890 Kč. Co se týče vady č. 4, pak tato byla viditelná mapami při prodeji nemovitosti a soud prvního stupně ji za skrytou vadu nepovažoval. Ohledně vady č. 5 (zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu šikmých střech) soud prvního stupně dal žalobcům za pravdu, neboť vzhledem k tomu, co uvedl znalec, nebyla tato vada při prodeji domu viditelná. Pro provedení opravy je třeba střechu rozebrat, upravit a zase znovu přeložit, a to za náklady ve výši 110 322 Kč. V případě vady č. 6 se ve smyslu závěrů znalce nejedná o vadu, a tudíž nárok na slevu z kupní ceny zde podle soudu prvního stupně přiznat nelze.

9. Soud prvního stupně tedy přiznal žalobcům nárok na zaplacení 402 797 Kč s příslušenstvím, řízení zastavil co do částky 363 640 Kč s příslušenstvím (v kterémžto rozsahu byla žaloba vzata zpět), a žalobu zamítl co do 136 563 Kč s příslušenstvím.
10. Právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal soud prvního stupně žádnému z účastníků s odůvodněním, že jeho rozhodnutí záviselo na znaleckém posudku.

II. Odvolání žalovaných

11. Proti výrokům I a IV rozsudku soudu prvního stupně podali odvolání oba žalovaní namítající, že rozsudek soudu prvního stupně je založen na nesprávných skutkových zjištěních a také na nesprávném právním posouzení věci. Podle odvolatelů je rozsudek soudu prvního stupně rovněž nepřezkoumatelný pro nedostatečné odůvodnění, neboť z něj není patrné, jak se soud prvního stupně vypořádal se zjištěními vyplývajícími z jednotlivých důkazů, zejména ze znaleckého posudku Ing. K., jaká zjištění nepovažoval za správná, byť vyplývají ze znaleckého posudku, pokud dospěl k určitým skutkovým zjištěním rozporovanými žalovanými. Soud prvního stupně nezodůvodnil zákonnost svého postupu. Ohledně vady č. 3 (odpadnutí kompletního zateplovacího systému) je z odvoláním napadeného rozhodnutí zřejmé, že si soud prvního stupně byl vědom námitek žalovaných, ale není v něm uvedeno, jak se s nimi vypořádal. V rozsudku dále podle žalovaných chybí vyhodnocení právního důvodu pro přiznání částky 402 797 Kč, absentují úvahy o tom, z jakého právního titulu přiznal soud prvního stupně uvedenou částku, na základě jakých zjištění je tato částka odpovídající. Žalovaní rovněž postrádají vysvětlení pojmu vad v tomto konkrétním případě a také, zda byla část nároku přiznána z titulu vady nemovité věci, o jakou vadu se jednalo a ve smyslu jaké právní interpretace; zjištěné skutečnosti soud prvního stupně dle názoru žalovaných nevyhodnotil ve smyslu konkrétního skutkového stavu, což se týká znaleckého posudku Ing. F. V., kdy není zjištěné, jakým způsobem soud použil vyhodnocení celkového skutkového stavu ve vztahu k právnímu závěru. Výčet použitých právních ustanovení žalovaní považují za zcela neodpovídající a vadný. Z odůvodnění nelze zjistit, jaký konkrétní skutkový stav soud vyhodnocuje alespoň základním individuálním výkladem citovaných ustanovení občanského zákoníku, není možné rozpoznat vztahy mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry na straně druhé. Soud prvního stupně nadto nevyhodnotil námitku žalovaných, že nemovitost prodávali jako jimi užívanou po dvanáct let a stavěnou svépomocí, ani námitku nezávažnosti norem ČSN pro výstavbu s odkazem na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 40/08 a rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4867/2007.
12. Ve vztahu k vadě č. 2 chybí podle žalovaných vysvětlení, zda – pokud nedochází k další deformaci – se jedná o vadu, a to zvláště je-li ve znaleckém posudku Ing. K. uvedeno, že se jednalo o vadu zjištěnou bez nutnosti odborných znalostí, nejedná se o vadu skrytou, a tudíž je třeba aplikovat § 2103 o. z. Rovněž nesedí částky na sanaci této vady, neboť podle znalce se jednalo o částku 3 585 Kč a v rozsudku je zmíněna částka 3 500 Kč. K vadě v zateplovacím systému (vada č. 3) odvolatelé namítají, že v době výstavby neexistovala žádná norma technologického postupu při použití takový

systémů, zvláště když žalovaní stavěli dotčenou nemovitost v letech 1999 až 2002 svépomocí. Žalobci disponovali informací o době výstavby, žalovaní naopak neměli povinnost postupovat při výstavbě podle jakékoliv technologické normy stran zateplení. Použité desky ETICS byly druhem venkovní omítky a již v době prodeje byly viditelné trhliny. Nelze dávat k tíži žalovaným, že nemovitost nevykazuje vlastnosti nových domů a nově využívaných stavebních technologických postupů. Navíc způsob užívání nemovitosti pro žalobce není nijak snížen. Soud prvního stupně ve vztahu k této vadě nezhodnotil, že Ing. v. byl vyhodnocen stav domu před prodejem bez zjištění nedostatků. Konečně, co se týče vady spočívající v zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadné odvodněné hydroizolace pod krytinu (vada č. 5), pak žalovaní namítají, že soudem prvního stupně byly hodnoceny vady obě, a to nedostatečně a nesrozumitelně, chybí skutkový a právní závěr o existenci vad v právním smyslu, neboť je nezjistil ani Ing. V., ani realitní makléř.

13. Žalovaní navrhli, aby odvolací soud zrušil rozsudek soudu prvního stupně v odvoláním napadené části a věc mu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení, eventuálně, aby rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že se žaloba zamítá i co do požadované částky 402 797 Kč se zákonným úrokem z prodlení a že se žalobci jsou povinni nahradit žalovaným náklady řízení před soudem prvního stupně i náklady odvolacího řízení.

III. Vyjádření žalobců

14. Žalobci a) a b) k odvolání žalovaných uvedli, že kromě výhrad k výroku rozsudku soudu prvního stupně pod bodem IV se s odvoláním napadeným rozsudkem plně ztotožňují a považují jej za správný. Stěžejním pro rozhodnutí soudu v dané věci byl znalecký posudek Ing. K., který řádně a podrobně zodpověděl všechny položené dotazy. Podle žalobců zde není žádný rozpor mezi skutkovými zjištěními vyplývajícími z provedených důkazů a právními závěry soudu prvního stupně. Plně v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu je postup soudu prvního stupně, jenž při stanovení přiměřené slevy z kupní ceny vycházel z nákladů nezbytných k sanaci zjištěných vad. Ze znaleckého posudku jednoznačně vyplývá, že vady, za něž byla přiznána žalobcům přiměřená sleva z kupní ceny, se na nemovitosti vykytují, vyskytovaly se na ní již v době koupě ze strany žalobců, zjištěné nedostatky nejsou pouze důsledkem obvyklého opotřebení nemovitosti s ohledem na její stáří, tyto vady nebylo možné bez dalšího zjistit běžnou laickou prohlídkou věci a k jejich odstranění je nutné vynaložit náklady ve znalce odhadované výši. To se týká i vady pozednice, k jejímuž zjištění bylo podle znalce třeba aspoň základních odborných znalostí z oblasti stavebnictví. Žalobci nejsou a nebyli osobami vybavenými odbornými znalostmi, které by byly potřebné k odhalení vad nemovitosti. Znalec rovněž přihlížel ke stáří nemovitosti a s přihlédnutím k tomu přizpůsobil své závěry o tom, zda se jedná o běžné opotřebení nemovitosti nebo skutečnou vadu. Skutečnost, že žalovaní stavěli dotčenou nemovitost svépomocí, má spíše svědčit ve prospěch závěru, že jim byl dobře znám její technický stav. dále žalobci zdůrazňují, že Ing. V. nebyl znalce z oboru stavebnictví, ale z oboru oceňování nemovitostí, a v rámci jeho posudku tudíž není podrobně hodnocen technický stav nemovitosti. Žalobci navrhli, aby odvolací soud výrok I rozsudku soudu prvního stupně potvrdil, ve výroku IV aby jej změnil tak, že se žalobcům přiznává náhrada nákladů řízení ve výši 269 224,54 Kč a že žalovaní jsou rovněž povinni nahradit žalobcům společně a nerozdílně náklady řízení odvolacího.

IV. Posouzení věci odvolacím soudem

15. Krajský soud v Brně, jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), po zjištění, že odvolání bylo podáno v zákonné odvolací lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), osobami k tomu oprávněnými (§ 201 o. s. ř.), a že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201, § 202 a contrario o. s. ř.), napadený rozsudek při jednání přezkoumal a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné, avšak jen zčásti.

16. Odvolací soud se především neztotožnil s námitkou odvolatelů stran nepřezkoumatelnosti odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně. Podle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu platí, že měřítkem toho, zda rozhodnutí soudu prvního stupně je či není přezkoumatelné, nejsou požadavky odvolacího soudu na náležitosti odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně, ale především zájem účastníků řízení na tom, aby mohli náležitě použít v odvolání proti tomuto rozhodnutí odvolací důvody. I když rozhodnutí soudu prvního stupně nevyhovuje všem požadavkům na jeho odůvodnění, není zpravidla nepřezkoumatelné, jestliže případné nedostatky odůvodnění nebyly – podle obsahu odvolání – na újmu uplatnění práv odvolatele (viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2543/2011, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 100/2013; zde uvedená rozhodnutí Nejvyššího soudu vydaná po 1. 6. 2000 jsou veřejnosti dostupná na internetových stránkách www.nsoud.cz).
17. V daném případě soud prvního stupně – jak je patrné z reprodukce odůvodnění odvoláním napadeného rozsudku – vyložil, co bylo předmětem řízení, jaké důkazní prostředky provedl, co z nich zjistil, jaký skutkový závěr učinil a jak věc posoudil po právní stránce. I když jsou některé pasáže odůvodnění stručné a soud se v nich nevypořádává se všemi námitkami účastníků řízení, vyplývá z něj, na jakém vlastním uceleném skutkovém a právním základě své rozhodnutí založil. Odvolacímu soudu není zřejmé, jak by soudem prvního stupně konstruované vyložení důvodů mohlo bránit žalovaným v řádném uplatnění odvolacích důvodů.
18. Co se týče skutkového stavu (zejména stran existence vad nemovitosti a jejich příčin), je zřejmé, že soud prvního stupně převzal závěry znaleckého posudku zpracovaného Ing. K., což však samo o sobě nevede ke konkluzi o nepřezkoumatelnosti jeho rozhodnutí. Soud prvního stupně v návaznosti na uvedený znalecký posudek vysvětlil (byť jen stručně), které nedostatky nemovitosti zjištěné znalcem považoval za skryté vady ve smyslu jím citovaných ustanovení občanského zákoníku, a dále vyložil, co považoval z tohoto důvodu za přiměřenou slevu z kupní ceny. To, že se jednalo o částky znovu převzaté ze znaleckého posudku Ing. K., sestávající z nákladů na odstranění zjištěných vad, případně to, že prvoinstanční soud do svých úvah o adekvátnosti přiznaného nároku nezahrnul i jiné relevantní parametry, nemůže učinit jeho rozhodnutí nepřezkoumatelným, může se jednat „toliko“ o nedostatek v právním hodnocení, který je však samostatným odvolacím důvodem v souzeném případě uplatněným žalovanými. Otázkou nepřezkoumatelnosti rovněž nemůže být to, jak soud vyhodnotil, že konkrétní vady jsou vadami v právním smyslu, neboť z tohoto pohledu je důležité to, zda je z odůvodnění napadeného rozhodnutí zřejmé, co soud prvního stupně považoval za (skryté) vady nemovitosti a jaké závěry stran důvodnosti žalobního nároku v této souvislosti učinil. Přezkum toho, zda soudem prvního stupně popsané faktické nedostatky předmětného domu jsou skutečně vadami v právním smyslu a zda z toho důvodu žalobcům náleží nějaké plnění ze strany žalovaných, je pak otázkou (ne)důvodnosti odvolání. Není též pravdou, že by soud prvního stupně nehodnotil důkaz v podobě znaleckého posudku (správně odhadu) Ing. F. V. V odůvodnění odvoláním napadeného rozsudku k němu uvedl, že byl zpracován za účelem poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2015 a že se z něj nepodává zjištění jakýchkoliv vad nemovitosti.
19. Lze tedy shrnout, že soud prvního stupně v zásadě dostal všem výše popsaným nárokům na přezkoumatelné odůvodnění rozhodnutí, odvolatelé měli možnost jeho jednotlivé závěry (ať už stran existence vad nemovitosti, jejich skrytosti či zjevnosti nebo stran nároku žalobců na slevu z kupní ceny a jeho přiměřenosti) zpochybnit a také tak učinili. Odvolací soud proto neshledal prostor, v němž by mohl a měl přistoupit ke kasaci rozsudku soudu prvního stupně pro nedostatek důvodů jeho rozhodnutí či pro jeho nesrozumitelnost (§ 219a odst. 1 písm. b/ o. s. ř.).
20. Odvolací soud tudíž přikročil k přezkumu správnosti závěrů soudu prvního stupně, a to pod prizmatem odvolacích námitek; zejména tedy k posouzení toho, zda předmětná nemovitost (dům) trpěla žalobci vytýkanými a soudem prvního stupně shledanými vadami, zda se jednalo o vady zakládající nárok žalobců na plnění ze strany žalovaných (slevu z kupní ceny) a zda prvoinstančním soudem přisouzená částka byla s ohledem na konkrétní okolnosti případu přiměřená.

21. Podle § 1914 odst. 1 o. z. kdo plní za úplatu jinému, je zavázán plnit bez vad s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, i podle účelu smlouvy.
22. Podle § 1914 odst. 2 o. z. je-li plněno vadně, má příjemce práva z vadného plnění.
23. Podle § 1916 odst. 1 písm. a) o. z. dlužník plní vadně, zejména poskytne-li předmět plnění, který nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti.
24. Podle § 1916 odst. 1 písm. b) o. z. dlužník plní vadně, zejména neupozorní-li na vady, které předmět plnění má, ač se při takovém předmětu obvykle nevyskytují.
25. Podle § 1917, věty první, o. z. platí, že je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu, jde k tíži nabyvatele.
26. Podle § 2099 odst. 1 o. z. věc je vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a § 2096.
27. Podle § 2095 o. z. prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý.
28. Podle § 2100 odst. 1 o. z. právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.
29. Podle § 2103 o. z. kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, ujistil-li ho prodávající výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě.
30. Právo na slevu z kupní ceny má kupující jak při podstatném porušení smlouvy (§ 2106 o. z.), tak při nepodstatném porušení smlouvy (§ 2107 o. z.).
31. Podle § 2129 odst. 2 o. z. ve znění účinném do 4. 1. 2023 platilo, že neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.
32. Podle § 2131 o. z. v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí ustanovení o koupi movitých věcí.
33. Je zřejmé, že i nemovitost (zde stavba, která je součástí pozemku, s nímž je spojena pevným základem) může mít věcné a právní vady. Při prodeji nemovitosti (převodu vlastnického práva k ní za úplatu) odpovídá prodávající mimo jiné za vadu stavby, která je pro kupujícího vadou skrytou. Skrytou vadou se pak obecně rozumí takový nedostatek, který je kupujícímu neznám a který mu zůstal neznám i po využití jeho oprávnění provést prohlídku nemovitosti. Zpravidla (viz výjimka v poslední větě komentovaného ustanovení) tato vada není známa ani prodávajícímu. Také skrytá vada má svůj původ v době, kdy nemovitost byla ve vlastnictví prodávajícího či předchozího vlastníka. Vada nemá režim skryté vady ve smyslu komentovaného ustanovení, jestliže její původ (příčina) nastal až po přechodu nebezpečí, resp. převodu vlastnictví na kupujícího, i když pro něho byla po určitou dobu skrytá, neboť se projevila (stala se zjevnou) až po určité době od svého vzniku.
34. Předpokladem odpovědnosti prodávajícího za skrytou vadu stavby je, že mu byla kupujícím oznámena ve lhůtě pěti let od nabytí vlastnictví ke stavbě kupujícím. Proávající je tedy chráněn dvojím způsobem. Jednak vady, které se projeví po uvedené lhůtě, nejsou ze své povahy důvodem k odpovědnosti prodávajícího za ně. Jednak odpovědnost předpokládá, že kupující skrytou vadu v uvedené lhůtě též oznámí. Nestane-li se tak, vzniká prodávajícímu právo na námitku výjimky z odpovědnosti. Jestliže však prodávající alespoň musel vědět o skutečnosti, která byla příčinou vady („vada byla důsledkem skutečnosti“), není prodávající chráněn žádnou promlčecí lhůtou.

Uplatnění práva z vadného plnění z důvodu skryté vady nepodléhá časovému omezení (viz Horáček, T. Komentář k § 2129 o. z. In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. (§ 1721–2520, relativní majetková práva, 1. část). Wolters Kluwer: Praha, 2021).

35. Režim práv z odpovědnosti za vady je následně upraven v ustanoveních § 2106 a 2107, v nichž jsou obsaženy jednotlivé nástroje právní ochrany kupujícího v případě existence vad nemovitosti (stavby), za které odpovídá prodávající. V zásadě (v závislosti na typu vady) může kupující požadovat opravu, výměnu stavby za jinou stavbu bez vady, je-li to možné, stejně jako požadovat slevu z kupní ceny či od kupní smlouvy odstoupit.
36. Podle ustálené judikatury lze za faktickou vadu věci považovat nedostatek jejích vlastností nebo projevů, které zejména vzhledem k obsahu smlouvy, prohlášení prodávajícího o vlastnostech nebo ustanovení právních předpisů či technických norem měla prodaná věc mít. Za faktickou vadu věci lze pokládat i nedostatky takových vlastností nebo projevů, které se u věci téhož druhu (movitých či nemovitých) obecně předpokládají a jejichž absence snižuje využití věci. Není přitom rozhodující, zda konkrétní vada činí věc neupotřebitelnou; tento požadavek musí vada splňovat pouze tehdy, jestliže má být důvodem pro odstoupení od smlouvy. Za vadu se tedy považuje nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snížena. Tuto definici však na druhou stranu nelze vykládat tak, že aby bylo možné zjištěný nedostatek vlastností věci definovat jako vadu, musí se současně projevit při jejím využití (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 1988, sp. zn. 3 Cz 59/88, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 6/1990 pod č. 24, rozsudek téhož soudu ze dne 27. 3. 1991, sp. zn. 7 Cz 12/91, uveřejněný v Bulletinu Nejvyššího soudu č. 1/1992 pod č. 5, jeho rozsudky ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. 33 Odo 956/2002, a ze dne 31. 3. 2004, sp. zn. 32 Odo 976/2002, dále usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 2991/2013 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 274/2017).
37. Co se týče nároku na slevu z kupní ceny, Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí (srovnej například rozsudky ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004, ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012, usnesení ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2889/2015, ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2889/2015, ze dne 25. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1878/2010, ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 33 Cdo 558/2016), jejichž závěry jsou použitelné i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., konstatoval, že pro určení výše slevy přiznávané z titulu odpovědnosti za vady zákon nestanoví žádné obecné pravidlo. Ustanovení § 597 odst. 1 obč. zák. (nyní § 2106 o. z.) patří ve způsobu určení přiměřené slevy ze sjednané kupní ceny k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2010, sp. zn. 21 Cdo 5236/2007). Rozsah snížení ceny musí být vždy posouzen s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem daného případu; výše slevy tak závisí především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, dále na snížení funkčních vlastností věci a její estetické hodnoty, na další upotřebitelnosti, ceně nutných oprav apod. Výše slevy by neměla vyjadřovat jen snížení směnné hodnoty věci a při jejím určení je třeba přihlídnout k tomu, jak se vytčená vada projevila při užívání věci, zda a jak toto užívání komplikuje či omezuje (nebo bude komplikovat a omezovat v době odstraňování) a zda snižuje její životnost (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018).
38. V intencích právě souzeného sporu je nejdříve třeba předeslat, že ze strany ani jednoho z účastníků nebylo tvrzeno (a nepodává se to ani z dokazování provedeného soudem prvního stupně, potažmo z jím učiněných skutkových zjištění), že by si účastníci tohoto řízení v pozici prodávajících, resp. kupujících ujednali cokoliv stran případných vad předmětné nemovitosti (stavby) a nároků z nich plynoucích v průběhu uzavírání kupní smlouvy nebo (zejména) ve smlouvě samotné. Předmětem

skutkového a právního hodnocení v tomto případě tedy nebyly (nemohly být) takové nedostatky dotčené stavby, které by odporovaly tomu, co bylo stanoveno či vymíněno v samotné kupní smlouvě (ve smyslu výše citovaného § 1916 odst. 1 písm. a/ o. z.).

39. Předmětem hodnocení soudu prvního stupně ani soudu odvolacího rovněž nebyla otázka včasnosti uplatnění vad ve smyslu § 2129 odst. 2 o. z., neboť ze strany žalovaných nebyla žádná námitka v tomto směru uplatněna.
40. Odvolací soud se v intencích odvolacích námitek zabýval nejprve přezkumem závěrů soudu prvního stupně stran existence vad dotčené nemovitosti (stavby), jejich povahou a tím, zda zakládají nárok žalobců na jimi požadovanou slevu z kupní ceny, to vše pod prizmatem výše citovaných ustanovení občanského zákoníku a relevantní judikatury. Nutno doplnit, že předmětem přezkumu odvolacího soudu tak byly pouze ty žalobci vytknuté nedostatky nemovitosti, které byly soudem prvního stupně za (skryté) vady považovány (vady č. 2, č. 3 a č. 5), neboť právě ty byly důvodem pro částečné vyhovění žalobě, proti čemuž směřuje odvolání žalovaných.
41. Za účelem řádného posouzení odvolacích důvodů bylo v odvolacím řízení zopakováno dokazování jednak listinou nazvanou jako Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. XXXXX, vyhotovenou Ing. F. V. dne 25. 10. 2015 (č. l. 248), jednak znaleckým posudkem č. XXXXX zpracovaným Ing. L. K. dne 31. 5. 2022 (č. l. 154) a jednak výsledkem znalce Ing. Ladislava K.
42. Co se týče prvně identifikovaného důkazního prostředku (odhadu Ing. V.), je třeba uvést, že se jedná nikoliv o znalecký posudek, nýbrž o odhad „tržní hodnoty“ (obvyklé ceny) nemovitostí zpracovaný za účelem jednání o úvěru u XXXXX, a.s. Z něho je zřejmé – a v tomto ohledu se odvolací soud ztotožňuje se soudem prvního stupně – že účelem tohoto odhadu nebylo primárně posouzení stavebně technického provedení stavby (rodinného domu), nýbrž stanovení jeho hodnoty pomocí srovnávací metody, a to na základě kritérií spíše ekonomicko-právního charakteru (viz zejména bod nazvaný „vyhodnocení rizik“). Jinými slovy řečeno, jmenovaný odhadce se detailněji nezabýval zjišťováním existence stavebně technických vad stavby, a proto z jeho odhadu nelze dovozovat, že dotčená stavba v době prodeje žalobci vytýkanými a soudem prvního stupně uznanými vadami netrpěla. Signifikantní v tomto ohledu je zjištění odhadce, že oceňovaný rodinný dům je zateplený, nicméně o poškození fasády zde zmínka není, ačkoliv znalec Ing. K. zjistil, že v době prodeje byla fasáda poškozena od krupobití (viz níže).
43. Je proto zřetelné, že stěžejním důkazním prostředkem pro posouzení důvodnosti žaloby, resp. odvolání, byl soudem prvního stupně zadán a znalcem Ing. K. podaný (zpracovaný) znalecký posudek, doplněný o jeho ústní výpověď jak při jednání soudu prvního stupně, tak před soudem odvolacím. Uvedený znalecký posudek lze hodnotit jako velmi kvalitně, detailně a komplexně zpracovaný, přičemž odvolací soud neměl důvodnou pochybnost o správnosti odborných závěrů zde obsažených, a to ani ve spojení s výpovědí znalce, neboť tyto závěry byly logicky a koherentně znalcem odůvodněny a při jeho výsledku obhájeny.
44. Z tohoto znaleckého posudku tedy odvolací soud zjistil, že žalobci vytknutá vada č. 2, spočívající v nadměrné deformaci krovů, se vyskytuje na jednom místě střešní konstrukce, přičemž příčiny této deformace záleží ve špatném prokotvení vzájemně navazujících částí pozednice. Znalec k tomu doplnil, že v důsledku tohoto nedostatku nehrozí poškození krovu a že deformace pozednice je s velkou pravděpodobností již ukončena. Dále bylo zjištěno, že deformace se na dotčené stavbě vyskytovala již ke dni 18. 2. 2016, ale jako taková nesnižuje funkční vlastnosti nemovitosti ani její životnost. Tuto závadu bylo podle znalce možno zjistit běžnou laickou prohlídkou bez odborných znalostí, nicméně ke klasifikaci příčin, rozsahu a možných důsledků této vady je nutná alespoň základní znalost problematiky statického působení jednotlivých prvků v rámci krovu. Tato deformace je opravitelná za obvyklou cenu ve výši 3 585 Kč včetně DPH.
45. Vada č. 3 byla žalobci definována jako odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení, dále nevhodné provedení zateplovacího systému či nedodržení

technologie aplikace zateplení. Podle zjištění znalce se v tomto ohledu jednalo o několik pochybení při aplikaci zateplovacího systému (polystyrénových desek ETICS) na vnější zdi předmětné nemovitosti. Na jedné z částí vnější zdi nemovitosti (stavby) byl použit tenčí polystyrén (3 cm) než na zbylé ploše (5 cm), přičemž v takovém případě je podle znalce potřeba ukotvení (přilepení) na stěnu stavby v celé ploše, což však učiněno nebylo. V důsledku toho povrch pruží, žádné samovolné odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení však zjištěno nebylo. Desky z pěnového polystyrénu o tloušťce 5 cm, resp. 3 cm, neplní v tomto případě podle znalce primárně funkci zateplení, ale slouží jako náhrada za klasické omítané fasády. Dále byly vytýkány diagonální a vertikální trhliny v ploše zateplovacího systému a také v oblastech stavebních otvorů, které byly způsobeny nesprávným provedením armovací vrstvy. Nakonec bylo zjištěno i nesprávné provedení zakládacích profilů, kdy v nárožích stavby nedošlo k jejich vzájemnému propojení, což vedlo v některých místech k degradaci polystyrénu hlodavci. Podle názoru znalce pak není možné jednoznačně sdělit, zda se uvedené závady projevovaly v současném rozsahu již při převzetí nemovitosti žalobci dne 18. 2. 2016, je toliko jisté, že v tuto dobu bylo viditelné částečné poničení fasády v důsledku krupobití. Další nedostatky pak nebyly v době převzetí zjištěné běžnou laickou prohlídkou nemovitosti.

46. Uvedené závady pak podle znalce nesnižují v současnosti funkční vlastnosti předmětné nemovitosti (stavby), nicméně z dlouhodobého hlediska mají vliv na životnost fasády a zateplovacího systému, přičemž průměrná životnost fasády i zateplovacího systému je okolo 50 let. Dále pak vytýkané závady snižují estetickou hodnotu nemovitosti, přičemž podle znalce by pro většinu vlastníků byl současný stav fasády zřejmě impulsem pro její opravu. Oprava vytýkaných nedostatků by musela spočívat v kompletním odstranění zateplovacího systému a jeho nahrazení novým; znalec v tomto ohledu sice připustil, že existují i technologie spočívající v aplikaci nového zateplovacího systému na stávající, ale to je možné jen za splnění celé řady podmínek. Nahrazení jen části zateplovacího systému není možné. Obvyklá výše nákladů vynaložených na odstranění závad by činila 288 890 Kč včetně DPH, přičemž znalec počítal s novým polystyrénem v mocnosti 8 cm (rozdíl v ceně oproti tloušťce polystyrénu 5 cm by však podle jeho vyjádření činil asi jen 30 Kč/1 m²).
47. Stran právě rozebíraných závad pod č. 3 je nutno uvést, že až v rámci jednání před odvolacím soudem žalovaní tvrdili, že zateplovací systém není použit na obvodu zdi kolem garáže. Toto tvrzení je však novotou ve smyslu § 205a o. s. ř. (*a contrario*), neboť mohlo být uplatněno v rámci řízení před soudem prvního stupně jakožto námitka proti správnosti znaleckého posudku, a odvolací soud k ní tudíž nemohl přihlížet.
48. Vada č. 5 byla označena jako zatékání vody do konstrukcí střechy vlivem chybějící izolace nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinou šikmých střech, ohledně níž znalec konstatoval nesprávné provedení hydroizolace v podobě neupraveného ukončení polyetylénové fólie, nadměrného zvlnění úžlabního pásu, který je uložen jen na střešních latích, a způsobené degradace dřeva v koncové části úžlabní krokve. Takto zjištěný stav je podle znalce v rozporu s vyhláškou č. 137/1998 Sb. (§ 36 odst. 1) a ukončení hydroizolační fólie je v rozporu s normou ČSN platnou v době ukončení stavby, což se týká i konstrukce úžlabního pásu a degradace dřeva. Tyto nedostatky se na nemovitosti vyskytovaly ke dni 18. 2. 2016, snižují funkční vlastnost střešní konstrukce a částečně snižují estetickou hodnotu nemovitosti, ale především je pak snížena životnost koncových částí krovů v okapní oblasti včetně přilehlého kontralatování. Uvedené závady nebylo možno zjistit běžnou laickou prohlídkou bez odborných znalostí. Znalec k tomu v průběhu znalecké výpovědi před odvolacím soudem doplnil, že takto popsány vady bylo možno zjistit jen nahlédnutím přes okraj střechy, což nebylo dost dobře možné bez využití žebříku. Oprava závad identifikovaných pod č. 5 by si vyžádala vynaložení 110 322 Kč včetně DPH a spočívala by v odstranění a výměně úžlabních pásů, výměně hydroizolační vrstvy alespoň v části střechy, v doplnění okapnice na spodním okraji hydroizolační vrstvy a v doplnění poškozené části

úžlabní krokve. Nezbytnou součástí takových prací by byla částečná demontáž a zpětná montáž střešní krytiny a také výměna střešního latování a kontralatování.

49. Po takto zopakovaném dokazování dospěl odvolací soud k závěru, že soud prvního stupně nesprávně vyhodnotil žalobci vytýkanou vadu č. 2 coby důvod pro přiznání slevy z kupní ceny ve výši 3 585 Kč, neboť bylo zjištěno, že tento nedostatek mohli žalobci odhalit běžnou prohlídkou nemovitosti (stavby), tedy slovy zákona mohli ji s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy (§ 2103 o. z. věta první a § 1917 o. z.). Nejednalo se tedy o vadu skrytou, a navíc se podle odvolacího soudu nejedná ani o vadu v právním smyslu (ve smyslu výše citované judikatury), neboť podle závěrů znalce částečná deformace krovu nepovede k jeho poškození a nezpůsobuje a ani nesnižuje funkční vlastnosti nemovitosti ani její životnost.
50. Co se týče vady č. 3, resp. souboru vad, které byly pod tímto bodem žalobci uplatněny a znalcem zjištěny a popsány výše, je třeba zdůraznit, že – oproti mínění žalovaných – není rozhodné, která žalobci jednotlivé závady na nemovitosti (stavbě) odhalili, jinými slovy řečeno, je nepodstatné, zda se tak stalo na základě jimi objednaného odborného posouzení nebo zda k takovému zjištění dospěli žalobci sami, vlastní úvahou. Navíc je třeba odlišovat zjištění projevů vady od odhalení jejích příčin, zvláště když (jako v tomto případě) běžně (laicky) zjistitelná vada může mít několik příčin, jejichž nalezení a popsání vyžaduje vysoce odborné znalosti. V tomto směru odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně hodnotí (ve smyslu výše citovaných ustanovení občanského zákoníku a judikatury Nejvyššího soudu) takto popsané nedostatky v provedení zateplovacího systému a fasády domu (popsaných výše) jako takové vady, které mají původ v nesprávné konstrukci fasády (zateplovacího systému) předmětného domu. Ke vzniku těchto závad došlo z důvodu technických nedostatků v této konstrukci, resp. v důsledku objektivně nesprávných postupů při aplikaci zateplovacího systému, armovací vrstvy a základacích profilů v rámci výstavby domu (tedy v době před přechodem nebezpečí škody na žalované), tyto závady nebyly v zásadě odhalitelné při zachování obvyklé opatrnosti žalovanými při uzavírání kupní smlouvy a přitom mají negativní dopady na estetickou stránku nemovitosti a z dlouhodobého hlediska snižují běžnou (očekávatelnou) životnost (funkčnost) fasády a použitého zateplovacího systému.
51. Byť použitý zateplovací systém na předmětné nemovitosti podle znalce slouží spíše jako určitý způsob provedení fasády domu (sám o sobě tedy nemá významné izolační vlastnosti), nebylo možno odhlédnout od toho, že na dotčenou stavbu použit byl a že dům byl jako zateplený popsán i v odhadu Ing. V., jehož se dovolávají i žalovaní. Žalobci tedy mohli v době koupě nemovitosti očekávat, že jimi pořizovaný dům má určitou (byť z dnešního pohledu již nedostatečnou) izolační vrstvu fasády a mohli též očekávat, že použitý zateplovací systém bude určitou, byť omezenou, izolační funkci plnit po standardní dobu (znalcem odhadovanou na 50 let). Žalobci rovněž mohli důvodně očekávat, že svou funkci bude po standardní dobu (rovněž 50 let) plnit i vnější omítka, která nicméně v důsledku nesprávně provedené armovací vrstvy nadměrně praská. Není přitom rozhodné, zda v době výstavby předmětného domu existovaly jakékoliv technické normy či jiné předpisy, které by určovaly správný postup při aplikaci zateplovacího systému (navíc tato námitka by se netýkala provedení armovací vrstvy), neboť je třeba zopakovat, že z hlediska právního posouzení lze za vadu věci pokládat i „nedostatky takových vlastností nebo projevů, které se u věci téhož druhu (movitých či nemovitých) obecně předpokládají a jejichž absence snižuje využití věci. Za vadu se tedy považuje nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snížena“ (výše citovaná judikatura).
52. Dospěl-li odvolací soud ke shodnému závěru jako soud prvoinstanční stran existence vad identifikovaných pod č. 3, neznamená to, že se s ním ztotožňuje i ohledně posouzení nároku žalobců na slevu z kupní ceny, resp. jeho výše. Soud prvního stupně vycházel jen z toho, v jaké výši byly soudem ustanoveným znalcem odhadnuty náklady na odstranění zde posuzovaných vad. Toto hledisko však není jediným kritériem při posouzení přiměřenosti slevy z kupní ceny, jak bylo vyjádřeno v ustálené judikatuře citované výše. Podle názoru odvolacího soudu je vždy třeba

zvažovat všechny relevantní, konkrétní a individuální okolnosti případu tak, aby výše přiznaného nároku z titulu slevy z kupní ceny nebyla v relaci k těmto okolnostem nepřiměřená.

53. V právě souzeném sporu bylo v tomto směru důležité zjištění, že funkční vlastnosti nemovitosti nejsou v současnosti v důsledku závad na zateplovacím systému a na fasádě domu sníženy, že však lze očekávat degradaci fasády a zateplovacího systému v dlouhodobém horizontu. Jinými slovy lze předpokládat, že tyto prvky konstrukce domu nenaplní běžně očekávatelnou životnost 50 let. K tomu se připojuje zjištění, že již nyní je v důsledku těchto vad snížena estetická hodnota nemovitosti, nicméně ta byla do jisté míry snížena již při koupi domu žalobci v důsledku poškození fasády krupobitím (tedy nikoliv v příčinné souvislosti se zde vytýkanými vadami). Žalobci předmětnou nemovitost zakoupili 13 let po ukončení výstavby a zhotovením nového zateplovacího systému a fasády by získali tento konstrukční prvek zcela nový, ačkoliv v době koupě byl již 13 let starý. Jinými slovy řečeno, aplikací nového zateplovacího systému a fasády jako takové žalobci získají zcela nový prvek nemovitosti, ačkoliv v době zakoupení domu museli počítat s tím, že životnost tohoto prvku je omezená (běžně na 50 let). K tomu dále přistupuje zjištění, že do výpočtu nákladů na odstranění těchto vad byl znalcem zahrnut lepší (silnější) polystyrén než ten, který se na domě nachází nyní.
54. Vzhledem k tomu, že ke dni rozhodování soudu prvního stupně byly posuzované konstrukční prvky domu zhruba v půlce své běžné životnosti a snížená funkčnost se projevovala dosud pouze v estetické rovině, která však byla částečně narušena již v době zakoupení nemovitosti žalobci, dospěl odvolací soud k závěru, že za přiměřenou slevu z kupní ceny je možno považovat náklady na odstranění těchto vad vypočtené znalcem, nicméně ponížené o 50 %. Za přiměřenou slevu z kupní ceny z důvodu vad označených pod č. 3 je tedy podle odvolacího soudu třeba považovat částku 144 445 Kč.
55. Ve vztahu k nedostatkům předmětné stavby identifikovaným výše pod č. 5 se odvolací soud ztotožnil se soudem prvního stupně jak co do jejich hodnocení coby skryté vady v právním smyslu, tak i co do výše nároku žalobců na slevu z kupní ceny. Jednalo se o závady (nedostatečné podložení úžlabního pásu a nesprávné provedení hydroizolační vrstvy), které vznikly již při konstrukci nemovitosti a jako takové způsobují již nyní degradaci dřevěných prvků střešní konstrukce, což snižuje jejich životnost a zároveň působí jako estetický nedostatek. Zároveň též vyšlo najevo, že tyto vady nebylo možno zjistit běžnou prohlídkou při vynaložení obvyklé pečlivosti, neboť do této kategorie jednání kupujících před uzavřením smlouvy nelze podle přesvědčení odvolacího soudu zahrnout vnější prohlídku střechy pomocí přístavení žebříku přes její okraj. Takové kroky obvykle nedoprovází běžnou (obvyklou) prohlídkou nemovitosti, a nebylo je možno vyžadovat ani po žalobcích. V době prodeje nemovitosti žalobcům se proto jednalo o skrytou vadu předmětné stavby, za kterou jsou žalobci oprávněni požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny.
56. Výši slevy z kupní ceny, kterou soud prvního stupně přiznal ve výši 110 322 Kč včetně DPH coby nezbytné náklady vyčíslené znalcem na opravu uvedených vad střešní konstrukce, nepovažoval odvolací soud (oproti slevě za vady uvedené pod č. 3) za nepřiměřenou. Z provedeného dokazování je totiž patrné, že náklady na opravu v tomto případě se týkají toliko výměny těch částí střešní konstrukce, které nebyly provedeny správně a dále těch částí, které byly v důsledku těchto vad negativně dotčeny. Do slevy byly též zahrnuty nezbytné náklady na práci spočívající v demontáži a zpětné montáži krytiny a (kontra)latování. Opravou tak žalobci nezískají kompletně novou střešní konstrukci, nýbrž jen ty její části, které je nezbytné opravit nebo doplnit. Rovněž tak nebylo zjištěno, že by střešní konstrukce předmětné stavby byla nějak jinak (viditelně) narušena již v době prodeje dotčených nemovitostí.
57. Celková výše slevy z kupní ceny dotčených nemovitostí by tedy podle právě provedeného posouzení odvolacím soudem měla činit 254 767 Kč (110 322 Kč + 144 445 Kč), což odpovídá necelým 10 % z celkové kupní ceny dotčených nemovitostí (ta dle zjištění soudu prvního stupně

činila 2 580 000 Kč), a jeví se tak s ohledem na výše uvedené konkrétní okolnosti daného případu přiměřenou.

58. Odvolací soud tudíž rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. v odvoláním napadeném výroku I částečně změnil tak, že žalobu co do 148 030 Kč s příslušenstvím (rozdíl mezi částkou přiznanou soudem prvního stupně a částkou přiznanou soudem odvolacím) zamítl a ve zbylém rozsahu podle § 219 o. s. ř. výrok I rozsudku soudu prvního stupně potvrdil.

V. Náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů

59. Jelikož odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, rozhodl podle § 224 odst. 2 o. s. ř. znovu o nákladech řízení před soudem prvního stupně a zároveň též o náhradě nákladů řízení odvolacího.
60. Soud prvního stupně vyšel při rozhodování o náhradě nákladů řízení mezi jeho účastníky z úvahy, že rozhodnutí záviselo na odborném znaleckém posudku, a proto bylo spravedlivé nepřiznat žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.
61. Odvolací soud je však toho názoru, že takto soudem prvního stupně aplikovaný § 142 odst. 3 o. s. ř. interpretovat nelze. Podle uvedeného ustanovení platí, že i když měl účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části nebo záviselo-li rozhodnutí o výši plnění na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu.
62. Právě souzeného případu by se týkala poslední část právě citovaného ustanovení, neboť výše přiznaného plnění do určité míry závisela jak na znaleckém posudku, tak na úvaze soudu o přiměřenosti plnění (slevy z kupní ceny). Avšak § 142 odst. 3 o. s. ř. nepočítá s tím, že v případě naplnění jeho hypotézy nebude mít žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, nýbrž že za takových okolností může soud účastníkovi, jenž byl jen částečně úspěšný (zpravidla žalobci), přiznat právo na plnou náhradu nákladů řízení. Dále je třeba upozornit, že rozebírané ustanovení se týká toliko výše plnění, a nikoliv základu nároku samotného. Vztaženo na právě souzený případ je základem nároku to, zda se vůbec na dotčené nemovitosti (stavbě) nacházely či nachází takové nedostatky, které je možno hodnotit jako skryté vady existující již při koupi nemovitosti a výše plnění se týká toliko posouzení přiměřenosti nároku vyplývajícího z práva na slevu z kupní ceny. Ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. se tak neuplatní v případě, kdy je znalecký posudek podkladem pro hodnocení, zda nárok vznikl (srovnej například rozsudek bývalého Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 1975, sp. zn. 5 Cz 11/75, ale především usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2013/2015). V komentářové literatuře je též citováno usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 8. 2013, č. j. 1 Cmo 229/2013-350, podle něhož „přiznání veškerých vynaložených nákladů podle ... přichází v úvahu jen tehdy, pokud částečně úspěšný účastník na počátku řízení výši uplatněného nároku neznal a ani nemohl znát, nikoliv tehdy, kdy při určení výše nároku vycházel z jiných odborně fundovaných důkazů“ (Janek, F., Jirsa, J. Komentář k § 142 o. s. ř. In: Jirsa, J., Beran, V., Havlíček, K. a kol. Občanské soudní řízení. 2. část. Soudcovský komentář. Wolters Kluwer: Praha, 2023).
63. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že je třeba vycházet z toho, že žalobci co do základu nároku uspěli jen ohledně vad označených pod č. 3 a č. 5, a naopak neuspěli ohledně vad identifikovaných v žalobě pod č. 1, 2, 4 a 6. Odvolací soud měl za to, že správným východiskem pro rozhodnutí o náhradě nákladů řízení je proto v tomto případě ustanovení § 142 odst. 2 o. s. ř., podle něhož platí, že měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo.
64. Odvolací soud pak vycházel z poměru úspěchu a neúspěchu žalobců, resp. žalovaných v tomto řízení podle toho, v jakém poměru byli žalobci úspěšní co do závažnosti jimi uplatněných vad, a to z hlediska v žalobě identifikovaných částek za jednotlivé vady (neboť samotnou výši plnění při existenci základu nároku skutečně žalobci neměli možnost přesně odhadnout). Žalobci původně

požadovali po žalovaných zaplacení celkové částky 903 000 Kč, přičemž slevu z kupní ceny vyčíslili v případě vad pod č. 1 částkou 124 000 Kč, ohledně vad pod č. 2 ve výši 57 900 Kč, v případě vady pod č. 3 částkou 380 407 Kč, ohledně vady pod č. 4 částkou 36 214 Kč, ohledně vady pod č. 5 částkou 227 822 Kč a stran vady pod č. 6 částkou 93 757 Kč. Uspěli-li žalobci co do základu nároků ohledně vad č. 3 a č. 5 a ohledně zbylých vad nikoliv, byli ve věci úspěšní co do přibližně 67 % a naopak neúspěšní co do přibližně 33 % (608 229 Kč ku 903 000 Kč). Odvolací soud tak považoval za odpovídající míře úspěchu a neúspěchu žalobců a žalovaných ve věci samé, přizná-li žalobcům jako převážně úspěšným účastníkům právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů z 30 %.

65. Žalobcům pak především náleží náhrada nákladů spočívající v odměně jejich zástupce (advokáta) za 12 úkonů právní služby, a to:
 - a) příprava a převzetí zastoupení,
 - b) sepis tzv. předžalobní výzvy k plnění ze dne 20. 4. 2020,
 - c) podání žaloby
 - d) písemné vyjádření ve věci samé ze dne 28. 12. 2020,
 - e) účast při jednání soudu prvního stupně dne 17. 5. 2021,
 - f) účast na místním šetření znalce v K.
 - g) písemné vyjádření ke znaleckému posudku ze dne 19. 8. 2022
 - h) účast při jednání soudu prvního stupně dne 31. 10. 2022
 - i) účast při jednání soudu prvního stupně dne 30. 11. 2022
 - j) písemné vyjádření k odvolání žalovaných ze dne 8. 3. 2023
 - k) účast při jednání odvolacího soudu přesahujícího dvě hodiny (2 úkony).
66. Za prvních sedm úkonů právní služby náleží zástupci, jenž v řízení zastupoval oba žalobce, odměna vypočtená podle § 7 bodu 6, ve spojení s § 8 odst. 1 a § 12 odst. 4 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „AT“), a to z tarifní hodnoty sporu ve výši 903 000 Kč, celkem 133 728 Kč (7 x 19 104 Kč). Za další dva úkony právní služby pak při tarifní hodnotě sporu 539 360 Kč náleží zástupci žalobců odměna ve výši 33 472 Kč (2 x 16 736 Kč) a za poslední tři úkony právní služby náleží odměna vypočtená z tarifní hodnoty 402 797 Kč ve výši 47 712 Kč (3 x 15 904 Kč). Celkově by tak odměna zástupce žalobců za řízení před soudy obou stupňů činila 214 912 Kč.
67. Dále zástupci žalobců náleží paušální náhrada účelně vynaložených nákladů ve výši 300 Kč za každý úkon právní služby (§ 13 odst. 4 AT), tedy celkově 3 600 Kč (12 x 300 Kč).
68. Zástupci žalobců přísluší rovněž paušální náhrada za promeškaný čas ve výši 100 Kč za každou započatou půlhodinu (§ 14 odst. 3 AT), a to:
 - a) za tři cesty zástupce žalobců se sídla advokátní kanceláře v Brně k jednání soudu prvního stupně ve Znojmě, přičemž na každé cestě v jednom směru strávil zástupce žalobců 1 hodinu a 10 minut, celkově tedy za tři cesty tam i zpět promeškal čas v rozsahu 18 započatých půlhodin,
 - b) za jednu cestu zástupce žalobců ze sídla advokátní kanceláře v Brně na místní šetření znalce v Krhovicích v délce jedné hodiny za cestu tam a jedné hodiny za cestu zpět, celkem tedy v rozsahu 4 půlhodin.
69. Celkem tak zástupci žalobců náleží náhrada za promeškaný čas (22 započatých půlhodin) ve výši 2 200 Kč.

70. Za tři cesty ze sídla advokátní kanceláře zástupce žalobců v Brně do místa jednání soudu prvního stupně ve Znojmě a dále za cestu z téhož sídla advokátní kanceláře do místa místního šetření znalce v K. přínáleží zástupci žalobců náhrada cestovních výdajů, a to:
- a) za cestu z B. do Z. a zpět dne 17. 5. 2021 v délce 144 km podle vyhlášky č. 589/2020 Sb., ve znění účinném do 18. 10. 2021, základní sazba náhrady ve výši 633,60 Kč (144 km x 4,40 Kč podle § 1 písm. b/ uvedené vyhlášky) a náhrada za spotřebovanou pohonnou hmotu (motorovou naftu) při průměrné spotřebě užitého osobního vozidla Hyundai ix 20 podle velkého technického průkazu ve výši 4,2 l/100 km, ve výši 164,50 Kč (tedy 1,44 x 4,2 x 27,20 Kč podle § 4 písm. c/ uvedené vyhlášky), celkem tedy 798,10 Kč,
 - b) za cestu z B. do Z. a zpět dne 31. 10. 2022 v délce 144 km podle vyhlášky č. 511/2021 Sb., ve znění účinném od 20. 8. 2022, základní sazba náhrady ve výši 676,80 Kč (144 km x 4,70 Kč podle § 1 písm. b/ uvedené vyhlášky) a náhrada za spotřebovanou pohonnou hmotu (motorovou naftu) při průměrné spotřebě užitého osobního vozidla Hyundai ix 20 podle velkého technického průkazu ve výši 4,2 l/100 km, ve výši 284,90 Kč (tedy 1,44 x 4,2 x 47,10 Kč podle § 4 písm. c/ uvedené vyhlášky), celkem tedy 961,70 Kč,
 - c) za cestu z B. do Z. a zpět dne 30. 11. 2022 v délce 144 km podle vyhlášky č. 511/2021 Sb., ve znění účinném od 20. 8. 2022, základní sazba náhrady ve výši 676,80 Kč (144 km x 4,70 Kč podle § 1 písm. b/ uvedené vyhlášky) a náhrada za spotřebovanou pohonnou hmotu (motorovou naftu) při průměrné spotřebě užitého osobního vozidla Hyundai ix 20 podle velkého technického průkazu ve výši 4,2 l/100 km, ve výši 284,90 Kč (tedy 1,44 x 4,2 x 47,10 Kč podle § 4 písm. c/ uvedené vyhlášky), celkem tedy 961,70 Kč a
 - d) za cestu z B. do K. a zpět dne 28. 2. 2022 v délce 134 km podle vyhlášky č. 511/2021 Sb., ve znění účinném do 11. 3. 2022, základní sazba náhrady ve výši 629,80 Kč (134 km x 4,70 Kč podle § 1 písm. b/ uvedené vyhlášky) a náhrada za spotřebovanou pohonnou hmotu (motorovou naftu) při průměrné spotřebě užitého osobního vozidla Hyundai ix 20 podle velkého technického průkazu ve výši 4,2 l/100 km, ve výši 203,20 Kč (tedy 1,34 x 4,2 x 36,10 Kč podle § 4 písm. c/ uvedené vyhlášky), celkem tedy 833 Kč.
71. Celkem tak zástupci žalobců náleží cestovní náhrady za výše vykonané cesty ve výši 3 557,50 Kč.
72. Zástupce žalobců je rovněž plátcem daně z přidané hodnoty (DPH), a tudíž mu podle § 137 odst. 1 o. s. ř. náleží i náhrada za tuto daň, která činí 21 % z odměny a paušálních náhrady, tedy 21 % z částky 220 712 Kč, což se rovná 46 349,50 Kč.
73. Celkem tak náklady žalobců vynaložené na zastoupení advokátem činí 270 619 Kč. K nákladům řízení na straně žalobců je dále nutno připočíst zaplacený soudní poplatek za podání žaloby ve výši 45 150 Kč a zálohu na zpracování znaleckého posudku ve výši 8 000 Kč, z níž byla žalobcům vrácena částka 303,50 Kč.
74. Celkem tak náklady řízení žalobců před soudy obou stupňů činily 323 465,50 Kč a z této částky jsou žalovaní povinni uhradit žalobcům výše vypočtených 30 %, což se rovná sumě 97 039,70 Kč. Tuto částku jsou žalovaní 1) a 2) povinni zaplatit společně a nerozdílně k rukám zástupce žalobců a) a b), a to podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu, prostřednictvím Okresního soudu ve Znojmě, za splnění podmínek uvedených v § 237 o. s. ř., tedy jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která do rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem

rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Samostatně jen proti výroku II tohoto rozsudku není odvolání přípustné.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, lze se plnění domoci v rámci jeho soudního výkonu nebo exekuce.

Brno 19. října 2023

JUDr. Jan Zavřel v. r.
předseda senátu