



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Zdeňka Konečného a soudců Mgr. Radky Nekudové Hajdové a JUDr. Ivany Tomkové ve věci

žalobců: a) **J. N.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX

b) **S. N.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX

oba zastoupeni advokátem Mgr. Antonínem Strouhalem
se sídlem Dvořákova 4, 602 00 Brno

proti
žalovaným:

1. **V. R.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX

2. **L. R.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX

oba zastoupeni advokátkou Mgr. Petrou Hrachy
se sídlem Cihlářská 19, 602 00 Brno

o zaplacení částky 1 331 519 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalovaných č. 1 a č. 2 proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 24. 10. 2017 č.j. 2108 C 140/2012-418,

takto:

I. V napadených výrocích I. a IV. se rozsudek soudu I. stupně **potvrzuje**.

Shodu s prvopisem potvrzuje Veselá Veronika.

II. Ve výroku III. se rozsudek soudu I. stupně mění tak, že žalovaní č. 1 a č. 2 jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobcům a) a b) oprávněným společně a nerozdílně na náhradě nákladů řízení částku 533 499 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

III. Žalovaní č. 1 a č. 2 jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobcům a) a b) oprávněným společně a nerozdílně na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 65 461 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem soud I. stupně uložil žalovaným č. 1 a č. 2 povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobcům a) a b) oprávněným společně a nerozdílně částku 1 249 824 Kč se 7,75% ročním úrokem z prodlení od 29. 5. 2012 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.). V části, kterou se žalobci a) a b) domáhali po žalovaných 1) a 2) úhrady částky 81 695 Kč se 7,75% ročním úrokem od 29. 5. 2012 do zaplacení, žalobu zamítl (výrok II.). Dále žalovaným č. 1 a č. 2 uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobcům a) a b) oprávněným společně a nerozdílně na náhradě nákladů řízení částku 358 737,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobců (výrok III.). Nakonec žalovaným č. 1 a č. 2 uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit ČR - Městskému soudu v Brně na náhradě nákladů řízení částku 36 451 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.).
2. Proti tomuto rozsudku, s výjimkou výroku pod bodem II., podali žalovaní odvolání a navrhli, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, aby žalobu v celém rozsahu zamítl a v návaznosti na to rozhodl i o nákladech řízení. Soudu I. stupně vytýkali nesprávné stanovení rozsahu vad, kdy soud své závěry vystavěl mj. na důkazech, které nebyly v řízení provedeny a na posudcích znalců, kteří vytýkané vady nikdy neviděli, neprovedli žádné sondy, měření, výpočty, které by byly jakkoliv přezkoumatelné, když znalci celou řadu vad, zejména co do rozsahu, pouze předpokládali. Soud I. stupně hodnotil důkazy zcela selektivně a jednostranně a učinil závěry, které provedeným důkazům přímo odporují. Soud hodnotil a posuzoval vady a jejich rozsah, které nebyly vytčeny v zákonné lhůtě a jejich rozsah nebyl prokázán a také ty, o kterých žalobci v době koupě věděli a počítali s jejich následnou výměnou. Poukázali na to, že žalobcům byly v září 2011 předány klíče od předmětné nemovitosti, od té doby ji měli žalobci volně přístupnou a mohli zkoumat její stav. Dne 4.11.2011 proběhla kontrolní prohlídka stavebním úřadem, byly při ní vytčeny nedostatky, pro které nebylo možné nemovitost užívat. Způsob odstranění nedostatků byl konzultován se žalobci a oni (žalovaní) nechali tyto nedostatky odstranit. Po odstranění nedostatků a nové prohlídce byl dne 31.1.2012 vydán souhlas s užíváním nemovitosti. Dále žalovaní poukázali na to, že předmětné nemovitosti nabízeli za částku 4 500 000 Kč, kdy v průběhu podzimu 2011 přišli žalobci s tím, že se na nemovitosti objevují drobné nedodělky a požadovali slevu 100 000 Kč, která jim byla poskytnuta. Dále žalovaní v odvolání argumentovali tím, že objektivně nemohl stav nemovitosti bránit jejímu užívání, když jej prohlédl i stavební úřad a žádné vady neshledal a namítali, že soud I. stupně dvojí prohlídku stavebního úřadu v rozsudku zcela bagatelizoval. Dále žalovaní setrvali na svém tvrzení, že žalobci ještě před podpisem kupní smlouvy věděli, že rekonstrukce nemovitosti není provedena podle projektu Stafalia, když podpis smlouvy podmiňovali souhlasem stavebního úřadu, který obdrželi, ze kterého jasně vyplývá, že podle tohoto projektu stavěno nebylo. Soud I. stupně tedy dospěl k nesprávnému závěru, že (žalovaní) ujistili žalobce o tom, že objekt byl rekonstruován podle projektu Stafalia, přičemž provedené důkazy a tvrzení samotných žalobců a obsah souhlasu s užíváním tomu odporují. Ujistění žalobců o projektu Stafalia pak neobsahuje ani kupní smlouva. Touto nesprávností pak trpí celý rozsudek i provedené dokazování. Dále žalovaní namítali, že soud I. stupně v rozsudku rozsáhle hovořil o tom, co

všechno zjistil ze spisu Stavebního úřadu Brno – sever, ačkoliv provedení takových listin nikdo nenavrhol a tyto nebyly ani provedeny. Soud tak zatížil řízení vadou, když ve svých závěrech vycházel z důkazů, které nebyly navrženy a ani v řízení provedeny. Tato vada se pak promítla i do posudku znaleckého posudku VÚT v Brně č. 61/2016, který soud zadal a znalci poskytl ke zpracování fotografie a nedůkazní materiál ze spisu stavebního úřadu. Pokud se týká dopisu ze dne 22.5.2015, kterým jim žalobci vytýkali vady s odkazem na posouzení J.V., toto vytčení vad nelze považovat za řádné, zejména pokud jde o dostatečnou konkrétnost vytčení vad a jejich rozsahu. Zcela neurčité je pak vytčení vad, zejména pokud jde o elektroinstalaci, neboť není zřejmé, v čem měla vada spočívat. Soud považoval vytčení vad dopisem ve spojení s posouzením V. za dostatečné a dále připustil i rozsah a druhy vad, které žalobci uvedli v podané žalobě ze dne 27.6.2012. Co do druhu a rozsahu vad je s ohledem na R 9/1987 možné vycházet pouze z dopisu žalobců ve spojení s posouzením V., neboť žaloba byla (žalovaným) doručena až dne 31.5.2013, tj. několik měsíců po uplynutí vytýkáací doby. Rozporovali závěr soudu I. stupně, který považoval za dostatečně určité vytčení vady spočívající v uvedení, že elektroinstalace je v rozporu s normovými předpisy, přičemž vady nebyly vytýkány samotnými žalobci, ale prostřednictvím posouzení V., kterého soud považoval za odborníka. Prohlášení, že nějaká stavební část není provedena v souladu s předpisy, je však podle jejich názoru obecným označením vady a je nedostačující, pokud EON, a.s. elektroinstalaci připojil, „zaplomboval“ a do sítě dodával proud, když v domě se ke dni prodeje topilo, svítlo, žádné vady se neprojevovaly, žádné vyhoření jističů, zásuvek či jiné havárie nenastaly. Tvrzení o nevhodných vodičích a špatném uzemnění nebyly součástí vytčených vad a nebyl proveden žádný důkaz o skutečně použitých vodičích. Přestože tedy vada na elektroinstalaci nebyla nijak prokázána a nebylo specifikováno, v čem má vlastně spočívat, se kterou normou je stav v rozporu, soud zcela nepodloženě přiznal žalobcům slevu ve výši kompletně nové elektroinstalace v celém domě, když nebyly nikým ani změřeny délky kabeláží, množství zásuvek, tyto nejsou ani na fotografiích zachyceny apod. Dále žalovaní namítali, že soud I. stupně zcela pominul vyjádření žalobců v rámci projednání věci dne 8.9.2015, z něž je patrné, že jim byl v době prodeje nemovitosti znám jak stav konstrukce krovů, tak štítové stěny, přesto následně nárokovali slevu za stav těchto konstrukcí a soud jim slevu ve výši 100 % nákladů na nový krov a střechu a nezateplenou část štítové stěny přiznal. Nešlo tedy o vady, příp. mohlo jít jen o vady zjevné, na které se však ust. § 597 obč. zák. nevztahuje. V dalším obsahu odvolání se žalovaní vyjadřovali k výpovědi svědka p. R., který pořizoval fotografie v době demolice domu v prosinci 2012 a lednu 2013, pouze asi 15 fotografií bylo z dubna 2012. Dovozovali, že svědectví tohoto svědka a tyto fotografie tak mohou prokázat pouze stav domu v době demolice, nikoliv v době prodeje či vytýkáací lhůty. Nebylo prokázáno, jak dlouho byl objekt bez střechy a jak dlouho byl vystaven nepřízní počasí. Navíc je jasné, že při demolici jsou používány velké destruktivní síly a každý materiál nakonec ztratí svou pevnost či soudržnost – těmito fotografiemi nelze prokázat míru soudružnosti omítek ani jiné vlastnosti a již vůbec ne vlastnosti v době prodeje. Ani tento svědek neprováděl žádná měření, zkoušky, výpočty, které by bylo možné přezkoumat. Neprováděl ani žádné chemické rozborů, pouze opakovaně tvrdil, že podle něho nebyly dodrženy technologické postupy. Svědeckou výpovědí přitom nelze prokázat, zda omítky byly či nebyly v době zhotovení penetrovány, neboť jde o vlastnost vizuálně nezjistitelnou. Svědectví tohoto svědka k vlastnostem objektu v době demolice ve spojení s fotografiemi z demolice, neprokazují stav objektu v rozhodné době a jsou zcela nerelevantní. Stav objektu v době prodeje je relevantně zachycen pouze na jejich fotografiích a na cca osmnácti fotografiích v posouzení V., jinak neexistují žádné důkazy, dokumenty, fotografie, měření, sondy, výpočty prokazující vady v době prodeje nemovitosti či zjištěné a vytčené ve vytýkáací lhůtě. Celý závěr o odpovědnosti (žalovaných) je vybudován na donekonečna opakujících se nepodložených tvrzeních, že jednotlivé stavební části vykazují vady, že byly postaveny podle špatného technologického postupu či jsou v rozporu s normami apod., aniž by pro taková tvrzení byly ve spise doloženy exaktní důkazy. Relevantnímu znaleckému posouzení případné vadnosti a hlavně stanovení rozsahu případně zjištěných vad zabránila demolice domu. V dalším obsahu odvolání poukázali žalovaní na závěry posudku Ing. Hermanyho

o tom, že způsoby použité v posouzení vad V. nejsou způsobilé vady prokázat a již vůbec ne stanovit jejich rozsah při absenci jakýchkoliv měření a neexistenci objektu. Soud tak nepřipustně opřel své závěry o odpovědnosti (žalovaných) o obecná nepřezkoumatelná prohlášení V., že dílo má vady, bylo provedeno v rozporu s normami, z nichž je obecně uváděn stavební zákon. Po námitce stran nesprávné aprobační V. a dvou letech od podání žaloby předložili žalobci soudu znalecký posudek Ing. Hrbáče, k jehož kvalitě měl výhrady i soud, nicméně z jeho obsahu vycházel a mnohokrát na něho v rozsudku odkazuje. Je tomu tak přesto, že znalec objekt nikdy neviděl, neboť v něm posuzuje údajné vady, které nikdo ani nevytýkal, či vady stavebních částí, které se na objektu ani nenacházely. Za situace, kdy měl soud k dispozici posudek znalce a), který nebyl aprobován k posuzování vad, b) posudky dvou znalců, kteří nemovitost neviděli, protože byla zbourána, zadal soud znalecký posudek znaleckému ústavu. Zpracovatelé znaleckého posudku však nesplnili zadání, učinili závěry, které po nich nebyly požadovány a které nemají podklad ve spisovém materiálu nebo mu přímo odporují. Zpracovatelé se neřídili úkolem, jímž bylo určit obecnou cenu předmětných nemovitostí s přihlédnutím k vadám nemovitosti, které jsou zachyceny na fotografiích, založených ve spise a nacházejících se v posudcích, a to k datu 13.2.2012. Znaleckému ústavu byly soudem navíc poskytnuty jako podklad listiny, které nebyly v řízení provedeny, a znalecký posudek je tak podle jejich názoru procesně nepoužitelný. Znalecký ústav ve svém posudku obsáhle sumarizoval závěry V., Ing. Hrbáče a Ing. Hermanyho, chybí jakákoliv vlastní úvaha zpracovatelů, vlastní ověření výpočtů, s jakou normou je zjištěný stav v rozporu. Vůbec se pak zpracovatelé nevyjadřují ke stanovení rozsahu vad. Zpracovatelé pouze uvedli, k názoru jakého znalce se kloní. Takové posuzování vad bez přeměření, sondáže, výpočtů apod. není přípustné a představuje pouhé nepřezkoumatelné přebírání zejména závěrů svědka V., který ale rovněž žádné měření a výpočty neprováděl. Takovým nepřezkoumatelným posudkem vady předmětu a jejich rozsah prokazovat nelze. Dále žalovaní zdůraznili, že znalecké závěry znaleckého ústavu jsou samotnými zpracovateli výslovně označené jako podmíněčné, a to vzhledem k tomu, že stavba již neexistuje. Obecně lze sice připustit, že je možné přezkoumávat posudek jiného znalce a jeho závěry, ale pouze za předpokladu, že lze jeho měření metodiku výpočty, sondy, rozborů podrobit přezkumu. Vady nebyly v řízení prokázány, neboť žádná měření neproběhla a objekt neexistuje. I kdyby bylo možné dospět k opodstatněnosti závěru stran některých vad, dopustil se soud zásadní chyby v tom, když zcela rezignoval (znalci také) na stanovení rozsahu vad a automaticky přiznal žalobcům v případě všech vad slevu v rozsahu 100 % nákladů na pořízení nových stavebních částí, což ale odporuje zákonu, neboť podle § 597 obč. zák. má kupující právo na přiměřenou slevu odpovídající povaze a rozsahu vady. Pokud se týká vady trámového stropu napadením dřevokaznou houbou, bylo podle jejich názoru nepochybně prokázáno, že strop byl vyspraven a vyztužen, což pomohlo zvýšit i jeho únosnost, i na fotografiích svědka R. z demolice jsou vidět uříznuté nové trámy. Otázka, jaká byla tedy statická nosnost konstrukcí, zodpovězena dokazováním nebyla, nelze proto uzavřít, že byla špatná, tedy vadná. Přesto soud přiznal žalobcům slevu ve výši 100 % nákladů na nový strop, a to bez podkladů či výpočtů, přestože tento strop byl užíván a nebylo tvrzeno ani prokázáno, že by se na stropě objevila jediná prasklina. Pokud se dále týká železobetonového věnce, z fotografií obou účastnických stran je zřejmé, že věnec proveden byl, kvalita betonu této konstrukce, množství výztuže, tloušťka, šířka, výška atd. nebyly nikým zkoumány. Závěry o špatné statické a stabilitě objektu jsou nepodloženými spekulacemi. Na podkladě jediné fotografie z demolice a tvrzení svědka R. pak soud uzavřel, že celá tato konstrukce je vadná. Soud vzal dále za prokázané vady stavebnětechnického charakteru, když podle něho nově provedené omítky nejsou soudržné s předchozími vrstvami, vlhká místa jsou nevhodně překryta obložním, zateplovací systém je proveden v rozporu se základními technologickými pravidly. Soud sice připustil, že z žádné projektové dokumentace nevyplývá, že by bylo deklarováno provedení nových omítek, avšak při rekonstrukci domu to lze zcela nepochybně očekávat jako minimálně práce provedené v rámci rekonstrukce. I stran omítek soud argumentuje důkazy, které nebyly provedeny, když odkazuje na fotografie ze spisu stavebního úřadu datované před plánovanou rekonstrukcí. K prokázání jejich vadnosti však bylo nutné provést trasování nebo

odtrhové zkoušky, příp. jiné metody k posouzení soudržnosti vrstev omítek. Dále soud posuzoval, zda omítky byly předpenetrovány či nikoliv, aniž by k tomu měl jakýkoliv chemický rozbor. Prokazování nepřilnavosti či nesoudržnosti omítek fotkami z demolice snad soud nemohl myslet vážně. Metodou k prokázání soudržnosti omítek není ani demolice či vybourání otvoru, když je jasné, že boucháním do omítek v rámci demolice se právě soudržnost vrstev omítky poruší. Vada omítek je tak neprokázána a dále je neprokazatelná, přesto soud nesprávně nacenil omítky v celém objektu, resp. v 1. nadzemním podlaží a žalobcům přiznal slevu ve výši 100 % nákladů na nové omítky, aniž došlo k jakékoliv lokalizaci vad. Pokud se dále týká vlhkosti zdiva, učinil soud z fotografií pořízených svědkem R. a z jeho tvrzení závěr, že proti vzlínání vlhkosti nebyl v domě proveden žádný zásah, když navíc projekt společnosti Stafalia předpokládal provedení důkladné izolace konstrukcí. Tento závěr soudu je zcela nepodložený, co do existence vady, tak co do rozsahu vady, neboť žádné fotografie, které by vyobrazovaly obnažené stěny, aby bylo možné potvrdit či vyloučit přítomnost izolace proti vodě, nebyly v řízení provedeny. Podle jejich názoru byla vlhkost způsobena tím, že byl v průběhu stavby v nemovitosti složen písek. Žádné fotografie z doby koupě a následujících 6 měsíců neprokazují vlhkost kterékoliv ze stěn, vada nebyla ničím objektivizována, neboť nebylo provedeno žádné měření fyzikálních vlastností vlhkosti stěny. Ani z fotografií nelze určit, zda jde např. o uschlou stěnu nebo nedokonalost výmalby a není možné určit ani původ a důvod vzniku skvrny či spojitost se zemní vlhkostí, nebo zda je příčinou skutečnost, že žalobci v objektu netopili. Soud jako další vadu označil použití polystyrenových desek na zakrytí a dorovnání stropní konstrukce, když opětovně dospěl k chybnému závěru, že podle projektové dokumentace Stafalia měly být použity sádkartonové podhledy a nebyly-li, jde o vadu. Rozdílnost použitého materiálu by snad mohla být vadou v případě, že by žalovaní prováděli pro žalobce dílo, ale tak tomu nebylo a žádné materiálové vlastnosti stropu dohodnuty nebyly. Z fotografií není patrna tloušťka izolace, nikdo ji neměřil, nebylo prokázáno, že by byla koupena z druhé ruky. Pokud by vrstva izolace nebyla dostatečná, pak není třeba ji nahrazovat novou, ale lze její tloušťku doplnit. Ani zde nebyl stanoven žádný rozsah toho, kde byla shledána tloušťka izolace nedostatečná a o kolik a přesto je i zde přiznána sleva ve výši 100 % nákladů na nový strop a jeho zateplení. V této souvislosti upozornili žalovaní na to, že žalobcům nedeklarovali žádnou tepelnou náročnost objektu, hodnotu tepelného odporu, takže ani jeho skutečná hodnota (která nebyla ani zjištěna) nepředstavuje vadu. Stran posouzení vad zateplovacího systému se soud opět dovolává vlastností projektu Stafalia a tvrdí, že objekt měl mít vlastnosti v tomto projektu uvedené s tím, že (žalovaní) žalobce o tomto ujišťovali, ačkoli z provedeného důkazu vyplynulo, že žalobci věděli, že podle této dokumentace rekonstrukce neproběhla a proč. Žalobci dále přiznali, že věděli o nedokončenosti zateplovacího systému a že jim byla na tuto část poskytnuta sleva, přesto soud žalobcům přiznal slevu ve výši 100 % celého zateplovacího systému, aniž byla měřena tloušťka zateplení či měřen nebo vypočítáván tepelný odpor, který svědek V. jako jedinou hodnotu sporoval. Ačkoliv soud připustil, že použití kontaktního zateplovacího systému samo o sobě není vadou, znovu se uchýlil ke konstatování, že byl deklarován jiný způsob zateplení budovy, než který byl finálně užit. Provedení kontaktního zateplovacího systému nebylo podle něho učiněno řádně a podle technických norem platných v době provádění zateplení. Ani soud, ani znalci však neoznámili žádné technické normy, se kterými by provedení mělo být v rozporu, ani nestanovili lokaci a rozsah vad. Přesto byla žalobcům opět přiznána sleva ve výši 100 % nákladů na vnější zateplovací systém. Nedodržení technologického postupu je pouze tvrzeno, ničím neprokázáno, ani zachyceno, aby mohlo být podrobeno znaleckému zkoumání. Pokud se týká elektroinstalace, vzal soud za prokázané, že rozvody nebyly připojitelné k rozvodné síti, avšak rozvody připojeny byly, což by EON nepochybně neučinil, pokud by nebyly připojitelné. Závěr je opřen o revizní zprávu svědka Š. a jeho svědectví, který sám uváděl, že žádné měření neprováděl. Rozvody, vyjma jednoho drátu za obložení, obnaženy nebyly, elektroinstalace nebyla podrobena žádnému znaleckému zkoumání, a pokud se k ní vyjádřil znalecký ústav, pak ani jeho závěry nemohou ničeho prokázat, neboť vycházel z tvrzení a zprávy svědka Š., který žádné měření této elektroinstalace neprováděl. Znalecký ústav měl z fotografií zjistit vady a tyto nacenit, příp. přijmout závěr, že z fotografií nelze

učinil závěr o vadnosti elektroinstalace a činit své závěry podmíněnými. Soud tak podle žalovaných pochybil, pokud o závěry takového posudku opřel svůj rozsudek. Vada je prokazována v podstatě tvrzením svědka, který ničeho neměřil, stav jiným způsobem nezaznamenal a pouze před soudem prohlásil, že elektroinstalace je vadná. Znalecký ústav pak jeho tvrzení bez reálného přezkoumání převzal. Soud pak žalobcům opět nesprávně přisoudil slevu ve výši 100 % nákladů na novou elektroinstalaci. V rozsudku soud I. stupně mylně uvedl, že zjevnost či skrytost vad není pro posouzení sporu podle ust. § 597 obč. zák. rozhodující, s tímto závěrem se (žalovaní) neztotožňují, neboť § 597 obč. zák. řeší otázku vad, které dodatečně vyšly najevo. V dalším obsahu odvolání žalovaní brojili proti tomu, že soud přiznal žalobcům také částku 97 000 Kč bez DPH, která má představovat ostatní náklady a vedlejší rozpočtové náklady, kteréžto nemohou představovat součást slevy, když vynaložení takových nákladů by muselo být prokázáno, což v daném případě nebylo. Ke znaleckému posudku č. 61/2016 se žalovaní vyjádřili tak, že neměl být ani zadán, protože vzhledem k neexistenci objektů, zachycených měření a absenci výpočtů, nebylo možné závěry znalců relevantně přezkoumat a o tento posudek tak nebylo možné opřít závěr soudu o vadách předmětu koupě a jejich rozsahu. Náklady jsou v něm často počítány duplicitně, a to omítky nadpraží a omítky stěn. Žalovaní nakonec ve svém odvolání uzavřeli, že závěry nalézacího soudu jsou nesprávné, když soud vyšel z premisy, že ujistili žalobce o tom, že rekonstrukce proběhla podle projektu Stafalia a proto měl mít předmět koupě vlastnosti tohoto projektu a pokud tyto vlastnosti nemá, jedná se o vady. Provedené důkazy, zejména souhlas stavebního úřadu s užíváním nemovitosti, který žalobci obdrželi před podpisem smlouvy, i vyjádření žalobců svědčí o zcela opačném závěru. Tato vada má zásadní vliv na celý rozsudek a všechny závěry soudu. Rozsudek je zatížen vadou, spočívající v tom, že je vybudován na neměřitelných a nepřezkoumatelných tvrzeních svědků R. a V., bez prokázání vady aprobovaným znalcem. Žádný znalec tvrzení či subjektivní vjemy svědků nepřezkoumal metodami k tomu určenými. Vady zbouraného objektu v době prodeje nelze prokázat, nebyly-li vlastnosti objektu v rozhodné době znalcem změřeny, sondovány a metodicky správně kvalifikovány. Přestože byl objekt zbourán, čímž žalobci znemožnili řádné zjištění vady, opřel soud své závěry o podmíněčné závěry posudku znaleckého ústavu, jehož zpracovatelé objekt neviděli a vycházeli z tvrzení jiných neaprobovaných osob. Vady tak nebyly řádně prokázány, zvláště vady tepelně technického charakteru, stavebně technického charakteru, statického charakteru, když tato vadnost či bezvadnost je určována měřitelnými fyzikálními vlastnostmi daného předmětu; tyto však zjištěny nebyly. Soud pak zcela rezignoval na stanovení rozsahu vad a paušálně u všech vytčených vad přiznal slevu ve výši 100 % nákladů na nové konstrukce, v případě zateplovacího systému dokonce více, přestože zdokladováno je jen minimum konstrukcí, povrchu, komponentů objektu, u něhož byly vady vytýkány. Soud navíc přiznal žalobcům právo na slevu i za stavební konstrukce, o nichž žalobci sami prohlásili, že jim stav těchto konstrukcí byl v době prodeje znám, že počítali s jejich výměnou či rekonstrukcí (střecha, dokončení zateplovacího systému). Přiznání 100 % nákladů žalobcům na tyto konstrukce zcela odporuje § 597 obč. zák., neboť soud učinil žalované odpovědné i za vady, na které (žalovaní) žalobce upozornili a těmto byly vlastnosti předmětu koupě známy. Sleva ve výši 100 % nákladů na nové konstrukce je zcela nepřiměřená, při výměně všech vytýkaných konstrukcí za zcela nové by hodnota domu byla nepochybně podstatně vyšší než 4 400 000 Kč. Při nesprávnosti závěru o odpovědnosti za vady jsou nesprávné i navazující výroky stran nákladů řízení a povinnosti hradit náklady znaleckého posudku.

3. Žalobci v písemném vyjádření k podanému odvolání označili přezkoumávaný rozsudek za správný jak po skutkové, tak po právní stránce, s tím, že žalovaní ve svém odvolání pouze opakují argumentaci již vznesenou před soudem I. stupně, se kterou se tento vypořádal. Existence vad nemovitosti byla v řízení beze zbytku prokázána, vady byly dobře zdokumentovány fotodokumentací, výpovědí stavbyvedoucího p. R. a především pak znaleckými posudky soudních znalců Ing. Hrbáče a V., kteří se se stavem nemovitosti seznámili na místě samém a stejně tak znaleckým posudkem znaleckého ústavu. Žalovaní žalobce utvrzovali v tom, že dům je po celkové rekonstrukci, ačkoliv o vadách nejen věděli, a žalobce na ně neupozornili, ale tyto vady žalovaní

provedenými zakrývacími pracemi vědomě kamuflovali. Jak správně konstatoval soud I. stupně, není možné po zájemci o koupi domu požadovat, aby prováděl pásové sondy krovu apod., při prohlídce s realitní kanceláří to nebylo ani možné, žádný prodávající by takové počínání nepřipustil. S poukazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 33 Cdo 266/2016 nebo 21 Cdo 5236/2007 uvedli, že při stanovení odpovědnosti za vady je relevantní pouze zjištění, zda vada v době plnění existovala a zda prodávající na ni kupujícího upozornil. Pro zjištění odpovědnosti za vady tak není podstatné, zda kupující o vadě v době převzetí koupě věděl nebo vědět měl a mohl. Žalovaní o vytýkaných vadách vědět museli, neboť rekonstrukci domu prováděli sami svépomocí. Je tedy správný závěr soudu I. stupně, že nemovitost vykazovala vady již v době prodeje, které následně (žalobci) uplatnili u žalovaných v dopise ze dne 22.5.2012, k němuž byl připojen znalecký posudek V., který byl výslovně učiněn součástí dopisu a který jednotlivé vady podrobně popsal a specifikoval, co přesně žalobci žalovaným vytýkají. Prokázána byla i existence zásadních vad statického charakteru – krov a podkroví napadené dřevokaznou houbou, oslabená únosnost dřevěné trémové konstrukce, stropy napadené dřevokaznou houbou, stropy a dveřní otvory v havarijním stavu, kdy nejsou schopny přenášet trvalé zatížení atd. Sami žalovaní z důvodu havarijního stavu dřevěných nosných konstrukcí museli podat žádost o dodatečné stavební povolení, kterou dokládali statickým posudkem, jenž jednoznačně uváděl, že veškeré dřevěné konstrukce – krov i stropní konstrukce jsou v havarijním stavu a hrozí zřícení stropu. Statik považoval za nutné postavit novou konstrukci krovu a doplnit či vyměnit stropní konstrukci novými prvky. Tento záměr pak žalovaní ve vztahu ke stavebnímu úřadu deklarovali předloženou projektovou dokumentací společnosti Stafalia, s.r.o., ze které vyplývalo, že krov i stropní konstrukce v celém domě budou kompletně vyměněny. Jak bylo v řízení prokázáno, k tomuto nedošlo, když sami žalovaní potvrdili, že měnili strop pouze nad částí domu a krov zůstal původní. V dalším obsahu vyjádření poukázali žalobci na judikaturu Nejvyššího soudu o tom, že již samotný výskyt dřevomorky významně znehodnocuje stavbu, přičemž o vědomosti žalovaných o napadení dřevěných konstrukcí dřevokaznou houbou svědčí i předložené fotografie znalců V. a Hrbáče, i fotografie svědka R., ze kterých vyplývá, že žalovaní nahradili části krovu novými dřevěnými latěmi, kdy se zřejmě jednalo o nejvíce postižené části krovu. Tato úprava krovu však byla dle slyšených znalců a svědka R. zcela nedostatečná a znamenala další snížení únosnosti krovu, tedy pouze prohloubení vady, kterou krov vykazoval. I ostatní uplatněné vady, které jsou popsány v rozsudku soudu I. stupně, byly nepochybně prokázány. Nemovitost tak v době uzavření kupní smlouvy trpěla vadami, které byly následně (žalobci) zjištěny a vytknuty žalovaným a oni (žalobci) tak mají právo na slevu z kupní ceny dle ust. § 597 zák. č. 40/1964 Sb. Není pak ani potřeba (jak tvrdili žalovaní), aby (žalobci) skutečně vynaložili náklady na odstranění uváděných vad, pro vznik nároku postačí prokázání existence těchto vad, a to že na ně nebyli upozorněni. To, zda si (žalobci) nechají vady odstranit a případně jakým způsobem a jaké skutečné náklady vynaloží, je již na jejich rozhodnutí a není to předmětem soudního přezkumu. Svůj nárok opřeli o ust. § 597 zák. č. 40/1964 Sb. a požadovali právě slevu z kupní ceny, která se stanovuje soudní úvahou, nikoli právo na úhradu nutných nákladů vzniklých v souvislosti s uplatněním za vady dle ust. § 598 zák. č. 40/1964 Sb., kde by již museli prokazovat vynaložené náklady.

4. Odvolací soud v napadeném rozsahu přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, řízení jeho vydání předcházející i obsah spisu a dospěl k závěru, že odvolání žalovaných není důvodné.
5. Soud I. stupně provedl ve věci dostatečné dokazování, náležitým způsobem zjistil skutkový stav a vyvodil z něj i správné právní závěry. Soud I. stupně se věcí pečlivě zabýval, provedl podrobné dokazování, a pokud se týká hodnocení skutkového stavu věci, odvolací soud se zcela ztotožňuje se všemi závěry soudu I. stupně v odůvodnění rozsudku prezentovanými, na které pro stručnost odkazuje. Odvolací soud tedy sdílí názor soudu I. stupně o tom, že dům jako předmět kupní smlouvy vykazoval v době uzavření kupní smlouvy vytčené vady, jejich existence byla prokázána v řízení fotografiemi a výpověďmi osob s odbornou způsobilostí a argumentaci žalovaných, že vady nebyly prokázány dostatečně fundovaným způsobem, nepovažuje za přiléhavou. Podle

názoru odvolacího soudu totiž není nevýznamné, že žalobci kupovali dům anoncovaný jako plně zrekonstruovaný za účelem téměř okamžitého užívání, a poté, co v důsledku provádění drobných dispozičních změn interiéru začali odhalovat jednotlivé závažné vady domu, si tyto nechali odborně znaleckým posudkem vyhodnotit, a na základě tohoto posudku vady předmětu koupě žalovaným vytkli; nelze jim však klást k tíži, že se pro existenci zásadních vad následně rozhodli dům zcela zbourat. Žalobci potřebovali vyřešit otázku bydlení jejich rodiny, jistě nemohli čekat až na skončení tohoto soudního řízení. Jinými slovy žalovaní tedy nemohou těžit z faktu, že žalobci byli nuceni za účelem uspokojení své bytové potřeby dům zbourat za situace, kdy žalobci existenci vad ještě předtím řádně zdokumentovali a nechali odborně posoudit. Skutkové závěry soudu I. stupně o tom, že žalobci existenci vad popsanych již v posudku V. řádně prokázali, jsou zcela správné. Důkazní prostředky, které žalobci v tomto ohledu nabídli, jsou ve vzájemném souladu, logickým je i vysvětlení, že žalobci odhalili vady až v souvislosti se záměrem provádět stavební úpravy v interiéru domu. Za dostatečně prokázán má odvolací soud i ten fakt, že žalovaní skutečně existenci zásadních vad zakamuflovali tak, aby vady nebyly při běžné realitní prohlídce patrné, na kterémžto závěru nemění nic ani fakt, že žalobci měli od domu několik měsíců před uzavřením kupní smlouvy klíče. Ke zdařilosti provedené kamufláže se v řízení vyjadřovali jak znalci a stavbyvedoucí, tak i realitní makléřka, která se vyjádřila i k jinak obecně známému faktu, že při prohlídce ke koupi nabízené nemovitosti se standardně neprovádějí sondy, odtrhové zkoušky, chemické zkoušky a podobně. Ve světle těchto závěrů pak nelze pominout ani to, že žalovaní žalobcům ještě před podpisem kupní smlouvy předali projekt rekonstrukce domu vypracovaný společností Stafalia, který byl současně podkladem pro stavební řízení, jehož zdárným ukončením žalobci koupi nemovitosti podmínili. Za těchto okolností tak mohli žalobci důvodně předpokládat, že právě podle tohoto projektu byla rekonstrukce domu provedena, o čemž neměli pochybnost a tudíž důvod fundovaně, tak jak žalovaní opakovaně namítají, dům podrobovat detailnímu znaleckému zkoumání, při němž by mohli vady domu odhalit ještě před podpisem kupní smlouvy. Argumentační konstrukci žalovaných, že žalobci věděli, že rekonstrukce nebyla provedena podle projektu zpracovaného společností Stafalia, nýbrž podle projektu zpracovaného firmou Resta, zcela odporuje počínání žalovaných, kteří žalobcům projekt Stafalia předali; nabízí se otázka, proč tak učinili, pokud podle tohoto projektu provedení rekonstrukce údajně žalobcům nedeklarovali. Argument žalovaných, že se žalobci měli dozvědět, že rekonstrukce proběhla dle projektu Resta z rozhodnutí stavebního úřadu, považuje odvolací soud v popsanych souvislostech za troufalost, kdy rysy takovéto nepřiměřené „odvahy“ spatřuje odvolací soud v chování a jednání žalovaných celkově. Žalovaní totiž nejprve přistoupili k provádění zásadních rekonstrukčních prací na domě bez souhlasu stavebního úřadu, kdy až na základě jeho tlaku vůbec podali žádost o dodatečné schválení stavby, která měla být prováděna na základě projektu Stafalia, avšak ani to žalovaní nedodrželi, podle této dokumentace rekonstrukci domu neprovedli, což stavební úřad na rozdíl od žalobců do určité míry odhalil a žalovaným uložil povinnost dodat takovou projektovou dokumentaci, podle níž byla rekonstrukce skutečně provedena. Vzhledem k tomu, že jejím dodáním stavební úřad podmínil vydání svého rozhodnutí a žalobci zase existencí rozhodnutí stavebního úřadu podmínili uzavření kupní smlouvy, byli žalovaní nuceni nechat si zpracovat projektovou dokumentaci firmou Resta, která lépe odrážela skutečně provedený rozsah rekonstrukce. Žalovaní v odvolacím řízení namítali, že soud I. stupně vycházel v řízení ze spisu stavebního úřadu, ačkoli nikdo provedení dokazování tímto spisem (s výjimkou určitých listin) nenavrhol. Takové námítky žalovaných podle názoru odvolacího soudu pouze zapadají do mozaiky celkového počínání si žalovaných, kteří nestáli o to, aby kdo, tím méně žalobci či soud zjistili, že stavební úřad při místním šetření shledal, že realizace rekonstrukce domu neodpovídá projektu Stafalia. Nepochybně následně tak vznikl (laicky antidatovaný) projekt Resta; jak jinak by bylo lze zodpovědět následující otázky - pokud by existoval projekt Resta již před prvním místním šetřením, proč ho žalovaní stavebnímu úřadu nepředložili, proč ho spolu s klíči od domu nepředložili žalobcům a proč tedy žalovaní tvrdí, že se žalobci o existenci projektu Resta měli dozvědět z rozhodnutí stavebního úřadu. Odpověď na tyto otázky je podle názoru odvolacího

soudu právě v tom, že žalovaní žalobcům deklarovali prodej domu celkově zrekonstruovaného dle projektu společnosti Stafalia, podle něhož rekonstrukce provedena nebyla; veškeré skutkové i právní závěry v tomto ohledu přijaté soudem prvního stupně jsou tak správné.

6. Soud I. stupně v odůvodnění svého rozsudku podrobně rozvedl a vyrovnal se v podstatě se všemi argumenty žalovaných, uplatňovanými i v tomto odvolacím řízení, a žalobcům přiznal slevu z kupní ceny ve výši mající oporu v závěrech posudku znaleckého ústavu, jakkoli tyto žalovaní zcela zásadně rozporují. Nepochybně správný je tedy konkrétně ten závěr, že není rozhodné, zda šlo o vady zjevné či skryté, podstatným je z hlediska aplikace § 597 odst. 1 zák.č. 40/1964 Sb. (který soud I. stupně pro posouzení věci zcela správně použil) pouze to, že žalobci vytkli žalovaným vady, na které je žalovaní neupozornili. Je přitom bez významu, že se v době prodeje vady na domě neprojevovaly (viz námitky žalovaných, že se chodilo po stropě a nebyl popraskaný, dům byl připojen k elektrické rozvodné síti apod.), k této otázce se vyslovila judikatura (rozhodnutí NS ČR sp. zn. 32 Odo 976/2002) tak, že odpovědnost prodávajícího u použité věci se vztahuje i na vady, které existovaly v době uzavření kupní smlouvy, i když vyšly najevo až dodatečně. Námitka žalovaných, že tyto vady vznikly až po uzavření kupní smlouvy, resp. snad v důsledku následného počínání si žalobců, nemůže obstát jak ve světle provedeného dokazování v jednotlivostech, tak v celkovém kontextu hodnocení skutkových okolností souzené věci. Odvolací soud nemá pochybnost ani o tom, že šlo v právním slova smyslu o vady a nikoli o projev běžného opotřebení domu. Nemůže obstát námitka žalovaných, že vytčené vady nejsou v právním slova smyslu vadami, ale pouze vlastnostmi prodávávaného domu s ohledem na jeho stáří a lokaci, neboť žalovaní dům k prodeji nabízeli s tím, že na něm proběhla kompletní rekonstrukce, čemuž také dle závěrů posudku znaleckého ústavu odpovídala sjednaná kupní cena 4 500 000 Kč (dodatečná sleva ve výši 100 000 Kč žalobcům poskytnutá za viditelné nedokončení některých stavebních prvků je vzhledem k celkové ceně marginální, takové slevy jsou při realizaci prodejů nemovitostí zcela běžné i za situace, kdy předmět prodeje žádné vady nevykazuje). Nelze přece připustit, aby byl dům (byť v dělnické kolonii Divišova čtvrť) anoncovaný jako zrekonstruovaný napaden dřevomorkou, aby byl vlhký a plesnivý, aby strop hrozil zřícením apod.. Jak je obecně známo, i v těchto bývalých dělnických koloniích, které jsou umístěny nedaleko center velkých měst, tudíž velmi dobře dostupné, jsou domy zcela způsobilé k řádné rekonstrukci, naopak i pro zachování jedinečného koloritu jsou zrekonstruované domy v těchto lokalitách vyhledávány a běžně obchodovány. Očekávání žalobců, že, byť byl postaven jistě před II. světovou válkou, mohl být dům zdařile rekonstruován, tak nebylo ničím neobvyklým nebo nepodloženým. Nešlo přitom ani o ten případ, že by žalovaní o existenci zásadních vad domu sami nevěděli; bylo tomu právě naopak, žalovaným musel být velmi špatný technický stav domu nepochybně znám a nelze vyloučit, že to byl právě důvod, proč se rozhodli jej prodat, když řádnou rekonstrukci podle projektu firmy Stafalia seznali neúměrně nákladnou.
7. Odvolací soud tedy souhlasí se soudem I. stupně, že dům vykazoval vady, které byly žalovaným žalobci řádně a včas vytknuty a že tudíž žalobcům skutečně vzniklo právo na slevu z kupní ceny, kterou u žalovaných a následně v tomto řízení u soudu (žalobci) uplatnili. Pokud se týká výše uplatněné slevy z kupní ceny i v tomto ohledu se odvolací soud se soudem I. stupně zcela ztotožňuje. Soud I. stupně opřel výši přiměřené slevy z kupní ceny o závěry znaleckého posudku, který nechal v průběhu řízení vypracovat, přičemž závěry tohoto posudku jsou zcela přesvědčivé. Tento znalecký posudek se konkrétně vyjadřuje ke všem jednotlivým vytčeným vadám a stanoví náklady na jejich odstranění, kdy právě v takové výši nakonec soud I. stupně žalobcům slevu z kupní ceny přiznal. Na tomto postupu, resp. úvaze soudu I. stupně, jak dospět k výši slevy z kupní ceny, neshledává odvolací soud žádné pochybení, soudem I. stupně užitá linie úvah má svou logiku; proč takto soud I. stupně postupoval, v odůvodnění svého rozsudku pečlivě odůvodnil. Takto stanovenou slevu z kupní ceny lze podle názoru odvolacího soudu považovat za přiměřenou i ve světle konstantní judikatury (např. rozhodnutí NS ČR sp.zn. 32 Odo 956/2002), podle níž *závisí přiměřená sleva podle § 597 odst.1 zák. č. 40/1964 Sb. především na povaze a rozsahu vady vzhledem ke kupní*

ceně, na snížení funkčních vlastností věci a její estetické hodnoty, na další upotřebitelnosti, ceně nutných oprav apod. s tím, že je třeba přihlídnout i k tomu, jak se reklamovaná vada projevuje při užívání věci, zda snižuje její životnost. Při stanovení výše slevy se podle označeného judikátu přiblíží k ceně opravy, pokud byla věc opravena; není však možno vyjít pouze z této ceny (opravou mohlo dojít i ke zhodnocení věci – věc získala vyšší užitnou hodnotu, než by odpovídala běžnému opotřebení vzhledem ke stáří vozidla a počtu ujetých km). K posouzení těchto skutečností je zapotřebí odborných znalostí, a proto se soud ve smyslu § 127 o.s.ř. vesměs neobjede bez znaleckého posudku či odborného vyjádření. Dále označený judikát uzavírá, že vycházel-li soud při určení výše přiměřené slevy nikoliv ze znaleckého posudku či odborného vyjádření, ale aplikoval bez dalšího posouzení okolností věci (např. zjištění nepřiměřené výše nákladů na zjišťování okolností rozhodných pro výpočet výše nároku, které by hrubě neodpovídaly výše vymáhaného nároku apod.) ustanovení § 136 o.s.ř., je tento postup nesprávný. Pokud má být na výši slevy z kupní ceny v souzeném případě nahlíženo z pohledu shora citovaného judikátu, jeví se sleva z kupní ceny ve výši přibližně čtvrtiny kupní ceny zcela přiměřenou i z toho pohledu, že i pokud by byly rekonstrukční práce oceněné posudkem znaleckého ústavu, o jejichž potřebnosti a výši odvolací soud nepochybuje, vynaloženy, odpovídala by výše kupní ceny koupi bezvadného domu. Pokud totiž měla být v daném případě provedena oprava prvků dlouhodobé životnosti u rodinného domu, který nebylo lze pro existenci zásadních vad vůbec užívat, je skutečně namíste přihlídnout k ceně opravy, byť v projednávané věci nebyla nakonec oprava provedena a dům byl celý zdemolován. Nejde o případ, kdy by provedenou rekonstrukcí měl předmětný dům nabýt na hodnotě, v posuzovaném případě by popsáné a oceněné opravy umožnily dům jako zrekonstruovaný užívat, aniž by dům současně získal vyšší užitnou hodnotu; jinými slovy provedením popsáných oprav by tak získal dům ty parametry a tu hodnotu, za kterou byl koupen.

8. Stanovení výše slevy z kupní ceny přitom nepovažuje odvolací soud s ohledem na všechny okolnosti věci ani za rozporné s dobrými mravy. Jak již bylo uvedeno výše, vynaložením nákladů na opravu domu ve výši slevy z kupní ceny by žalobci získali vlastně to, za co zaplatili. Není důvodu k úvahám, že by došlo k nepřiměřenému zvýhodnění žalobců. Je totiž zapotřebí si uvědomit, že tito v dobré víře v pravdivost údajů poskytnutých žalovanými při uzavření kupní smlouvy kupovali dům prakticky až na drobnosti způsobilý k okamžitému užívání. Byť jim byla nakonec po řadě let přisouzena sleva z kupní ceny tohoto domu, počínání žalovaných zcela změnilo plány žalobců minimálně tak, že se do domu nemohli nastěhovat a stáli před rozhodnutím, zda ho opravit nebo zbourat. V obou případech to znamenalo zajistit si bydlení jinde a započít se stavebními pracemi na nemovitosti, což žalobci původně nezamýšleli, proto kupovali dům po rekonstrukci. Se stavebními pracemi pak byly samozřejmě spojeny značné finanční náklady, které museli žalobci vynaložit, pokud chtěli bydlet dříve, než skončí tento soudní spor, resp. případné vykonávací řízení. I z tohoto pohledu je zapotřebí na otázku dobrých mravů a poctivosti jednání účastníků projednávaného řízení nahlížet.
9. Vycházejí z výše uvedeného proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadeném výroku I. jako věcně správný dle § 219 o.s.ř. potvrdil.
10. Pokud se týká výroku o nákladech řízení účastníků, odvolací soud se se soudem I. stupně ztotožňuje v názoru na aplikaci ust. § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť rozhodnutí o výši plnění nakonec skutečně záviselo na znaleckém posudku, resp. na úvaze soudu; co do základu nároku náhrady nákladů řízení před soudem I. stupně rozhodl tento správně. Pochybil však při stanovení výše náhrady nákladů za právní zastoupení, pokud opomenul skutečnost, že advokát žalobců zastupoval v řízení dvě osoby, pročež měla být sazba za jeden úkon právní služby zvýšena podle § 12 odst. 4 vyhl.č. 177/1996 Sb., a to tak, že advokátovi náleží za každou takto zastupovanou osobu mimosmluvní odměna snížená o 20 %. Advokátovi žalobců tak měla být přiznána při tarifní hodnotě 1 331 519 Kč (§ 8 odst. 1 vyhl.č. 177/1996 Sb.) odměna za 1 úkon právní služby ve výši 21 856 Kč [2 x (13 660 Kč – 2 732 Kč)]. Při sedmnácti úkonech právní služby po 21 856 Kč a sedmnácti paušálních náhradách dle § 13 odst. 3 stejné vyhl. po 300 Kč pak náklady právního zastoupení představují částku 381 752 Kč (371 552 Kč + 5 100 Kč), kterou je dále zapotřebí navýšit o 21% DPH, které je právní zástupce žalobce plátcem, tedy o částku 80 167 Kč. Náklady právního

zastoupení žalobců v řízení před soudem I. stupně tak představují částku 461 919 Kč (381 752 Kč + 80 167 Kč), po připočtení zaplaceného soudního poplatku ve výši 67 580 Kč a zaplacené zálohy na náklady znaleckého posudku ve výši 4 000 Kč, pak celkové náklady žalobců v řízení před soudem I. stupně představují částku 533 499 Kč, k jejíž náhradě zavázal odvolací soud žalované jako manžele společně a nerozdílně II. výrokem tohoto rozsudku, jímž nákladový výrok prvostupňového rozsudku podle § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil.

11. Pokud se týká výroku o nákladech řízení státu, postupoval soud I. stupně zcela správně, pokud povinností nahradit náklady řízení za znalečné uložil žalovaným společně a nerozdílně v celkové částce 36 451 Kč, ve výroku III. proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil.
12. Výrok o nákladech odvolacího řízení se opírá o ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy v odvolacím řízení zcela úspěšným žalobcům vzniklo právo na náhradu nákladů právního zastoupení advokátem za 2 úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. d/, g/ vyhl.č. 177/1996 Sb. (písemné vyjádření k odvolání a účast u jednání odvolacího soudu dne 5.12.2018) v sazbě odměny stanovené dle § 7 bod 5, § 12 bod 4 vyhl.č. 177/1996 Sb. při tarifní hodnotě 1 249 824 Kč ve výši 21 280 Kč; v poloviční výši 10 640 Kč pak náleží žalobcům odměna za účast u jednání odvolacího soudu dne 12.12.2018, u nějž došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí (§ 11 odst. 2 písm. f/ vyhl.č. 177/1996 Sb.). K těmto třem úkonům právní služby pak náleží 3 paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb. po 300 Kč. Takto celkově vzniklé náklady právního zastoupení v částce 54 100 Kč (2 x 21 280 Kč + 1 x 10 640 Kč + 3 x 300 Kč) je pak opět zapotřebí navýšit o 21% DPH v částce 11 361 Kč. Třetím výrokem tohoto rozsudku bylo proto žalovaným uloženo nahradit žalobcům společně a nerozdílně náklady odvolacího řízení v celkové částce 65 461 Kč (54 100 Kč + 11 361 Kč) v zákonné třídní lhůtě k rukám právního zástupce žalovaných.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** dovolání přípustné, jestliže 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. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, může oprávněný podat návrh na exekuci (soudní výkon rozhodnutí).

Proti části tohoto rozsudku týkající se výroku o nákladech řízení není dovolání přípustné.

Brno 12. 12. 2018

JUDr. Zdeněk Konečný v.r.
předseda senátu