

Odpovědnost za vady

Škoda spočívající v ušlém zisku při pronájmu nemovitosti by nemohla vzniknout (popřípadě by nemohla být v příčinné souvislosti s jednáním dovolatele), jestliže by žalobce využil (mohl využít) právo z odpovědnosti za vadu nemovitosti ve smyslu odstoupení od nabývací smlouvy nebo odstranění vady. Neměl-li ale žalobce v důsledku způsobu nabytí vlastnického práva k dispozici právo na odstoupení od „smlouvy“, z povahy věci nemohl požadovat dodání nové věci bez vady a nemohl účinně žádat ani odstranění vady opravou věci, mohl účinně využít právo na přiměřenou slevu z „kupní“ ceny. 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 přihlédnutí 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 smlouvy, pro který byla sjednána konkrétní kupní cena apod. Například v případě prodeje věci za cenu nižší či vyšší, než je cena obvyklá, totiž bude při existenci vady věci výše přiměřené slevy způsobil narovnat ekvivalenci plnění jiná (bude poměrně snížená či zvýšená) než v případě prodeje téže věci se stejnou vadou za cenu odpovídající obvyklé kupní ceně, neboť v obou z těchto případů bude slevou z kupní ceny dorovnáována ztráta jiné sjednané hodnoty plnění.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 29 Cdo 1044/2024-689 ze dne 28.5.2026)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobce J. K., zastoupeného JUDr. P. Z., LL. M., advokátem, se sídlem ve F.n.O., proti žalovanému Mgr. Jakubu Juřenovi, identifikační číslo osoby 74665901, zastoupenému Mgr. V.Z.T., advokátkou, se sídlem v Z., za účasti vedlejšího účastníka na straně žalovaného Generali Česká pojišťovna a. s., se sídlem v P., zastoupeného JUDr. J.C., Ph.D., advokátem, se sídlem v P., o zaplacení částky 366 940 Kč s příslušenstvím, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 119 C 103/2016, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 25. října 2023, č. j. 44 Co 325/2019-584, tak, že dovolání proti prvnímu výroku rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 25. října 2023, č. j. 44 Co 325/2019-584, se zamítá; ve zbytku se dovolání odmítá.

Z odůvodnění:

1. Městský soud v Brně rozsudkem ze dne 22. května 2019, č. j. 119 C 103/2016-377, uložil žalovanému (Mgr. Jakubu Juřenovi) zaplatit žalobci (J. K.) částku 366 940 Kč s příslušenstvím (bod I. výroku) a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky navzájem (bod II. výroku) a ve vztahu mezi účastníky a státem (bod III. výroku).

2. Soud prvního stupně vyšel ve svém rozhodnutí zejména z toho, že:

[1] Krajský soud v Praze usnesením ze dne 1. února 2013, č. j. KSPH 40 INS 27376/2012-A-13, (mimo jiné) zjistil úpadek dlužníka J. R., narozeného XY, povolil mu oddlužení a ustanovil žalovaného jeho insolvenčním správcem.

[2] Žalovaný jako insolvenční správce dlužníka uzavřel s dražebníkem (NAXOS a. s.) smlouvu o provedení dražby (v žalobě blíže specifikované) nemovitosti dlužníka v katastrálním území Kladno (dále jen „nemovitost“). K ocenění nemovitosti pro účely dražby vypracoval dne 6. září 2013 znalecký ústav MONTEKALA, spol. s r. o., znalecký posudek č. 4126/2013. Dražba proběhla dne 12. února 2014 a nemovitost byla v dražební vyhlášce (stejně jako ve znaleckém posudku) popsána jako „nemovitost stojící na okraji města Kladna, která je připojena na IS sítě – vodovod, kanalizace, elektro a plyn“. Žalobce vydražil nemovitost za částku 3 300 000 Kč, uhradil cenu dosaženou vydražením a nabyl vlastnické právo k nemovitosti.

[3] Žalovaný jako insolvenční správce dlužníka uzavřel dne 22. října 2013 se sousedem Stanislavem Koubou (dále jen „S. K.“) smlouvu o pronájmu odpadní jímky, aby zajistil odtok splašků z nemovitosti; smlouvou se zavázal platit za nájem jímky částku 3 000 Kč měsíčně. Žalovaný tuto skutečnost nesdělil znaleckému ústavu, dražebníku, ani žalobci.

[4] Žalobce se o skutečnosti, že nemovitost není napojena na veřejnou kanalizaci, dozvěděl dne 9. března 2014, kdy jej kontaktoval S. K. Žalobce uzavřel novou smlouvu o pronájmu jímky se zpětnou účinností k 1. březnu 2014.

[5] Žalobce se domáhá náhrady škody tvořené jednak skutečnou škodou, jednak ušlým ziskem; skutečnou škodu představuje nájemné hrazené za nájem odpadní jímky, ušlý zisk pak snížený „čistý výnos z pronájmu nemovitosti“. Výši ušlého zisku žalobce určil na základě znaleckého posudku ze dne 19. února 2016, č. 604-2283/2015, vypracovaného společností Equity Solutions Appraisals s. r. o. (dále jen „znalecký posudek“); kromě toho se domáhá i nahrazení částky za zpracování znaleckého posudku.

3. Na výše uvedeném základě soud prvního stupně – vycházejí z ustanovení § 37 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), ustanovení § 1925 a § 2895 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), a ustanovení § 63 odst. 1 zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách – dospěl k následujícím závěrům:

4. Žalobci vznikla škoda, kterou nelze podřadit pod nároky plynoucí z titulu odpovědnosti za vady, a to ani podle ustanovení § 63 odst. 1 zákona o veřejných dražbách, které upravuje odpovědnost navrhovatele dražby dobrovolné za vady předmětu dražby.

5. Žalovaný v postavení insolvenčního správce dlužníka porušil své povinnosti a nepostupoval s odbornou péčí, když v řízení bylo prokázáno, že mu byla známa vada dražené nemovitosti spočívající v tom, že budova není napojena na veřejnou kanalizaci. Žalobci vznikla škoda představovaná ušlým ziskem ve výši 278 000 Kč, skutečnou škodou (měsíčními platbami nájemného za užívání jímky za období dvou let) ve výši 72 000 Kč a náklady vynaloženými na znalecký posudek ve výši 16 940 Kč. Příčinná souvislost mezi porušením povinnosti žalovaného při výkonu funkce insolvenčního správce a škodou vzniklou žalobci je dána.

6. Námitka promlčení není důvodná, neboť žalobce podal žalobu ve dvouleté subjektivní promlčecí lhůtě (dne 8. března 2016), jelikož lhůta začala běžet nejdříve 9. března 2014. Nedůvodná je i námitka žalovaného, že není pasivně věcně legitimován kvůli tomu, že mu bylo pozastaveno dne 4. srpna 2014 právo vykonávat funkci insolvenčního správce; „škodního jednání“ se totiž žalovaný

dopustil v době, kdy vystupoval jako „samostatně působící“ insolvenční správce. Rovněž bylo prokázáno, že žalobce škodu („vícenáklad“ za užívání odpadní jímky) „nepřeúčtovává“ nájemcům nemovitosti.

7. Krajský soud v Brně k odvolání žalobce (do výroku o nákladech řízení) a žalovaného (do všech výroků rozsudku soudu prvního stupně) rozsudkem ze dne 25. října 2023, č. j. 44 Co 325/2019-584, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v bodu I. výroku v rozsahu nároku na zaplacení částky ve výši 294 940 Kč s příslušenstvím (první výrok) a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky navzájem (bod II. výroku) a ve vztahu mezi účastníky a státem (body IV. a V. výroku).

8. Jde přitom o druhé rozhodnutí odvolacího soudu ve věci; rozsudkem ze dne 30. června 2021, č. j. 44 Co 325/2019-461, ve znění usnesení ze dne 14. září 2021, č. j. 44 Co 325/2019-487, odvolací soud (mimo jiné) potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v bodě I. výroku ohledně částky 294 940 Kč s příslušenstvím a změnil jej v tomto bodu výroku ohledně částky 72 000 Kč s příslušenstvím tak, že se žaloba zamítá (první výrok). Nejvyšší soud uvedený rozsudek odvolacího soudu zrušil k dovolání (vyjma té části prvního výroku, jíž byla žaloba co do částky 72 000 Kč s příslušenstvím zamítnuta) rozsudkem ze dne 27. dubna 2023, sp. zn. 29 Cdo 3657/2021, s odůvodněním, že právní posouzení odvolacího soudu je neúplné (a proto nesprávné), jelikož odvolací soud nezkoumal nárok žalobce z pohledu možné odpovědnosti žalovaného za škodu podle § 37 odst. 1 insolvenčního zákona.

9. Odvolací soud – vycházejí z ustanovení § 37 odst. 1 a § 40 odst. 4 insolvenčního zákona, a § 1925 o. z. – dospěl po (opětovném) přezkoumání rozsudku soudu prvního stupně k závěru, že žalovaný odpovídá za tvrzenou škodu podle § 37 odst. 1 insolvenčního zákona.

10. Žalobcem uplatněná náhrada škody spočívá „v kompenzaci“ ve výši 278 000 Kč za nižší hodnotu vydražené nemovitosti (vypočtenou výnosovou metodou); dále žalobce uplatňuje částku 16 940 Kč coby náhradu nákladů za zpracovaný znalecký posudek.

11. Žalovaný porušil právní povinnost tím že neinformoval žalobce ani znalecký ústav (pro účely ocenění nemovitosti před dražbou) o svodu odpadu z nemovitosti do veřejné kanalizace za smluvní nájemné přes jímku třetí osoby; v tom lze spatřovat rozpor s požadovanou odbornou péčí žalovaného, který v řízení „neprokázal existenci liberačního důvodu“. Je dána též příčinná souvislost mezi porušením právní povinnosti a škodou, jejíž výši „lze mít za prokázanu“ znaleckým posudkem, a to se „zohledněním jiného typu právní kvalifikace žalovaného nároku“, tedy nikoliv coby nároku na slevu z ceny nemovitosti z titulu vad, nýbrž nároku na náhradu škody „za nižší cenu nemovitosti“; náklad na zpracování znaleckého posudku je přitom „účelně vynaložený“ a není „nepřiměřený“.

12. V dané věci se „neprosadí“ § 1925 o. z.; jde o úpravu odpovědnosti „ze závazkových vztahů“, což „není případ“ veřejné dražby, a před tímto obecným ustanovením má přednost speciální úprava odpovědnosti insolvenčního správce podle § 37 insolvenčního zákona. Odvolací soud tak „korigoval“ svůj předchozí právní názor, jímž „připustil exkluzivitu“ nároku z vad před uplatněním nároku na náhradu škody.

13. Proti rozsudku odvolacího soudu (a to výslovně proti všem jeho výrokům) podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost vymezuje ve smyslu § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), argumentem, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení právní otázky, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Dovolatel namítá, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř.), a požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Konkrétně dovolatel formuluje otázku, zda může být zavázán osobně (nikoliv jako insolvenční správce dlužníka) k náhradě škody podle § 37 odst. 1 insolvenčního zákona.

14. V mezích uplatněného dovolacího důvodu dovolatel s odkazy na (označenou) judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu argumentuje ve prospěch závěru, že žalobci škoda nevznikla, protože nájem odpadní jímky „je nutno považovat“ za službu ve smyslu § 3 zákona č. [67/2013 Sb.](#), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty; takovou službu může žalobce poměrně „rozúčtovat“ mezi nájemce nemovitosti.
15. Dovolatel dále popírá, že by „zcela úmyslně“ neinformoval žalobce o skutečnosti, že je odpad z nemovitosti sváděn do veřejné kanalizace prostřednictvím odpadní jímky třetí osoby. Jestliže by takový nájem odpadní jímky „zcela podstatně zatěžoval“ nemovitost, šlo by o odpovědnost za vady, nikoliv o odpovědnost za škodu, a to kvůli zákonu o veřejných dražbách, který má v tomto případě povahu „lex specialis“.
16. Napadené rozhodnutí považuje dovolatel za nepřezkoumatelné, protože odvolací soud „nerozlišil“, které z uvedených pravidel (§ 63 zákona o veřejných dražbách a § 37 insolvenčního zákona) se aplikuje „přednostně“ a za jakých „konkrétních podmínek“. Odvolacímu soudu dále vytýká porušení práva na spravedlivý proces kvůli tomu, že je dán „skutečný nesoulad“ mezi skutkovými zjištěními a provedenými důkazy.
17. Žalobce ve vyjádření ze dne 22. dubna 2024 navrhuje dovolání odmítnout.
18. Vedlejší účastník na straně žalovaného (Generali Česká pojišťovna a. s.) se ve vyjádření ze dne 27. června 2024 ztotožňuje s dovolací argumentací žalovaného a taktéž navrhuje zrušit rozhodnutí odvolacího soudu a vrátit mu věc k dalšímu řízení.
19. V replice ze dne 20. srpna 2024 dovolatel trvá na svém dovolání.
20. Ve vyjádřeních ze dne 3. října 2024 a 17. října 2024 žalobce reaguje na argumentaci dovolatele a vedlejšího účastníka a navrhuje dovolání „zamítnout“.
21. Pro dovolací řízení je rozhodné aktuální znění občanského soudního řádu.
22. Nejvyšší soud se nejprve zabýval přípustností podaného dovolání. Dovolatel výslovně napadá rozsudek odvolacího soudu dovoláním „v celém jeho rozsahu“. V rozsahu, v němž směřuje proti druhému až čtvrtému výroku napadeného rozhodnutí o nákladech řízení, Nejvyšší soud dovolání, jež může být přípustné jen podle § 237 o. s. ř., bez dalšího odmítl podle § 243c odst. 1 o. s. ř., jelikož přípustnost dovolání proti výroku o nákladech řízení vylučuje ustanovení § 238 odst. 1 písm. h/ o. s. ř.
23. V rozsahu, v němž dovolání směřuje proti prvnímu výroku napadeného rozhodnutí, jej Nejvyšší soud shledává přípustným podle § 237 o. s. ř., když pro daný případ potud neplatí žádné z omezení přípustnosti dovolání vypočtených v § 238 o. s. ř. a v posouzení dovoláním předestřené právní otázky jde o věc Nejvyšším soudem doposud neřešenou.
24. Právní posouzení věci je obecně 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.
25. Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.
26. Pro další úvahy Nejvyššího soudu je rozhodné následující ustanovení zákona o veřejných dražbách, občanského zákoníku a insolvenčního zákona:

§ 17 (zákona o veřejných dražbách)

Zvláštní ustanovení

(1) Dražbou dobrovolnou je dražba prováděná na návrh vlastníka. Návrh může podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníky předmětu dražby.

(...)

(4) Vlastníkem se rozumí též osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit a je vlastníkem zmocněna nebo na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět dražby zcizit, likvidátor a insolvenční správce.

(...)

§ 63 (zákona o veřejných dražbách)

Zvláštní odpovědnost

(1) U dražby dobrovolné navrhovatel odpovídá za vady předmětu dražby, které mu byly či měly být při podání návrhu na provedení dražby známy a neupozornil na ně včas dražebníka ve smlouvě o provedení dražby. To neplatí, pokud z dražební vyhlášky vyplývá něco jiného. Je-li navrhovatelův jedné dražby více, odpovídají podle první věty za vady předmětu dražby společně a nerozdílně.

(...)

§ 65 (zákona o veřejných dražbách)

Právní vztahy upravené v tomto zákoně se řídí občanským zákoníkem, pokud není stanoveno jinak.

§ 1925 (občanského zákoníku)

Právo z vadného plnění nevylučuje právo na náhradu škody; čeho však lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se nelze domáhat z jiného právního důvodu.

§ 2095 (občanského zákoníku)

Prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý.

§ 2099 (občanského zákoníku)

(1) Věc je vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a 2096. Za vadu se považuje i plnění jiné věci. Za vadu se považují i vady v dokladech nutných pro užívání věci.

(...)

§ 2106 (občanského zákoníku)

(1) Je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující právo

a/ na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,

b/ na odstranění vady opravou věci,

c/ na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo

d/ odstoupit od smlouvy.

(2) Kupující sdělí prodávajícímu, jaké právo si zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Provedenou volbu nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího; to neplatí, žádal-li kupující opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná. Neodstraní-li prodávající vady v přiměřené lhůtě či oznámí-li kupujícímu, že vady neodstraní, může kupující požadovat místo odstranění vady přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo může od smlouvy odstoupit.

(3) Nezvolí-li kupující své právo včas, má práva podle § 2107.

§ 2107 (občanského zákoníku)

(1) Je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny.

(2) Dokud kupující neuplatní právo na slevu z kupní ceny nebo neodstoupí od smlouvy, může prodávající dodat to, co chybí, nebo odstranit právní vadu. Jiné vady může prodávající odstranit podle své volby opravou věci nebo dodáním nové věci; volba nesmí kupujícímu způsobit nepřiměřené náklady.

(3) Neodstraní-li prodávající vadu věci včas nebo vadu věci odmítne odstranit, může kupující požadovat slevu z kupní ceny, anebo může od smlouvy odstoupit. Provedenou volbu nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího.

§ 37 (insolvenčního zákona)

(1) Insolvenční správce odpovídá za škodu nebo jinou újmu, kterou dlužníku, věřitelům nebo třetím osobám způsobil tím, že při výkonu své funkce porušil povinnosti, které jsou mu uloženy zákonem nebo rozhodnutím soudu, jakož i tím, že při jejím výkonu nepostupoval s odbornou péčí. Této odpovědnosti se insolvenční správce zproští, jen když prokáže, že škodě nebo jiné újmě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které po něm bylo možné spravedlivě požadovat se zřetelem k průběhu insolvenčního řízení.

(...)

27. V citovaném znění platila ustanovení zákona o veřejných dražbách v době provedení dražby (12. února 2014) do 31. prosince 2024, kdy byl zákon č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, zrušen § 64 bodem 1. zákona č. [250/2023](#) Sb., o veřejných dražbách. Ustanovení občanského zákoníku platí v citovaném znění od nabytí jeho účinnosti (1. ledna 2014) a později nedoznala změn.

28. Rozhodné znění citovaného ustanovení insolvenčního zákona (do 31. května 2019) se podává z článku II části první zákona č. [31/2019](#) Sb., kterým se mění zákon č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [6/2002](#) Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [312/2006](#) Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. [296/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

29. V takto ustaveném skutkovém a právním rámci Nejvyšší soud k dovoláním otevřeným právním otázkám uvádí následující:

30. Dovolatel v postavení insolvenčního správce navrhl provedení dražby dobrovolné, přičemž pro účely dražby se považoval za vlastníka dražené nemovitosti dlužníka (§ 17 odst. 1 4 zákona o veřejných dražbách). Coby navrhovatel dražby tak odpovídá za vady nemovitosti, které mu byly či měly být při podání návrhu na provedení dražby známy a neupozornil na ně včas dražebníka ve smlouvě o provedení dražby (§ 63 odst. 1 zákona o veřejných dražbách).

31. Jakkoli v odborné diskuzi zaznívaly pochybnosti o tom, zda nabytí majetku ve veřejné dražbě nemá smluvní povahu a nejde tak o převod vlastnického práva na základě kupní smlouvy (k tomu srov. např. HAVEL, Bohumil. Nad jedním zákonem aneb peripetie kolem dražby. Právní rozhledy, 2001, č. 9, s. 432-435), soudní praxe se jednoznačně přiklání k tomu, že jde o originární („privilegované“) nabytí, a tudíž o přechod vlastnického práva k předmětu dražby (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1229/2003, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 850/2005).

32. Uvedené teoretické pojetí však nebrání případné odpovědnosti navrhovatele dražby dobrovolné za vady předmětu dražby; vada předmětu dražby je dána odlišností mezi stavem deklarovaným v dražební vyhlášce a stavem skutečným, která snižuje jeho „hodnotu pro vydražitele“ a již odpovídala jím uhrazená cena dosažená vydražením (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2011, sp. zn. 21 Cdo 4444/2010). Právní úprava veřejných dražeb a vznik, trvání a zánik právních vztahů s nimi souvisejících obsažená v zákoně o veřejných dražbách totiž není úplná (komplexní); není-li stanoveno jinak, řídí se tyto právní vztahy občanským zákoníkem (srov. § 65 zákona o veřejných dražbách a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2011, sp. zn. 21 Cdo 3084/2010, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2016, sp. zn. 21 Cdo 2767/2015).

33. V případě nároků z titulu odpovědnosti za vady předmětu dražby tak je třeba použít ustanovení § 2095 a násl. o vadách předmětu koupě movité věci; použije se tak (s přihlédnutím ke specifikám nabytí na základě veřejné dražby) mimo jiné ustanovení § 2099 odst. 1 o. z. o vadách věci a o právu kupujícího v případě podstatného (§ 2106 o. z.) a nepodstatného (§ 2107 o. z.) porušení smlouvy, což platí přiměřeně i v případě, kdy je předmětem dražby nemovitá věc (§ 2131 o. z.)

34. Nejvyšší soud nemá důvod cokoli měnit na závěrech předchozího zrušovacího rozhodnutí, podle něhož případné nároky vzniklé z titulu odpovědnosti za vady nemovitosti musí být uspokojeny z

majetkové podstaty dlužníka, na jejíž účet dovolatel v postavení insolvenčního správce jednal, nikoliv z osobního majetku dovolatele (srov. zejména bod 30 rozsudku sp. zn. 29 Cdo 3657/2021).

35. Zároveň již v předchozím zrušovacím rozhodnutí Nejvyšší soud odkázal na svou ustálenou rozhodovací praxi k otázce výkladu § 37 odst. 1 insolvenčního zákona, představovanou zejména rozsudkem ze dne 28. července 2016, sen. zn. 29 ICdo 49/2014, uveřejněným pod číslem 16/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „Sb. rozh. obč.“), podle něhož:

[1] Odpovědnost za škodu způsobenou insolvenčním správcem při výkonu jeho funkce je odpovědností bez zřetele na zavinění (tzv. objektivní odpovědnosti) založenou na současném splnění následujících předpokladů: a/ porušení povinnosti při výkonu funkce insolvenčního správce, b/ vznik škody a c/ příčinná souvislost mezi porušením povinnosti při výkonu funkce insolvenčního správce a vznikem škody. Insolvenční správce se může odpovědnosti zprostit, prokáže-li (důkazní břemeno leží na něm), že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které po něm bylo možné spravedlivě požadovat se zřetelem k průběhu insolvenčního řízení.

[2] Předpoklad odpovědnosti za škodu spočívající v porušení povinnosti při výkonu funkce insolvenčního správce může být naplněn třemi základními formami, a to tím, že insolvenční správce: a/ porušil při výkonu funkce povinnosti, které jsou mu uloženy zákonem, nebo b/ porušil při výkonu funkce povinnosti, které jsou mu uloženy rozhodnutím soudu, anebo c/ nepostupoval při výkonu funkce s odbornou péčí.

[3] Z hlediska povinnosti insolvenčního správce postupovat při výkonu funkce s odbornou péčí je insolvenční správce správcem cizího majetku, konkrétně správcem majetku dlužníka nebo majetku ve vlastnictví jiných osob, na který se po dobu trvání účinků insolvenčního řízení pohlíží jako na dlužníkův majetek. Povinnost insolvenčního správce postupovat při výkonu funkce s odbornou péčí je povinností vyššího stupně než povinnost postupovat při výkonu funkce s „péčí řádného hospodáře“.

[4] Pouhá volba některého z předepsaných (taxativně určených) způsobů zpeněžení insolvenčním správcem sama o sobě nevede k závěru, že insolvenční správce při výkonu funkce porušil zákonem stanovenou nebo soudem uloženou povinnost, ani k závěru, že porušil povinnost postupovat s odbornou péčí.

36. Vzhledem k objektivní povaze odpovědnosti za škodu tak je bez právního významu dovolací námitka, že se dovolatel nedopustil namítaného pochybení „zcela úmyslně“ (srov. též § 2895 o. z.). Zjevně nedůvodná je též námitka, že žalobci žádná (skutečná) škoda nevznikla, protože náklady na použití jímky (nájemné ve výši 3 000 Kč) lze poměrně „rozúčtovat“ mezi nájemce nemovitosti; uvedený dílčí nárok na náhradu škody byl totiž pravomocně zamítnut (srov. měnící část prvního výroku rozsudku odvolacího soudu ze 30. června 2021, která nebyla předchozím zrušovacím rozhodnutím Nejvyššího soudu dotčena).

37. Pro další úvahy je podstatné, že se žalobce po skutkové stránce domáhal částky 278 000 Kč coby ušlého zisku spočívajícího ve sníženém „čistém výnosu z pronájmu nemovitosti“, jakož i s tím souvisejícího nákladu vynaloženého na znalecký posudek ve výši 16 940 Kč.

38. Na tomto místě Nejvyšší soud připomíná, že je vázán uplatněnými dovolacími důvody, včetně jejich obsahového vymezení, a z jiných než dovolatelem uplatněných důvodů napadené rozhodnutí přezkoumat nemůže (srov. § 242 odst. 3 věty první o. s. ř. a důvody nálezů Ústavního soudu ze dne 11. listopadu 2009, sp. zn. IV. ÚS 560/08, uveřejněného pod číslem 236/2009 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu).

39. V intencích ustanovení § 241a odst. 1 a 3 o. s. ř. je přitom jediným způsobilým dovolacím

důvodem, pro který lze připustit dovolání podle § 237 o. s. ř., dovolací důvod, jímž lze namítat, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (lhostejno, zda v rovině práva procesního nebo v rovině práva hmotného). Při úvaze, zda právní posouzení věci odvolacím soudem je ve smyslu ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř. správné, přitom dovolací soud vychází ze skutkových závěrů odvolacího soudu a nikoli z těch skutkových závěrů, které v dovolání na podporu svých právních argumentů (případně) nejprve zformuluje sám dovolatel. Srov. shodně např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. října 2004, sp. zn. 29 Odo 268/2003, uveřejněného pod číslem 19/2006 Sb. rozh. obč., a rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2013, sp. zn. 31 Cdo 3881/2009, uveřejněného pod číslem 10/2014 Sb. rozh. obč. Toto omezení, které se prosazuje u věcného přezkumu dovolání (je-li dovolání přípustné), má vliv i na posouzení způsobilosti dovolací argumentace přípustnost dovolání vůbec založit (srov. shodně např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2022, sen. zn. 29 ICdo 46/2020, uveřejněného pod číslem 42/2023 Sb. rozh. obč.).

40. Dovolací soud tak vychází z toho, že jsou naplněny všechny předpoklady odpovědnosti dovolatele za škodu uvedené v § 37 odst. 1 insolvenčního zákona. Dovolacímu přezkumu přitom nepodléhá ani skutková otázka výše vzniklé škody, když v tomto směru Nejvyšší soud neshledává ani namítané porušení práva na spravedlivý proces; v intencích závěrů formulovaných na dané téma v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2013, sp. zn. 29 Cdo 2543/2011, uveřejněném pod číslem 100/2013 Sb. rozh. obč., totiž napadené rozhodnutí zjevně není nepřezkoumatelné.

41. S ohledem na vymezení dovolací otázky a argumentaci dovolatele tak zůstává k zodpovězení toliko právní otázka, zda je odpovědnost dovolatele podle § 37 insolvenčního zákona vyloučena na základě ustanovení § 1925 o. z. o tzv. exkluzivitě práv z vadného plnění.

42. Ustálená rozhodovací praxe k obdobně formulovanému pravidlu v předchozí právní úpravě (srov. § 510 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, a § 440 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku) vycházela z rozlišení mezi odpovědností za vady a odpovědností za škodu s tím, že tyto právní instituty mají jiný účel a jsou založeny na rozdílných zásadách a předpokladech vzniku odpovědnosti. Odpovědnost za vady sleduje, aby se kupujícímu (případně objednateli ze smlouvy o dílo) dostalo ze závazkového právního vztahu plnění bez jakýchkoliv vad. Odpovědnost za škodu sleduje oproti tomu účel, aby byla nahrazena majetková újma vzniklá následkem porušení právní povinnosti nebo v důsledku jiné právem uznané skutečnosti. K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 2003, sp. zn. 25 Cdo 1849/2001, uveřejněný pod číslem 34/2004 Sb. rozh. obč., nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2005, sp. zn. 25 Cdo 1612/2004, uveřejněný pod číslem 17/2007 Sb. rozh. obč. (dále jen R 17/2007).

43. Rozhodovací praxe tak rozlišovala mezi oběma nároky ku příkladu v tom, že se náhrady nákladů na odstranění samotných vad předmětu kupní smlouvy nelze domáhat z titulu náhrady škody (R 17/2007). Uvedené pravidlo nebrání uplatnění těch práv z odpovědnosti za škodu, které nelze nároky z odpovědnosti za vady uspokojit. Takto vzniklá škoda (např. nemožnost pokračovat ve výrobě z důvodu dodání vadných výrobků, vznik vícenákladů z důvodu dodání vadných komponent apod.) nemůže být kryta některým nárokem z odpovědnosti za vady, ale musí být řádně uplatněna v režimu odpovědnosti za škodu. Uplatněním nároku na náhradu škody se poškozený nehodlá domoci kompenzace hodnoty provedeného díla (opravy vadné věci, slevy z ceny), ale žádá náhradu skutečné škody nebo ušlého zisku, které mu v důsledku vadného plnění vznikly (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. června 2009, sp. zn. 23 Cdo 2247/2007).

44. Obdobně Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. dubna 2003, sp. zn. 25 Cdo 1618/2001, vyslovil, že majetková újma, spočívající nikoliv ve vadnosti samotného předmětu sjednané opravy, nýbrž ve znehodnocení opravované věci v důsledku vadně provedené opravy, je škodou, jež vznikla jako následek vadného provedení díla a je odškodnitelná v rámci náhrady škody. Újma, která spočívá ve

vadném provedení opravy (úpravy), tj. ve vadnosti poskytnutého plnění, je naopak napravitelná jen v rámci odpovědnosti za vady.

45. V rozsudku ze dne 31. srpna 2023, sp. zn. 33 Cdo 456/2022, Nejvyšší soud vyslovil, že se závěry předchozí judikatury prosadí i v poměrech aktuální právní úpravy (zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku); tamtéž zopakoval, že náhrada majetkové újmy způsobené vadným plněním (jako jeho kauzální následek) nepředstavuje náklady na odstranění vady předmětu plnění (nejde o reparaci újmy uvedením do bezvadného stavu předmětu plnění podle smlouvy, nýbrž o nápravu důsledků vadného plnění). Obecně tak platí, že § 1925 o. z. upravuje vztah práv z vadného plnění k ostatním institutům pro případy kolize těchto práv s jinými právy vyplývajícími z vadné realizace smlouvy – typicky ve vztahu k právu na náhradu škody, na vydání bezdůvodného obohacení, ale případně i jiných práv, které mohou v souvislosti s porušením smlouvy spočívajícím ve vadném plnění věřiteli vznikat, a lze se jich domáhat prostřednictvím uplatnění práva z vadného plnění (srov. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2022, sp. zn. 23 Cdo 2042/2020, uveřejněného pod číslem 98/2022 Sb. rozh. obč.).

46. I v odborné literatuře se prosazuje názor, že zatímco povinnosti z vadného plnění vznikají přímo v důsledku nedostatků vlastního plnění dlužníka, odpovědnost za škodu je dána za jinou újmu, než je vadné plnění. O vadu jde tam, kde újma spočívá ve vadném provedení díla. Odškodnitelnou škodou (tj. škodou nedotčenou mechanismem povinností z vadného plnění) je naopak škoda, jež vznikla jako následek tohoto vadného plnění a spočívá nikoliv ve vadnosti samotného plnění, nýbrž v jiném zásahu do majetkové či osobnostní sféry věřitele; např. ve znehodnocení věci, ušlém zisku, újmě na zdraví. K tomu srov. POROD, Jakub. § 1925 [Souběh nároků]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 2. Dostupné na [beck-online.cz](#).

47. Nelze se tedy například domáhat odstranění vady skrze náhradu škody uvedením v předešlý stav. Nelze ani vadu odstranit samostatně a následně uplatňovat úhradu jejích nákladů skrze náhradu škody nebo požadovat peněžní náhradu škody namísto slevy z ceny. Exkluzivní, vylučovací účinek práv z vadného plnění se týká náhrady škody pouze v rozsahu, který směřuje přímo na samotnou vadu, tj. kompenzace snížení hodnoty předmětu plnění spočívající v jeho zatížení danou vadou. Nelze se tak sice domáhat náhrady škody spočívající v samotné defektnosti předmětu, nicméně lze se domáhat náhrady škody, kterou tato defektnost způsobuje; například lze plně vymáhat škodu spočívající v tom, že bylo třeba vynaložit náklady na náhradní předmět plnění (bylo třeba po dobu opravy najmout jiný stroj), že bylo třeba zastavit celou navazující výrobu, že došlo k větší produkci zmetků a vyšší spotřebě materiálu, že nebyly dodrženy termíny atd. K tomu srov. ŠILHÁN, Josef. § 1925 [Náhrada škody při vadném plnění]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 918, marg. č. 2, 4–5).

48. Šilhán rovněž rozeznává kategorii následných škod vyvolaných vadným plněním, jež má za plně nahraditelné; jde o škody vzniklé v důsledku vad, kde vada není následkem, který by měl být náhradou škody reparován, ale naopak příčinou další škody, která z ní teprve povstává. Jako příklad uvádí vady rekonstrukce kancelářské budovy a nemožnost podnikatelsky takovou budovu provozovat v důsledku vad stavby. K tomu srov. ŠILHÁN, Josef. 8. Škoda způsobená neplněním, škoda způsobená při plnění, škoda v důsledku vad plnění a škoda způsobená vadou věci použité při plnění. In: ŠILHÁN, Josef. Právní následky porušení smlouvy v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 333–345).

49. Kolmačka nahlíží kriticky na to, aby práva z vad sloužily k „nápravě majetkové újmy, která spočívá ve vadnosti poskytnutého předmětu plnění“; práva z vad (včetně práva na přiměřené snížení ceny) slouží k narovnání narušené subjektivní ekvivalence a neplní funkci náhrady škody v tom smyslu, že jimi má být nahrazována interese či její část poškozeného (nabyvatele). Vadné plnění

představuje porušení smluvní povinnosti a samotná skutečnost, že plnění je vadné, zpravidla představuje škodu (tzv. škoda ryze spočívající ve vadném plnění), která by byla nahraditelná v režimu smluvní odpovědnosti dle § 2913 o. z., avšak jen za podmínek § 1925 o. z.; autor k tomu dále rozvádí případy, kdy využitím práva z odpovědnosti za vady „není narovnáním subjektivní ekvivalence“ způsobená škoda zcela nahrazena. K tomu srov. KOLMAČKA, Viktor. Přiměřené snížení ceny jako prostředek nápravy narušené subjektivní ekvivalence. Právní rozhledy, 2021, č. 13-14, s. 457-468.

50. Projednávaná věc je specifická, neboť možnost žalobce provést volbu práva z odpovědnosti za vady byla limitována tím, že nemovitost nabytá nikoliv na základě (kupní) smlouvy, ale v rámci dražby dobrovolné; dražba se navíc konala v režimu insolvenčního zpeněžování (§ 286 odst. 1 písm. a/ insolvenčního zákona), což vede k „rozpojení“ právního režimu následků jednání dovolatele. Práva z odpovědnosti dovolatele coby navrhovatele dražby dobrovolné za vady předmětu dražby (§ 63 odst. 1 zákona o veřejných dražbách) musí být uspokojeny z majetkové podstaty dlužníka, na jejíž účet dovolatel v postavení insolvenčního správce jednal (srov. bod 30 předchozího rozsudku sp. zn. 29 Cdo 3657/2021), zatímco jeho porušení povinnosti jednat při zpeněžování s odbornou péčí (§ 37 odst. 1 insolvenčního zákona) je jeho osobní majetkovou odpovědností.

51. Škoda spočívající v ušlém zisku při pronájmu nemovitosti by nemohla vzniknout (popřípadě by nemohla být v příčinné souvislosti s jednáním dovolatele), jestliže by žalobce využil (mohl využít) právo z odpovědnosti za vadu nemovitosti ve smyslu odstoupení od nabývací smlouvy nebo odstranění vady. S ohledem na uvedená specifika je ale zřejmé, že žalobce neměl v důsledku způsobu nabytí vlastnického práva k dispozici právo na odstoupení od „smlouvy“, z povahy věci nemohl požadovat dodání nové věci bez vady a nemohl účinně žádat ani odstranění vady opravou věci (představuje-li chybějící inženýrská síť a kanalizační přípojka odstranitelnou vadu nemovitosti). Jakkoli byl dovolatel osobou s plným dispozičním oprávněním k majetkové podstatě dlužníka, provedení stavebních prací na účet majetkové podstaty k odstranění takové vady (s ohledem na jejich předpokládanou časovou a finanční náročnost) by v poměrech dané věci zjevně kolidoval se zásadami insolvenčního řízení, mezi něž patří i požadavek, aby insolvenční řízení směřovalo k rychlému, hospodárnému a co nejvyššímu uspokojení věřitelů (§ 5 písm. a/ insolvenčního zákona).

52. Žalobce tak mohl účinně využít pouze právo na přiměřenou slevu z „kupní“ ceny. Ke způsobu určení výše přiměřené slevy se recentně vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 2. října 2024, sp. zn. 23 Cdo 201/2024, tak, 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). 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 přihlédnutí 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 smlouvy, pro který byla sjednána konkrétní kupní cena apod. Například v případě prodeje věci za cenu nižší či vyšší, než je cena obvyklá, totiž bude při existenci vady věci výše přiměřené slevy způsobila narovnat ekvivalenci plnění jiná (bude poměrně snížená či zvýšená) než v případě prodeje téže věci se stejnou vadou za cenu odpovídající obvyklé kupní ceně, neboť v obou z těchto případů bude slevou z kupní ceny dorovnáována ztráta jiné sjednané hodnoty plnění.

53. Ani při určení výše přiměřené slevy ve smyslu odkazovaného rozhodnutí by takovým „narovnáním subjektivní ekvivalence“ nebyla zcela nahrazena způsobená škoda spočívající v ušlém

zisku; závěr, že vada nemovitosti je naopak příčinou takové následné další škody („snížení čistého výnosu z pronájmu“), je zároveň plně v souladu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu zmiňovanou shora. Dovolateli jako osobě povinné jednat s odbornou péčí insolvenčního správce lze současně náhradu takové škody přičíst, neboť její vznik byl konkrétně předvídatelný (vznik takové škody v podobě ušlého zisku z pronájmu nemovitosti není vysoce nepravděpodobný) a odpovídá ochrannému účelu normy ve vztahu k nabyvateli předmětu dražby; k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2024, sp. zn. 23 Cdo 2144/2023.

54. Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu nepodařilo zpochybnit správnost napadeného rozhodnutí, Nejvyšší soud (při absenci vad řízení uvedených v § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř., k nimž přihlíží u přípustného dovolání), aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dovolání proti prvnímu výroku ve věci samé zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

Další články:

- [Exekuce](#)
- [Zkušební doba](#)
- [Vypořádací podíl](#)
- [Popření pohledávky](#)
- [Pozemní komunikace \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Příklep \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vlastnictví \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výklad projevu vůle \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost za vady](#)
- [Odpovědnost za vady](#)