



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Knotkové a soudců JUDr. Kateřiny Kodetové a Mgr. Zdeňka Váni ve věci

žalobců: **a) R.F.**, narozený xxx
 b) K.F., narozená xx
 oba bytem xxx
 oba zastoupeni advokátem JUDr. Michalem Fraňo
 sídlem Truhlářská 1108/3, 110 00 Praha 1

proti
žalované: **Z.B.**, narozená xxx
 bytem xxx
 zastoupená advokátem Mgr. Michalem Mazlem
 sídlem Belgická 276/20, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

o zaplacení 4.306.787 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 27. září 2023 č. j. 15 C 162/2021-251

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. o zaplacení zákonného úroku z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 306.787 Kč za dobu od 29. 4. 2021 do 27. 7. 2021 ruší a řízení se v tomto rozsahu zastavuje; jinak se rozsudek soudu prvního stupně v tomto výroku a ve výroku III. potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 689.798 Kč do jednoho měsíce od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Michala Fraňo.

Shodu s prvopisem potvrzuje S.K.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobcům částku 4.306.787 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 4.000.000 Kč od 29. 10. 2020 do zaplacení a se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 306.787 Kč od 29. 4. 2021 do zaplacení, to vše do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.), dále žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům na náhradu nákladů řízení 587.541,10 Kč k rukám právního zástupce žalobců do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku (výrok II.) a konečně rozhodl, že se žalobcům vrací nespotřebovaná část zálohy na náklady důkazu ve výši 900 Kč (výrok III.). Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhají zaplacení částky 4.240.787 Kč s příslušenstvím jako slevy z kupní ceny nemovité věci, a to pozemku parc. č. st. 598, jehož součástí je dům č. p. xxx, a pozemek parc. č. xxx, vše v k. ú. xxx, obec xxx, (dále „dům“, popř. „nemovitost“), a to z titulu odpovědnosti za vady prodané věci. Žalobci žalobu odůvodnili tím, že kupní smlouvou ze dne 3. 7. 2020 koupili od žalované nemovitost za sjednanou kupní cenu 9.100.000 Kč. Vada domu spočívá v kontaminaci xxx a xxx látkami v koncentraci představující vážná zdravotní rizika. Dům byl nejméně v letech 2017 až 2019 užíván k výrobě xxx. Žalobci vůči žalované uplatnili dopisem ze dne 22. 10. 2020 jako právo z odpovědnosti za vadu věci slevu z kupní ceny ve výši 4.000.000 Kč kalkulovanou dle předpokládaných nákladů na sanaci nemovitosti, když znalecký posudek s přesným vyčíslením nákladů na opravu vady v té době žalobci ještě neměli k dispozici. Dále jakožto náhradu nákladů účelně vynaložených při uplatňování práva z vadného plnění žalobci nárokovali částku odpovídající ceně předkládaných znaleckých posudků, tj. v souhrnu částku ve výši 66.000 Kč. Celkem tedy žalobci žalobou uplatnili vůči žalované nárok na zaplacení 4.306.787 Kč s příslušenstvím. Žalovaná se bránila tím, že vada nebyla v řízení prokázána resp., že dům zatížila v tvrzeném rozsahu, dále nesouhlasila se závěry znaleckých posudků v řízení provedených.
2. Soud prvního stupně zjistil, že žalobci jako manželé koupili na základě kupní smlouvy ze dne 3. 7. 2020 od žalované nemovitost za sjednanou kupní cenu 9.100.000 Kč, kterou uhradili. Dopisem ze dne 22. 10. 2020 žalobci reklamovali vadu domu spočívající v kontaminaci xxx a xxx látkami a zvolili slevu z kupní ceny v předpokládané výši 4.000.000 Kč. Za vypracování znaleckých posudků znalce Mgr. Karla Lehmerta, Ph.D. (dále znalec Lehmert) a Mgr. Dariny Tauberové, Ph.D. (dále znalkyně Tauberová) vynaložili žalobci částky 30.000 Kč, resp. 36.000 Kč. Podle znaleckého posudku znalce Lehmerta byla v domě metodou kvantitativní a kvalitativní analýzy prokázána přítomnost chemických látek pocházejících z nelegální výroby xxx, rozsah depozice aerosolu byl možný pozorovat v celém interiéru domu, přičemž střední část byla kontaminována masivněji než okrajové části; při znaleckém zkoumání bylo možné pozorovat hlubokou kontaminaci do stavebních struktur; s ohledem na rozsah a hloubku kontaminace, stejně jako nasáklý charakter použitých stavebních materiálů lze jako jednoznačný způsob stavební sanace vidět pouze odstranění vnitřních stavebních konstrukcí včetně zateplovacích prvků až na základní zdivo a krov s následnou chemickou dekontaminací. Podle znaleckého posudku znalkyně Tauberové náklady na uvedení domu do původního užitelného stavu, tj. po provedení sanačních a dekontaminačních prací z důvodu přítomnosti xxx a dalších chemických látek byly stanoveny na základě informací a zpřesnění znalce Lehmerta částkou 4.240.787,97 Kč. Stavební práce za účelem dekontaminace prováděla společnost INNASTAV s. r. o., odborný postup určovala společnost VAKOS XT a. s., která také dodávala speciální pracovní pomůcky včetně chemikálií na dekontaminaci.
3. Na základě těchto zjištění soud prvního stupně věc posoudil podle § 1914, § 2096, § 2099, § 2106 a § 2107 o. z. a uzavřel, že přítomnost xxx v hodnotách výrazně přesahujících doporučený hygienický limit stanovený Státní zdravotním ústavem představuje skrytou vadu domu. S ohledem na snahu o zakrytí toho, že v místě byla varna (položení nových podlah zakrývajících poškozené podlahy varnou, nové nátěry místností apod.), by bylo možno podle názoru soudu uvažovat až o nemravném charakteru jednání ze strany prodávající. Právo z vadného plnění (kontaminace domu xxxem) bylo uplatněno oprávněně. Uplatněná sleva z kupní ceny je dle soudu prvního stupně

přiměřená, pokud představuje částku 4.240.787 Kč odpovídající nezbytným stavebním a sanačním pracem. Bylo proto žalobě vyhověno a úspěšným žalobcům přiznána náhrada nákladů řízení podle § 142 odst. 1 o. s. ř. (soudní poplatek a náklady na právní služby provedené advokátem).

4. Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalovaná. Namítla, že nebyla dostatečně prokázána přítomnost kontaminace v domě, její rozsah a stanovené náklady na uvedení domu do původního stavu. Závěry soudu o „nemravném jednání v rozporu s veřejným pořádkem“ měla za nepodložené, a za nesprávné měla, pokud tyto závěry soud prvního stupně promítl do svých úvah o výši přiměřené slevy. Žalovaná obsáhle argumentovala proti znaleckým posudkům v řízení provedeným. K posudku znalce Lehmerta namítla, že znalec neoprávněně použil podklady z trestního spisu, a to protokol o domovní prohlídce z 3. 11. 2017 získaný podle žalované znalcem neoprávněně od společnosti VAKOS XT, kterou vázala povinnost mlčenlivosti. Dále namítla, že jsou dány pochybnosti o odbornosti znalce, jehož závěry ve skutkově shodném případě byly negovány. Poukazovala na případ týkající se Základní a mateřské školy Xxx, kde znalec oznámil údajnou přítomnost zásadní míry kontaminace, avšak následně bylo Státním ústavem jaderné, chemické a biologické ochrany uzavřeno, že prostory školy nejsou kontaminovány. Soud prvního stupně přitom dotazy k uvedenému případu nepřipustil. Dále žalovaná namítla pochybnosti o nestrannosti znalce s ohledem na jeho vztah ke společnosti VAKOS XT, která dodávala dekontaminační činnosti, a ke společnosti INNASTAV, jejíž nabídku na provedení dekontaminace sám zaslal znalkyni Tauberové, přičemž firma INNASTAV nakupovala látky k provedení dekontaminace u společnosti VAKOS XT. Dále žalovaná namítla, že posudek obsahuje nejasnosti, neúplnosti a nesprávnosti, a to ve vztahu k hodnocení závěrů odběrů realizovaných společností DEKONTA, k nedostatečně odůvodněným závěrům o vysoké míře kontaminace v celém objektu, ke skutečnosti, že kvantitativní vzorky nebyly odebírány a vyhodnocovány ve všech částech domu, k tomu, kdo určoval okruh stavebních prací a okruh vyměňovaných položek, tedy zda znalec Lehmert nebo znalkyně Tauberová. K posudku znalkyně Tauberové žalovaná namítla, že znalkyně neodůvodnila zařazení jednotlivých položek do položkového rozpočtu, že toto zařazení ovlivňovali žalobci, že byly zařazeny položky, které nesouvisí s odstraněním tvrzené kontaminace, ale představují komplexní rekonstrukci domu ze strany žalobců, že nebylo ověřeno, zda položka „provedení dekontaminace“ od firmy INNASTAV ve výši 1.822.870,37 Kč odpovídá ceně obvyklé, a že posudek neobsahuje žádnou fotodokumentaci, která by odůvodnila zařazení jednotlivých položek. Ve výpovědích znalců Lehmerta a Tauberové jsou nesrovnalosti, neboť znalkyně dle své výpovědi neprováděla žádné posouzení nezbytnosti provedení jednotlivých položek stavebních prací ve vztahu k nutné dekontaminaci a vycházela z označení znalce Lehmerta, ten však není kvalifikovaný činit závěry v oboru stavebnictví a sám při svém výsledku tvrdil, že posuzování provedli „experti v oboru stavebnictví“. Podle žalované jsou v rozpočtu uvedeny položky, u nichž není vůbec zřejmá příčinná souvislost s odstraňováním tvrzení kontaminace. K nabídce společnosti INNASTAV žalovaná dále namítla, že způsob stanovení této položky 1.822.870,37 Kč zůstal neobjasněn, neboť nebyl proveden důkaz výsledkem svědka J. R. – xxx xxx. Posudek znalkyně Tauberové slouží spíše jako stanovení rozpočtu pro kompletní rekonstrukci objektu, nikoliv jako okruh prací směřující k uvedení do původního stavu vycházejícího ze stavu domu v okamžiku jeho koupě žalobci. S ohledem na uvedené nedostaly posudky měly být podle žalované provedeny posudky revizní. Dále mělo být provedeno dokazování výsledkem svědka R., obsahem faktur a souvisejících výkazů práce provedených společnostmi INNASTAV, a to k nevěrohodně působícímu svědku M., který odmítal odpovědět na dotaz, zda žalobci za provedení dekontaminace zaplatili, dále výslech svědka K. k nabídce společnosti DEKONTA, dále měly být zajištěny informace, za kolik nakoupila společnost INNASTAV od společnosti VAKOS XT činnosti a další prostředky použití k provedení dekontaminace, včetně příslušných faktur k těmto nákupům a jaká byla odměna společnosti VAKOS XT za činnosti prováděné v rámci dekontaminace domu včetně příslušných faktur a doklady k případu školy Xxx. Nabídku společnosti DEKONTA s ohledem na její formu (sjetina tabulky, nedatovaná, nepodepsaná) nelze mít za autentický dokument. Žalovaná nesouhlasí se způsobem stanovení výše přiměřené slevy z kupní ceny, neboť

nebylo vzato v úvahu, že předmětem koupě byl 14 let starý dům, jenž byl fakticky ve velmi špatném stavu z hlediska použitých materiálů a vybavovacích předmětů, jednalo se o nemovitost, která byla pořizována žalobci s předpokladem provedení kompletní rekonstrukce, což dokládají fotografie, jež jsou přílohou posudku znalec Lehmerta. Žalovaná s poukazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 956/2002 zdůraznila, že při úvaze o stanovení výše přiměřené slevy z kupní ceny je nutné zohlednit i případné zhodnocení předmětu koupě, k němuž by provedením opravy došlo a o toto zhodnocení přiměřenou slevu snížit. Takové zhodnocení by v případě tohoto domu ve velmi špatném stavebním stavu bylo velmi významné. Soud se nezabýval ani podílem hodnoty vadné části předmětu koupě na kupní ceně, kdy podle žalované z kupní ceny 9.100.000 Kč připadala na dům nanejvýš část ve výši 1/3, čemuž žalovaná dokládala aktuální cenu stavebních pozemků v uvedené lokalitě 12 tisíc Kč/m², avšak předložené důkazy k tomu nebyly hodnoceny. Nesprávný je závěr soudu prvního stupně o výši přiměřené slevy v závislosti na nákladech vynaložených na stavební a sanační práce, neboť dům do původního stavu dle dostupných informací dosud uveden nebyl. Žalovaná také poukázala na limitaci nároku žalobců ve výši 4.000.000 Kč uvedené ve výzvě ze dne 22. 10. 2020. Žalovaná nesouhlasí s úrokem z prodlení přiznaným žalobcům, neboť nebyl správně určen rozhodný okamžik splatnosti částky 306.787 Kč, když správně měl být žalované stanoven úrok z prodlení z této částky až od 27. 7. 2021. Chybné je podle žalované též rozhodnutí o nákladech řízení, kdy za úkony učiněné do podání žaloby je třeba vycházet z tarifní hodnoty 4.000.000 Kč. Žalovaná navrhl zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

5. Žalobci ve vyjádření odmítli odvolací námitky žalované. Existence kontaminace domu byla prokázána odborným posouzením vzorků společností DEKONTA a znaleckým posudkem znalce Lehmerta. Efekt rozptýlu aerosolu při „vaření“ pervitinu a jeho následky jsou obecně známou skutečností. Soudem neprovedené důkazy byly taktové povahy, že na meritum věci nemohly nic změnit. Výše slevy z kupní ceny je stanovena správně, v poměrech konkrétní věci odvozením od nákladu na odstranění vady (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 2641/2012). Nesprávná je argumentace stářím domu a hodnotou pozemku. Při stáří domu 14 let nelze uvažovat o žádné relevantní amortizaci. Nadbytečná je polemika žalované o tom, zda při prodeji domu věděla o výrobě xxx v něm, neboť odpovědnost za vady prodané věci je objektivní. Výtky proti znalci Lehmerta nemohou obstát, pro meritum věci je relevantní pouze chemické zjištění přítomnosti a koncentrace zdraví škodlivých látek, tedy podružné informace ze souvisejícího trestního či jiného spisu nemohou na závěrech posudku nic změnit. Vztah znalce ke společnosti VAKOS XT není významný, neboť tato společnost není účastníkem řízení. Stejně irelevantní je poukaz na jinou marginálně medializovanou kauzu. Odbornost znalce je založena jeho vzděláním a praktickými schopnostmi (§ 8 a § 10 zák. č. 254/2019 Sb.). I pokud by znalec v nějakém případě pochybil, nezabývá ho to samo o sobě odborné způsobilosti pro jeho další činnost. Ve vztahu ke znaleckému posudku je nevýznamné, že žalobci si pro realizaci stavebních prací a dekontaminace zvolili společnost INNASTAV právě na doporučení znalce Lehmerta. Na trhu v podstatě neexistuje nabídka dekontaminace stavby zasažené xxx, kromě společnosti INNASTAV žalobci poptávali tyto práce u společnosti DEKONTA, jejíž cenová nabídka ale byla vyšší. Dalšího dodavatele této nevšední činnosti žalobci neznají. Stavební prvky a související položky kalkulované v posudku znalkyně Tauberové vycházejí z kontaminovaných prvků označených znalcem Lehmertem. Účast žalobců při zadání posudku je dána povahou věci, když žalobci jsou vlastníci zasažené nemovitosti a zadavateli posudku. Nesprávně žalovaná fabuluje, že žalobci svévolně určovali, co má znalkyně ocenit, po žalobcích se jen chtělo, aby odsouhlasili zařazení položek označených znalcem Lehmertem. Byť není povinností žalobců opravu realizovat před tím, než se na žalované domůžou slevy z kupní ceny, což teprve mohou použít na opravu domu, bude-li to odvolací soud požadovat, mohou to doložit. Při výkladu o kalkulaci slevy z kupní ceny se žalovaná uchyluje k nepravdivým tvrzením, neboť dům nebyl ani starý, ani určený k celkové rekonstrukci ani vybydlený, naopak, když v rámci pokusu o smír žalovaná navštívila dům po provedení dekontaminace, vyčítala žalobcům, že tím byl „zničený“ dům v perfektním stavu. Nárokovaná sleva z kupní ceny ani

zdaleka nedosahuje ceny domu a nedosahuje ani výše skutečně nezbytných a účelných nákladů na odstranění vady v podobě kontaminace domu amfetaminem. Cena stavebních a souvisejících prací byla počítaná k období koupě domu, aktuální ceny jsou dvojnásobné. Prvotním vyčíslením slevy z kupní ceny neprekluďovalo právo žalobců. Názor žalované o jakési limitaci uplatněné slevy nemá oporu v právním řádu. Není pravdou, že by odstranění vady domu došlo také k jeho zhodnocení oproti stavu domu bezvadného. Soud prvního stupně pochybil při rozhodnutí o nákladech řízení, neboť nepřihlédl k § 12 odst. 4 AT, čímž žalovanou zvýhodnil nejméně o dvě stě tisíc Kč. Žalobci proto navrhuje, aby odvolací soud změnil výrok II. napadeného rozsudku a žalované uložil povinnost k náhradě podle § 12 odst. 4 AT. Ve výrocích I. a III. žalobci navrhli potvrzení napadeného rozsudku.

6. Žalovaná k vyjádření žalobců podala repliku, v níž znovu argumentovala svými námitkami uplatněnými již v odvolání, a naopak vyvracela tvrzení žalobců v jejich vyjádření. K nákladům řízení žalovaná poukázala na označená rozhodnutí Nejvyššího a Ústavního soudu, v nichž nebyl § 12 odst. 4 AT aplikován v situaci plurality zastupovaných účastníků.
7. Odvolací soud přezkoumal ve smyslu ustanovení § 212 a § 212a o. s. ř. napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vydání, a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné jen ohledně části příslušenství, jinak důvodné není.
8. Soud prvního stupně přehlédl, že žalobci požadovali úrok z prodlení z částky 306.787 Kč ode dne následujícího po „doručení žaloby“, což je třeba vyložit jako doručení žaloby žalované, neboť v čl. III. žaloby argumentují prodlením, které se odvíjí od doručení výzvy k zaplacení (což splňuje právě i žaloba doručená žalované). Protože žaloba byla žalované doručena 27. 7. 2021, žalobci požadovali úrok z prodlení z částky 306.787 Kč od 28. 7. 2021, nikoliv od 29. 4. 2021. Ve výroku I. v rozsahu úroku z prodlení z částky 306.787 Kč za dobu od 29. 4. 2021 do 27. 7. 2021 proto odvolací soud zrušil napadený rozsudek a řízení v tomto rozsahu zastavil pro nedostatek podmínky řízení spočívající v návrhu na zahájení řízení (§ 104 odst. 1, § 219a odst. 1 písm. a § 221 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.).
9. Zásadní námitka žalované směřuje do správnosti skutkových zjištění, zejména co do závěrů učiněných soudem prvního stupně ze znaleckých posudků v řízení provedených. Zde je významné, že oba znalecké posudky si žalobci nechali (zadali) zpracovat před zahájením řízení nepochybně za účelem doložení následně uplatněného nároku na slevu z kupní ceny, neboť nárok se odvíjí od tvrzení o vadě koupené věci (spočívající v kontaminaci domu škodlivými látkami) a o výši slevy z kupní ceny (spočívající v nákladech na odstranění vady). Soud prvního stupně správně pak k oběma písemným znaleckým posudkům provedl obsáhlý výslech znalců. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně shledává skutkové závěry, které soud prvního stupně na základě uvedených znaleckých posudků učinil, za správné. Znalci své závěry přesvědčivě obhájili a logicky vysvětlili i způsob, jak byla stanovena výše nákladů nutných na odstranění zjištěné vady, tedy že znalec Lehmert v rámci svého znaleckého oprávnění posuzoval (určoval), zda a jaký stavební prvek či zařizovací předmět je zasažen kontaminací, jak je třeba tuto kontaminaci odstranit (dekontaminovat), a znalkyně Tauberová potom v rámci svého znaleckého oprávnění stanovila cenu takové stavební práce (stavebního prvku) či cenu nově pořizovaného zařizovacího předmětu. K povaze zasažení jednotlivých prvků a předmětů pak znalec Lehmert velmi přesvědčivě na dotazy žalované odpovídal a vysvětloval, v čem takové zasažení jednotlivých prvků spočívá. Potud je zavádějícím tvrzením žalované, že to byli žalobci, kteří jednotlivé položky určovali, neboť takový závěr z výslechu znalců (ani z obsahu písemného vyhotovení posudků) dovodit nelze. Je skutečností, že oba znalecké posudky byly provedeny také na základě místního šetření, jehož se žalovaná nezúčastnila, což vyplývá již z toho, že posudky nebyly provedeny v rámci probíhajícího řízení, ale časově mu předcházely. Potud se jedná o skutkově odlišnou situaci od věci řešené Ústavním soudem pod sp. zn. I. ÚS 1012/07, v níž byly provedeny znalecké posudky (za účelem stanovení kupní ceny nemovitosti) v průběhu řízení, přičemž žalovaný žalobce nepustil do domu při jeho prohlídce znalci. K námitkám žalované vůči znalci Lehmertovi se již vyjádřil soud prvního

Shodu s prvopisem potvrzuje S.K.

stupně a odvolací soud toto vypořádání se s námitkami shledává zcela správným. Lze tak jen zopakovat, že použití protokolů z trestního řízení jakkoliv nezpochybnuje přesvědčivost znaleckých závěrů znalce Lehmerta, zvláště za situace, kdy žalovaná vlastní obsah těchto protokolů nezpochybnuje, nezpochybnuje ani provedení uvedených domovních prohlídek v nemovitosti. Navíc znalec Lehmert dostatečně vysvětlil, jakým způsobem se k uvedeným podkladům dostal. Odbornost znalce nezpochybnuje ani poukaz na případ školy Xxx, a to za situace, kdy nebylo ani tvrzeno, že by v uvedeném případě školy Xxx znalec Lehmert podal „nepravdivý“ znalecký posudek či se při podání znaleckého posudku v této jiné věci zpronevěřil své povinnosti vykonávat znaleckou činnost podle svého nejlepšího vědomí a svědomí. Pouhá tvrzená okolnost (kterou žalovaná hodlala prokazovat označenými listinami), že znalec v uvedené věci zastával názor o kontaminaci budovy, který následně nebyl potvrzen státním úřadem, nemůže zpochybnit odbornou ani morální způsobilost znalce pro výkon znalecké činnosti. Za dostatečně podložený lze považovat znalecký posudek znalkyně Tauberové i ohledně položky „dekontaminace“, když v tomto směru bylo vycházeno z kalkulace (konstrukce rozpočtové ceny) společnosti INNASTAV, která byla prokázána výsledkem znalce M.. Takto doložená kalkulace ceny na dekontaminaci je dostatečná, aniž by bylo třeba dále vyslýchat rozpočtáře, resp. zajišťovat faktury a rozpisy prací. Pro své závěry vyslovené v posudcích ani znalec Lehmert ani znalkyně Tauberová nepotřebovali disponovat znalostmi z oboru stavebnictví, jak nepřípadně žalovaná namítala. Protože skutkové závěry, které soud prvního stupně učinil na základě obou znaleckých posudků, shledává odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně správnými, nebylo třeba provádět revizní znalecké posudky. K tomu lze jen dodat, že reálně v zásadě již není možné znalecky posuzovat, zda a v jakém rozsahu byl dům zasažen (kontaminován) xxx a xxx látkami (xxx) v důsledku výroby xxx, neboť dekontaminační a stavební práce na domě již zásadně provedeny byly (viz výslech svědka M.). Odvolací soud tak ve shodě se soudem prvního stupně má za prokázané, že zakoupený dům byl zasažen xxx a xxx látkami násobně přesahujícími doporučený hygienický limit a že náklady na odstranění uvedené vady představují částku 4.240.787 Kč. Tento závěr lze učinit na základě již provedených důkazů, proto soud prvního stupně nepochybil, když další žalovanou navrhované důkazy neprovedl. Nejedná se o důkazy opomenuté, ale o důkazy, jejichž provedení pro rozhodnutí ve věci není potřebné.

10. Soud prvního stupně nepochybil ani potud, když shledal, že je dána odpovědnost žalované za uvedenou vadu koupené věci a že žalobci mají nárok na slevu z kupní ceny ve smyslu § 2106 o. z., když volbu tohoto nároku učinili včas dopisem ze dne 22. 10. 2020. Soud prvního stupně správně také s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem této věci stanovil přiměřenou slevu ve výši nákladů potřebných pro odstranění uvedené vady. Skutečnost, že pro odstranění uvedené vady je třeba provést relativně rozsáhlé stavební úpravy, resp. opatřit nové zařizovací předměty, a také provést finančně náročnou dekontaminaci základních stavebních prvků, je opodstatněna mimořádnou povahou uvedené vady (kontaminace xxx). Taková skutečnost zároveň nemůže vést k závěru, že by nebylo lze tímto způsobem přiměřenou slevu z ceny věci stanovit. Argument žalované, že tímto způsobem je žalobcům zaplacená kompletní rekonstrukce domu, tak nemůže obstát. Nepřípadné jsou námitky žalované co do části vadou zasažené věci, když dovozuje (fabuluje), že dům odpovídal 1/3 celkové kupní ceny, resp. co do stáří domu 14 let a jeho špatného stavu. Na přímý dotaz odvolacího soudu právní zástupce žalované uvedl, že nemá žádné informace o tom, jaká část kupní ceny při uzavírání kupní smlouvy byla dohodnuta jako cena domu a jaká část jako cena pozemků. Žalobci pak uvedli, že sjednaná kupní cena nebyla rozdělena na cenu domu a cenu pozemku. Zcela nepřípadné jsou pak odkazy žalované na aktuální ceny pozemků v uvedené lokalitě. Argumentace stářím domu 14 let, tvrzení o špatném stavu domu, resp. o případném zhodnocení domu provedenými opravami nemají vliv na shora uvedený způsob stanovení přiměřené slevy z ceny, pro nějž je podstatný potřebný náklad na odstranění vady, přičemž naopak podstatné není, zda již tento náklad byl skutečně vynaložen, tj. zda uvedené stavební práce a dekontaminace byly zcela provedeny. Není opodstatněná námitka žalované, že přiměřená sleva z ceny byla stanovena na

základě závěru o „nemravném jednání“ žalované. Takový závěr z odůvodnění napadeného rozsudku nevyplyvá.

11. K tvrzenému zhodnocení domu provedenými stavebními úpravami odvolací soud poukazuje na obdobnou věc řešenou Nejvyšším soudem pod sp. zn. 23 Cdo 3714/2022, kde byla posuzována správnost stanovení slevy z kupní ceny (za dům s pozemky) ve výši nákladů potřebných na vybudování nové kanalizační přípojky, přičemž žalovaný v uvedené věci také namítal zhodnocení věci vybudováním nové kanalizační přípojky na místo přípojky původní. V uvedené věci bylo Nejvyšším soudem vysloveno: *Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí (srov. jeho rozsudky ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004, ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012, jakož i další rozhodnutí v nich odkazovaná; obdobně též v odborné literatuře, viz např. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009), jejichž závěry jsou použitelné i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“ (srov. k tomu usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018), konstatoval, že pro určení výše slevy přiznávané z titulu odpovědnosti za vady zákon nestanoví žádné obecné pravidlo. Rozsah snížení ceny musí být vždy posouzen s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem daného případu. Výše slevy z ceny pak závisí především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, dále na snížení funkčních vlastností věci a její estetické hodnoty, na další upotřebitelnosti, ceně nutných oprav věci a jiných obdobných hlediscích. Řečeno jinak, výše slevy by neměla vyjadřovat jen snížení směnné hodnoty věci a při jejím určení je třeba přihlédnout k tomu, jak se vytčená vada projevila při užívání věci, zda a jak toto užívání komplikuje či omezuje a zda snižuje její životnost (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2014, sp. zn. 33 Cdo 69/2013, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 33 Cdo 1317/2021, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2022, sp. zn. 33 Cdo 2045/2021). ... Odvolací soud vzal v úvahu, jak se vytčené vady projevují při užívání nemovitosti, jak ho komplikují a omezují (např. nutnost průběžně odvázet fekálie ze septiku) a přihlédl také ke skutečnosti, že napojení na kanalizaci bude představovat zásah do pozemků žalobců v budoucnu. Odvolací soud ve své úvaze o přiměřené slevě z kupní ceny rovněž zohlednil výši nákladů nutných k odstranění vad nemovitosti vyčíslených ve znaleckém posudku č. 296/2020 ze dne 24. 7. 2020, vypracovaném Stanislavem Lupieňským, a nepominul ani závěry znaleckého posudku č. 847/373/2019 ze dne 13. 10. 2019, vypracovaného Ing. Zbyňkem Dumalem, dle kterého charakter a rozsah vytčených vad významným způsobem ohrožuje samotnou existenci rodinného domu, neboť dochází k zasakování odpadních vod pod dům. S přihlédnutím ke konkrétním skutkovým okolnostem případu nelze proto úvahy odvolacího soudu posoudit jako zjevně nepřiměřené a námitky č. 1 až 3, v nichž žalovaná nesouhlasí s výší slevy z kupní ceny stanovené na základě výše uvedených závěrů, přípustnost dovolání podle [§ 237 o. s. ř.](#) nezakládají.*
12. Stanovení slevy z kupní ceny ve výši nákladů potřebných k odstranění uvedené vady v této věci odpovídá konkrétním okolnostem tohoto případu. Žalobci si zakoupili rodinný dům, který z povahy věci má sloužit k bydlení. Dům byl kontaminovánxxx v rozsahu přesahujícím násobně hygienické normy, což vylučuje zdravotně nezávadné užívání domu. Aby mohl dům sloužit k účelu, který odpovídá jeho povaze, tj. k bydlení, je potřeba provést stavební úpravy a dekontaminaci v ceně 4.240.787 Kč. V řízení nevyšlo najevo ani nebylo tvrzeno, že kupní cena byla sjednána ve výši 9.100.000 Kč právě (nebo také) s přihlédnutím na kontaminaci domuxxx. Sjednanou kupní cenu je třeba považovat za cenu obvyklou odpovídající domu, který může bez dalšího sloužit svému účelu – bydlení. Není-li tomu tak, naopak je-li třeba pro dosažení předpokládaného účelu zakoupené věci vynaložit další náklady, pak v této výši lze uvažovat přiměřenou slevu z kupní ceny, neboť takové náklady je třeba vynaložit k tomu, aby byl splněn kupujícími rozumně předpokládaný účel zakoupené věci, tj. užívat rodinný dům pro bydlení. Jinak řečeno, pokud by kupující věděl o uvedené vadě domu, která pro uvedení do stavu způsobilého k užívání vyžaduje relativně vysoké náklady, kalkuloval by kupní cenu právě s ohledem na tyto náklady, resp. kupoval by dům za cenu sníženou o tyto nutné náklady. Obdobně pokud by prodávající prodával dům postižený uvedenou vadou, přičemž by prodávající seznámil kupujícího s vadou domu, pak by rozumně sám prodávající snížil kupní cenu tak, aby odpovídala stavu domu, jeho předpokládanému užívání k bydlení a zároveň nutným nákladům na uvedení domu do užitelného stavu.

13. Odvolací soud tak uzavírá, že je správný závěr soudu prvního stupně, že žalobci mají právo na zaplacení částky 4.240.787 Kč jako poskytnutí přiměřené slevy z kupní ceny vadou postižené nemovitosti. Přiznání slevy v uvedené výši nebrání ani skutečnost, že ve výzvě ze dne 22. 10. 2020 žalobci slevu z kupní ceny uvažovali ve výši 4.000.000 Kč. Takto původně uplatněné právo na slevu z kupní ceny bylo řádné a včasné, přičemž tímto nedochází k limitaci nároku žalobců, resp. k prekluzi jejich nároku co do částky převyšující původně uplatněnou slevu, jak žalovaná nepřípadně namítá. Spolu s nárokem na slevu z kupní ceny náleží žalobcům také nárok na náhradu nákladů účelně vynaložených při uplatnění práva (§ 1924 o. z.), tj. na náhradu za zaplacené znalečné znalcům 30.000 Kč, resp. 36.000 Kč.
14. Soud prvního stupně proto správně přiznal žalobcům proti žalované zaplacení částky 4.306.787 Kč, a to včetně požadovaného úroku z prodlení (se shora uvedenou výhradou) podle § 1970 o. z.
15. Odvolací soud proto napadený rozsudek (kromě rozsahu, v němž byl rozsudek zrušen) jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
16. Podle § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 o. s. ř. bylo rozhodnuto znovu o nákladech řízení. Žalobcům náleží plná náhrada nákladů řízení, neboť ve věci zcela uspěli. Co do nákladů právního zastoupení však má odvolací soud za to, že s ohledem na povahu uplatněného nároku, povahu úkonů prováděných advokátem žalobců, je vhodné neaplikovat § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. (dále „vyhláška“), neboť by tím došlo k stanovení odměny v násobné výši, která zjevně neodpovídá náročnosti provedených společných úkonů. Odvolací soud tak vychází z odměny advokáta při zastupování jedné osoby, přičemž z úkonů ve výši 4.000.000 Kč je odměna 24.300 Kč a z úkonů ve výši 4.306.787 Kč je odměna 25.540 Kč (§ 7 a § 8 vyhlášky). V řízení před soudem prvního stupně náleží advokátu odměna za 2 úkony ve výši 24.300 Kč (převzetí zastoupení, předžalobní výzva se základním právním a skutkovým rozbořem), odměna za 10 úkonů ve výši 25.540 Kč (žaloba, účast u jednání 7x, vyjádření ze dne 11. 8. 2022 a ze dne 4. 9. 2023), odměna za 2 úkony ve výši 12.770 Kč (návrh na předběžné opatření, účast při jednání dne 27. 9. 2023), tj. 329.540 Kč, k tomu 14x paušální náhrada po 300 Kč, tj. 4.200 Kč, celkem 333.740 Kč, k tomu 21% DPH tj. 403.825 Kč, dále zaplacený soudní poplatek 215.340 Kč a spotřebovaná záloha na znalečné 8.100 Kč, tj. 627.265 Kč. Za odvolací řízení náleží žalobcům odměna 25.540 Kč za dva úkony (vyjádření k odvolání a účast při odvolacím jednání), 2x paušální náklady 300 Kč, tj. 51.680 Kč, včetně DPH 62.533 Kč. Celkové náklady tak činí částku 689.798 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně. Přípustnost dovolání zkoumá dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Praha 19. března 2024

JUDr. Jana Knotková v. r.
předsedkyně senátu