

Odpovědnost za vady

Ustanovení § 597 odst. 1 obč. zák. výslovně možnost dohodnout si odlišnou úpravu práv z odpovědnosti za vady koupené věci nezakazuje a ani z povahy tohoto ustanovení nevyplývá nemožnost se od něj odchýlit; dotčeným ustanovením není totiž chráněn žádný veřejný zájem, reprezentovaný např. požadavkem ochrany slabšího subjektu. Není tedy vyloučeno, aby si kupující s prodávajícím (nejde-li např. o vztahy, v nichž vystupuje dodavatel a spotřebitel) dohodli, a to i po uzavření kupní smlouvy, oproti výslovnému znění zákona (§ 597 odst. 1 obč. zák.), že vyjde-li dodatečně najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, že vedle práva na slevu z ceny koupě, může kupující uplatnit i požadavek na bezplatnou opravu prodané věci.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 665/2019-396 ze dne 25.2.2021)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobců a) J. K., bytem XY a b) H. K., bytem XY, obou zastoupených JUDr. A.Z., advokátkou se sídlem v P., proti žalovanému Z. K., bytem XY, zastoupenému JUDr. P.S., advokátem se sídlem v P., o 4.500.000 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 16 C 384/2014, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6. 11. 2018, č. j. 21 Co 461/2016-362, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

Žalobou ze dne 27. 10. 2014 se žalobci po žalovaném domáhali slevy z kupní ceny blíže specifikovaných nemovitostí v k. ú. XY, obec XY, ve výši 4.500.000,- Kč pro jejich vadu spočívající v nepřiměřené vlhkosti suterénních místností.

Obvodní soud pro Prahu 10 (dále jen „soud prvního stupně“) mezitímním rozsudkem ze dne 6. 9. 2016, č. j. 16 C 384/2014-280, rozhodl tak, že nárok žalobců je co do základu opodstatněný. Zdůraznil, že provedeným dokazováním bylo najisto postaveno, že vada předmětu koupě je neodstranitelná, avšak nebrání užívání věci. Vyšel z toho, že účastníci řízení dne 4. 4. 2012 uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej pozemků parc. č. XY, XY, XY a XY a rodinného domu č. p. XY v k. ú. XY, za dohodnutou kupní cenu 20.000.000,- Kč. V okamžiku převzetí nemovitostí, tj. dne 2. 6. 2012 nebyly zjištěny žádné závady. Na konci června 2012 žalobci zjistili nepřiměřenou vlhkost v suterénních prostorách a i přes intenzivní větrání se v těchto místech začala objevovat plíseň a stojatá voda na podlaze. Tuto závadu reklamovali u žalovaného, který ji akceptoval a na vlastní náklady po dohodě s žalobci v období července a srpna 2012 odstranil již viditelné plísni a nechal provést stavební úpravy v podobě sanačních omítek. K výskytu vady však došlo opětovně, a proto žalobci vadu dne 6. 11. 2012 písemně reklamovali. S odkazem na znalecký posudek Ing. Káně a Ing. Pohla a výslech svědka H. soud prvního stupně dospěl k závěru, že vytýkaná vada je vadou neodstranitelnou, s níž zákon spojuje pouze právo na slevu z ceny popř. možnost od smlouvy odstoupit. Dohodli-li se žalobci s žalovaným na bezplatném odstranění vady, vycházeli z mylného přesvědčení o její odstranitelnosti. Závěry dokazování ovšem svědčí ve prospěch závěru, že vadu sice nelze odstranit, ale nebrání užívání věci. Požadují-li žalobci nyní slevu z kupní ceny, uplatňují právo, které jim přiznává zákon (§ 597 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku - dále jen obč. zák.). Se zřetelem na zásadu hospodárnosti soudního řízení a s odkazem na § 152 odst. 2 o. s. ř. soud

prvního stupně rozhodl mezitímním rozsudkem.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 6. 11. 2018, č. j. 21 Co 461/2016-362, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. S odkazem na znění § 597 odst. 1 obč. zák. a na nosné důvody rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2000, sp. zn. 30 Cdo 2175/2000, ze dne 28. 7. 2011, sp. zn. 33 Cdo 896/2010, a jeho usnesení ze dne 19. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 2991/2013, uzavřel, že vlhkost suterénu je vadou, pro kterou mají kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Zohlednil, že se žalovaný pokusil úpravami vadu odstranit, avšak bezvýsledně, neboť se znovu projevila. Žalobcům nelze vytýkat, že až poté, co zjistili, že žalovaný nejenže vlhkost suterénu neodstranil, ale že podle odborníků ji nelze zcela odstranit, uplatňují slevu z kupní ceny. Korigoval přitom právní posouzení soudu prvního stupně tak, že věc nutno poměřovat ustanovením § 597 odst. 1 obč. zák. a nikoliv ustanovením § 622 obč. zák., které upravuje odpovědnost za vady v případě prodeje v obchodě.

II. Dovolání a vyjádření k němu

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný (dále též „dovolatel“) dovolání, které považuje za přípustné, neboť rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na řešení v rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu dosud nevyřešené otázky, zda si strany kupní smlouvy mohly dohodnout jiné právo z odpovědnosti za vady, než jaké upravoval § 597 obč. zák., a pokud k tomu došlo, zda mohli kupující jednostranně toto zvolené (zákonem výslovně neupravené) právo z odpovědnosti za vady koupené věci změnit. V rozporu se závěry nálezu Ústavního soudu ze dne 1. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 1135/17, odvolací soud opomenul důkaz odborným vyjádřením H. Tento důkaz byl způsobilý zvrátit závěr o neodstranitelnosti zjištěné vady nemovitosti. Odvolacímu soudu dále vytýká, že se nevypořádal se všemi jeho tvrzeními uplatněnými jak v řízení před soudem prvního stupně tak i v odvolacím řízení, nehodnotil důkazy k nim navržené a provedené, neučinil z nich žádná zjištění. S odkazem na rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 28 Cdo 4118/2010, ze dne 26. 11. 2015, sp. zn. 21 Cdo 2406/2015, ze dne 14. 12. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3119/2016, usnesení ze dne 26. 6. 2017, sp. zn. 21 Cdo 1472/2017, a nález Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2016, sp. zn. IV. ÚS 2799/15, je přesvědčen o tom, že odvolací soud postupoval „v rozporu s procesními normami upravujícími průběh dokazování (§ 132 o. s. ř.), požadavky na řádné odůvodnění rozhodnutí (§ 157 odst. 2 o. s. ř.), ... nesprávně zjistil skutkový stav,“ přičemž na základě takto zjištěného skutkového stavu učinil nesprávné právní posouzení věci. S tímto odůvodněním navrhl dovolatel zrušit rozsudek odvolacího soudu, jakož i rozsudek soudu prvního stupně, a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

III. Přípustnost dovolání

V řízení o dovolání bylo postupováno podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 30. 9. 2017 – dále jen „o. s. ř.“ (srov. čl. II bod 2 zákona č. [296/2017](#) Sb.).

Podle § 237 o. s. ř. platí, že není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je přípustné, protože rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, závisí na vyřešení otázky hmotného práva, zda si strany kupní smlouvy mohly v režimu zákona č.

[40/1964](#) Sb. dohodnout jiné či další právo z odpovědnosti za vady, než jaké zakotvovalo ustanovení § 597 obč. zák.; tato otázka nebyla dosud dovolacím soudem vyřešena, a její řešení bylo určující pro rozhodnutí odvolacího soudu.

IV. Důvodnost dovolání

Dovolání není důvodné.

Při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem (srovnej § 242 odst. 3 větu první o. s. ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchytil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a zda je tedy dovolání podle § 237 o. s. ř. přípustné, může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

Dovolací soud předesílá, že je vázán skutkovým stavem zjištěným odvolacím soudem a jeho správnost, jakož i samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem, nelze úspěšně napadnout dovolacím důvodem podle § 241a odst. 1 o. s. ř.

Podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Právní posouzení je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 2 odst. 3 obč. zák. účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchytil.

Podle § 597 odst. 1 část věty před středníkem obč. zák., jestliže dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady.

V rozsudku ze dne 22. 9. 2006, sp. zn. 33 Odo 71/2006, Nejvyšší soud uzavřel, že normy občanského práva jsou podle výslovné úpravy § 2 odst. 3 obč. zák. zásadně normami dispozitivního charakteru. Jen tak je totiž subjektům občanskoprávních vztahů umožněno, aby si v souladu s uplatňujícím se principem autonomie mohly v podmínkách tržního hospodářství, volné soutěže a konkurence občanskoprávní vztahy a jejich obsah, tj. souhrn vzájemných subjektivních občanských práv a povinností, smlouvou svobodně uspořádat odchylně od občanského zákoníku. Tak totiž mohou nejlépe realizovat vlastní osobní a hospodářské představy a záměry v souladu s jejich individuálními zájmy a potřebami (realizovat je po svém). Uvedené znamená, že v první řadě je rozhodující to, co si smluvní subjekty dohodly (lex contractus); jejich dohoda se tak stává stejně závaznou jako zákon sám. Tento způsob úpravy práv a povinností smluvních stran reflektuje tu okolnost, že zákonem provedená úprava jim z nějakých důvodů nevyhovuje. Zásada dispozitivnosti v občanskoprávních vztazích znamená, že úprava těchto právních vztahů obsažená v občanském zákoníku není smluvním stranám vnučována, ale uplatní se až poté, co jejich účastníci nedají v rámci své svobodné vůle a smluvní volnosti přednost individuálnímu smluvnímu ujednání práv a povinností, které by nejlépe vyhovovalo jejich zájmům, potřebám a preferencím. Nelze ovšem přehlédnout, že dispozitivní sféru poskytuje zákon účastníkům občanskoprávních vztahů pouze v případě, jestliže to výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchytil. Kogentní

povahy jsou přitom právní normy, v nichž se projevuje ochrana určitého veřejného zájmu (např. ochrana slabších subjektů, typicky nezletilých, spotřebitelů, zaměstnanců, či jiného ústavně aprobovaného veřejného zájmu). Ze stupně právní závaznosti kogentních norem vyplývá, že jejich použití na občanskoprávní vztahy, které upravují, nelze svobodnou vůlí rozhodování a sebeurčení subjektů občanskoprávních vztahů platně ani nahradit jiným ujednáním, ani je vyloučit či je nějak omezit, neboli souhrnně řečeno, odchýlit se od nich. Občanskoprávní normy kogentní povahy se tak uplatňují nezávisle na vůli, rozhodování a sebeurčení subjektů občanskoprávních vztahů. Pokud by se proto tyto subjekty od těchto norem odchýlily, byly by jejich projevy vůle neplatné, popř. by byly postíženy jinými nepříznivými právními důsledky (srovnej Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, str. 16-17). Za kogentní je potřeba považovat pouze ta ustanovení zákona, která odlišnou úpravu výslovně zakazují, a současně z jejich povahy vyplývá, že se od nich nelze odchýlit; v pochybnostech je třeba dát přednost závěru o dispozitivním charakteru normy (tyto závěry Nejvyšší soud zopakoval naposledy ve svém rozsudku ze dne 26. 4. 2018, sp. zn. 33 Cdo 1679/2016).

Klíčovou je tak otázka, zda si účastníci kupní smlouvy mohli dohodnout jiné či další právo z odpovědnosti za vady prodané věci (konkrétně bezplatné odstranění vady), než jaké předvídá § 597 odst. 1 obč. zák. (tzn. jen právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady nebo jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, též právo od smlouvy odstoupit).

Se zřetelem k pravidlu, které s účinností od 1. 1. 1992 bylo zavedeno § 2 odst. 3 obč. zák., je potřebné zdůraznit, že ustanovení § 597 odst. 1 obč. zák. výslovně možnost dohodnout si odlišnou úpravu práv z odpovědnosti za vady koupené věci nezakazuje a ani z povahy tohoto ustanovení nevyplývá nemožnost se od něj odchýlit; dotčeným ustanovením není totiž chráněn žádný veřejný zájem, reprezentovaný např. požadavkem ochrany slabšího subjektu. Není tedy vyloučeno, aby si kupující s prodávajícím (nejde-li např. o vztahy, v nichž vystupuje dodavatel a spotřebitel) dohodli, a to i po uzavření kupní smlouvy, oproti výslovnému znění zákona (§ 597 odst. 1 obč. zák.), že vyjde-li dodatečně najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, že vedle práva na slevu z ceny koupě, může kupující uplatnit i požadavek na bezplatnou opravu prodané věci.

V situaci, kdy nešlo o právní vztah, na který dopadají ustanovení spotřebitelského práva (popř. jiné právní vztahy, v nichž se prosazuje ochrana určitého veřejného zájmu), se zřetelem k tomu, že dotčené ustanovení § 597 odst. 1 obč. zák. výslovně nezakazuje odlišnou úpravu rozsahu práv z odpovědnosti za vady (rozuměj jejich rozšíření) a současně z jeho povahy nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit, nic nebránilo účastníkům kupní smlouvy, aby si i dodatečně dohodou rozšířili okruh práv, která jim z vadného plnění žalovaným vznikla. V řízení nebylo prokázáno, že by se žalobci s žalovaným dohodli na tom, že místo slevy z ceny koupě (§ 597 odst. 1 obč. zák.) mohou požadovat jen bezplatné odstranění vady. Žalobci souhlasili s tím, že žalovaný odstraní zjištěnou vadu předmětu koupě, přičemž tento jejich souhlas vycházel z předpokladu, že zjištěnou vadu lze odstranit. Bylo-li následně zjištěno, že vada nemovitosti po provedení sanačních prací přetrvává (nelze ji zcela odstranit), ale že nebrání užívání věci, mohli žalobci nadále uplatnit právo na slevu z ceny zakoupených věcí.

Ze shora uvedeného vyplývá, že kupující mohli rezignovat na dohodnutou opravu zakoupené věci v situaci, kdy vyšlo najevo, že takto nelze dosáhnout nápravy z titulu odpovědnosti za vady předmětu koupě, a jediné legální právo je tak požadavek na slevu z ceny koupě.

Vzhledem k tomu, že Nejvyšší soud shledal dovolání přípustným, přihlížel podle § 242 odst. 3 o. s. ř. také k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Dovolatel v prvé řadě poukazuje na to, že se soudy dopustily procesního pochybení, neboť byl opomenut důkaz odborným vyjádřením H. Přehlíží přitom, že u jednání dne 7. 6. 2016 před soudem

prvního stupně byl k důkazu čten posudek znalce Ing. B. ze dne 25. 4. 2016, č. 4449-049/16, jehož přílohou bylo odborné vyjádření H. označené za „Posudek č. 995/99.20-16/01“ ze dne 23. 4. 2016, přičemž znalec Ing. B. z poznatků H. ve svém znaleckém posudku vycházel. Odvolací soud skutkově zjištění soudu prvního stupně přitom převzal. Uvedenou vadou tedy řízení není postiženo.

K námitce dovolatele, že se odvolací soud nevypořádal se všemi jeho tvrzeními uplatněnými jak v řízení před soudem prvního stupně tak i v odvolacím řízení nutno uvést, že i judikatura Evropského soudu pro lidská práva (dále jen „ESLP“) zastává názor, že ačkoliv čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod soudy zavazuje, aby svá rozhodnutí odůvodňovaly, nemůže být tento závazek chápán tak, že vyžaduje podrobnou odpověď na každý argument, a proto rozsah této povinnosti se může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být analyzován ve světle okolností každého případu [srovnej rozsudky ESLP ve věcech Van de Hurk versus Nizozemsko ze dne 19. 4. 1994 (stížnost č. 16034/90), Ruiz Torija versus Španělsko ze dne 9. 12. 1994 (stížnost č. 18390/91), Higgins versus Francie ze dne 19. 2. 1998 (stížnost č. 20124/92, Sbírka rozsudků a rozhodnutí 1998-I) a Hirvisaari versus Finsko ze dne 27. 9. 2001 (stížnost č. 49684/99)]. Odvolací soud se tak při zamítnutí odvolání v principu může omezit na převzetí odůvodnění nižšího soudu [viz rozsudek ESLP ve věci Helle versus Finsko ze dne 19. 12. 1997 (stížnost č. 20772/92)]. Shodně judikuje i Ústavní soud ČR (srov. odůvodnění nálezu ze dne 11. 5. 2004, sp. zn. III. ÚS 266/03, uveřejněného ve Sbírce nálezů a usnesení, sv. 33, pod č. 67). Ztotožnil-li se odvolací soud v podstatné části jak se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně tak i s jeho právním posouzením věci (mimo závěr o dopadu ustanovení § 622 odst. 3 obč. zák. do poměrů této souzené věci) a k tomu doplnil své vlastní úvahy, pak v tomto postupu nelze shledat vadu, která mohla mít (měla) za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Napadá-li dovolatel správnost skutkových zjištění, na nichž je založen rozsudek odvolacího soudu (a potažmo i soudu prvního stupně), námitkou, že nesprávně zjistil skutkový stav, neboť při hodnocení důkazů ve vztahu k tvrzení o existenci dohody o způsobu vyřešení zjištěné vady předmětu koupě postupoval v rozporu s procesními normami upravujícími dokazování, pomíjí, že samotné hodnocení důkazů opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v § 132 o. s. ř. není možné úspěšně napadnout dovolacím důvodem uvedeným v § 241a odst. 1 o. s. ř. (srov. např. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2011, sen. zn. 29 NSČR 29/2009, uveřejněné pod č. 108/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, včetně tam obsaženého odkazu na nález Ústavního soudu ze dne 6. 1. 1997, sp. zn. IV. ÚS 191/96). Z toho, že žalovaný v dovolání na podkladě vlastního (subjektivního) hodnocení v řízení provedených důkazů předkládá vlastní verzi skutku, nelze dovozovat, že hodnocení důkazů odvolacím soudem je v extrémním rozporu s jím vyvozenými závěry (k tomu srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 26. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 391/05, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 181/2005, a ze dne 17. 12. 2014, sp. zn. I. ÚS 3093/13, popř. usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2015, sp. zn. IV. ÚS 985/15, nebo ze dne 28. 3. 2013, sp. zn. III. ÚS 772/13). Zákon nepředepisuje - a ani předepisovat nemůže - pravidla, z nichž by mělo vycházet jak hodnocení jednotlivých důkazů, tak hodnocení jejich vzájemné souvislosti. Je tomu tak proto, že hodnocení důkazů je složitý myšlenkový postup, jehož podstatou jsou jednak dílčí, jednak komplexní závěry soudce o věrohodnosti zpráv získaných provedením důkazů, jež jsou pak podkladem pro závěr o tom, které skutečnosti účastníky tvrzené má soudce za prokázané, a jež tak tvoří zjištěný skutkový stav. Základem soudcova hodnotícího postupu jsou kromě lidských a odborných zkušeností pravidla logického myšlení, která tradiční logika formuluje do základních logických zásad. Je na zvážení soudu (viz zásada volného hodnocení důkazů - § 132 ve spojení s § 211 o. s. ř.), kterému důkaznímu prostředku přizná větší vypovídací schopnost a věrohodnost. Důkazům, které byly v řízení provedeny, odpovídá žalovaným zpochybňovaný skutkový závěr odvolacího soudu, že bylo prokázáno uzavření dohody o určitém obsahu; není zde extrémní rozpor mezi skutkovými zjištěními a provedenými důkazy a hodnocení důkazů není založeno na libovůli. Dovolatel svými námitkami pouze prosazuje vlastní subjektivní úsudek o závažnosti,

pravdivosti a věrohodnosti v řízení provedených důkazů.

V. Závěr

Rozhodnutí odvolacího soudu je tak věcně správné a dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci nebyl naplněn. Řízení před tímto soudem není zatíženo vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Nejvyšší soud proto dovolání žalovaného zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)