

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu JUDr. Milana Chmelíčka a soudkyň Mgr. Zdeňky Burdové a Mgr. Jitky Stíbralové v právní věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek V Olšínách 3401**, IČO 04808045
sídlem V Olšínách 3401/92, 100 00 Praha 10
zastoupený advokátkou JUDr. Táňou Diršmidovou
sídlem Valentinská 56/11, 110 00 Praha 1

proti
žalované: **Investiční ALFA a.s.**, IČO 27922448
sídlem Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8
zastoupená advokátem JUDr. Martinem Havelkou
sídlem Vítězná 770/7, 460 01 Liberec

o zaplacení 11 000 000 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 27. 2. 2025, č. j. 9 C 144/2016

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se ruší a věc se mu vrací k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci 11 000 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 9 326 680 Kč od 2. 12. 2016 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 673 320 Kč od 16. 5. 2017 do zaplacení do 3 dnů právní moci rozsudku (výrok I.), náklady řízení ve výši 9 598 026,30 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.) a ČR náklady státu ve výši 305 498 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.(výrok III).
2. Žalobce se v řízení domáhal po žalované zaplacení předmětné částky jako slevy z kupní ceny v důsledku reklamace četných vad bytového domu (bytový komplex 3 budov spojený společnými garážemi - „PROJEKT AURORA – Praha Strašnice“, dále jen „bytový dům“). Celkem za 23 vad, a to 1) vada střešní krytiny – 508 000 Kč, 2) vada betonové konstrukce – 202 000 Kč, 3) vada izolace proti zemní vlhkosti – 287 650 Kč, 4) vada střech vnějších garáží – 278 000 Kč 5) vada schodišťových stupňů – 33 000 Kč, 6) vada fasády – 7 761 000 Kč, 7) vada klempířských prvků – 50 000 Kč, 8) vada zámečnických výrobků - 50 000 Kč, 9) vadné provedení připojovací spáry vstupních dveří a portálu LOP - 68 398 Kč, 10) vady omítek ve společných prostorách domu - 24 652 Kč, 11) vadně řešený detail ukončení obvodové stěny u terénu - 50 000 Kč, 12) vada akustiky - nová vrata do areálu bez produkce hluku - 500 Kč, 13) propad zámkové dlažby -13 700 Kč, 14) vada zateplení stropu garáží v rozporu s Průkazem Energetické Náročnosti Budovy - 1391 500 Kč; 15) vady výtahové šachty - 3 000 Kč, 16) absence odvětrání prostoru pod plechovou krytinou šikmé střechy - 276 000 Kč, 17) nedostatečné rozměry parkovacího stání č. 44 a 45 – kolize rozměru vyhrazeného stání se stavební konstrukcí nebo požární roletou - 500 Kč, 18) provoz vstupních dveří do všech objektů nevyhovují akustickým limitům na provoz v denní i noční hodině - 500 Kč, 19) rez na zábradlí v místě vstupního portálu - 500 Kč, 20) nefunkční přířezy dlažby na balkónech - 500 Kč, 21) tepelné mosty bytů v 1. NP nad garážemi - 24 652 Kč, 22) dělicí stěny na terasách a balkónech 50 Kč a 24) prasklina u výtahu Bloku 3 – 50 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

3. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby. Namítala, že bytový dům netrpí tak zásadními vadami, vyčíslení nákladů na jejich odstranění je přemrštěné a šikanózní. Namítala nesprávnost vyčíslení přiměřené slevy z ceny, kdy nelze vyjít jen z nákladů na odstranění vad. Dále namítla překrývání žalobcem vymezených vad (konkrétně vady č. 6 a 7, vady č. 4 a 5 a vady č. 3 a 11), nepřezkoumatelnost znaleckých posudků Ing. Hoskovce spočívající v nedostatečných podkladech pro ocenění nákladů, taktéž to, že není zřejmé, jaká je konkrétní výše kupní ceny u každého z jím zastoupených vlastníků, neboť SVJ není věřitelem pohledávek tvořených nároky na slevu z jednotlivých kupních smluv, ale pouhým nepřímým zástupcem s vlastní procesní legitimací. Nároky na slevu mají dle žalované uplatňovat jednotliví vlastníci jednotek samostatně.
4. Po provedeném dokazování vyšel z toho, že členové žalobce a žalovaná (jako prodávající) uzavřeli kupní smlouvy na koupi 62 bytových jednotek bytového domu, které byly vlastníky převzaty v průběhu roku 2016. Po převzetí bytového domu (v průběhu r. 2016) žalobce řádně a včas reklamoval vady společných částí bytového domu, a to prostřednictvím správce Z. G. formou písemných reklamací na adresu reklamace@auroraprojekt.cz, později reklamačními protokoly VCES, jakož vzájemnou četnou komunikací a evidenci tabulek o postupu řešení reklamovaných vad pana G. a pana T.. Jelikož vady nebyly opraveny, popřípadě projevy vad se opakovaly, či zhoršovaly, žalobce si nechal zpracovat soupis vad odbornou kancelář A.W.A.L. 1/2016, rozšířený soupis zjištěných vad 2017. V důsledku odborných vyjádření Ing. Novotného k soupisu vad ze dne 30. 1. 2017 a znaleckých zkoumání Ing. Novotného, společnosti A.W.A.L. byly, jak potvrzeny již reklamované, tak nově zjištěné skryté vady, které byly u žalované uplatněny reklamačními dopisy ze dne 24. 11. 2016, 17. 1. 2017, 5. 5. 2017, 19. 10. 2017 a u dříve reklamovaných vad změnil žalobce nárok z vadného plnění na slevu; za nově reklamové vady žádal rovněž slevu. U každé reklamované vady žalobce popsal její projev a výši požadované slevy. Existence vad byla stvrzena revizním znaleckým posudkem znaleckého ústavu VŠB-Technická univerzita Ostrava. Výše přiměřené slevy z kupní ceny ve formě nákladů na odstranění uplatněných vad byla vyčíslena znaleckými posudky Ing. Tomáše Hoskovce, konkrétně č. 101696/2024 o ceně odstranění dalších vad - kromě venkovního fasádního pláště, dle kterého cena opravy vad plochých střech byla vyčíslena na částku 5 018 558 Kč bez DPH; opravy vad ukončení hydroizolace u terénu a izolace proti zemní vlhkosti na 1 288 146 Kč bez DPH; opravy vad betonových konstrukcí ve vnitrobloku na 3 500 576 Kč bez DPH; opravy vad šikmých střech na 319 468 Kč; opravy vad zámečnických výrobků na 140 932 Kč bez DPH a opravy vad střech garáží a schodišťových stupňů pak na 3 011 193 Kč bez DPH, přičemž celková cena odstranění výše uvedených vad pak na 13 278 873 Kč bez DPH v cenové úrovni 2024/2, cena odstranění vady plochých střech v cenové úrovni roku 2017 na částku 3 161 692 Kč bez DPH a cena zbylé části vad v cenové úrovni roku 2016 na částku 5 038 792 Kč bez DPH; č. 070887/2024 ze dne 9. 9. 2024 o ceně odstranění vad venkovního fasádního pláště (při celkové sanaci vad venkovního fasádního pláště) by náklady na opravu této vady činily částku 11 963 544 Kč bez DPH v cenové úrovni 2024/02; při stržení a novém provedení venkovního fasádního pláště všech tří budov by se náklady na opravu této vady vyšplhaly na částku 32 161 508 Kč bez DPH v cenové úrovni 2024/02; cena odstranění vad v cenové úrovni 2017 tak při celkové sanaci na částku 7 537 033 Kč bez DPH a při stržení a novém provedení na 20 261 750 Kč bez DPH; cena demontáže a zpětné montáže předokenních žaluzií je 6 172 Kč bez DPH v cenové úrovni roku 2017; č. 011798/2025 ze dne 13. 2. 2025 o ceně odstranění drobných vad (k odstranění vady akustiky, tj. pořízení nových vrat do areálu bez produkce hluku), by bylo pouze za stavební práce zapotřebí vynaložit částku 14 720 Kč bez DPH při cenové úrovni 2016.; k odstranění vady výtahové šachty pak při zachování téže cenové úrovně částku 5 734 Kč bez DPH; k odstranění vady nedostatečných rozměrů parkovacích stání č. 44 a 45 částku 120 000 Kč vč. DPH; k odstranění vady akustických limitů vstupních dveří do všech objektů částku 73 200 Kč bez DPH; k odstranění vady rzi na zábradlí v místě vstupního portálu částku 2 780 Kč DPH; k odstranění vady nefunkčních přířezů dlažby na balkónech částku 189 100 Kč bez DPH; k odstranění vady tepelných mostů v 1. NP nad garážemi při a) změně pozice odskoku tepelného izolantu částku 18 074 Kč bez DPH a při b) zateplení podlahy přístupu k objektu č. 2 částku 2 355 Kč bez DPH,

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

k odstranění vady dělicí stěny na terasách a balkónech při zachovalé cenové hladině 2016 částku 60 756 Kč bez DPH a k odstranění vady praskliny u výtahu Bloku 3 částku 374 Kč bez DPH.

5. Soud prvního stupně uzavřel, že žalobce předmětné vady včas a řádně uplatnil u žalované, popř. u jí pověřených osob. Neshledal nedostatky v přesné specifikaci (počtu, umístění, projevu) vad, měl je za dostatečně individualizované. Rovněž neshledal překrývání žalobcem vymezených nároků (dvojího účtování slevy), kdy je třeba rozlišovat mezi specifikací vady a výši uplatněné slevy z ceny. Pokud žalovaná argumentovala tím, že „dle revizního ZP lze ocenění nákladů na odstranění vad určit jen na základě projektové dokumentace na sanační práce s detailním rozsahem prací nutných k odstranění vad, která při zpracování znaleckých posudku Ing. Hoskovce zjevně absentovala, a tudíž není zřejmé, z čeho znalec vycházel a jak dospěl ke konkrétním výměrám a ke konkrétnímu rozsahu sanačních prací, měl naopak soud prvního stupně rozsah a náklady na vyčíslení opravy vad za dostatečně prokázané, když součástí znaleckých posudků Ing. Hoskovce je dokument označený jako „Technická pomoc“ Ing. Kapičky, který obsahuje přesné rozpočty zpracované odborníkem na stavební rozpočty (včetně uvedení výměr, množství, jednotkových cen, druhů činnosti, cen materiálu apod. Pokud žalovaná namítala, že znalec Ing. Hoskovec porušil povinnost znalce vykonávat činnost osobě tím, že přibral konzultanta Ing. Drdu, který jako jediný zpracovával všechny položkové rozpočty a vycházel z technické zprávy Ing. Kapičky, jehož jako konzultanta nepřibral, soud konstatuje, že „přibrání konzultanta je zákonnou výjimkou, která umožňuje znalci ke splnění znaleckého úkolu využít znalostí jiné odborně způsobilé osoby. Judikatura vyšších soudů proto připouští, aby konzultantem byly i osoby nezapsané v seznamu znalců, pokud dosahují požadované odbornosti. Osoba Ing. Kapičky je dle soudu prvního stupně osobou dostatečně způsobilou podílet na znaleckém posudku, s tím, že znalecký posudek vypracovával znalec Ing. Hoskovec, který jej stvrdil znaleckou doložkou s vědomím poučení o případných trestněprávních následcích, což tento důkaz dle zhodnocení soudu činí věrohodným.
6. Žalobce uplatnil nárok na zaplacení přiměřené slevy z kupní ceny ve výši 11 000 000 Kč s tvrzením, že tato výše odpovídá nákladům na práci potřebnou k odstranění vad vyskytujících se na společných částech posuzovaného bytového domu. Soud prvního stupně při své úvaze o přiměřenosti slevy z kupní ceny přiznanou částku stanovil v souladu se znaleckými posudky Ing. Hoskovce vyčíslenými náklady na odstranění vad, a to při zohlednění dalších podstatných okolností daného případu, zejména povahy vad (vada střešní krytiny - zatékání střechou, tvorba kaluží; vada izolací proti zemní vlhkosti - zátopy v garážích; plíseň ve skřípících, prochládání objektu v důsledku vady izolace proti zemní vlhkosti; vada střech garáží; vada fasády – trhliny, nerovnost, nevhodné kotvení, riziko destrukce; nedostatečné izolace), počet vad (23), rozsah těchto vad (střecha, fasáda, omítky, garáže, vada akustiky, nedostatečné zateplení stropů garážím, vady klempířských prvků a zámečnických výrobků, nadměrná hlučnost – rozmanitost vad zasahuje do všech stránek užívání společných prostor), jakož vzhledem ke sjednané kupní ceně celého bytového domu (cca 300 miliónů), v jejímž kontextu žalovaná částka odpovídá cca 3,66 % kupní ceny. Poukázal na to, že se jednalo o novostavbu mající v době koupe parametry luxusního bydlení, na délku trvání nekomfortního stavu pro uživatele (jak vytčené vady a stagnace jejich odstraňování komplikují a omezují užívání koupené věci oproti stavu, který strany smlouvy předpokládaly v případě bezvadného plnění), aniž by blíže specifikoval. Vzal do úvahy rovněž okolnost, zda tento stav snižuje životnost bytového domu, rovněž bez bližší specifikace. Podrobně se zabýval námitkou žalované, že žalobcem uplatněná absolutní metoda výpočtu je nesprávně aplikována zejména u „formální“ vady spočívající v údajném „zateplení stropu garáží v rozporu s průkazem PENB“, kterou žalobce vyčísлил na částku 1 391 500 Kč, u které je zřejmé, že tato neměla a nemohla mít vliv na obvyklou výši kupních cen jednotlivých jednotek v roce 2016, neboť průměrný spotřebitel takovou „formální vadu“ není schopen rozeznat, natož pocít'ovat snížený komfort. Měl za to, že pokud kupující kupuje věc proklamovaných hodnot a ve sjednaném rozsahu vlastnost věci v rozporu se smluvním ujednáním není splněna, má právo na sjednané plnění bez ohledu na jeho

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

funkčnost, neznamena to, že nemůže požadovat slevu z původní ceny, a to zejména pokud výměna věci, či oprava z důvodu povahu vady věci není možná.

7. Jako nedůvodnou s odkazem na soud hodnotil námitku § 1196 o.z., že není žalobcem tvrzena, jaká činí konkrétní výše slevy z kupní ceny u každého z jím zastoupených vlastníků. K námitce žalované, že žalobce řádně nevymezil skutek ve vztahu ke specifikaci jednotlivých nároků, soud poukázal na to, že sama žalovaná označení a specifikaci vad (v podobě znění žalobcem reklamovaných vad) zcela převzala do své žaloby podané proti zhotoviteli společnosti VCES a.s. (řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 60 C 224/2019). Vymezení tak sama považovala za určité.
8. Na základě těchto závěrů dovodil, že žaloba je zcela důvodná a přiznal žalobci částku 11 000 000 Kč s příslušenstvím, včetně zákonného úroku z prodlení od 2. 12. 2015 z částky 9 326 680 Kč a od 16. 5. 2017 z částky 1 673 320 Kč, kdy uplynuly lhůty k plnění dle výzev.
9. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v plné výši. Mimo jiné přiznal i jím doložené náklady důkazů ve výši 813 963 Kč za žalobcem uhrazené faktury, a to náklady na odborná a znalecká vyjádření, posouzení a posudky poskytnutá společností A.W.A.L. s.r.o. ve celkové výši 629 568 Kč, náklady na znalce Ing. Marka Novotného ve výši 18 150 Kč, náklady na výstupy znalce Ing. Tomáše Hoskovce ve výši 166 250 Kč, vždy dle jednotlivých faktur, přičemž důvody aplikace § 150 o. s. ř. soud prvního stupně neshledal.
10. Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalovaná. Namítala především podjatost znalce Ing. Marka Novotného a Ing. Petra Kapičky. Námitku založila na existenci nadstandardních profesních, obchodních a osobních vazeb znalce Ing. Novotného a právní zástupkyně žalobce JUDr. Diršmidové. Právní zástupkyně žalobce vykonávala činnost v budově ve vlastnictví znalce Ing. Novotného, na stejné adrese sídlí i znalecká kancelář A.W.A.L. s.r.o. Znalec i advokátka společně pořádali odborné akce, publikovali společné články a dlouhodobě spolupracovali. Jejich vztah je navíc povahy osobní. Tyto skutečnosti zakládají tak dle žalované důvodné pochybnosti o ekonomické i osobní závislosti znalce. Judikatura Nejvyššího soudu (rozhodnutí pod sp. zn. 22 Cdo 837/2018) i Ústavního soudu (např. nález sp.zn. II. ÚS 35/03) potvrzuje, že i samotná profesní vazba může být důvodem vyloučení znalce. Je-li znalec na jedné straně v pozici vlastníka nemovitosti a právní zástupce účastníka v pozici nájemce, jde o příklad ekonomické závislosti, která objektivně zakládá pochybnost o nepodjatosti. Posudky Ing. Novotného, jenž současně vystupoval jako společník znalecké kanceláře A.W.A.L. s.r.o., tak nemohly být způsobilým důkazem a nelze z nich vycházet. Nelze to zhojit ani revizním znaleckým posudkem VŠB Technické univerzity Ostrava, ten totiž potvrzuje některé reklamové vady, ale nikoliv rozsah žalobních nároků. Stejně závěry dopadají i na Ing. Kapičku, který je zaměstnancem A.W.A.L. a zpracoval podklady použité v posudcích Ing. Hoskovce. Jeho vyloučení činí nepoužitelnými i závěry posudků, které z jeho podkladů vycházejí. Soud prvního stupně se námitkou podjatosti vůbec nezabýval, ačkoliv měla být posouzena samostatně a před provedením dokazování znalci. Absence jakékoli úvahy činí rozsudek nepřezkoumatelným a představuje jinou vadu řízení podle § 205 odst. 2 písm. c) o. s. ř., která mohla mít vliv na správnost rozhodnutí. Dále namítla, že znalecké posudky Ing. Hoskovce jsou nepřezkoumatelné, neboť zásadní části jejich obsahu nebyly zpracovány znalcem, ale vyloučenou osobou (Ing. Kapičkou), posudky postrádají odůvodnění, metodiku a vycházejí z podkladů, které revizní ústav označil za nedostatečné. Soud prvního stupně se rovněž nevypořádal s podrobnou námitkou žalované na aplikaci § 150 o. s. ř. Rozhodnutí obsahuje jediné konstatování, že soud „důvody neshledal“, bez jakékoli úvahy či odůvodnění. Žalovaná přitom uvedla řadu okolností zvláštního zřetele hodných: extrémní délku řízení (8+ let), desítky jednacích dní, mimořádnou složitost věci a změny v obsazení soudu, zásadní narušení rovnosti zbrání způsobené opožděnou specifikací nároku žalobkyní až po 8 letech řízení, faktické obejití institutu zpětvzetí žaloby, když žalobkyně bez sankce „vypustila“ nárok přes 5,5 mil. Kč (33 % původního předmětu řízení) a vyhnula se důsledkům částečného procesního

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

neúspěchu. Tím vznikla výrazná procesní nerovnováha. Naopak žalovaná byla po celou dobu nucena bránit se proti částce 16,5 mil. Kč, přestože by nároky v řádu tisíců korun uhradila mimosoudně již před zahájením sporu. Soud prvního stupně nesprávně přiznal žalobkyni náklady na znalecké posudky Ing. Novotného a Ing. Kapičky v plné fakturované výši, aniž by aplikoval zákon o znalcích a příslušné prováděcí vyhlášky. Soud prvního stupně dále zahrnul do přiznaných nákladů i položky, které nejsou znaleckou činností (měření, technické výstupy, PENB, fotodokumentace), a nejde dle žalované o účelně vynaložené náklady dle § 142 odst. 1 o. s. ř. Výši přiznané slevy určil soud prvního stupně v rozporu s aktuální judikaturou Nejvyššího soudu, která vyžaduje konkrétní posouzení individuálního dopadu každé vady na ekvivalenci smluvních plnění. Smyslem slevy je narovnat subjektivní nerovnováhu vzájemných plnění, výše slevy musí odpovídat tomu, jak vada reálně ovlivnila funkčnost, životnost, estetickou hodnotu či možnost užívání věci. Soud prvního stupně tyto závazné judikатурní závěry ignoroval a aplikoval nepřipustnou absolutní metodu založenou na kalkulaci nákladů na odstranění vad. Např. u vady PENB přiznal 1,3 mil. Kč, přestože znalecký ústav výslovně uvedl, že dozateplením nedojde k navýšení kategorie anebo zlepšení komfortu, když budova je již v kategorii B vysoce úsporná a zateplení stropu garáže provedeno v souladu s ČSN. Navrhla, aby rozsudkem soudu prvního stupně odvolací soud změnil tak, že žaloba se zamítá a žalované přiznal plnou náhradu nákladů řízení

11. Žalobkyně navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako správného. Vztah mezi právní zástupkyní žalobkyně a Ing. Novotným byl a je výlučně profesní. Žalovaná nikdy neprokázala existenci osobního vztahu a neučinila tak ani v rámci odvolání. Obdobné námitky byly vznášeny i v jiných řízeních, avšak Ing. Novotný nikdy nebyl ze znalecké činnosti vyloučen. Veškeré námitky tohoto typu byly rovněž projednány před soudem prvního stupně. Žalovaná zcela tendenčně zkresluje okolnosti týkající se konferencí či odborných článků. Konference pořádal ČKAIT, resp. společnost AWAL, přičemž právní zástupkyně žalobkyně byla pouze oslovena k přednesu právních souvislostí vad staveb. Stejně tak je nepravdivé tvrzení o údajně sdílených kancelářských prostorách či osobním kontaktu v rámci jedné kanceláře. Na uvedené adrese sídlilo 15 podnikatelských subjektů, včetně několika advokátů. Žalovaná nepředkládá jediný důkaz o svých tvrzeních, která jsou pouze ničím nepodloženými domněnkami. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 837/2018 je skutkově odlišné a jeho závěry nelze aplikovat. Ing. Novotný nevykonával znaleckou činnost v prostorách žalobkyně, ani není osobou v pracovním či obdobném poměru k žalobkyni či právní zástupkyni žalobkyně. Stejně tak žalovanou citovaný nálezný sp. zn. ÚS II. ÚS 35/03 na věc nedopadá — uvedená situace se týkala znalce zaměstnaného žalobcem, což zde nenastalo. Nadto soud prvního stupně jmenoval revizního znalce (VŠB–Technickou univerzitu Ostrava), který provedl vlastní místní šetření a samostatně potvrdil existenci žalovaných vad. Ing. Kapička je od listopadu 2024 osobou samostatně výdělečně činnou. Podklady, které poskytl, byly zpracovány v prosinci 2024 a lednu 2025, tedy mimo jeho pracovní poměr u A.W.A.L. Do posudků Ing. Hoskovce nijak nezasahoval. Jeho zařazení jako konzultanta by navíc nedávalo smysl, neboť stanovil pouze technologii opravy vad, nikoli náklady. Žalobkyně dále zdůraznila, že k žádnému zpětvzetí žaloby nikdy nedošlo. Žalovaná částka činí 11 mil. Kč již od roku 2017 a nikdy nebyla vyšší. Tvrzení žalované o původních 16,5 mil. Kč jsou nepravdivá. Délku řízení nezpůsobil žalobce. Byla to žalovaná, která opakovaně zpochybňovala existenci vad, bagatelizovala jejich dopady, činila obsáhlá procesní vyjádření, rozšiřovala dokazování, odmítala smírné řešení. Výměny soudců nejsou důvodem pro moderaci nákladů dle § 150 o. s. ř. Fakturace za znaleckou činnost A.W.A.L. činila celkem 279 328,50 Kč. Revizní znalec přitom obdržel odměnu 442 240 Kč a jeho závěry se s posudky Ing. Novotného shodují. Není tedy pravdou, že by žalobce požadoval neúměrné částky. Odměna za jinou odbornou činnost A.W.A.L. nelze směřovat s odměnou za znalecké posudky. Soud prvního stupně správně posoudil přiměřenost slevy jako celek, neboť se jedná o vady společných částí domu. Není pravdou, že by bylo nutné posuzovat nárok jednotlivých vlastníků odděleně. Z judikatury vyplývá, že rozdělení slevy mezi vlastníky je vnitřní věcí SVJ. Žalovaná zásadně bagatelizuje charakter vad. Např. nedostatečné zateplení stropu garáže: způsobuje prochládání bytů a schodišť, vede k plísním a zhoršuje životnost konstrukcí, zvyšuje náklady na

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

vytápění u všech vlastníků, nelze jej opravit pouze částečně, vyžaduje rozsáhlé demontáže a představuje omezení pro všechny vlastníky. Revizní znalec tyto skutečnosti výslovně potvrdil. Soud prvního stupně nepřiznal žalobkyni nároky ve výši nákladů na odstranění vad dle Ing. Hoskovce, neboť tyto jsou podstatně vyšší než žalobkyní požadovaná sleva. Nárok žalobkyně je tedy umírněný a podložený znaleckými posudky i revizním posudkem. Navrhla potvrzení rozsudku jako věcně správného.

12. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.), a poté shledal, že zatím nejsou dány podmínky ani pro potvrzení, ani pro změnu napadeného rozsudku.
13. Odvolací doplnil dokazování dle § 213 odst. 4 o.s.ř. výslechem znalce Ing. Marka Novotného, který vypověděl, že jeho spolupráce s právní zástupkyní žalobce trvá již 20 let, tykají si. Spolupracují pouze na odborných věcech. Vzpomněl si celkem asi na 10 věcí, na kterých spolupracovali. Potvrdil, že byli jako přednášející na konferencích, avšak nepřednášeli společně, každý přednášel téma dle své odbornosti. Taktéž potvrdil, že vlastní dům spolu s manželkou na adrese xxx, xxx xxx, kde kromě jiných nájemců měla pronajatou kancelář i právní zástupkyně žalobce asi 3 či 4 roky, teď již nikoliv. Vše však zařizovala paní T., kterou pověřil žalobce s manželkou správou domu, nájem byl standardní, nešlo o žádné zvýhodnění. Svědek zná rovněž Ing. Kapičku, který chvíli jako on učil na fakultě. Taktéž zná Ing. Hoskovce, 30 let, je odborník na oceňování a ekonomiku. Doporučil ho právní zástupkyni žalobce. Nebyl jednatelem společnosti A.W.A.L., vykonával pro ni pouze odbornou, znaleckou činnost. Nyní již pro společnost nepracuje.
14. Výslechem svědkyně M. R., xxx xxx xxx žalované, odvolací soud zjistil, že byla účastna jednání na začátku soudního sporu, kde byl přítomen Ing. Novotný, který byl přizván právní zástupkyní žalobce a vystupoval v řízení jako znalec. Svědkyně nabyla dojmu, že jedná s ní v souladu, a to proto, že potvrzoval vady bytového domu. Dále byli vyslechnuti za znalecký ústav VŠB – Technická univerzita Ostrava - doc. Ing. J. S., doc. Ing. I. Š., oba uvedli, že byli na místě, vady bytového domu ověřili, nevycházeli jen znaleckých posudků Ing. Marka Novotného, učinili si vlastní šetření ohledně zadaných otázek.
15. Dle § 17 o.s.ř. ve spojení s § 14 odst. 1 o.s.ř. jsou znalci vyloučeni z podání znaleckého posudku v případě, že se zřetelem na jejich poměr k věci, k účastníkům nebo jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jejich nepodjatosti (k tomu srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 25. 6. 2003, sp. zn. II. ÚS 35/03). Důvody pro vyloučení znalce jsou stejné jako u soudce či přísedícího. Nelze je však zakládat jen na subjektivních pochybnostech účastníka (se závěry znalce nejsou spokojeni zpravidla nikdy všichni účastníci), ale musí být objektivizovány tak, že existují a účastníkem jsou tvrzeny skutečnosti, v jejichž světle může být nepodjatost konkrétní osoby zpochybněna. To znamená, že není přípustné vycházet pouze z pochybností o poměru znalců k projednávané věci nebo k osobám, jichž se úkon přímo dotýká, nýbrž především z rozboru skutečností, které k těmto pochybnostem vedly. K vyloučení znalce může dojít teprve tehdy, když je evidentní, že jeho vztah k dané věci, účastníkům nebo jejich zástupcům, dosahuje takové povahy a intenzity, že i přes zákonem stanovené povinnosti nebude moci nebo nebude schopen nezávisle a nestranně provést odborné posouzení. Případě důvodu (předpokladu) pro možné vyloučení znalce, který spočívá v poměru k účastníkům nebo k jejich zástupcům, může být takový poměr založen především příbuzenským nebo jemu obdobným vztahem, jemuž na roveň může v konkrétním případě stát vztah přátelský či naopak zjevně nepřátelský. V úvahu může připadat i vztah ekonomické závislosti nebo podle okolností i vztah vyplývající z faktu zařazení do organizační struktury účastníka (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2000 sp. zn. 30 Cdo 2277/2000, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2020, sp. zn. 25 Cdo 440/2020). Pochybnost o nepodjatosti znalce však nemůže založit samotná okolnost, že znalec ve znaleckém posudku zaujal na věc odborný názor, který byl odlišný od názoru některého z účastníků řízení a vyzněl v neprospěch tohoto účastníka (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2016, sp. zn. 21 Cdo 1828/2014). K vyloučení znalce může dojít teprve tehdy, když je evidentní, že jeho vztah k dané věci, účastníkům

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

nebo jejich zástupců, dosahuje takové povahy a intenzity, že i přes zákonem stanovené povinnosti nebude moci nebo nebude schopen nezávisle a nestranně provést odborné posouzení (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 146/2009, či ze dne 26. 11. 2020, sp. zn. 24 Cdo 3355/2020). V nálezu ze dne 25. 6. 2003, sp. zn. II. ÚS 35/03 Ústavní soud dovodil, že lze mít pochybnosti o nepodjatosti znalce, který byl v době vypracování posudku zaměstnancem žalobce a dříve se podílel na vyšetřování škodní události, o níž v řízení šlo. Tyto závěry citovaného nálezu tedy na danou věc nedopadají. Důvodem pro vyloučení znalce není ani skutečnost, že znalec vypracoval posudek na žádost některého z účastníků (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1593/2001). Občanský soudní řád navíc dnes tuto možnost v § 127a výslovně upravuje; v režimu tohoto ustanovení bylo připuštěno, aby znalec zpracovával znalecký posudek na základě jednorázové dohody o provedení práce uzavřené s účastníkem (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 440/2020).

16. Odvolací soud vyšel z výše uvedených judikatorních závěrů a po doplnění dokazování výsledkem znalce Ing. Marka Novotného důvod pochybovat o jeho nepodjatosti neshledal. Jeho podjatost totiž bez dalšího nelze shledávat ve pouze skutečnosti, že se znalec s právní zástupkyní žalobce zná, když se oba zabývají obdobnou problematikou vad staveb, byť z jiných úhlů (právního a technického). Okruh znalců i specialistů na konkrétní problematiku bývá úzký, jejich vzájemná známost je tedy běžná. Sám znalec potvrdil, že zná i Ing. Kapičku a Ing. Hoskovce. Rovněž podjatost znalce nezakládá ani skutečnost, že právní zástupkyně žalobce měla od znalce v určitém období pronajmutou kancelář. Zde znalec nevystupoval v ekonomické závislosti účastníka řízení, jak to je např. v žalované zmiňovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 837/2018. Navíc znalec přesvědčivě vysvětlil, že šlo o standardní nájemní vztah, nevyřizoval jej ani on sám osobně, vše vyřizovala paní T., která měla na starosti správu domu a znalec ani neznal bližší podmínky. Důvod pochybovat o nepodjatosti znalce Ing. Novotného nezakládá ani skutečnost, že právní zástupkyně žalobce a znalec byli přednášející na konferencích, když každý přednášel zvlášť k problematice, ve které je specialistou. Široce pojaté chápání institutu podjatosti uplatněné v námitce žalované by nutně a hlavně nedůvodně vedlo k vylučování celých skupin odborníků a jejich nepoužitelnosti v řízení. To obdobné platí ohledně namítané podjatosti Ing. Kapičky. Odvolací námitka podjatosti znalců je tak nedůvodná.
17. Dále soud I. stupně správně dovodil, že společenství vlastníků jednotek, tedy žalobci, náleží přímé žalobní oprávnění v případě vad na společných částech domu (srov. 1196 odst. 2 o.z.). Právo zákonného zastoupení vlastníka jednotky společenstvím vlastníků jednotek je stanoveno jak pro uplatňování vad při koupi věci, tak i v případě uzavření smlouvy o dílo dle § 2615 a násl. o.z. V takovém případě SVJ vystupuje v pozici zákonného zástupce vadami dotčených vlastníků, a to v pozici nepřímého zastoupení – jedná sice vlastním jménem, ale posléze musí svá nabytá práva a povinnosti převést na jednotlivé vlastníky jednotek (tj. pokud SVJ vysoudí slevu, musí ji následně převést na vlastníka dotčené jednotky). 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), byť 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. (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 ICdo 28/2022, ze dne 14. 9. 2022). Způsob rozdělení již je vnitřní věcí SVJ a jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Aktivní legitimace žalobce je tak dána.
18. Jako důvodnou však hodnotí odvolací soud námitku ohledně nesprávně určené slevy z kupní ceny. Předně je odůvodnění soudu prvního stupně nedostatečné v tom, že není zřejmé, z jaké celkové kupní ceny bytových jednotek bytového domu je sleva požadována. K tomu soud prvního stupně neučinil žádná skutková zjištění. Pokud žalobce požaduje slevu z kupní ceny, musí být zřejmá její výše. Zde jsou pro právní posouzení podstatné závěry, které Nejvyšší soud vyslovil v rozsudku sp. zn. 23 Cdo 1207/2023, ze dne 4. 6. 2024. Dle nich výše slevy z ceny bude záviset především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, na snížení funkčních vlastností věci a příp. její estetické

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

hodnoty. Při jejím určení je nutné přihlížet k tomu, jak se vytčená vada projevuje při užívání věci, jak vady omezují či komplikují užívání věci, popř. snižují životnost věci, k dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání věci, k ceně nutných oprav věci, přičemž slevu obvykle nelze ztotožnit pouze s náklady spojenými s odstraněním vad či s hodnotou všech nákladů, které se sám kupující rozhodl vynaložit na odstranění vady. Při posouzení, jaká výše slevy z kupní ceny je přiměřená, tj. jaká výše slevy je způsobila vytvořit situaci blízkou stavu, kdy by bylo plněno bez vad, je však nezbytné mít na zřeteli, že sleva z kupní ceny je jedním z práv z vadného plnění. Proto je při jejím určení nutné vycházet ze smyslu a účelu práv z vadného plnění. Hlavním účelem úpravy práv z vadného plnění je přitom poskytnutí ochrany věřiteli (kupujícímu), který neobdržel smluvně dohodnuté plnění (resp. plnění o smluvně dojednaných parametrech). Účel této úpravy tak tkví především v nápravě poruchy ekvivalence vzájemných plnění, resp. cílí na vyrovnaní ekvivalence plnění. Jinak řečeno, smyslem úpravy práv z vadného plnění (tj. i smyslem poskytnutí přiměřené slevy z kupní ceny) je opětovně docílit rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran (zaplacenou kupní cenou a obdrženou věcí), který byl narušen vadným plněním jedné z nich (prodávajícím), tj. tím, že oproti smluvně předpokládanému stavu ekvivalence plnění (kupující za určitou dohodnutou kupní cenu měl obdržet bezvadné plnění této dohodnuté ceně odpovídající) ve skutečnosti kupující obdržel plnění vadné, a tedy již proto neodpovídající sjednané ceně. Smyslem úpravy práv z vadného plnění není reparace vzniklých škod. 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). Určení slevy z kupní ceny pouze prostým určením rozdílu hodnoty věci bez vady a hodnoty dodané věci vadné či určením částky odpovídající výši nákladů na opravu vadné věci bez dalšího (bez zohlednění dalších konkrétních okolností věci) takovým požadavkům nedostojí. Přiměřenou výši slevy z kupní ceny nelze relevantně určit bez přihlídnutí k tomu, jakým způsobem vada věci snižuje její použitelnost a možnost užívání, příp. její životnost oproti stavu předpokládanému při uzavření smlouvy (tj. oproti stavu bezvadného plnění, pro který byla sjednána konkrétní kupní cena), zda šlo o prodej věci za obvyklou cenu či za cenu sníženou nebo naopak zvýšenou oproti ceně obvyklé, příp. zda věc po případné opravě bude svým stavem odpovídající stavu předpokládanému při uzavření kupní ceny, pro který byla sjednána konkrétní kupní cena apod.

19. Soud I. stupně výše zmíněným požadavkům nedostál a jeho rozsudek je s ohledem na výše uvedené v rozhodujících otázkách nepřezkoumatelný. I když odvolací soud dokazování zčásti doplnil a jak výše uvedeno k určitým otázkám se závazným způsobem již vyjádřil, rozsah potřebného doplnění skutkových zjištění a jejich hodnocení dle kritérií uvedených výše, již přesahuje meze činnosti odvolacího soudu. Nezbylo proto než dle § 219a odst. 1 písm. b/ o. s. ř. a napadený rozsudek zrušit v celém rozsahu, tj. včetně závislých výroků o nákladech řízení a věc dle § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení. ve kterém se soud prvního stupně bude znovu a podrobněji zabývat určením slevy z kupní ceny.
20. Na soudu I. stupně tak bude, aby se v dalším řízení v souladu s výše citovaným rozhodnutím Nejvyššího soudu znovu zabýval stanovením částky odpovídající přiměřené slevě z kupní ceny, kdy vyjde z okolností daného případu a bude přihlížet zejména k povaze a rozsahu vad vzhledem ke sjednané kupní ceně, ke snížení funkčních vlastností bytového domu a případně jeho estetické hodnoty, tomu, jak se vytčená vada konkrétní vada projevuje při užívání, tomu, jak vada omezuje či komplikuje užívání bytového domu, nebo snižuje jeho životnost, dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání bytového domu, ceně nutných oprav, také k tomu, jakým způsobem vada věci ovlivňuje použitelnost či životnost věci oproti stavu předvídanému smlouvou (tj. oproti bezvadnému stavu věci, na základě kterého byla také sjednána daná kupní cena). Dále je třeba zkoumat, zda šlo o prodej věci za obvyklou cenu či za cenu sníženou či naopak zvýšenou oproti ceně obvyklé, zda se jedná o prodej věci zcela nové nebo o prodej věci starší. Tímto se bude zabývat tak, jak jej žalobce vymezil, tedy u každé konkrétní vady zvlášť, zejména se zaměřením na podstatné tvrzené vady. Konkrétně v poměrech souzené věci např. u vady fasády, kdy žalobce

požaduje nejvyšší slevu 7 761 000 Kč, je třeba se zabývat obecnou životností fasády, zda vada je opravitelná, zda byla již opravena, jak se vada projevuje, zda snižuje životnost fasády či její použitelnost. Soud I. stupně těmito kritériím bude muset věnovat při určení slevy z kupní ceny náležitou péči. Přezkoumatelným způsobem pak odůvodní své závěry ohledně výši slevy u konkrétní vady.

21. Pro úplnost i odvolací soud uvádí, že v případě opětovného úspěchu žalobce a přiznání nákladů řízení žalobci se soud neopomene zabývat jejich účelností. Konkrétně v případě nákladů na znalecké posudky žalobcem předložené bude posuzovat požadovaná výše je v souladu se zákonem o znalcích a jeho prováděcí vyhláškou. Odměna za výkon znalecké činnosti se řídí zpravidla smlouvou mezi znalcem a zadavatelem. Pokud je však takovému účastníku přiznána náhrada nákladů řízení, má být náhrada za znalecký posudek stanovena podle zákona o znalcích a jeho prováděcí vyhlášky. V poměrech této věci tak, pokud jde o znalecké posudky vyhotovené do 31. 12. 2020, pak podle zákona č. 36/1967 Sb., a pokud jde o posudky vyhotovené po 31. 12. 2020, pak podle zákona č. 254/2019 Sb. Nikoliv tedy podle toho, co účastník znalci skutečně zaplatil.
22. Rovněž odvolací soud uvádí, že aplikace ust § 150 o.s.ř. je výjimkou z pravidla, dle něhož má právo na náhradu nákladů v řízení úspěšný účastník. Důvody, o něž se moderace dle § 150 o.s.ř. opírá, musejí mít svůj původ v jednání účastníků, méně již v okolnostech, které nezavinili. Vůbec ji pak nelze opřít o důvody, které stojí na straně soudu. Krajský soud v Hradci Králové tak například dovodil, že jestliže v důsledku nečinnosti soudu či dlouhodobosti řízení obecně došlo ke změně poměrů, nelze proto moderovat nákladovou povinnost (srov. rozhodnutí KS v Hradci Králové sp. zn. 26 Co 522/2002).
23. V dalším řízení je soud I. stupně vázán právními závěry odvolacího soudu, v novém řízení i rozhodne o nákladech řízení před soudy všech stupňů. Konečně, aniž by odvolací soud jakkoliv předjímal konečné rozhodnutí, jeví se mu v závěru vhodné apelovat na obě strany, aby zvážily i smírné vyřešení sporu

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 25. února 2026

JUDr. Milan Chmelíček v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.