24. 11. 2026

ID: 121925

Odpovědnost za vady

Účelu práv z vadného plnění se neprotiví, pokud se strany po oznámení vady a volbě práva z vad kupujícím (např. práva na přiměřenou slevu z kupní ceny) dohodnou na jiném než zákonem předpokládaném právu nebo plnění, které je ve vztahu mezi nimi způsobilé narovnat poruchu ekvivalence plnění vzniklou vadným plněním prodávajícího. Není tak vyloučeno, aby se strany kupní smlouvy poté, co kupující oznámil vadu a uplatnil u prodávajícího právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, dohodly, že k opětovnému nastolení vzájemné ekvivalence plnění dojde například tím, že prodávající předá kupujícímu jinou věc nebo mu poskytne určité plnění.

Odchylné úpravě práv z vad poté, co již kupující vadu oznámil, mohou strany kupní smlouvy využít hned několika institutů smluvního práva. Mohou jimi být zejména dohoda o změně závazku (§ 1901 o. z.), novace (§ 1902 o. z.) či v případě spornosti práv z vadného plnění narovnání (§ 1903 o. z.). Zda a případně o kterou z uvedených dohod, jež se svými právními účinky liší, se v konkrétním případě může jednat, zhodnotí soud na základě použití pravidel interpretace právního jednání (§ 555 a násl. o. z.). Neopomene se rovněž zabývat posouzením předmětu takové dohody (zda jím skutečně je úprava práv z vad), jakož i tím, zda jejími stranami jsou strany kupní smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 23 Cdo 3598/2024-682 ze dne 22.9.2026)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně Lesy Morava s.r.o., se sídlem v K., zastoupené JUDr. J.B., advokátem se sídlem v B., proti žalovanému K. K., zastoupenému Mgr. O.K., advokátem se sídlem v O., o zaplacení 3 000 000 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Bruntále – pobočka v Krnově pod sp. zn. 219 C 2/2020, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 28. 6. 2024, č. j. 57 Co 33/2024-616, ve znění opravného usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 28. 6. 2024, č. j. 57 Co 33/2024-623, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 28. 6. 2024, č. j. 57 Co 33/2024-616, ve znění opravného usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 28. 6. 2024, č. j. 57 Co 33/2024-623, se zrušuje a věc se vrací Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se v řízení domáhá na žalovaném (po připuštění změny žaloby) zaplacení částky 3 000 000 Kč s příslušenstvím jako slevy z kupní ceny nemovitostí, jejichž součástí je i dům č. p. XY v k. ú. XY, a to z důvodu tvrzených vad. V žalobě uvedla, že žalovaný v kupní smlouvě ze dne 22. 12. 2016 nepravdivě prohlásil, že stav převáděných nemovitostí neodporuje hygienickým, ekologickým ani bezpečnostním předpisům a že nemovitosti lze využívat v souladu s jejich účelem. Po převzetí nemovitostí žalobkyně při přípravě rekonstrukce domu zjistila závažné statické a konstrukční nedostatky budovy, které způsobovaly havarijní stav. Původně v řízení uplatňovala nároky z vad krovů a střešní krytiny a dále z vad všech vodorovných konstrukcí, tedy i stropů nad I. a II. nadzemním podlažím domu. V průběhu odvolacího řízení upřesnila, že uplatňuje právo na přiměřenou slevu z kupní ceny jen ve vztahu k vodorovným konstrukcím nad I. a II. nadzemním podlažím domu. Podle žalobkyně byly tyto vady způsobeny neodbornou rekonstrukcí stropů, kterou

žalovaný v domě v letech 2000 a 2001 provedl.

2. Žalovaný uplatněný nárok žalobkyně neuznal. Tvrdil, že rekonstrukce budovy byla v letech 2000 a 2001 provedena řádně a takto i zkolaudována, a že žalobkyně namítá pouze zjevné vady, které mohla odhalit již při prohlídce nemovitosti před uzavřením smlouvy. I pokud by se jednalo o vady skryté, byly podle žalovaného vytknuty žalobkyní opožděně. Žalovaný dle svých tvrzení žalobkyni neujistil o určitých vlastnostech převáděných věcí.

3. Okresní soud v Bruntále – pobočka v Krnově jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 31. 10. 2023, č. j. 219 C 2/2020-584, zamítl žalobu o zaplacení částky 3 000 000 Kč s příslušenstvím (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky (výrok II) a vůči státu (výrok III).

4. Soud prvního stupně ve věci vyšel ze skutkových tvrzení, že žalovaný uzavřel se žalobkyní dne 22. 12. 2016 kupní smlouvu ohledně nemovitostí specifikovaných v žalobě, přičemž v článku IV této kupní smlouvy žalovaný prohlásil, že mu není známo, že by stav nemovitostí odporoval hygienickým, ekologickým ani bezpečnostním předpisům, nebo že by nebylo možné využívat v souladu s jejich účelem. Žalobkyně v článku V kupní smlouvy prohlásila, že se seznámila s právním i faktickým stavem nemovitostí, byla upozorněna na všechny vady a nemovitosti přijímá ve stavu, v jakém se nacházely ke dni uzavření smlouvy, přičemž případné nároky z vad budou posuzovány podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“. Soud prvního stupně dále zjistil, že dům č. p. XY byl po rekonstrukci provedené v letech 2000 až 2001 využíván jako objekt občanské vybavenosti „Squash club Krnov“. Před uzavřením smlouvy byl na základě prohlídek domu posouzen technický stav budovy a provedeno jeho tržní ocenění, z něhož vyplynulo, že žalobkyně plánovala přestavbu na bytový dům s nebytovými prostory, a že již tehdy byly zjištěny vady, zejména chybějící plná vazba krovu, průhyb středové vaznice, zatékání do střechy, netypická betonová deska na podlaze v podkroví a dynamické odezvy podlahy při chůzi. Zjištěné závady ohrožující stabilitu části objektu žalobkyně ohlásila dne 7. 3. 2018 stavebnímu úřadu. Rekonstrukce domu byla žalobkyní následně provedena podle projektové dokumentace, která zahrnovala nové statické zajištění a nové konstrukce krovu a stropů. Dále bylo v řízení před soudem prvního stupně prokázáno, že stavba vykazovala závažné statické a konstrukční nedostatky již ke dni uzavření kupní smlouvy, a to zejména chybějící nosné sloupky a vazné trámy krovu, nevyhovující skladbu stropů s nedostatečnou tuhostí a nadměrným průhybem, napadení zhlaví trámů hnilobou a nevhodné zatížení konstrukce stropů železobetonovou deskou zmonolitňující průvlak pod stropem druhého nadzemního podlaží, přičemž provedení této betonové desky a úpravy průvlaku nebylo v projektové dokumentaci řádně zpracováno ani staticky doloženo. Statické zajištění konstrukce domu bylo podle soudního znalce doc. Ing. Karla Kubečky, Ph.D., MBA, negativně ovlivněno železobetonovou deskou, odstraněním dvou nosných sloupků přenášejících zatížení středových vaznic a dvou vazných trámů střešní konstrukce jakožto hlavních nosných prvků vazby krovu. Vliv těchto zásahů do nosné konstrukce znalec označil za zásadní a zcela fatální, přičemž těmito zásahy nebyla statická únosnost konstrukce zajištěna v souladu s tehdy platnými normami k datu vydání stavebního povolení ani kolaudačního rozhodnutí v letech 2000 a 2001. Znalec rovněž uvedl, že při prohlídce budovy před uzavřením kupní smlouvy musela být chybějící nosná část krovu zřejmá odborníkovi s autorizací pro pozemní stavby, zatímco vada tuhosti stropní konstrukce mohla být zjištěna orientačně jednoduchou metodou, například zkouškou průhybu. Žalobkyně vady předmětu koupě uplatnila písemnou předžalobní výzvou dne 17. 12. 2019, doručenou žalovanému dne 28. 12. 2019, a další upřesnění učinila v průběhu soudního řízení.

5. Po právní stránce dospěl soud prvního stupně k závěru, že ačkoli budova vykazovala ke dni uzavření kupní smlouvy závažné stavební a statické vady ve smyslu § 2095 a § 2099 o. z., žalobkyně tyto vady mohla a měla při vynaložení obvyklé pozornosti zjistit již při jejích prohlídkách, které před koupí provedla opakovaně a za účasti autorizovaného inženýra pro pozemní stavby a projektanta. Soud prvního stupně vycházel z toho, že netěsnost střešní krytiny, chybějící podpory vaznic,

chybějící části krovu i nedostatečné statické zajištění stropu nad II. nadzemním podlažím, jakož i průhyb stropu nad I. nadzemním podlažím byly s ohledem na charakter budovy, rozsah zamýšlené rekonstrukce a prokazatelnou zkušenost žalobkyně s podobnými stavbami zřejmé z okolností patrných při ohledání stavby. Z toho soud dovodil, že se jednalo o vady rozpoznatelné ve smyslu § 2103 o. z., a uzavřel, že žalobkyni nenáleží právo z vadného plnění. Žalobu proto jako nedůvodnou v celém rozsahu zamítl.

6. Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání žalobkyně napadeným rozsudkem, ve znění usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 28. 6. 2024, č. j. 57 Co 33/2024-623, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I (výrok I rozsudku odvolacího soudu), změnil jej ve výroku II tak, že uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému 393 228,50 Kč na náhradě nákladů řízení, a ve výroku III tak, že je žalobkyně povinna zaplatit státu náhradu nákladů v plné výši s tím, že jejich výše a splatnost bude stanovena samostatným usnesením (výrok II rozsudku odvolacího soudu), a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok III rozsudku odvolacího soudu).

7. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, která s ohledem na shodná tvrzení účastníků o tom, že předmětem prodeje byla nemovitost ve stavu odpovídajícím rekonstrukci provedené okolo roku 2000, doplnil na základě dokazování listinami vztahujícími se k této rekonstrukci. Z nich vyplynulo, že v rámci rekonstrukce, která byla řádně povolena, schválena a zkolaudována příslušným veřejným orgánem, neměly být provedeny žádné zásahy do vodorovných konstrukcí stávající budovy, tedy ani do stropů nad I. a II. nadzemním podlažím budovy. Pouze u nových konstrukcí přístavby bylo uvedeno, že budou řešeny jako montované z „I nosičů“ a desek „Hurdis“. Totéž potvrdila i technická zpráva, kterou žalobkyně obdržela až po uzavření kupní smlouvy a ve které je výslovně uvedeno, že stropy stávající části budovy zůstávají dřevěné trámové bez větších stavebních úprav. Návrh žalobkyně na provedení dalších listinných důkazů odvolací soud nepřipustil, neboť s jejich obsahem se žalobkyně seznámila až po uzavření smlouvy, a proto jimi nemohla prokazovat stav nemovitosti v době koupě.

8. Odvolací soud pak z hlediska právního posouzení věci dospěl oproti soudu prvního stupně – na základě tvrzení žalobkyně – k závěru, že pokud jde o nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny uplatněný v důsledku vad vodorovné konstrukce (stropu) nad II. nadzemním podlažím budovy, došlo mezi účastníky po vytknutí této vady již v roce 2017 k dohodě, kterou se žalovaný zavázal poskytnout žalobkyni jako kompenzaci bezplatné povolenky k lovu na dobu tří let. Touto dohodou se podle odvolacího soudu účastníci přípustně odchýlili od zákonné úpravy odpovědnosti za vady podle § 2099 a násl. o. z., neboť tato úprava je dispozitivní a žádný výslovný zákaz takového ujednání neexistuje. Žalobkyně přitom ani netvrdila ani neprokázala, že by tato dohoda byla následně zrušena či ztratila účinnost, a současně sama potvrdila, že žalovaný částečně plnil. Z těchto důvodů se nemůže žalobkyně domáhat nároku na slevu z kupní ceny v souvislosti s vadou konstrukce stropu nad II. nadzemním podlažím budovy.

9. Ve vztahu k uplatněnému nároku z vad vodorovné konstrukce (stropu) nad I. nadzemním podlažím budovy odvolací soud vycházel z toho, že skutková tvrzení o této vadě byla součástí sporu již od počátku a že jejich upřesnění, podle něhož žalovaný zasáhl při rekonstrukci v letech 2000 a 2001 neodborně i do vodorovné konstrukce stropu nad I. nadzemním podlažím, a to v rozporu s projektovou dokumentací, stavebním povolením a kolaudačním rozhodnutím, nepředstavovalo nepřípustnou novotu. Odvolací soud současně zdůraznil, že v písemné kupní smlouvě absentuje ujednání, podle něhož by si žalobkyně výslovně vymínila stav nemovitosti v souladu s rekonstrukcí provedenou a povolenou v letech 2000 a 2001, a že součástí smlouvy nebyly ani listiny, které by se k této rekonstrukci vztahovaly. Za této situace odvolací soud přistoupil k výkladu smlouvy podle § 556 o. z. a z nesporných tvrzení obou stran učiněných v řízení dovodil, že jejich společným úmyslem bylo, aby předmětem koupě byla nemovitost ve stavu odpovídajícím této rekonstrukci. Podle výsledků doplněného dokazování však bylo v odvolacím řízení postaveno najisto, že rekonstrukce z let 2000 a

2001, jak byla povolena a zkolaudována, žádné zásahy do vodorovných konstrukcí stávající části budovy nepředpokládala ani neobsahovala; takový zásah nevyplývá ani z projektové dokumentace či technické zprávy, které žalobkyně obdržela až po uzavření kupní smlouvy. Z provedených důkazů proto odvolací soud vyvodil, že zásah do stropů v podobě jejich zatížení „I profily“ a železobetonovou deskou by musel být zřejmý z projektové dokumentace nebo technické zprávy, což se nestalo. Za situace, kdy z dostupných dokumentů nebylo možné dovodit, že by stropy byly součástí povolené rekonstrukce, nemohla žalobkyně oprávněně očekávat jiný stav, než jaký odpovídal původní konstrukci domu nezasažené povolenou rekonstrukcí, tedy mohla oprávněně očekávat pouze jejich původní stav. Navíc již při prohlídce nemovitosti bylo zřejmé, že na podlaze II. nadzemního podlaží (tj. stropu I. nadzemního podlaží) je betonový povrch, ačkoli z projektové dokumentace naopak vyplývalo, že původně měla být ve větší části podlahy II. nadzemního podlaží zachována původní cihelná podlaha. Odvolací soud proto uzavřel, že žalobkyně neunesla důkazní břemeno k prokázání, že vada stropů je vadou, za kterou by žalovaný odpovídal podle ujednaného obsahu kupní smlouvy a skutečného společného úmyslu stran. Vyjádřeno jinak, odvolací soud dospěl k závěru, že z ujištění žalovaného o tom, že stav nemovitosti odpovídá povolené rekonstrukci z let 2000 a 2001, nemohla žalobkyně dovozovat, že by byla žalovaným ujištěna o vyhovující statice vodorovných konstrukcí budovy, včetně stropu nad I. nadzemním podlažím. Výjimka upravená v § 2103 věta druhá o. z. se tak podle odvolacího soudu v dané věci neuplatní, a žalobkyni práva z vad ve vztahu k vodorovné konstrukci (stropu) nad I. nadzemním podlažím budovy nesvědčí.

II. Dovolání a vyjádření k němu

10. Rozsudek odvolacího soudu napadla žalobkyně v celém rozsahu dovoláním, v němž namítla, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, a sice zda v případě, kdy je předmětem koupě starší dům, postavený okolo roku 1930, ve stavu po rekonstrukci provedené v roce 2000, a zároveň z kupní smlouvy nevyplývá, že daný dům není staticky způsobilý, případně že je v havarijním stavu, zakládá vada, pro kterou je takový dům považován za dům v havarijním stavu, odpovědnost prodávajícího z vadného plnění. Žalobkyně má za to, že odvolací soud při řešení uvedené otázky postupoval v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, konkrétně se odchýlil od rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2021, sp. zn. 33 Cdo 3235/2020, podle něhož je vada předmětu koupě dána i tehdy, pokud věc nesplňuje vlastnost obvyklou u věcí téhož druhu a stáří a brání jejímu obvyklému užívání.

11. Žalobkyně dále namítla, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky procesního práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena, a sice zda je nutno provádět dokazování, pokud by právě v případě, že žalobce své skutkové tvrzení prokáže, nebylo možno vyhovět uplatněnému žalobnímu návrhu. Žalobkyně má za to, že v projednávané věci nejde o situaci, kdy by ani po prokázání skutkových tvrzení nebylo možno žalobě vyhovět, nýbrž o situaci, kdy je sporné, zda došlo k dohodě o kompenzaci vady, kterou žalovaný navíc od počátku popírá. Za této procesní situace nelze skutkové tvrzení považovat za prokázané bez dalšího a je třeba je v souladu s § 120 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dokazováním ověřit. Nepostupoval-li odvolací soud tímto způsobem, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. V projednávané věci navíc namítá, že tvrzená dohoda o kompenzaci je skutkově rozporná, směřovala k jiné osobě a nebyla vymahatelná, a proto ji nelze považovat za platné odchýlení se od zákonných ustanovení týkajících se práv kupujícího z vadného plnění.

12. Žalobkyně dále v dovolání vymezila – v rozhodování dovolacího soudu podle ní dosud neřešenou – otázku, zda je možné se odchýlit od zákonné úpravy odpovědnosti za vady (práva na přiměřenou slevu z kupní ceny) až po uzavření kupní smlouvy a oznámení vady. Má za to, že podle § 2106 odst. 2 o. z. lze volbu nároku z vad uplatnit jen při oznámení vady nebo bez zbytečného odkladu, nikoli

dodatečně dohodou.

13. Žalobkyně rovněž označila napadené rozhodnutí odvolacího soudu za překvapivé, neboť odvolací soud založil své právní posouzení na závěru, s nímž se žalobkyně neměla možnost seznámit ani na něj reagovat. Podle žalobkyně odvolací soud bez předchozího upozornění změnil právní posouzení oproti soudu prvního stupně a bez možnosti vyjádření žalobkyně uzavřel, že pro údajnou dohodu o jiném nároku nelze ve vztahu k vadě vodorovné konstrukce stropu II. nadzemního podlaží přiznat žalobkyni nárok na slevu z ceny. Takový postup je podle ustálené judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího soudu v rozporu se zásadou předvídatelnosti rozhodnutí a porušuje právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

14. Žalobkyně konečně namítla, že soudy nižších stupňů rovněž zasáhly i do jejího ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces tím, že nerespektovaly princip právního státu a zásadu ochrany legitimního očekávání. Soudy nižších stupňů opomněly zohlednit dobrou víru žalobkyně ve správnost kolaudačního rozhodnutí a svévolně na ni přenesly povinnost státu spočívající v kontrole souladu stavby se stavebně-technickou dokumentací. Tím porušily zásadu primátu občana nad státem zakotvenou v čl. 2 odst. 3 Ústavy a současně nepřípustně zasáhly do výkonu jejího vlastnického práva.

15. S ohledem na výše uvedené žalobkyně v dovolání navrhla, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení, případně aby zrušil také rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

16. Ve vyjádření k dovolání žalovaný zpochybnil dovolací argumentaci žalobkyně a uvedl, že dovolání považuje za nepřípustné a nedůvodné. S právním posouzením věci odvolacím soudem se v zásadě ztotožnil, avšak současně uvedl, že skutečnost, že došlo k dohodě o poskytnutí povolenek k lovu, nebyla v řízení ničím prokázána, a že tuto dohodu nikdy nepotvrdil a nadále trvá na tom, že žalobkyně všechny vady vytkla opožděně. Žalovaný navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání žalobkyně odmítl, případně zamítl a přiznal mu náhradu nákladů dovolacího řízení.

III. Přípustnost dovolání

17. Nejvyšší soud v dovolacím řízení postupoval a o dovolání rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 1. 2022 (viz čl. II a XII zákona č. 286/2021 Sb.), dále jen „o. s. ř.“.

18. Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou, za splnění podmínky § 241 odst. 1 o. s. ř. Dovolací soud rovněž shledal, že dovolání obsahuje náležitosti vyžadované ustanovením § 241a odst. 2 o. s. ř. a dále se proto zabýval jeho přípustností.

19. Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže to zákon připouští.

20. Podle § 237 o. s. ř. 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 dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

21. Otázka žalobkyně, zda v případě, kdy je předmětem koupě starší dům, postavený okolo roku

1930, ve stavu po rekonstrukci provedené v roce 2000, a zároveň z kupní smlouvy nevyplývá, že daný dům není staticky způsobilý, případně že je v havarijním stavu, zakládá vada, pro kterou je takový dům považován za dům v havarijním stavu, odpovědnost prodávajícího z vadného plnění, přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. nezakládá, neboť na jejím řešení napadené rozhodnutí odvolacího soudu nezávisí, či, jinak řečeno, tato otázka nebyla pro napadené rozhodnutí odvolacího soudu určující (srov. shodně například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 7. 2013, sen. zn. 29 NSČR 53/2013).

22. Odvolací soud nezaložil své rozhodnutí na závěru, že dům č. p. 778 v k. ú. Opavské Předměstí je pro svou vadu považován za dům v havarijním stavu, a přesto tato vada nezakládá odpovědnost prodávajícího z vadného plnění, nýbrž ve věci hodnotil, že vady vodorovné konstrukce (stropu) nad I. nadzemním podlažím domu byly při znalostech žalobkyně rozpoznatelné (ve smyslu § 2103 věta první o. z.) již při prohlídkách provedených před uzavřením kupní smlouvy dne 22. 12. 2016, a to zejména s ohledem na betonový povrch podlahy a na patrný průhyb stropu (srov. body 17, 27 a 30 odůvodnění napadeného rozsudku). Jestliže pak žalobkyně neprokázala skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovozovat, že byla žalovaným (podle § 2103 věta druhá o. z.) ujištěna o tom, že podlaha nad I. nadzemním podlažím byla provedena v souladu se stavebnětechnickými předpisy a byla způsobilá k užívání z pohledu statiky, odvolací soud uzavřel, že žalobkyni v souvislosti s uvedenými vadami práva z vadného plnění nenáleží (srov. bod 30 odůvodnění napadeného rozsudku). Uvedené závěry odvolacího soudu ovšem žalobkyně shora formulovanou otázkou nezpochybňuje, nýbrž se s nimi ve skutečnosti míjí.

23. Předmětná námitka žalobkyně nezaloží přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. ani v případě, hodlala-li žalobkyně jejím prostřednictvím brojit proti skutkovým zjištěním soudů nižších stupňů ohledně stavu domu č. p. XY v k. ú. XY. Dovolací přezkum je podle § 241a odst. 1 o. s. ř. vyhrazen výlučně právním otázkám, a ke zpochybnění skutkových zjištění soudů nižších stupňů tudíž dovolatelka nemá k dispozici způsobilý dovolací důvod; skutkové námitky tak ani nemohou založit přípustnost dovolání (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2125/2014, a ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 4097/2014).

24. Namítá-li dále žalobkyně, že soudy nižších stupňů bylo zasaženo do jejího ústavního práva vlastnit majetek ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a práva na soudní ochranu ve smyslu čl. 36 Listiny základních práv a svobod, Nejvyšší soud uvádí, že porušení ústavně zaručených práv může být předmětem dovolacího přezkumu, jen pokud dovolatel i při namítání porušení svých ústavně zaručených práv řádně vymezí, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání v intencích § 237 až 238a o. s. ř. (srov. bod 57 a 58 stanoviska pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16). Tomuto požadavku dovolatelka v projednávané věci nedostála, neboť ve vztahu k této námitce žádný předpoklad přípustnosti dovolání nevymezila, a dovolání proto není podle § 237 o. s. ř. přípustné ani pro její řešení.

25. Nejvyšší soud však shledal dovolání přípustným pro řešení otázky (vztahující se výlučně k tvrzeným vadám konstrukce nad II. nadzemím podlažím domu), zda je možné se odchýlit od zákonné úpravy práva na přiměřenou slevu z kupní ceny až po oznámení vady a volbě práva z vadného plnění, neboť tato otázka nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena.

IV. Důvodnost dovolání a právní úvahy dovolacího soudu

26. Dovolání je důvodné.

Rozhodná právní úprava

27. Podle § 1 odst. 2 o. z. nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

28. Podle § 1901 o. z. stranám je na vůli ujednat si změnu svých práv a povinností.

29. Podle § 1902 o. z. dohodou o změně obsahu závazku se dosavadní závazek ruší a nahrazuje se novým závazkem. Může-li však dosavadní závazek vedle nového závazku obstát, má se za to, že nebyl zrušen.

30. Podle § 1903 věta odst. 1 první o. z. dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné.

31. Podle § 2106 odst. 2 o. z. 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.

32. Podle § 2107 odst. 3 o. z. 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.

33. Podle § 2174 o. z. ujednají-li strany ještě předtím, než kupující vytkl vadu věci, že se jeho práva omezí nebo že zanikají, nepřihlíží se k tomu.

Dispozitivnost úpravy práva na přiměřenou slevu z kupní ceny

34. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi (v kontextu § 1 odst. 2 o. z.) opakovaně zdůrazňuje, že právní normy soukromého práva jsou zásadně dispozitivní. Jinak řečeno, strany se mohou při úpravě svých práv a povinností od právních norem soukromého práva odchýlit, jestliže to zákon nezakazuje. Ustanovení § 1 odst. 2 o. z. vychází z předpokladu, že takový zákaz bude výslovný. Výslovný zákaz přitom může být přímý i nepřímý. V případě přímého zákazu zákon výslovně určuje, že se určité jednání zakazuje (srov. například právě § 1 odst. 2 části věty za středníkem o. z.). Povaha právní normy, od níž se taková ujednání odchylují (tj. zda jde o právní normu absolutně či relativně kogentní anebo o právní normu dispozitivní), přitom není významná. Jinak řečeno, ani od dispozitivní právní normy se strany nemohou odchýlit způsobem popsaným v § 1 odst. 2 části věty za středníkem o. z. Je-li však možno jakoukoliv odchylku od určité právní normy považovat (per se) za porušující dobré mravy, veřejný pořádek či právo upravující postavení osob, lze takovou právní normu kvalifikovat jako (absolutně) kogentní. O nepřímý výslovný zákaz jde zpravidla tehdy, zakazuje-li zákon odchylné ujednání stran tím, že je prohlašuje za neplatné, případně za zdánlivé, či určuje, že se k němu nepřihlíží (srov. například § 580 o. z.). I v tomto případě platí, že zákon zakazuje každou odchylku od určité právní normy, která odporuje jejímu smyslu a účelu, byť by obecně nešlo o právní normu (absolutně) kogentní (tedy byť by jiné odchylky od právní normy byly možné). Brání-li však smysl a účel určité právní normy jakémukoliv odchylnému ujednání, půjde o právní normu (absolutně) kogentní (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2017, sp. zn. 29 Cdo 5719/2016,

uveřejněné pod číslem 152/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 387/2016, uveřejněné pod číslem 10/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2021, sp. zn. 32 Cdo 3172/2020, uveřejněný pod číslem 85/2021 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 5. 2025, sp. zn. 23 Cdo 713/2024, publikovaný pod číslem 29/2026 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále jen „R 29/2026“). Samotná skutečnost, že zákon s určitým ujednáním stran výslovně nepočítá, neznamená, že by takové ujednání strany nemohly uzavřít a že by jím neměly být vázány. Pouze tehdy, odporuje-li takové ujednání smyslu a účelu určité právní normy, lze uvažovat o jeho neplatnosti, pakliže to smysl a účel dotčené právní normy vyžaduje (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2024, sp. zn. 31 Cdo 3823/2023, uveřejněný pod číslem 15/2025 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

35. Ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu je dovozováno, že smyslem a účelem práv z vadného plnění (tj. i účelem přiměřené slevy z kupní ceny) je opětovně docílit rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran (zaplacenou kupní cenou a obdrženou věcí), který byl narušen vadným plněním jedné z nich (prodávajícím), tj. tím, že oproti smluvně předpokládanému stavu ekvivalence plnění (kupující za určitou dohodnutou kupní cenu měl obdržet bezvadné plnění této dohodnuté ceně odpovídající) ve skutečnosti kupující obdržel plnění vadné, a tedy již proto neodpovídající sjednané ceně (srov. například R 29/2026, a dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 23 Cdo 2042/2020, uveřejněný pod číslem 98/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023).

36. Nejvyšší soud v R 29/2026 v kontextu výše uvedené ustálené rozhodovací praxe konstatoval, že právní úpravu práva na slevu z kupní ceny, jež patří mezi jedno z práv z vadného plnění, lze považovat zásadně za dispozitivní. V citovaném rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval situací, kdy si strany již ve smlouvě samy určí výši slevy z kupní ceny, kterou pro případ vadného plnění považují za přiměřenou tomu, aby bylo opět dosaženo ekvivalence plnění, případně určí způsob, jakým taková přiměřená výše slevy bude v budoucnu stanovena. Nejvyšší soud ovšem v R 29/2026 neřešil otázku, zda se strany mohou dohodou odchýlit od právní úpravy práv z vadného plnění i poté, co kupující prodávajícímu vadu věci oznámí a sdělí, že uplatňuje právo na přiměřenou slevu z kupní ceny.

37. Z hlediska omezení smluvní autonomie spojuje s okamžikem oznámení („vytknutí“) vady věci právní následky především právní úprava prodeje hmotné movité věci spotřebiteli. Ustanovení § 2174 o. z. obsahuje nepřímý výslovný zákaz odchylných ujednání, jež vedou k omezení či vyloučení práv kupujícího jako spotřebitele z vad. Jmenovaná relativně kogentní právní norma se však podle doslovu zákona vztahuje pouze na taková ujednání, jež byla stranami učiněna ještě před vytknutím vady kupujícím jako spotřebitelem. Z toho lze a contrario usuzovat, že pro dobu po oznámení („vytknutí“) vady nejsou vyloučena ujednání, jimiž si strany spotřebitelské kupní smlouvy ex post upraví práva z vadného plnění (včetně práva na přiměřenou slevu z kupní ceny) odchylně od zákonné úpravy. Právně logický výklad uvedeného právního pravidla lze hodnotově podpořit i tím, že smyslem ustanovení § 2174 o. z. je chránit spotřebitele před paušálním vzdáním se práv z vad, o kterých při podpisu smlouvy nevěděl a nemohl proto posoudit jejich význam. Jakmile ale spotřebitel o konkrétní vadu zjistí a oznámí ji prodávajícímu, již mu nic nebrání, aby posoudil její hospodářský dopad a aby se svým nárokem z vadného plnění dle svých preferencí disponoval. Vyjádřeno jinak, jakmile vada vyjde najevo a spotřebitel ji oznámí prodávajícímu, je tím ochranný účel relativně kogentní normy § 2174 o. z. vyčerpán.

38. Neomezuje-li zákon po oznámení („vytknutí“) vady strany kupní smlouvy v nakládání s právy z vadného plnění tam, kde kupujícím je spotřebitel, tím spíše se musí uplatnit smluvní volnost stran v případech, kdy jako kupující vystupuje v právním vztahu z kupní smlouvy osoba od spotřebitele odlišná. Správnost uvedeného závěru lze doložit i tím, že podle obecné právní úpravy kupní smlouvy může kupující již provedenou volbu práva z vadného plnění změnit zásadně pouze se souhlasem

prodávajícího (srov. výše citovaná ustanovení § 2106 odst. 2 o. z. a § 2107 odst. 3 o. z.). Účelem uvedených zákonných pravidel je v první řadě ochrana prodávajícího před opakovanými jednostrannými změnami nároků z vad ze strany kupujícího. Dotčená právní úprava ovšem neomezuje strany v tom, aby se následně (po oznámení vady a volbě konkrétního práva z vad kupujícím) dohodly na jiném způsobu vyrovnání narušené ekvivalence plnění, než kterou předpokládá zákon. Obsahové meze takových ujednání jsou samozřejmě dány tzv. obecnými korektivy právního jednání (srov. zejména § 1 odst. 2 o. z., § 6 o. z. a § 8 o. z.).

39. Na tomto základě lze uzavřít, že účelu práv z vadného plnění se neprotiví, pokud se strany po oznámení vady a volbě práva z vad kupujícím (např. práva na přiměřenou slevu z kupní ceny) dohodnou na jiném než zákonem předpokládaném právu nebo plnění, které je ve vztahu mezi nimi způsobilé narovnat poruchu ekvivalence plnění vzniklou vadným plněním prodávajícího. Není tak vyloučeno, aby se strany kupní smlouvy poté, co kupující oznámil vadu a uplatnil u prodávajícího právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, dohodly, že k opětovnému nastolení vzájemné ekvivalence plnění dojde například tím, že prodávající předá kupujícímu jinou věc nebo mu poskytne určité plnění.

40. K tomu dovolací soud pro úplnost dodává, že odchylné úpravě práv z vad poté, co již kupující vadu oznámil, mohou strany kupní smlouvy využít hned několika institutů smluvního práva. Mohou jimi být zejména dohoda o změně závazku (§ 1901 o. z.), novace (§ 1902 o. z.) či v případě spornosti práv z vadného plnění narovnání (§ 1903 o. z.). Zda a případně o kterou z uvedených dohod, jež se svými právními účinky liší, se v konkrétním případě může jednat, zhodnotí soud na základě použití pravidel interpretace právního jednání (§ 555 a násl. o. z.). Neopomene se rovněž zabývat posouzením předmětu takové dohody (zda jím skutečně je úprava práv z vad), jakož i tím, zda jejími stranami jsou strany kupní smlouvy.

Posouzení v poměrech projednávané věci

41. V projednávané věci vyšel odvolací soud ze skutkových tvrzení jednatele žalobkyně o tom, že mu žalovaný přislíbil přenechání „honitby na tři roky, aby se tím kompenzovala škoda“ vzniklá na stropech II. nadzemního podlaží budovy. Z obsahu spisu se dále podává, že jednatel žalobkyně na jednání odvolacího soudu dne 26. 6. 2024 tvrdil, že mu žalovaný „povolenku nevydal ani po dvou letech“ a že žalovaný vyzval jednatele žalobkyně „ať jej zažaluji, protože mi povolenku nedá“.

42. Z uvedených žalobních tvrzení ovšem nelze bez dalšího dovozovat, že by tvrzená dohoda o kompenzaci byla uzavřena mezi žalobkyní a žalovaným (není jasné, zda jednatel vystupoval sám za sebe nebo za žalobkyni) ani že by jejím předmětem byla skutečně změna žalobkyní uplatněného nároku z vadného plnění (arg. „aby se tím kompenzovala škoda“). Nadto nelze z tvrzených projevů vůle vyloučit, že taková dohoda posléze nezanikla v důsledku právního jednání jedné ze jejích stran (arg. „ať jej zažaluji, protože mi povolenku nedá“). Jestliže odvolací soud tyto pochybnosti ohledně tvrzené dohody o kompenzaci neodstranil a vycházel z toho, že mezi stranami sporu došlo po oznámení vad vodorovných konstrukcí II. nadzemního podlaží budovy k dohodě o kompenzaci vad, je jím provedené posouzení neúplné, a tedy nesprávné.

K namítaným vadám řízení

43. Vzhledem k přípustnosti dovolání Nejvyšší soud podle § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. dále zkoumal, zda řízení nebylo postiženo vadami uvedenými v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a

§ 229 odst. 3 o. s. ř., respektive jinými vadami řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a dospěl k závěru, že napadený rozsudek odvolacího soudu takovými vadami trpí.

44. Žalobkyně v dovolání namítala, že odvolací soud postupoval nesprávně, jestliže neprováděl dokazování ve vztahu k nároku z vad vodorovné konstrukce budovy nad II. nadzemním podlažím, neboť měl za to, že je dokazování nadbytečným za situace, kdy sama žalobkyně v řízení tvrdila, že v souvislosti s uvedenou vadou byla uzavřena dohoda o její kompenzaci vystavením bezplatných povolenek k lovu pro žalobkyni na dobu tří let.

45. Judikatura dovolacího soudu je ustálena v závěru, že v řízení, v němž by i v případě prokázání žalobních tvrzení nebylo možno vyhovět uplatněnému žalobnímu návrhu, není potřeba provádět dokazování (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 25 Cdo 627/2006, rozsudek ze dne 4. 10. 2017, sp. zn. 30 Cdo 4615/2015, usnesení ze dne 16. 8. 2016, sp. zn. 30 Cdo 293/2016, usnesení ze dne 14. 3. 2018, sp. zn. 30 Cdo 2962/2017, nebo usnesení ze dne 20. 3. 2018, sp. zn. 32 Cdo 3781/2017, které aprobují závěry rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. 4. 1998, sp. zn. 16 Co 95/98, 16 Co 96/98, uveřejněného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 62/2000).

46. Uvedený judikaturní závěr míří především na případy, kdy žalobce (žalovaný v řízení o vzájemné žalobě) uplatňuje v řízení nárok, který nemá v právním řádu oporu, nebo který podle žalobních tvrzení vůbec nevznikl, nebo již zanikl či jej již nelze v soudním řízení prosadit. Potřeba provádět dokazování pak odpadá i v případě, kdy žalobce ani po výzvě soudu podle § 118a o. s. ř. nedoplní svá skutková tvrzení k uplatněnému nároku tak, aby bylo (pro případ jejich prokázání) žalobnímu návrhu možné vyhovět. Jak ale vyplývá z odůvodnění shora, skutková tvrzení jednatele žalobkyně k uzavření dohody o kompenzaci byla – přinejmenším v ohledu jejího předmětu, smluvních stran a účinků – natolik neurčitá, že odvolacímu soudu nedovolovala bez dalšího učinit závěr o tom, že ohledně oznámených vad stropů II. nadzemního podlaží uzavřely strany kupní smlouvy ujednání, kterým odchylně upravily nárok kupujícího z vad. Jestliže za této situace odvolací soud k dané otázce již neprováděl dokazování a vyšel z toho, že nárok žalobkyně na přiměřenou slevu z kupní ceny v důsledku uzavření dohody v uvedeném rozsahu zanikl, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

47. K tomu Nejvyšší soud pro úplnost dodává, že ve vztahu k dohodě o kompenzaci nebylo možno v řízení vycházet ani ze shodných skutkových tvrzení stran, neboť žalovaný v řízení uzavření takové dohody s žalobkyní popřel. O „doznání této skutečnosti žalobkyní“ (srov. bod 25 odůvodnění odvolacího soudu) pak nelze hovořit již proto, že procesní strana může doznat pouze ty rozhodné skutečnosti, které v řízení tvrdí její odpůrce [srov. již rozhodnutí býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 10. 10. 1923, sp. zn. Rv I 916/23, uveřejněné ve sbírce Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských (Vážný), roč. V, pod číslem 3027]. V projednávané věci však žalovaný žádné skutečnosti ohledně takové dohody o kompenzaci vady netvrdil, ale její uzavření – jak již uvedeno – naopak popíral.

48. Nejvyšší soud konečně shledal, že v důsledku nesprávného procesního postupu odvolacího soudu je napadený rozsudek pro žalobkyni rovněž překvapivý, jelikož žalobkyně se až z písemného vyhotovení napadeného rozsudku dozvěděla, že právě tato tvrzená dohoda o kompenzaci byla z pohledu odvolacího soudu rozhodná pro posouzení nároku z vad vodorovné konstrukce nad II. nadzemním podlažím předmětné budovy, čímž bylo žalobkyni odepřeno právo na právní slyšení podle čl. 38 odst. 2 Listiny, resp. její právo na soudní ochranu zaručené v čl. 36 odst. 1 Listiny. Za překvapivé (nepředvídatelné) je přitom v ustálené rozhodovací praxi považováno takové rozhodnutí, jež z pohledu předcházejícího řízení originálním způsobem posuzuje rozhodovanou věc a jehož přijetím je strana řízení zbavena možnosti skutkově a právně argumentovat (srov. nález Ústavního soudu ze dne 31. 7. 2008, sp. zn. I. ÚS 777/07, uveřejněný pod číslem 134/2008 Sbírky nálezů a

usnesení Ústavního soudu, nález Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2023, sp. zn. I. ÚS 1555/23, uveřejněný pod číslem 120/2023 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, či usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2001, sp. zn. III. ÚS 729/2000, a ze dne 11. 6. 2007, sp. zn. IV. ÚS 321/07, a rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2125/2006, ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 32 Cdo 1019/2009, ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 32 Cdo 4706/2010, a ze dne 29. 7. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2537/2011). Řečeno jinak, v daném případě odvolací soud svým postupem odepřel žalobkyni možnost právně argumentovat k otázce smluvních stran, předmětu a účinků tvrzené dohody o kompenzaci, na jejichž řešení bylo rozhodnutí odvolacího soudu ve vztahu k nároku z vad stropů nad II. nadzemním podlažím – oproti právnímu posouzení soudu prvního stupně a argumentaci stran – založeno.

V. Závěr

49. Nejvyšší soud vzhledem k výše uvedenému napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc mu v souladu s § 243e odst. 2 o. s. ř. vrátil k dalšímu řízení.

50. Nejvyšší soud pro úplnost dodává, že rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil v plném rozsahu, neboť žalobkyně v řízení nespecifikovala, jaké částky se na základě uplatněného práva na přiměřenou slevu z kupní ceny domáhá ve vztahu k tvrzeným vadám stropu I. nadzemního podlaží budovy, a jaká částka naopak připadá na nárok týkající se vad stropu II. nadzemního podlaží budovy.

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti