



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Miloše Zdražila a soudců JUDr. Aleny Pokorné a JUDr. Víta Pejška ve věci

žalobkyně: [REDACTED], narozená dne [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED]
zastoupená advokátem JUDr. Josefem Moravcem
sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové

proti
žalované: **K2 invest s.r.o.**, IČO 26008921
sídlem Palackého třída 314, 537 01 Chrudim
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Plavcem, Ph.D.
sídlem Na Zábradlí 1, 110 01 Praha 1

o zaplacení 100.000 Kč s příslušenstvím,
k odvolání žalovaného proti mezitímnímu rozsudku Okresního soudu v Chrudimi ze dne 25. 7. 2023, č.j. 12 C 9/2023-183,

takto:

- I. **Rozsudek okresního soudu se mění tak, že žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobkyni 100.000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 100.000 Kč od 13.11.2021 do zaplacení, se zamítá.**
- II. **Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady řízení před okresním soudem ve výši 42.230,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího advokáta JUDr. Petra Plavce, Ph.D.**
- III. **Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady odvolacího řízení ve výši 29.376,58 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího advokáta JUDr. Petra Plavce, Ph.D.**

Odůvodnění:

1. Okresní soud shora označeným mezitímním rozsudkem vyslovil, že základ žalobního nároku je opodstatněný (výrok I.) s tím, že o náhradě nákladů řízení bude rozhodnuto v konečném rozsudku (výrok II.).
2. Žalobou soudu doručenou dne 30.12.2022 se žalobkyně domáhala, aby jí žalovaná zaplatila částku 100 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení z částky 100 000 Kč od 13.11.2021 do zaplacení ve výši 8,5 % ročně a 23 602 Kč na náhradu nákladů řízení. Žalobkyně tvrdila, že na základě kupní smlouvy č. 012/003/044 uzavřené dne 18.9.2017 zakoupila jako kupující (spolu s manželem [REDAKCE]) od žalované jako prodávající bytovou jednotku č. [REDAKCE], v budově č.p. [REDAKCE] v obci [REDAKCE], s příslušným podílem ke společným částem nemovité věci, a to za kupní cenu 1 403 000 Kč. V současné době je jediným vlastníkem předmětného bytu žalobkyně. Žalovaná poskytla žalobkyni na zakoupený byt záruku v délce 60 měsíců na základní stavební konstrukce bytu – tedy zdivo, obklady a okna. Následně se u zakoupeného bytu projeví vady. Vada bytu spočívá v tom, že povrchová úprava všech oken se odlupuje a popraskává. Tím dochází k zatékání srážkové vody do vnitřní struktury oken, což má za následek jejich poškození (zejména zkroucení oken, nedoléhání oken v rámu, koroze kovových částí, výskyt hniloby a houbových chorob). Žalobkyně uvedené vady vůči žalované reklamovala dopisem ze dne 18.4.2018. V tomto dopise žalobkyně popsala existenci a projevy vady oken (jak je popsáno výše), a uplatnila nárok z odpovědnosti za vady, a to nárok na výměnu vadných oken za okna odpovídající kvality. Žalovaná však danou reklamaci nevyřídila. Z tohoto důvodu žalobkyně učinila změnu uplatněného nároku z odpovědnosti za vady, a to dopisem ze dne 1.11.2021, a nadále požadovala slevu z kupní ceny 100 000 Kč. Žalobkyně vyzvala žalovanou k zaplacení dané částky ve lhůtě to 12.11.2021. Žalovaná dopisem ze dne 25.11.2021 reklamaci uznala, avšak ani neprovedla žádnou opravu a ani nezaplatila požadovanou slevu z kupní ceny. Proto žalobkyně uplatňuje svůj nárok soudní cestou.
3. Žalovaná podala odpor proti vydanému elektronickému platebnímu rozkazu, v němž uvedla, že pokud žalobkyně reklamovala okna 18.4.2018 (tedy cca před pěti lety), pak uplatněný nárok žalobkyně, pokud existoval, se promlčel dne 18.4.2021, tedy cca před dvěma lety. Žalovaná vznesla námitku promlčení žalovaného nároku a navrhla zamítnutí žaloby. Pro úplnost žalovaná konstatovala, že žalobkyni požadovaná sleva je nepřiměřená, stejně jako by byla požadovaná výměna oken, okna nikdy nebylo třeba měnit, žalobkyni uvedené vady oken jsou vadami odstranitelnými s náklady na jejich odstranění v řádu cca 20 000 Kč (v cenách roku 2023). Žalovaná všem vlastníkům jednotek v předmětném domě nabídla opravu oken v září 2022, nabídka nebyla žalobkyni přijata, těm vlastníkům, kteří nabídku přijali, žalovaná okna již částečně opravila.
4. Žalobkyně nesouhlasila s námitkou promlčení, když považuje za podstatné, že žalobkyně předmětnou kupní smlouvu uzavřela dne 18.9.2017. Ze spisu sp. zn. 3 C 283/2017, a například i z vyjádření žalované, učiněného dne 2.12.2022 ve věci vedené u Okresního soudu v Chrudimi pod sp. zn. 11 C 310/2022, plyne, že žalovaná o předmětné vadě oken věděla již před uzavřením této smlouvy, a sama je reklamovala vůči svému dodavateli již v únoru roku 2017. Žalovaná to před žalobkyní zatajila a za této situace se plně uplatní pravidlo obsažené v § 2112 odst. 2 občanského zákoníku, ve spojení s § 2131 občanského zákoníku, kdy se prodávající nemůže dovolávat opožděnosti reklamace prodané věci za situace, kdy vada je důsledkem skutečnosti, o níž prodávající věděla při uzavření kupní smlouvy. S ohledem na uvedené považuje žalobkyně námitku promlčení za nepoctivou ve smyslu § 6 občanského zákoníku a soud by k ní neměl přihlížet. V reakci na opakované reklamace žalobkyně žalovaná dopisem ze dne 4.10.2019 přislíbila provedení opravy – odstranění žalobkyni reklamovaných vad, a to v termínu od 14.10.2019 do 18.10.2019, žádnou opravu však neprovedla. Žalovaná žalobkyni dopisem ze dne 25.11.2021 (v reakci na předchozí předžalobní výzvu žalobkyně ze dne 1.11.2021) reklamaci uznala jako důvodnou a žádala, aby žalobkyně netlačila na vyřízení věci s odkazem

na svůj spor s dodavatelem oken, kdy žalovaná dokonce přislíbila, že bude hledat řešení ohledně provedení oprav. Žalovaná však již nic nečinila. Rovněž v dopise ze dne 9.12.2021 žalovaná učiněnou reklamaci uznává a sděluje kromě jiného žalobkyni, že hodlá provést opravu oken, a dokonce nabízela prodloužení záruky. Žalobkyni není zřejmé, podle jakého klíče by jí učiněná změna nároku z odpovědnosti za vady z provedení opravy na poskytnutí slevy z kupní ceny, jak ji učinila v listopadu roku 2021, měla být opožděná, pokud sama žalovaná na podzim roku 2021 uznala svoji odpovědnost za vady a přislíbila žalobkyni provedení opravy. Žalovaná si tedy ještě koncem roku 2021 (po žalovanou tvrzeném uplynutí promlčecí doby) byla vědoma, že má vůči žalobkyni nevypořádaný nárok z odpovědnosti za vady. Žalobkyně v žalobě vysvětlila, že již přestala věřit, že žalovaná opravu provede, a proto změnila v souladu se zákonem svůj nárok na slevu z kupní ceny s odkazem na ustanovení § 2169 odst. 3 občanského zákoníku. Tato přiměřenost je poměřována rozhodnutím a potřebami a očekáváními kupujícího, nikoli prodávajícího. Důležité přitom je, že samotné žalované se doba, po kterou okna v bytě žalobkyně nebyla opravena, stále zdála být přiměřená, a žalovaná se ke svému závazku stále – i v listopadu roku 2021 (tedy v době, kdy údajně měly být nároky žalobkyně již promlčeny) – hlásila. Žalobkyně přitom svoji žalobu podala v prosinci roku 2022, tedy jeden rok poté, co žalovaná naposledy projevila vůli provést u žalobkyně opravu vadných oken, což není pro žalobkyni doba nepřiměřená. Žalobkyně považuje za nepoctivé, že žalovaná se na straně jedné dovolává trpělivosti a posečkání žalobkyně, a na straně druhé nyní poukazuje na tvrzené uplynutí promlčecí doby pro údajnou žalobkyninu nečinnost, i proto považuje žalobkyně vznesenou námitku promlčení za nedůvodnou. Podle uzavřené kupní smlouvy navíc žalovaná žalobkyni poskytla záruku za jakost bytu, konkrétně oken, v délce 60 měsíců. Z § 2113 odst. 1 občanského zákoníku plyne, že žalovaná žalobkyni zaručila, že byt nebude mít vady a že bude stále ve stejném stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení) po celou dobu trvání záruky. Předmětná vada oken se v bytě vyskytovala i v době, kdy žalobkyně změnila svůj nárok z odpovědnosti za vady na slevu z kupní ceny, žalobkyně byla proto bez zřetele na dobu, v níž učinila své předchozí reklamace, oprávněna uplatňovat svá práva z odpovědnosti za vady i v listopadu roku 2021, změnu svého nároku na slevu z kupní ceny učinila ještě v době, kdy záruční doba ještě neuplynula, a žalobu podala o jeden rok později. I z tohoto pohledu tedy nemůže být nárok žalobkyně uplatněn opožděně a námitka promlčení je nepřipadná. Podle žalobkyně by se mělo zohlednit i její postavení slabší strany – spotřebitele.

5. Okresní soud dospěl z provedených důkazů k následujícím skutkovým závěrům. Žalobkyně spolu se svým manželem koupila od žalované 18.9.2017 bytovou jednotku č. [REDAKCE] s příslušenstvím v [REDAKCE], a to včetně spoluvlastnického podílu na pozemku st.p. [REDAKCE] a společných částech domu č.p. [REDAKCE] v obci [REDAKCE] ve výši [REDAKCE]. Dne 18.4.2018 reklamovali žalobkyně a [REDAKCE] vady této bytové jednotky. Žalovanou reklamace nebyla vyřízena, žalobkyni a [REDAKCE] bylo sděleno, že je veden spor mezi žalovanou a dodavatelem oken, dne 22.10.2018 proběhla schůzka mezi zástupci SVJ [REDAKCE] a [REDAKCE] a žalovanou, byly zjištěny závady, žalovaná uznala reklamaci a přislíbila nápravu, k opravám případně výměnám mělo být přistoupeno po znaleckém zkoumání, žalovaná měla informovat SVJ a navrhnout termín a způsob opravy. Žalobkyně s [REDAKCE] se vyjadřovali ve sporu žalované s MATRIX a.s., který je u Okresního soudu v Chrudimi veden ode dne 11.12.2017 do současné doby, uváděli, že první reklamaci zaslali e-mailem 18.4.2018, následně 19.6.2018 a 30.5.2019 a doporučeným dopisem 27.5.2019, žalovaná reklamaci nevyřídila, sdělila, že je pouze veden spor mezi ní a dodavatelem oken. 16.9.2019 sdělovali soudu, že zvažovali podání žaloby na žalovanou. Ze spisu téhož okresního soudu sp.zn. 3C 283/2017 vyplývá, že žalovaná věděla už v únoru 2017 o vadách otvorových výplňích v bytě, který následně žalobkyni a [REDAKCE] prodala. V dopise z 25.11.2021 žalovaná vůči zástupci [REDAKCE] a [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] sdělovala, že uznává reklamace, byť ve výzvě nejsou přesně definovány, je si vědoma, že okna vykazují vady, které sama reklamovala u dodavatele oken, a chce vady řešit provedením oprav oken,

kterou dosud neprovedla jen z důvodu, který již oznamovala, a to vyčkávání na ohledání vad znalcem soudně ustanoveným ve sporu, který vede žalovaná se společností Matrix a.s. Požadovanou výši slev považuje žalovaná za nepřiměřenou, pracovníci žalované měli v té době navštívit žalobkyni a ostatní klienty a hledat řešení ohledně provedení oprav. Žaloba byla podána v této věci sp.zn. 12 C 9/2023 dne 30.12.2022. Žalovaná uplatnila v rámci odporu námitku promlčení žalovaného nároku. Žalobkyně tuto námitku považuje za odporující dobrým mravům.

6. Okresní soud na daný případ aplikoval ust. § 609 občanského zákoníku (zák.č. 89/2012 Sb.), § 610 odst. 1 občanského zákoníku, § 619 odst. 1 občanského zákoníku, § 629 odst. 1 občanského zákoníku a § 6 občanského zákoníku, pokud jde o řešení námitky promlčení vznesené žalovanou. Dále § 2099 odst. 1 občanského zákoníku, § 2106 občanského zákoníku, § 2107 občanského zákoníku a § 2129 odst. 2 občanského zákoníku, pokud jde o odpovědnost za vady koupené věci.
7. Okresní soud uzavřel, že ze skutkově souvisejících případů projednávaných u Okresního soudu v Chrudimi mu je známo, že jsou zpracovávány znalecké posudky ohledně příčin vad a jejich odstranitelnosti či neodstranitelnosti a z toho odvozované výše přiměřených slev, tyto posudky se různí ve svých závěrech. Vzhledem k uplatněné námitce promlčení měl za to, že je třeba rozhodnout mezitímním rozsudkem, aby bylo postaveno najisto, zda je základ žalobního nároku opodstatněný. Teprve v případě, že bude pravomocně o tomto rozhodnuto, bude soud pokračovat i se znaleckým zkoumáním, což si vyžádá značné náklady řízení. Pro případ, že by nebyl základ nároku shledán opodstatněným, bude na místě žalobu zamítnout a v dalším řízení se vznikem nákladů nepokračovat. Z tohoto pohledu je významné posouzení otázky toho, zda byla námitka promlčení uplatněna v rozporu s dobrými mravy ze strany žalované či nikoli. K tomu dospěl k závěru, že v daném případě byla tato námitka skutečně uplatněna v rozporu s dobrými mravy, když žalovaná odkazovala žalobkyni s řešením reklamace na probíhající spor žalované s dodavatelem dřevěných otvorových prvků. Je pravdou, že žalobkyně mohla podat žalobu dříve, na druhou stranu je vcelku pochopitelné, že tak nepostupovala za situace, kdy jí žalovaná sdělovala 25.11.2021, že uznává reklamace, je si vědoma, že okna vykazují vady, které sama reklamovala u dodavatele oken, a chce vady řešit provedením oprav oken, kterou dosud neprovedla jen z důvodu, který již oznamovala a to vyčkávání na ohledání vad znalcem soudně ustanoveným ve sporu, který vede žalovaná se společností Matrix a.s., přičemž požadovanou výši slev považuje žalovaná za nepřiměřenou. Následně už vůči žalobkyni nijak nereagovala, ač věděla, že u ní žalobkyně uplatnila vady díla, kdy se hájí tím, že měla být aktivní žalobkyně. Přestože žalobkyně nebyla přímou účastníkem sporu vedeného u Okresního soudu v Chrudimi pod sp.zn. 3 C 283/2017, ale určitým způsobem shora popsáním do něj ingerovala (sdělovala soudu určité skutečnosti týkající se vad v jejím bytě), ověřila si tak tvrzení žalované o vedení sporu s firmou Matrix, o vývoji sporu pak jako neúčastník sporu nemá žalobkyně žádné povědomí. Když si tedy byla žalovaná jistá tím, co způsobuje vady, měla oslovit jako podnikající strana sporu žalobkyni jako spotřebitelku s konkrétní nabídkou řešení reklamace, pokud tedy nechtěla přijmout jako řešení slevu, měla oslovit přímo žalobkyni s nabídkou opravy. Čekání na promlčení se v tomto směru jeví jako nepoctivé. Dalším důležitým důvodem je to, že žalovaná věděla o existenci vad otvorových výplní dodávaných firmou Matrix na její byty v [REDAKCE] již nejpozději v únoru 2017, kdy přesto byt v září 2017 prodala žalobkyni a [REDAKCE] jako bezvadný. S ohledem na tyto úvahy soudu a jeho závěr soud vydal mezitímní rozsudek o tom, že je základ žalobního nároku opodstatněný.
8. Žalovaná ve včas podaném odvolání proti rozsudku okresního soudu namítala, že okresní soud nepřihlédl k jí tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům, ačkoliv k tomu byly splněny předpoklady podle platných právních předpisů; že řízení je zatížené jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; že soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a důkazy neprovedl všechny, resp. komplexně; že rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním

posouzení věci. Okresní soud sice správně rozhodl mezitímním rozsudkem, neboť jakékoli další dokazování se odvíjí od toho, zda nárok žalobkyně je či není dán, po věcné stránce však rozhodl nesprávně. Námitce promlčení žalované se okresní soud věcně věnuje v jediném bodu odůvodnění, a to pouze dvěma větami: Podle první se čekání na promlčení jeví jako nepoctivé a podle druhé žalovaná věděla o existenci vad otvorových výplní dodávaných firmou Matrix na její byty v [REDAKCE] již nejpozději v únoru 2017, kdy přesto byt v září 2017 prodala žalobkyni a [REDAKCE] jako bezvadný. Ani jeden z těchto závěrů soudu prvního stupně nemá oporu v provedeném dokazování. Pokud tyto závěry okresního soudu mají mít podklad v provedeném dokazování, pak na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, když z provedeného dokazování nevyplývalo, že by k okamžiku uzavření kupní smlouvy na byt žalobkyně byt žalobkyně vykazoval vady či že by žalovaná o skrytých vadách věděla. Z provedeného dokazování dokonce vyplynul opak (viz obsah vyjádření žalované do druhého řízení, obsah znaleckého posudku Ing. Kapičky apod.), jak žalovaná ještě rozvede. Okresní soud to v odůvodnění svého rozsudku přímo neuvádí, nicméně z bodu 22 lze vyčíst, že soud má za to, že nárok skutečně promlčen je, ale institut promlčení nechce aplikovat s tím, že čekání na promlčení je nepoctivé. Pomine-li skutečnost, že žalovaná na promlčení nečekala, pouze se více soustředila na obranu svých práv vůči dodavateli oken, institut promlčení by optikou soudu prvního stupně ztrácel smysl. To, že žalovaná včas neodstranila reklamovanou vadu či neposkytla přiměřenou slevu, neznamená, že by se na případ nemělo aplikovat promlčení. Právní názor soudu prvního stupně je nesprávný a v rozporu s obsahem právních předpisů i relativně bohatou judikaturou NS ČR, který výjimky z aplikace institutu promlčení pro rozpor s dobrými mravy vykládá velmi restriktivně, jde o výklad velmi speciální, právní názor soudu prvního stupně je s tímto výkladem v rozporu, když neexistují žádné okolnosti, mající původ v jednání žalované, které by žalobkyni bránily v domáhání se tvrzených práv v promlčecí lhůtě. Uvedené konečně bylo patrné z provedeného dokazování, když proti žalované je vedeno řízení, které bylo zahájeno před uplynutím promlčecí lhůty. Žalobkyni nic nebránilo zahájit předmětný spor před uplynutím promlčecí lhůty. Okresní soud nepostupoval správně (a důsledky nesprávného postupu nepochybně ovlivnily jeho rozhodnutí), když k obecnému návrhu žalobkyně provedl důkaz dalšími spisy, aniž by žalobkyně přesně specifikovala, co konkrétně má být ze spisů k důkazu provedeno a jaká tvrzení žalobkyně mají důkazy prokazovat, resp. aniž by k návrhu některé ze stran provedl důkazy přímo, jak předvídá o.s.ř. V důsledku toho postupu si následně učinil závěr, který je však úplně vytržen z kontextu ostatních sporů a je činěn na základě fragmentové aplikace důkazů jinými spisy. V dalších řízeních zahájených jinými vlastníky bytů se řeší vady bytů jiných účastníků řízení, nikoli bytu žalobkyně, a pokud jde o spor s dodavatelem oken, ani z tohoto spisu nevyplývá, že by byt žalobkyně byl coby vadný reklamován, resp. že by v bytě žalobkyně byla nějaká nevyřízená reklamacie, kterou by žalovaná žalobkyni zatajila. Naopak, ze spisu vyplynulo, že část reklamovaných vad dodavatel oken odstranil a v řízení se domáhal úhrady nákladů a že část zjevných vad neodstranil a žalovaná byla následně nucena tyto byty prodat za sníženou cenu. Také celková výše slevy, které se žalovaná vůči dodavateli oken domáhala, činila pouhých 15 procent z ceny dodávky oken. Ze spisu také vyplynulo, že žádná ze zúčastněných stran až do roku 2022 neznala skutečnou příčinu projevených vad (proto také bylo necháváno vypracovat velké množství posudků). Soud měl důkazy provést napřímo a nikoli si fragmentárně vybrat z jiných řízení, ztrácí tak kontext s celkem. Jako příklad lze uvést, že soud vzal za fakt, že žalobkyní reklamované vady reklamovala žalovaná u dodavatele oken. Tak tomu však vůbec není a nic z toho nebylo v žádném řízení prokázáno, natož aby to bylo prokázáno v předmětném řízení. Nejde ani o shodný byt, ani o shodné vady a už vůbec ne o povědomí o příčině vady. Ze sporu s dodavatelem oken vyplynulo, že při vyhotovení posledního posudku zadaného soudem v řízení s dodavatelem oken (poté, co cca 3 znalci vypracování posudku vzdali) znalci VŠT příčinu vady neobjevili a pouze připustili, že jako jednu z vysvětlitelných příčin vzniku vad vnímat nevhodný provoz stavby po instalaci oken. Tento předpoklad ale vychází z v daném řízení neprokázaných tvrzení druhého

účastníka řízení, dodavatele oken, předpoklad nebyl v řízení prokázán, proto znalci i konstatovali, že skutečná příčina byla objevena až v roce 2022 znalcem Ing. Kapičkou a mimo jiné vylučuje, že by žalovaná vadu znala a mohla ji vůbec zatajit, což je k předmětnému řízení relevantní s ohledem na soudem vyslovený právní názor, že nechce aplikovat institut promlčení. Dle žalované je žalovaný nárok promlčen a soud z tohoto důvodu měl rozhodnout, že žalovaný nárok není opodstatněný, když je promlčený a žalovaná se promlčení dovolala.

9. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání uvedla, že žalovaná své odvolání opírá zejména o argumentaci, že soud pochybil, pokud nevyhověl žalovanou vznesené námitce promlčení. Právě tyto úvahy soudu má však žalobkyně za oprávněné. Na prvním místě žalobkyně nepřisvědčuje názoru žalované, že soud uznal nárok žalobkyně za promlčený. Soud naopak postupoval opačně, když námitku žalované odmítl s odkazem na její nepoctivost, aniž se tím, zda nárok promlčen je, zabýval. Žalobkyně na okraj podotýká, že daný nárok podle jejího mínění promlčen není. Žalobkyně nejprve uplatnila nárok na provedení opravy vady, a tento svůj nárok změnila ještě v záruční době na nárok na zaplacení slevy z kupní ceny. Tento svůj nárok na zaplacení slevy přitom uplatnila v tříleté promlčecí době. Se závěrem soudu o nepoctivosti námitky promlčení, jak ji vznesla žalovaná, se přitom žalobkyně ztotožňuje. Po celou věc je podstatná obecná zásada, že v rámci reklamace je dostačující označit popis vady, nikoli její příčinu. Pro žalobkyni tudíž není vůbec rozhodné, jaká je příčina předmětné vady; žalobkyně popírá a nebylo prokázáno, že by výskyt vady zapříčinila ona. V tomto ohledu je skutečně podstatné, že danou vadu žalovaná vůči svému dodavateli reklamovala již v únoru roku 2017, tedy před uzavřením smlouvy se žalobkyní. Žalovaná přitom tuto skutečnost, že prodáváný byt je vadný, před žalobkyní zamlčela. Vadu lze zamlčet přitom i zamlčením jejích projevů a je tedy nerozhodné, zda žalovaná znala či neznala příčinu této vady. Již z tohoto důvodu se žalovaná nyní nemůže dovolávat tvrzeného nedodržení lhůt pro uplatnění nároku z odpovědnosti za vady. Dále platí, že samotná žalovaná nárok žalobkyně z odpovědnosti za vady opakovaně uznávala za důvodný. Významné je, že žalovaná tak učinila ještě v době, kdy podle jejího vyjádření má již nárok žalobkyně být promlčen. Žalovaná přitom opakovaně žalobkyni žádala o posečkání s uplatněním jejího nároku. Nepoctivost námitky promlčení žalobkyně a ostatně i soud spatřuje v tom, že žalovaná vzbudila v žalobkyni dojem o tom, že je připravena jejímu nároku vyhovět. Poté však, co žalobkyně vyšla žalované vstříc, však tohoto žalovaná zneužila a nyní již svůj postoj změnila a nároku žalobkyně nehodlá vyhovět. Žalobkyně takové jednání považuje za krajně nepoctivé a soud mu správně nepřiznal právní ochranu. Dále má žalobkyně zato, že soud správně vyšel ze skutkového stavu zjištěného v rámci jiných soudních řízení. V daných soudních řízeních se buď žalovaná domáhá svých nároků vůči svému dodavateli, nebo se vlastníci dalších bytů v předmětném domě domáhají svých nároků vůči žalované z totožných a totožně se projevujících vad. Žalobkyně za těchto podmínek má za to, že soud správně v obdobných případech postupuje stejně. Pokud tedy soud nepřisvědčil námitce promlčení vznesené žalovanou, je v souladu se zásadou předvídatelnosti soudních rozhodnutí a postupu soudu, pokud soud posoudil ve prospěch žalobkyně i samotnou podstatu sporu, tedy oprávněnost jejího nároku. Žalobkyně dostatečně určité popsala vady, které reklamuje, a ostatně i žalovaná tyto vady uznává a hodlala je dokonce opravit; žalobkyně se přitom domáhá slevy z kupní ceny proto, že žalovaná nebyla schopna dané vady po dobu více než tří let opravit. Pokud je tedy jediným sporným momentem mezi stranami výše uplatňované slevy z kupní ceny, jeví se dosavadní postup soudu opodstatněný. Soud správně v rámci hospodárnosti řízení nejprve rozhodl o podstatě nároku a teprve za situace, kdy bude námitka promlčení, vznesená žalovanou, vypořádána i v rámci odvolacího řízení (o nedůvodnosti a nemožnosti přisvědčit této námitce se žalobkyně zmínila výše). Teprve následně bude moci například být zadán znalecký posudek potřebný pro zjištění výše slevy z kupní ceny. Za situace, kdy sama žalovaná nárok žalobkyně považuje za důvodný a sporná je pouze výše případné slevy, soud správně vyšel z existence dané vady. Stejně tak soud správně odmítl námitky žalované stran promlčení nároku žalobkyně jako nedůvodné a nepoctivé. Z uvedených důvodů žalobkyně navrhuje, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu potvrdil jako správný.

10. S vyjádřením žalobkyně žalovaná obsáhle polemizovala v replice z 13.10.2023, kde i s poukazy na judikaturu vyšších soudů považuje rozhodnutí okresního soudu z důvodů popsaných v odvolání za nesprávné. V podání z 23.1.2024 pak žalovaná doplnila odvolání o důkaz příloženým a avizovaným znaleckým posudkem Výzkumného a vývojového ústavu dřevařského, Praha, s.p. č. 0194/2023 ze dne 1. 12. 2023. Jde o důkaz nový (žalovaný jej obdržel minulý týden), který nebylo možné použít v řízení před soudem prvního stupně, neboť důkaz neexistoval. Znalecký posudek potvrzuje správnost závěrů důkazu znaleckého posudku Ing. Kapičky, a který byl vypracován na základě zadání soudu ve sporu s výrobcem oken. V předmětném řízení by dokládán znalecký posudek byl primárně relevantním k otázce přiměřenosti slevy, když z posudku vyplývá, že předmětná okna jsou opravitelná a není třeba okna měnit za nová. S ohledem na argumentaci žalobkyně, že žalovaná o existenci vad údajně věděla v době prodeje a nebyla tak v dobré víře, žalovaná z opatrnosti doložila posudek i k odvolacímu řízení, neboť jde o potvrzení závěru znalce Ing. Kapičky, že šlo o vadu skrytou, o které žalovaná nevěděla a vědět nemohla. Toto potvrzuje dokládáný posudek ve svém závěru, který konstatuje, že okna nerespektují platné ČSN normy.
11. K v odvolání tvrzenému nesprávnému právnímu posouzení soudu prvního stupně žalovaná doplnila, že žalobkyně ani nemá ve sporu aktivní legitimaci – tu má (na rozdíl od předchozí právní úpravy) společenství vlastníků jednotek (viz též Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. Praha: C. H. Beck 2016, s. 163). Okna jsou součástí obvodových stěn budovy, a tedy společnou částí nemovitosti (viz též § 5 odst. 1 písm. d) nařízení vlády 366/2013 Sb.), o které rozhoduje Společenství vlastníků jednotek, nikoli vlastník jednotky. Vlastník jednotky není sám oprávněn rozhodnout o typu nároku z vadného plnění ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek za situace, kdy jeho podíl na společné části nemovité věci je nepatrný – viz ustanovení § 1126 a 1128 o.z. To nemění nic na právu žalobkyně vady reklamovat, ale nedává mu to právo rozhodnout o typu nároku z vadného plnění. Takové právo náleží pouze společenství vlastníků jednotek, které však nárok na slevu neuplatnilo. Naopak, předmětné společenství vlastníků jednotek se dohodlo se žalovanou na opravě vad, jak vyplývá ze skutečnosti, že žalovaná s jeho souhlasem provedla opravu oken ve všech jednotkách, kam jej vlastníci jednotek pustili. Reálně se tak stalo ve všech bytech s poškozeným nátěrem, s výjimkou cca 5 rodin, které upřednostnily, aniž by za sebou měly odpovídající rozhodnutí shromáždění vlastníků, soudní řešení. Dle žalované je tak odvolání oprávněné a navrhl, aby odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně a návrh zamítl.
12. Žalobkyně se k doplnění žaloby vyjádřila při jednání odvolacího soudu s tím, že takový postup by považovala za odepření spravedlnosti a poukazovala na rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 3075/2016 a 26 ICdo 28/2022. Dle jejího názoru SVJ jedná za všechny spoluvlastníky, je-li smluvní stranou a nikoli, kdy záruka svědčí jednotlivým vlastníkům jednotek. Žalovaná požadovanou opravu neprovedla, a tak nárok posléze žalobkyně změnila na slevu, takže odstranění vady již není předmětem jednání. Žalobkyně zvolila způsob z odpovědnosti za vady, a pokud nebyla vada odstraněna a tento způsob tedy nevedl k nápravě, lze nárok změnit na slevu. Připustila, že z odůvodnění okresního soudu není jasné, jaký důvod jej vedl k vyslovenému závěru ohledně námitky promlčení.
13. Krajský soud z podnětu včas podaného odvolání žalované (v rámci prvního přezkumu) přezkoumal napadený rozsudek (§ 212, § 212a o.s.ř.) a shledal odvolání žalovaného opodstatněným. Nejprve se zabýval otázkou aktivní věcné legitimace žalobkyně v daném řízení.
14. Podle § 1196 odst. 1 o.z. společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Dle odst. 2 vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
15. Podle § 1160, 1166 o.z. a § 5 odst. 1 písm. d) nař. vlády č. 366/2013 Sb. jsou společnými částmi domu výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic). To ostatně plyne

i z kupní smlouvy (čl. 1 spisu) z 18.9.2017 odst. I, kterou žalovaná se svým manželem bytovou jednotku 436/44 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem nemovité věci zakoupila.

16. V § 1196 o.z. odst. 2 bylo oproti předchozí úpravě zařazeno ustanovení o oprávnění (i povinnosti) SVJ zastupovat vlastníka jednotky či více vlastníků jednotek (popř. všechny vlastníky jednotek) v záležitostech uplatňování práv vzniklých vadou jednotky či více jednotek. V tomto případě nejde o činnosti při správě domu a pozemku vykonávané SVJ jeho jménem v rozsahu práv a povinností osoby odpovědné za správu domu, nýbrž SVJ je aktivně legitimováno jako zákonný zástupce dotčených vlastníků jednotek. Právo zákonného zastoupení vlastníka jednotky společenstvím vlastníků jednotek se tak týká i uplatňování vad při koupi věci.
17. Otázkou, zda ust. § 1196 odst. 2 o.z. umožňuje uplatnit nárok z odpovědnosti za vady týkající se společné části věci SVJ (společenství vlastníků jednotek) byla již v judikatuře dovolacího soudu řešena.
18. Nejvyšší soud např. v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 379/2019 uvedl, že kombinace výlučného a podílového (spolu)vlastnictví vytváří zvláštní podmínky pro realizaci takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností. Důsledky takto pojatého bytového spoluvlastnictví řeší právní úprava mimo jiné také zavedením SVJ, jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej občanský zákoník předně prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost. Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat), tj. svéprávnost, byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost (být omezenou na stanovený předmět činnosti), současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, za niž odpovídá podle ustanovení § 1190 o. z., nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem. Ust. § 1189 o. z. vyložil tak, že v odstavci 1 definuje správu domu a pozemku jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí; pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V ustanovení § 1189 odst. 2 o. z. je pak vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v § 7 a následujících. Správa domu a pozemku je tak vymezena pouze obecně a zahrnuje různorodé činnosti včetně péče o společné části domu, jejichž výkon jednotlivými vlastníky jednotek by byl obtížný (ne-li prakticky nemožný). Vycházeje z těchto závěrů Nejvyšší soud uzavřel, že SVJ je v rámci správy domu a pozemku ohledně společných částí domu aktivně věcně legitimováno k podání jak žaloby vyplývající z práva věcného (negatorní žaloby na ochranu vlastnictví), tak žaloby odvíjející se z práva závazkového, včetně žaloby k odvrácení hrozící újmy na společných částech domu podle § 2903 odst. 2 o. z.
19. V rozhodnutí sp. zn. 26 ICdo 28/2022 Nejvyšší soud z výše uvedených hledisek vycházel a při výkladu ust. § 1196 odst. 2 o.z. vyložil, že dává SVJ oprávnění zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování nároků z vad vážnoucích na jednotce. Smyslem a účelem zákonné úpravy je nepochybně umožnit efektivní uplatnění nároků z vad jednotky, neboť jejich samostatné uplatňování může být leckdy pro nabyvatele jednotky velmi obtížné, ne-li prakticky nemožné, někdy také nepraktické - např. půjde-li o větší vady zasahující společné části, spočívaly by na vlastníkově jednotky, jenž by samostatně uplatňoval nároky z těchto vad, veškeré nároky plynoucí z břemene tvrzení a důkazního, sám by nesl veškeré náklady řízení atd., a naopak v případě, že by vady uplatňovali všichni vlastníci jednotek by rovněž mohlo dojít k nepřehledné praktické mnohonásobné pluralitě účastníků na jejich straně. Proto dává zákon společenství

výslovné oprávnění k uplatnění těchto nároků za všechny vlastníky jednotek souhrnně (viz také komentář – Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474), 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 947–949: M. Novotný). Ze smyslu a účelu § 1196 odst. 2 o. z. je také zřejmé, že nejde o zastoupení přímé – jak by se snad mohlo jevit na první pohled z textu tohoto ustanovení. Jazykový výklad však představuje pouze prvotní přiblížení k aplikované právní normě, a je tedy pouhým východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu, k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický, systematický, historický a teleologický výklad. Soudní praxe (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 994/2020) i právní teorie (Dávid R., komentář k § 436. In: Lavický P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1657) rozlišují v případě právního jednání mezi zastoupením přímým a nepřímým. Zákonná úprava sice výslovně pamatuje pouze na zastoupení přímé (§ 436 o. z.), existenci nepřímého zastoupení však zákon nevylučuje a tento institut je znám i právní teorií. Pro oba případy zastoupení je společné, že v něm zástupce činí vlastní projev vůle (právně jedná). Zatímco přímý zástupce činí právní jednání jménem zastoupeného na jeho účet, takže práva a povinnosti (jedná-li zástupce v mezích oprávnění) vznikají přímo zastoupenému, nepřímý zástupce jedná svým jménem, i když opět na účet zastoupeného. V důsledku toho nabývá nepřímý zástupce práva a povinnosti sám, je však povinen takto nabytá práva a povinnosti převést na zastoupeného. Při uplatňování práv, které vznikly vlastníkům jednotek vadou jednotky (typicky např. opravy, přiměřené slevy), tedy bude SVJ jednat v souladu s § 1196 odst. 2 o. z. vlastním jménem a bude mít i věcnou legitimaci při soudním uplatňování těchto práv. Samozřejmě (jak již bylo uvedeno u výkladu nepřímého zastoupení) posléze musí nabytá práva a povinnosti převést na jednotlivé vlastníky, nejde o příjem SVJ. Pro úplnost je třeba dodat, že z charakteru zastoupení a smyslu a účelu úpravy "zákonného" zastoupení obsaženého v § 1196 odst. 2 o. z. je také zřejmé, že nemíří na zastupování vlastníků jednotek při odstoupení od kupní smlouvy pro vady jednotky; jde sice o uplatnění práva vzniklého vadou jednotky (§ 1923 o. z.), ale nepochybně práva spojeného výlučně s osobou vlastníka. Opačný výklad § 1196 odst. 2 o. z., jenž by společenství zakládal možnost jednat pouze jako přímý zástupce (tedy nikoli vlastním jménem), by nejen odporoval účelu dané právní normy, ale byl by i formalistický. Z § 1196 odst. 2 o. z. neplyne, že by před uplatněním práv z vad jednotky museli vlastníci výslovně SVJ k zastupování zmocnit (takové oprávnění společenství by bylo možné bezpochyby dovodit přímo z tohoto zákonného ustanovení), nemuseli by proto ani souhlasit např. s podáním žaloby u soudu, jímž by SVJ práva z vad uplatnilo, byť by byli uvedeni jako účastníci, měli by všechna práva a povinnosti účastníků (včetně např. povinnosti hradit náklady řízení). Komentářová literatura [srovnej např. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 947–949: M. Novotný] vesměs vychází z toho, že se jedná pouze o práva vzniklá vadou jednotky, plynoucí z vad společných částí domu, nikoli bytu samotného. Pojem "jednotka" použitý v § 1196 odst. 2 o. z. je však třeba vykládat ve spojení s § 1159 o. z., jenž stanoví, že jednotka zahrnuje nejen byt (jako prostorově oddělenou část domu), ale také podíl na společných částech (vzájemně spojených a neoddělitelných).

Znamená to, že SVJ podle § 1196 odst. 2 o. z. může zastupovat vlastníky jednotek nejen v případě, že se vady budou týkat společných částí nemovité věci, ale také v případě, že půjde o vady v bytě (nebytovém prostoru). Poznamenal, že úprava "zákonného" zastoupení SVJ v § 1196 odst. 2 o. z. nevylučuje, aby práva spojená s uplatňováním vad jednotky uplatnil i sám vlastník jednotky v rámci své svobodné správy podle § 1175 o. z. (např. v situaci, kdy SVJ zůstane nečinné, neboť bude mít za to, že takové vady nejsou, nebo vady budou jen v bytě vlastníka atd.).

20. Z výše uvedeného pak plyne i řešení otázky, zda může vlastník bytové jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu uplatnit samostatně práva z odpovědnosti za vady týkající se společné části domu, jímž v daném případě okna nepochybně jsou. Komentář k § 1196 odst. 2 o. z. (M. Novotný C.H. Beck, 2016 ad.) dovozuje, že vlastníci

jednotky nemá takové oprávnění individuálně, připouští toliko právo vady společné části věci reklamovat, nikoli však oprávnění rozhodovat o typu nároku z vadného plnění. Tuto námitku žalovaná vznesla i v řízení před okresním soudem sp. zn. 11 C 310/2022 (čl. 28 a násl. spisu), okresní soud se jí však nezabýval. Nejde o námitku překvapivou a žalovaná měla možnost na ni reagovat, a to i v odvolacím řízení.

21. V daném případě je žalobkyně menšinovou podílovou spoluvlastnicí společné části domu (okna), jež má trpět jí popsanou vadou. Žalobkyně si tudíž zakoupila jen menšinový spoluvlastnický podíl (412/14567) ke společným částem nemovité věci. Žalobkyně se domáhala výměny vadných oken za okna odpovídající kvality, posléze zvolený nárok změnila na slevu z kupní ceny ve výši 100.000 Kč. Ze žaloby není zřejmé, zda částka 100.000 Kč vyjadřuje její spoluvlastnický podíl k oknům jako společné části, spíše však jde o slevu ve výši ceny nových oken (které původně žádala vyměnit), neboť jde o byt 1+kk.
22. Právo uplatnit práva z odpovědnosti za vady i s volbou nároku z vadného plnění náleží nepochybně SVJ, které navíc dle obsahu spisu práva z odpovědnosti za vady oken uplatnilo. Nenáleží však žalobkyni jako podílové spoluvlastnici s menšinovým podílem na společné části domu, neboť ta nesmí ve smyslu ust. § 1175 odst. 1 o.z. mj. měnit (zasahovat do nich) společné části (viz např. NS ČR 26 Cdo 287/2018). Žalobkyně je tak jako menšinová spoluvlastnice oprávněna nanejvýš vadu společné části nemovité věci reklamovat, nemůže však již rozhodnout o typu nároku z vadného plnění, který se pak dotýká i ostatních spoluvlastníků. Lze si představit, že v opačném případě by bez souhlasu ostatních podílových spoluvlastníků společných částí domu byl důsledkem jiného závěru stav, kdy by výplně byly osazeny nestejnými okny typem, barvou, materiálem apod. a menšinový podílový spoluvlastník by již neoprávněně sám rozhodoval o hospodaření se společnou věcí, přičemž by mohly vznikat i následné spory na vydání bezdůvodného obohacení se na úkor ostatních podílových spoluvlastníků.
23. Odvolací soud dospěl k závěru, že věcnou legitimaci k uplatnění práva z odpovědnosti za vady společné části domu, v němž je uplatněn i zvolený druh nároku z vadného plnění, má SVJ, popř. zákonem stanovená většina spoluvlastníků, jež může rozhodnout o hospodaření se společnou věcí, je-li SVJ nečinné. Výhrady žalobkyně k námitce nedostatku věcné legitimace žalobkyně nepovažuje za důvodné (jí poukazované rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 3075/2016 tuto konkrétní problematiku neřeší).
24. Proto uzavírá, že žalobkyně postrádá k uplatněnému nároku věcnou aktivní legitimaci, v důsledku čehož krajský soud nepovažuje rozhodnutí okresního soudu, jenž dospěl k závěru, že nárok je co do základu po právu, za věcně správné. V důsledku toho napadené rozhodnutí změnil (§ 220 o.s.ř.) tak, že se žaloba zamítá.
25. Odvolací soud proto již (v rámci prvního přezkumu) neřešil tak otázky spojené s námitkou promlčení nároku, když dodává, že v této části se okresní soud jednoznačně nevyjádřil k tomu, zda okresní soud nárok považuje za uplatněný po uplynutí promlčecí doby či nikoli.
26. Nejvyšší soud k dovolání žalobkyně rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V rozsudku ze dne 14.1.2025 č.j. 26 Cdo 1854/2024-307 uvedl, že v usnesení ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 26 ICdo 28/2022, uveřejněném pod č. 67/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 67/2023“), se Nejvyšší soud výkladem ustanovení 1196 odst. 2 o.z. zabýval. Vysvětlil, že § 1196 odst. 2 o. z. dává společenství vlastníků oprávnění zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování nároků z vad vážnoucích na jednotce. Smyslem a účelem zákonné úpravy je nepochybně umožnit efektivní uplatnění nároků z vad jednotky, neboť jejich samostatné uplatňování může být leckdy pro nabyvatele jednotky velmi obtížné, ne-li prakticky nemožné, někdy také nepraktické – např. půjde-li o větší vady zasahující společné části, spočívaly by na vlastníkově jednotky, jenž by samostatně uplatňoval nároky z těchto vad, veškeré nároky plynoucí z břemene tvrzení a důkazního, sám by nesl veškeré náklady řízení atd., a naopak v případě, že by vady uplatňovali všichni vlastníci jednotek by rovněž mohlo dojít

k nepřilíš praktické mnohonásobné pluralitě účastníků na jejich straně. Proto dává zákon společenství výslovné oprávnění k uplatnění těchto nároků za všechny vlastníky jednotek souhrnně [viz také komentář – Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 947–949; M. Novotný]. Ze smyslu a účelu § 1196 odst. 2 o. z. je také zřejmé, že nejde o zastoupení přímé. Při uplatňování práv, které vznikly vlastníkům jednotek vadou jednotky (typicky např. opravy, přiměřené slevy), tedy bude společenství vlastníků jednat v souladu s § 1196 odst. 2 o. z. vlastním jménem a bude mít i věcnou legitimaci při soudním uplatňování těchto práv. Samozřejmě posléze musí nabytá práva a povinnosti převést na jednotlivé vlastníky – např. slevu poskytnutou převodcem jednotky předá vlastníkově jednotky, nepůjde o příjem společenství vlastníků. Z charakteru zastoupení a smyslu a účelu úpravy „zákonného“ zastoupení obsaženého v § 1196 odst. 2 o. z. je také zřejmé, že nemíří na zastupování vlastníků jednotek při odstoupení od kupní smlouvy pro vady jednotky; jde sice o uplatnění práva vzniklého vadou jednotky (§ 1923 o. z.), ale nepochybně práva spojeného výlučně s osobou vlastníka. Pojem „jednotka“ použitý v § 1196 odst. 2 o. z. je však třeba vykládat ve spojení s § 1159 o. z., jenž stanoví, že jednotka zahrnuje nejen byt (jako prostorově oddělenou část domu), ale také podíl na společných částech (vzájemně spojené a neoddělitelné). Znamená to, že společenství vlastníků podle § 1196 odst. 2 o. z. může zastupovat vlastníky jednotek nejen v případě, že se vady budou týkat společných částí nemovité věci, ale také v případě, že půjde o vady v bytě (nebytovém prostoru), byt' půjde nepochybně o výjimečnou situaci, neboť práva z takových vad bude uplatňovat zpravidla sám vlastník jednotky; praktické to však může být, bude-li se např. stejná vada týkat většího množství bytů v domě apod. Zákon tak výslovně rozšiřuje právní osobnost společenství vlastníků a umožňuje mu zastupovat vlastníky při uplatňování práv z vad nejen společných částí. Úprava „zákonného“ zastoupení společenství vlastníků v § 1196 odst. 2 o. z. samozřejmě nevylučuje, aby práva spojená s uplatňováním vad jednotky uplatnil i sám vlastník jednotky v rámci své svobodné správy podle § 1175 o. z. (např. v situaci, kdy společenství vlastníků zůstane nečinné, neboť bude mít za to, že takové vady nejsou, nebo vady budou jen v bytě vlastníka atd.). Nejvyšší soud však uzavřel, že odvolací soud, pokud dovodil, že dovolatelka (žalobkyně) není aktivně věcně legitimována k podání žaloby, jejímž předmětem je uplatnění práv z odpovědnosti za vady týkající se společné části domu, když měl za to, že uplatnění těchto práv, včetně volby konkrétního nároku z vadného plnění, náleží SVJ (případně zákonem stanovené většině spoluvlastníků, jež může rozhodnout o hospodaření se společnou věcí, je-li SVJ nečinné), nikoli dovolatelce jako menšinové spoluvlastnici domu, neboť ta nesmí ve smyslu § 1175 odst. 1 o. z. změnit společné části, se výše citovanými závěry neřídí. V R 67/2023 Nejvyšší soud explicitně vyslovil, že § 1196 odst. 2 o. z. nevylučuje, aby práva spojená s uplatňováním vad jednotky (zahrnující ve smyslu § 1159 o. z. byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné) uplatnil i sám vlastník jednotky. Současné též odborná literatura zastává názor, podle něhož dotčené ustanovení jednotlivým vlastníkům výslovně nezakazuje uplatňovat určitý nárok samostatně [viz Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 1196]. K řečenému je pak zapotřebí dodat, jak ostatně přiléhavě argumentuje dovolatelka, že smyslem a účelem § 1196 odst. 2 o. z. nebylo zabránit jednotlivým vlastníkům, aby se svých nároků plynoucích z vad jednotek mohli domáhat samostatně, nýbrž umožnit, aby za ně tato práva mohlo uplatnit i společenství vlastníků, typicky v případech, kdy se tento postup bude jevit vhodnější, efektivnější.

27. Odvolací soud je výše vyslovenými závěry Nejvyššího soudu vázán, byt' si dovoluje s nimi polemizovat. Podle přesvědčení odvolacího soudu vlastník jednotky může nepochybně sám uplatňovat práva spojená s vadou jednotky, jestliže je jejím výlučným vlastníkem. Byt' jednotka definicí (§ 1159 o. z.) zahrnuje byt a podíl na společných částech domu, uplatňuje se právní režim výlučného vlastnictví k jednotce a podílového spoluvlastnictví ke společným částem nemovité věci, což je i posuzovaný případ. I shodně poukazovaná komentářová literatura odlišuje tento dvojitý režim (dotčené ustanovení jednotlivým vlastníkům výslovně nezakazuje uplatňovat určitý

nárok samostatně [viz Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 1196]. Z toho odvolací soud m.j. dovozoval, že vlastník bytové jednotky může uplatnit reklamační nárok týkající se společné části domu, avšak je omezen volbou nároku, neboť ten (např. u peněžitého plnění-slevy z ceny) náleží i ostatním spoluvlastníkům společné části domu, když spoluvlastník společných částí domu je limitován výší svého spoluvlastnického podílu (ve větším rozsahu by se bezdůvodně obohatil). Pokud by šlo např. o vadu střechy, pak by v peněžním plnění (slevy z ceny) mohlo jít o částku, která by přesáhla u vlastníka jednotky, jenž samostatně uplatnil tento nárok ve vztahu ke společné části, o částku přesahující nabývací cenu bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu. Řešení zvolené dovolacím soudem dle názoru odvolacího soudu přinese další problémy při řešení vypořádání plnění z reklamace mezi spoluvlastníky společných částí domu, když spoluvlastníkovi náleží toliko plnění ve výši odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu.

28. Žalovaná v doplňujícím vyjádření po rozhodnutí dovolacího soudu uvedla, že akceptuje právní názor NS ČR, byť je toho názoru, že NS ČR se nevypořádal se všemi aspekty dané právní problematiky. Bez ohledu na tuto skutečnost je žalovaná toho názoru, že na věcné správnosti zrušeného rozhodnutí to nic nemění. Žalovaná odkázala na podané odvolání a dále zmíněnou judikaturu Nejvyššího soudu ČR. Podle rozhodnutí NS ČR 33 Cdo 5165/2015 (stará právní úprava, nicméně principy současné úpravy jsou shodné): „Práva z odpovědnosti za vady provedené opravy nebo úpravy věci, pro které platí (zákonná nebo smluvená) záruční doba, zaniknou, nebyla-li uplatněna u zhotovitele v záruční době (§ 583, § 655 odst. 2 věta první obč. zák.). Jestliže zhotovitel neuspokojí právo, které bylo uplatněno v záruční době, může se objednatel domáhat ochrany u soudu; promlčení tohoto práva z odpovědnosti za vady nastane uplynutím tří let ode dne, kdy bylo uplatněno u zhotovitele (§ 102 obč. zák.).“ „Žalobci vadu projevující se zatékáním a s ní spojené právo na její bezplatné odstranění uplatnili u žalovaného dne 2. 5. 2006 v průběhu záruční doby; tříletá promlčecí doba, v níž mělo být právo vykonáno podáním žaloby u soudu, uběhla marně 4. 5. 2009 (2. 5. připadl na sobotu - § 122 odst. 2, 3 obč. zák.) a právo z odpovědnosti za vady žalobci uplatněné se promlčelo podle § 100 odst. 1, § 102 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015).“ Podle rozhodnutí NS ČR sp. zn. 12 C 255/2022: „Žalovaný v řízení uplatnil námitku promlčení, se kterou se soud musel vypořádat. Pro stanovení počátku běhu subjektivní promlčecí lhůty (§ 628 o. z.) je rozhodující okamžik, kdy je právo uplatněno u příslušné osoby, tedy kdy se žalovaný dozvěděl o odstoupení žalobce od smlouvy o dílo 1; podle § 628 ve spojení s § 629 odst. 1 o. z. je subjektivní promlčecí lhůta stanovena v délce tří let. Pokud v dané věci bylo prokázáno, že žalobce dne [datum] odstupuje od smlouvy o dílo 1 a vyzývá žalovaného k vrácení poskytnutého plnění, přičemž mezi účastníky nebylo sporu v tom, že dopis si žalovaný převzal dne [datum], pak k tomuto okamžiku počala běžet promlčecí lhůta. Domáhá-li se pak žalobce vydání bezdůvodného obohacení žalobou podanou dne [datum], je jeho nárok v subjektivní promlčecí lhůtě již promlčen. Ve vztahu ke smlouvě o dílo 1 tak soud dospěl závěru, že žalovaným vznesená námitka promlčení, byla uplatněna po právu, v důsledku čehož nelze promlčené právo žalobci v soudním řízení přiznat.“ Podle § 611 o.z. se promlčují se všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Podle § 619 o.z. platí, že jedná-li se o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé. Právo může být uplatněno poprvé, pokud se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty, anebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla. Podle § 628 o.z. u práva, které musí být uplatněno nejprve u příslušné osoby, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy u ní bylo právo takto uplatněno. Podle § 629 odst. 1 o.z. činí promlčecí lhůta 3 roky.
29. Žalobkyně předmětnou vadu reklamovala dne 18. 4. 2018, nárok z vadného plnění se promlčel dne 19. 4. 2021, žaloba byla podána dne 31. 12. 2022, tedy o rok a půl později. Námitku promlčení žalovaná v řízení vznesla. Žalovaný nárok je promlčen a žaloba měla být zamítnuta.

Soud prvního stupně námitku promlčení neuznal s poukazem na rozpor s dobrými mravy, přestože uznal, že žalobkyně mohla žalobu podat dříve. Důvody, proč k opravě fakticky nepřistoupila, žalovaná srozumitelně vysvětlila již před soudem prvního stupně a nic v rozporu s dobrými mravy v nich nebylo. První nezávislý znalecký posudek v této věci vznikl počátkem loňského roku (tj. 2024), žalovaná jej přikládá a konstatuje, že její tvrzení plně podporuje. Odůvodnění závěru soudu prvního stupně o údajném rozporu námitky s dobrými mravy nekoresponduje s adekvátními skutkovými zjištěními v řízení učiněnými ani konstantní judikaturou. Jiní vlastníci jednotek vady reklamovali a zažalovali v zákonné lhůtě. Není jediný důvod, proč tak nemohla učinit žalobkyně, která byla i právně zastoupena. K problematice nepoctivosti či rozporu námitky promlčení žalovaná odkazovala např. na rozhodnutí Ústavního soudu III. ÚS 3358/20 ze dne 1. 6. 2021 – (13) Pojem dobrých mravů a jeho použití v rozličných situacích opakovaně vyložil Nejvyšší soud i Ústavní soud [pro shrnutí rozhodnutí obou soudů srov. např. náleze ze dne 29. 1. 2019 sp. zn. IV. ÚS 299/18 (N 15/92 SbNU 172)], přičemž při posouzení souladu nebo rozporu jednání s tímto pojmem je vždy nutné vycházet z individuálních okolností a všech relevantních souvislostí každého jednotlivého případu, založených na skutkových zjištěních [např. náleze ze dne 8. 11. 2016 sp. zn. III. ÚS 2700/15 (N 212/83 SbNU 369)]. (14). Bohatá judikatura existuje též přímo k otázce uplatnění námitky promlčení v rozporu s dobrými mravy. Její základ vychází z přístupu, podle něhož je promlčení zákonným institutem přispívajícím k jistotě v právních vztazích a lze jej tudíž použít ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2002 sp. zn. 25 Cdo 1839/2000). Vznesení námitky promlčení proto dobrým mravům zásadně neodporuje. Výjimkou jsou v obecné rovině situace, kdy uplatnění této námitky je výrazem zneužití práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí lhůty nezavinil a vůči němuž by za takové situace zánik nároku v důsledku uplynutí promlčecí lhůty byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil [srov. náleze ze dne 6. 9. 2005 sp. zn. I. ÚS 643/04 (N 171/38 SbNU 367)]. Podle judikatury Ústavního soudu naplňují tyto podmínky třeba případy, ve kterých byla za specifických okolností námitka promlčení uplatněna státem (srov. náleze ze dne 14. 11. 2017 sp. zn. I. ÚS 3391/15), v rámci rodinných vztahů [náleze ze dne 6. 6. 2005 sp. zn. I. ÚS 643/04 (N 171/38 SbNU 367)] nebo advokátem proti klientovi, kterého předtím při zastoupení poškodil [náleze ze dne 21. 6. 2011 sp. zn. I. ÚS 2216/09 (N 103/61 SbNU 551)]. S odkazem na právní úpravu a výše uvedenou judikaturu je zřejmé, že námitka promlčení byla vznesena oprávněně a ze strany žalované se nejednalo o jednání v rozporu s dobrými mravy. Žalovaná se pokoušela zjistit příčinu vady plnění, žalobkyně reklamovala. Od reklamace jí běžela tříletá promlčecí doba, ve které své právo mohla uplatnit u soudu. Pokud tak učinila až po téměř pěti letech, je promlčení nároku důsledek jejího jednání, případně důsledek pochybení právního zastoupení. Uvedené je podtrženo skutečností, že jiní vlastníci v domě své nároky uplatnili v rámci promlčecí doby. Žalovaná z opatrnosti poukazuje i na zpřísnující interpretaci způsobu stanovení výše přiměřené slevy ze strany Nejvyššího soudu ČR, konkrétně rozhodnutí Nejvyšší soud ČR sp. zn. 23 Cdo 1207/2023 ze dne 4. 6. 2024 s právní větou, že: Přiměřená sleva z kupní ceny musí odpovídat takové výši, která v konkrétních poměrech dané věci bude odpovídající míře narušení ekvivalence plnění a bude způsobila toto narušení narovnat (prostřednictvím snížení ceny). Z citovaného rozhodnutí vyplývá, že sleva ve žalované výši by tak jako tak nemohla nikdy obstát. S ohledem na mezitímní charakter napadeného rozhodnutí toto však není až tak podstatné. Žalovaná taktéž poukazuje na skutečnost, že žalobkyně se nemůže domáhat slevy za vadu společných částí domu v plné výši, ale toliko ve výši odpovídající velikosti jejího spoluvlastnického podílu, což nečiní. S ohledem na výše uvedené navrhuje žalovaná napadený rozsudek změnit, žalobu zamítnout a přiznat žalované náhradu nákladů řízení.

30. Žalobkyně v replice k vyjádření žalované uvedla, že předmětný byt zakoupila dne 18.9.2017. Žalobkyně poprvé reklamovala vadu bytu, o niž je vedeno nynější řízení, dne 18.4.2018. Žalobkyně tak učinila ve sjednané pětileté záruční době. I samo právo na uplatnění nároku

z odpovědnosti za vady se s ohledem na ustanovení § 619 a § 628 občanského zákoníku promlčuje. Žalobkyně však vadu reklamovala v promlčecí lhůtě. Dopisem ze dne 4.10.2019 žalovaná přislíbila provést opravu (tedy vyhovět reklamaci žalobkyně) v termínech od 14.10.2019 do 18.10.2019. Žalobkyně toto přijala, avšak žalovaná žádnou opravu neprovedla. Žalobkyně má za to, že z tohoto sdělení žalované je třeba vycházet při aplikaci ustanovení § 2106 odst. 2. občanského zákoníku, a avizovaný termín do 18.10.2019 považovat za přiměřenou dobu pro odstranění vady. Žalobkyně přitom pomíjí, že žalovaná ještě v roce 2021 a dokonce i po uplatnění nároku na slevu z kupní ceny opětovně nabízela provedení odstranění vady opravou a reklamaci uznávala – viz dopis žalované ze dne 25.11.2021. V případě žalobkyně s ohledem na vyjádření žalované není uplatněn nárok na slevu z kupní ceny z důvodu, že by žalovaná vady odmítla odstranit – takto se nikdy nevyjádřila. Žalobkyně má zato, že otázku přiměřenosti je třeba poměřovat právě se zřetelem k vyjádření žalované jako prodávající, která tím vyjadřuje svoji objektivní připravenost a schopnost provést opravu. Bylo by absurdní, aby nyní žalovaná začala účelově tvrdit, že opravu záměrně zdržovala, a tudíž že je nárok žalobkyně promlčen jen proto, že žalobkyně nárok na slevu z kupní ceny uplatnila více než 3 roky od první reklamace, v níž se domáhala opravy oken. S ohledem, na již výše vzpomenutá ustanovení § 619 a 628 občanského zákoníku teprve v říjnu 2019 začala žalobkyni plynout lhůta pro změnu nároku z odpovědnosti za vady. Před tímto datem žalobkyně svůj nárok nebyla oprávněna změnit. Žalobkyně nárok na slevu z kupní ceny uplatnila dne 1.11.2021, tedy jej uplatnila ve tříleté promlčecí lhůtě ve smyslu ustanovení § 629 odst. 1. občanského zákoníku. Teprve uplatněním daného nároku na slevu z kupní ceny (přičemž právo uplatnit daný nárok bylo uplatněno ještě před jeho promlčením) začala žalobkyni plynout, opět s odkazem na ustanovení § 619 a 628 občanského zákoníku, tříletá lhůta pro uplatnění nároku soudní cestou. Toto žalobkyně učinila podáním žaloby dne 31.12.2022. Žalobkyně poukazuje na skutečnost, že i ze samotného rozhodnutí sp. zn. 12 C 255/2022, na které odkázala ve svém podání žalovaná, plyne, že promlčecí lhůta pro zaplacení peněžité částky započne běžet až ode dne uplatnění odstoupení. Soud v daném případně rovněž vycházel z toho, že žalobce v daném sporu již předtím (před cca 8 měsíci) uplatnil nárok z odpovědnosti za vady – opravu věci. Soud tedy v dané věci rozhodně nepřijal názor, že veškeré nároky včetně jejich uplatnění u soudu, a včetně jejich následné případné změny, je třeba uplatnit žalobou do tří let od prvotní reklamace. Z uvedených důvodů má žalobkyně zato, že její nárok na zaplacení částky promlčen není. Je třeba podle mínění žalobkyně vycházet z toho, že s ohledem na znění ustanovení § 619, 628 a 629 občanského zákoníku žalobkyni běží dvě na sebe navazující promlčecí lhůty – na změnu nároku a na uplatnění změněného nároku soudní cestou. Kromě toho žalobkyně nadále poukazuje na skutečnost, že její nárok nemůže být promlčen, protože nárok na slevu z kupní ceny uplatnila u žalované v záruční době a žaloba byla podána do tří let od uplatnění nároku. Žalobkyně přitom též odkazuje na svoji argumentaci spotřebitelky stran nepoctivosti a nemravnosti argumentace žalované a dovolání se případného promlčení pro případ, že by i přes výše uvedené odvolací soud promlčení nároku žalobkyně shledal. Pro vše výše uvedené žalobkyně trvá na svém návrhu, tedy aby rozsudek soudu prvního stupně byl potvrzen jako správný.

31. Krajský soud z podnětu včas podaného a přípustného odvolání znovu přezkoumal napadený rozsudek (§ 212, § 212a o.s.ř.) a shledal odvolání žalované, která se dovolává promlčení nároku žalobkyně, důvodným.
32. Krajský soud jednak převzal skutková zjištění okresního soudu, která učinil z provedených důkazů stran vyhodnocení námítky promlčení žalované, a zjištění z některých listin zopakoval.
33. Žalobkyně v návrhu uvedla, že na základě kupní smlouvy uzavřené 18.9.2017 zakoupila (tehdy spolu se svým manželem) od žalované bytovou jednotku č. 436/44 v budově č.p.434 v obci Kvasiny s příslušným podílem ke společných částech nemovité věci za kupní cenu 1.403.000 Kč. Žalovaná poskytla na zakoupený byt záruku v délce 60 měsíců na základní stavební konstrukce bytu-tedy zdivo, obklady a okna. Následně se u zakoupeného bytu projeví vady. Vada bytu

spočívá v tom, že povrchová úprava všech oken se odlupuje a popraskává. Tím dochází k zatékání srážkové vody do vnitřní struktury oken, což má za následek jejich poškození (zejména zkroucení oken, nedoléhání oken v rámu, koroze kovových částí, výskyt hniloby a houbových chorob). Žalobkyně uvedené vady reklamovala u žalované dopisem ze dne 18.4.2018. V dopise popsala existenci a projevy vady oken, jak je popsáno výše a uplatnila nárok z odpovědnosti za vady, a to nárok na výměnu vadných oken za okna odpovídající kvality. Žalovaná však danou reklamaci nevyřídila. Z tohoto důvodu žalobkyně učinila změnu uplatněného nároku z odpovědnosti za vady, a to dopisem ze dne 1.11.2021. Žalobkyně nadále požadovala slevu z kupní ceny ve výši 100.000 Kč a vyzvala žalovanou k zaplacení dané částky ve lhůtě do 12.11.2021. Žalovaná dopisem ze dne 25.11.2021 reklamaci uznala, avšak neprovedla žádnou opravu a ani nezaplatila požadovanou slevu z kupní ceny. Proto uplatňuje svůj nárok soudní cestou. Žaloba byla doručena okresnímu soudu 30.12.2022.

34. Uplatnění reklamace dopisem z 18.4.2018-požadavek na opravu (popraskaná a sloupaná barva na balkonových dveřích a na rámu balkonových dveří, oprava vypadlého gumového těsnění na spodní hraně okna) event. výměnu za dřevěná, pokud okno a balkonové dveře nejsou zhotoveny ze dřeva je doloženo listinou na čl. 43 spisu.
35. Žalovaná v odporu proti vydanému elektronickému platebnímu rozkazu, doručeného okresnímu soudu 27.1.2023 vznesla námitku promlčení, když měla za to, že nárok, pokud existoval, se promlčel 18.4.2021.
36. Žalobkyně dopisem z 1.11.2021, který je současně i předžalobní výzvou, z důvodu, že žalovaná reklamaci z 18.4.2018 nevyřídila a požadovanou výměnu vadných oken, balkonových dveří a okenních rámu neprovedla, změnila s odkazem na ustanovení § 2106 odst. 2 o.z. uplatněný nárok na slevu z kupní ceny ve výši 100.000 Kč („nově požaduje místo odstranění vady slevu z kupní ceny“).
37. Z kupní smlouvy z 18.9.2017 ohledně uplatnění práv z odpovědnosti za vady plyne, že prodávající poskytuje kupujícímu 60měsíční záruku na stavební konstrukce, tedy i okna, záruku je nutné uplatnit písemně, přičemž nejzazší termín nástupu k odstranění vad je 30 dní od uplatnění reklamace, pokud se nedohodnou strany jinak, v případě havarijní vady je sjednán nástup ihned.
38. Podle § 629 odst. 1 o.z. promlčecí lhůta trvá tři roky, není-li ve smyslu ust. § 630 odst. 1 o.z. ujednáno stranami jinak. Podle § 638 o.z. uplatní-li větitel v promlčecí lhůtě právo u orgánu veřejné moci a pokračuje-li řádně v zahájeném řízení, promlčecí lhůta neběží. Podle § 619 odst. 1 o.z. jedná-li se o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé. Podle § 628 o.z. u práva, které musí být uplatněno nejprve u příslušné osoby, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy u ní bylo právo takto uplatněno.
39. Z výše uvedených ustanovení plyne, že řízení, v němž je uplatněn nárok před orgánem veřejné moci, musí být zahájeno před uplynutím promlčecí lhůty. Jde o lhůtu hmotněprávní, a proto žaloba soudu musí dojít nejpozději v její poslední den. Ustanovení § 619 o.z.ve spojení s § 629 o.z. upravuje počátek a délku základní tříleté promlčecí lhůty, která je převážně lhůtou subjektivní.
40. Ustanovení § 619 odst. 1 o.z. stanoví, že promlčecí lhůta začíná běžet ode dne, kdy právo mohlo být objektivně u soudu uplatněno poprvé. Ustanovení § 619 odst. 2 toto pravidlo upřesňuje s tím, že právo může být uplatněno poprvé, jakmile se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty, nejpozději však ode dne, kdy se o nich dozvědět měla a mohla. Zároveň se v § 619 odst. 1 předpokládá, že subjektivní promlčecí lhůta nemůže běžet dříve, než je dluh dospělý, a může tedy být uplatněn před soudem. Výjimky z této zásady stanoví zákon v případě promlčení práva na náhradu škody a na vydání bezdůvodného obohacení. V § 628 o.z. se stanoví, že v případě závazků, které musí být uplatněny nejdříve u

dlužníka (např. prostřednictvím výzvy ke splnění), promlčecí lhůta počne běžet až ode dne, kdy věřitel u dlužníka právo takto uplatnil. Dokud věřitel dlužníka nevyzve ke splnění, její běh vůbec nezačne. Plněním, které je splatné až na výzvu věřitele, je také právo z vadného plnění (§ 1920 odst. 1, § 1921 odst. 1).

41. V posuzovaném případě žalobkyně uplatnila právo z vadného plnění u žalované písemností z 18.4.2018. Žalovaná měla podle uzavřené smlouvy nastoupit k odstranění vytčených vad do 30 dnů od uplatnění reklamace. Žalobkyně uplatnila právo z odpovědnosti za vady v reklamační lhůtě určené délkou záruční doby (§ 1921 o.z.).
42. Žalobkyně ve smyslu ust. § 2106 o.z., event. § 2107 o.z. provedla volbu zvoleného práva, kterou již nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího. To neplatí, pokud zvolil opravu věci, která se ukázala neopravitelnou. Zvolila požadavek na opravu (popraskaná a sloupaná barva na balkonových dveřích a na rámu balkonových dveří, oprava vypadlého gumového těsnění na spodní hraně okna) event. výměnu za dřevěná. Protože žalovaná neodstranila vady v přiměřené lhůtě a ani neoznámila žalobkyni, že vady neodstraní, žalovaná v souladu s § 2106 odst. 2 o.z., popř. v souladu s ust. § 2107 odst. 3 o.z., požadovala připsím z 1.11.2021 namísto odstranění vady přiměřenou slevu z kupní ceny. Žalobkyně uplatnila právo u orgánu veřejné moci žalobou doručenou soudu 30.12.2022. Žalovaná namítla promlčení v podaném odporu proti vydanému platebnímu rozkazu soudu prvního stupně.
43. Podle žalobních tvrzení žalobkyně v podané žalobě, tak i dle obsahu výše uvedených listin provedených k důkazu, lze uzavřít, že žalobkyně uplatnila právo z odpovědnosti za vady prodané věci písemnou výzvou u žalované v sjednané záruční době a provedla i volbu nároku, kterou zákon stanoví, a to písemností z 18.4.2018. Žalovaná měla nastoupit k provedení reklamace do 30 dnů. Žalovaná však vytčenou vadu neodstranila ani ve sjednané a ani v přiměřené lhůtě (event. dle § 2107 odst. 3 o.z. včas), za kterou považuje odvolací soud nejvýše dobu tří měsíců. Žalobkyně pak písemností z 1.11.2021 provedla změnu volby nároku z vad, když požadovala slevu z kupní ceny. Žalobkyně neuplatnila písemností z 1.11.2021 právo z vadného plnění k odstranění jiné vytčené vady, stále se jednalo o jedinou vytčenou vadu, u níž však došlo ke změně volby nároku-namísto opravy věci sleva z ceny věci. Nemůže tak obstát argumentace žalobkyně, že jde o jiný nárok, byť uplatněný v záruční době a s jiným počátkem běhu promlčecí lhůty. Krajský soud tuto argumentaci má za zcela účelovou. Proto jestliže žalobkyně uplatnila nárok u soudu až 30.12.2022, její nárok je promlčen v tříleté promlčecí lhůtě, jejíž běh počal ode dne uplatnění práva, tedy 18.4.2018. Je pak třeba dodat, že změnu původně uplatněného nároku z vadného plnění žalobkyně uplatnila až po uplynutí promlčecí doby. Rovněž, pokud v korespondenci ze žalovanou žalovaná uznala (dopis z 25.11.2021 v reakci na předžalobní výzvu) jako důvodnou a žádala o posečkání s vyřízením věci s ohledem na spor s dodavatelem oken, pak toto uznání (v té době již promlčeného práva) nemá důsledky uvedené v ust. § 639 o.z. (promlčení za 10 let od uznání), neboť nesplňuje předpoklady uvedené v ust. § 2053 o.z. pro uznání dluhu, tedy písemné uznání dluhu co do důvodu i výše.
44. Zbývá se vypořádat s námitkami žalobkyně, že uplatněná námitka promlčení práva je nepoctivá a a je zjevným zneužitím práva (že byla uplatněna v rozporu s dobrými mravy) ve smyslu ust. § 6 a 8 o.z. Otázkou, kdy je vznesení námitky promlčení zjevným zneužitím práva ve smyslu ustanovení § 8 o. z., se Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi již zabýval, přičemž dospěl k následujícím závěrům: „Zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný. Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za

účelem poškození druhé strany (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016).“ Z uvedeného je zřejmé, že zamítnutí žaloby pro zjevné zneužití práva přichází v úvahu jen výjimečně (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 4755/2014, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 4884/2015). Ustanovení § 8 o. z. patří 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. Byla-li hypotéza právní normy vymezena správně, nemůže být rozhodnutí ve věci v rozporu se zákonem z důvodu, že nebyly objasněny okolnosti další, případně že nebylo přihlédnuto k jiným okolnostem, které v posuzovaném případě nelze považovat za podstatné či významné, neboť takové okolnosti nejsou součástí hypotézy právní normy, vymezené soudem v souladu se zákonem, z níž soud při právním posouzení věci vychází (srov. opět rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4755/2014). Judikaturu k § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, lze přiměřeně aplikovat i ve vztahu k § 8 o. z. (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2015, sp. zn. 22 Cdo 4065/2014, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 5064/2015, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 4146/2016, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4741/2015, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. prosince 2017, sp. zn. 22 Cdo 3001/2017, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 3382/2017). Z výše shrnutých judikatorních závěrů plyne, že i pro poměry výkladu ustanovení § 8 o. z. je zásadně použitelná judikatura k otázce, kdy lze účastníku odeprít ochranu založenou na uplatnění námitky promlčení, představovaná především rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 22. srpna 2002, sp. zn. 25 Cdo 1839/2000, uveřejněným pod číslem 59/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 59/2004“). Z R 59/2004 se přitom podává, že dobrým mravům zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení přispívající k jistotě v právních vztazích je institutem zákonným, a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje. Uplatnění promlčecí námitky by se přičilo dobrým mravům jen v těch výjimečných případech, kdy by bylo výrazem zneužití tohoto práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil, a vůči němuž by za takové situace zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil. Tyto okolnosti by přitom musely být naplněny v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do principu právní jistoty, jakým je odeprání práva uplatnit námitku promlčení.

45. Nejvyšší soud pak v rámci rozhodnutí sp. zn. 29 Cdo 2162/2018 shrnul výše uvedené zásady v právní větě: „Dobрым mravům zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení přispívající k jistotě v právních vztazích je institutem zákonným, a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje. Uplatnění promlčecí námitky by se přičilo dobrým mravům jen v těch výjimečných případech, kdy by bylo výrazem zneužití tohoto práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil, a vůči němuž by za takové situace zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil. Tyto okolnosti by přitom musely být naplněny v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do principu právní jistoty, jakým je odeprání práva uplatnit námitku promlčení.“
46. K otázce nemravnosti vznesené námitky promlčení se opakovaně vyslovil i Ústavní soud. Např. v nálezu I. ÚS 643/04 vyslovil: Námitka promlčení zásadně dobrým mravům neodporuje, ale mohou nastat situace (např. v poměru mezi nejbližšími příbuznými), že uplatnění této námitky je výrazem zneužití práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil, a vůči

němuž by za takové situace zánik nároku v důsledku uplynutí promlčecí doby bylo nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil (srov. nálezy Ústavního soudu ve věci sp. zn. II.ÚS 309/95, rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 25 Cdo 1839/2000). V nálezech sp. zn. I. ÚS 3391/15 a I. ÚS 2216/09 měl ze shodných důvodů za nemravnou námitku promlčení vznesenou orgány státu v rámci uplatnění práv vůči státu dle zákona č. 82/1998 Sb. nebo v rámci nároků z privatizace.

47. Krajský soud uzavřel, že napadené rozhodnutí není se závěry výše uvedené judikatury v souladu. Již samotná tvrzení žalobkyně totiž nemohou vést k závěru, že by jednání žalované bylo zjevným zneužitím práva nepožívajícím právní ochranu. Žalovaná svým postupem, když nepřikročila k provedení žalobkyní žádané opravy, nijak nebránila žalobkyni v uplatnění nároku u soudu před uplynutím promlčecí lhůty. Při objektivním pohledu o zanedbání obecného principu, že každý má přistupovat bděle k uplatnění svých práv.
48. Žalobkyně spojuje nemravnost námitky promlčení argumentačně s postupem žalované v jiných soudních řízeních, z nichž okresní soud čerpal poznatky (tzv. důkaz spisem). K tomu jen na okraj lze dodat, že pokud lze provést důkaz přímo v daném řízení (např. výslech svědka apod.), je v zásadě procesně nepřijatelné čerpat takové poznatky z jiných spisů, což je toliko důkaz spisem jako jiným důkazním prostředkem. Krajský soud má za to, že postup žalované v jiných sporech nelze bez dalšího vztáhnout na dané řízení při hodnocení nemravnosti námitky promlčení. Navíc, jak správně poukazuje žalovaná, v jiných sporech žalované s kupujícími bytů v téže lokalitě žalobci uplatnili nárok před uplynutím promlčecí doby.
49. Žalobkyně poukazuje na stanoviska žalované, která reklamaci (opravu věci) uznávala, avšak k provedení reklamace nepřistoupila, což žalobkyni vedlo ke změně zvoleného nároku na slevu z kupní ceny. Žalovaná, pokud by bděle přistoupila ke svým právům, měla při liknavosti žalované, kterou tato omlouvala tím, že se neví, v čem příčina závady spočívá, neprodleně přistoupit k uplatnění práva u soudu.
50. Jestliže žalobkyně namítá, že nemravné jednání žalované je v tom, že žalovaná o vadě věděla již v době koupi věci a poukazuje na ust. § 2112 odst. 2 o.z., pak je třeba připomenout, že uvedená skutečnost má dle zákona jen ten důsledek, že prodávající nemůže uplatnit námitku, že vada nebyla oznámena bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl kupující při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit. Je třeba odlišit nepřiznání práva z vadného plnění soudem pro nečasné oznámení vady od promlčení u soudu uplatněného nároku. Žalobkyně tím nebyla nikterak krácena v možnosti uplatnit právo u soudu včas.
51. Ani sdělení žalované, že reklamaci uznává, že si je vědoma vad oken a že čeká na zjištění příčin vad v jiném řízení (s dodavatelem oken) soudním znalcem a nepřistoupila k řešení reklamace včas, nelze vyhodnotit jako jednání, které by bylo výjimečné vůči žalobkyni (a jak je soudu z jeho úřední činnosti známo, oddalování vyřízení reklamací je v řadě případů běžnou praxí, jak se vyhnout svým závazkům či jejich plnění co nejvíce oddálit) s odkazem na ustálenou judikaturu (viz výše), aby mohlo odůvodnit postup soudu, který nepřizná námitce promlčení zákonné účinky. Ani za této situace nejde ze strany žalované o zjevné zneužití práva, pokud namítla promlčení uplatněného nároku u soudu.
52. Krajský soud může uzavřít, že posuzovaný případ není žádným výjimečným případem, aby bylo lze dovodit, že uplatnění promlčecí námitky by se přičilo dobrým mravům (bylo zjevným zneužitím práva). Nepochybně nejde o výraz zneužití práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil, a vůči němuž by za takové situace zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil. To, že žalobkyně uplatnila právo u soudu s více jak ročním odstupem od uplynutí promlčecí lhůty, ačkoli jí objektivně nic nebránilo učinit tak před jejím uplynutím, nemůže odůvodnit významný

zásah do principu právní jistoty, jakým je odepření práva uplatnit námitku promlčení.

53. Krajský soud proto napadený rozsudek změnil (§ 220 o.s.ř.) a žalobu zamítl.
54. Protože žalovaná byla v řízení úspěšná, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení před okresním i odvolacím soudem (§ 224 odst. 1,2, § 142 odst. 1 o.s.ř.).
55. Náklady řízení žalované před okresním soudem představuje odměna advokáta za tyto úkony: převzetí a příprava zastoupení, odpor proti platebnímu rozkazu, jednání přesahující 2 hodiny, 2 vyjádření k výzvě soudu, tedy 6 úkonů po 5.100 Kč (§ 7 AT), dále 6 paušálních náhrad hotových výloh po 300 Kč (§ 13 AT), 6 půlhodin ztráty času za cestu k jednání soudu po 100 Kč, cestovné za 278 km ze sídla advokáta k okresnímu soudu po 6,838 Kč činí 1.901 Kč (§ 14 AT), se zvýšením o 21 % DPH jde celkem o náklady v částce 42.230,20 Kč, kterou uložil krajský soud žalobkyni k náhradě žalované do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho advokáta (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o.s.ř.).
56. Náklady prvního odvolacího řízení žalované představuje odměna advokáta za 2 účelné úkony právní služby (odvolání a jeho doplnění, jednání před odvolacím soudem) po 5.100 Kč, paušální náhrada hotových výdajů za 2 úkony, každý po 300 Kč, ztráta času cestou k jednání soudu 6 půlhodin po 100 Kč, cestovné za 260 ujetých km po 6,838 v částce 1.778,17 Kč, se zvýšením o 21 % DPH celkem náklady 15.945,58 Kč. Dodává, že pokud je nárokována odměna za 2 vyjádření advokáta žalované v odvolacím řízení, pak ty jsou v zásadě doplněním odvolání, které nelze bez dalšího považovat za samostatný účelný úkon právní služby. Dále jde o náklady dovolacího řízení, kde dle obsahu spisu, nebylo zaznamenáno vynaložení žádných nákladů ze strany žalované. Pokud jde o náklady tohoto odvolacího řízení, žalovaná uvedla při jednání, že je vyčíslí do 3 dnů. Neučinila tak dosud, a proto odvolací soud vychází z obsahu spisu a za účelně vynaložené náklady považuje dva úkony právní služby advokáta, a to za vyjádření po rozhodnutí dovolacího soudu a účasti při odvolacím jednání, tedy za dva úkony po 5.100 Kč, dvou paušálních náhrad hotových výdajů po 450 Kč a 21 % DPH, tedy dalších 13.431 Kč, celkem za odvolací řízení jako celek 29.376,58 Kč. Tuto částku krajský soud uložil žalobkyni nahradit žalované k rukám jejího zástupce do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné. Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení u Okresního soudu v Chrudimi, a to jen z důvodů uvedených v ust. § 237 o.s.ř. O dovolání rozhoduje Nejvyšší soud ČR se sídlem v Brně.

Pardubice 5. května 2025

Mgr. Miloš Zdražil v. r.
předseda senátu