



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně – pobočka v Jihlavě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Fučíkové a soudců Mgr. Miroslava Pecha a JUDr. Lenky Prokšové ve věci

- žalobců:
- a) **M.H.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - b) **Z.B.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - c) **R.M.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - d) **J.M.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
 - e) **M.J.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - f) **V.N.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - g) **K.S.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - h) **P.K.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
 - ch) **P.K.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX

všichni zastoupeni advokátem Mgr. Janem Valihrachem
sídlím Žižkova 1934/12, 586 01 XXXXX

proti
žalované: XXXXX, IČO XXXXX
sídlem XXXXX
zastoupená advokátkou JUDr. Evou Hrbáčkovou
sídlem Bráfova tř. 764/50, 674 01 Třebíč

o odstranění závadného stavu, eventuálně poskytnutí slevy z kupní ceny

o odvoláních žalované a žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Jihlavě ze dne 26. května 2020, č. j. 3 C 448/2009-784

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I. **potvrzuje ve správném znění** tak, že se zamítá žaloba v části, kterou žalobci navrhovali, aby byla žalované uložena povinnost odstranit do šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku reklamovanou závadu – zvýšenou hlučnost – způsobenou nedodržením technologických postupů a ČSN v bytových jednotkách č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX nacházejících se v bytovém domě č. p. XXXXX na pozemku parc. č. XXXXX v XXXXX.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výrocih II., IV., VI., VIII., X., XII., XVII. a v části výroku XIV., kterou byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobcům h/ a ch/ společně a nerozdílně částku ve výši 30 094,36 Kč, **potvrzuje**.
- III. Ve zbývající části výroku XIV., kterou byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobcům h/ a ch/ společně a nerozdílně částku ve výši dalších 29 905,64 Kč, **se** rozsudek soudu prvního stupně **mění** tak, že se žaloba ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ a žalovanou i v této části, kterou **se** žalobci h/ a ch/ domáhali po žalované zaplacení částky dalších 29 905,64 Kč, **zamítá**.
- IV. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku XVIII. **mění** tak, že:
 - a) žalobce a/ je povinen uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 3 855,30 Kč,
 - b) žalobce b/ je povinen uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 3 291 Kč,
 - c) žalobci c/ a d/ jsou povinni společně a nerozdílně uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 4 957,60 Kč,
 - d) žalobce e/ je povinen uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 5 980,40 Kč,
 - e) žalobce f/ je povinen uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 5 180 Kč,
 - f) žalobce g/ je povinen uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 3 855,30 Kč,
 - g) žalobci h/ a ch/ jsou povinni společně a nerozdílně uhradit České republice – Okresnímu soudu v Jihlavě na nákladech řízení částku ve výši 2 419,40 Kč,

to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- V. V části výroku XVI., kterou bylo rozhodnuto o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobci a/, b/, c/, d/, e/, f/ a g/ na straně jedné a žalovanou na straně druhé, **se** rozsudek soudu prvního stupně **potvrzuje ve správném znění** tak, že ve vztahu mezi žalobci a/, b/, c/, d/, e/, f/ a g/ na straně jedné a žalovanou na straně druhé, se žalobcům náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů, vyjma nákladů tohoto odvolacího řízení, **nepřiznává**.
- VI. Ve vztahu mezi žalobci a/, b/, c/, d/, e/, f/ a g/ na straně jedné a žalovanou na straně druhé, se žalobcům náhrada nákladů tohoto odvolacího řízení **nepřiznává**.
- VII. Ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ na straně jedné a žalovanou na straně druhé se žalobcům náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů **nepřiznává**.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně shora označeným rozsudkem, jeho výrokiem I., zamítl žalobu každého z žalobců v té její části, kterou se každý z nich původně samostatně (než bylo rozhodnuto o spojení všech věcí v jedno řízení usnesením soudu prvního stupně) primárně domáhal uložení povinnosti žalované odstranit reklamovanou závadu – zvýšenou hlučnost – způsobenou nedodržením technologických postupů a ČSN v bytových jednotkách č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX nacházejících se v bytovém domě č. p. XXXXX na pozemku parc. č. XXXXX v XXXXX, a to do šesti měsíců od právní moci rozsudku. Výroky II. (ve vztahu mezi žalobcem a/ a žalovanou), IV. (ve vztahu mezi žalobcem b/ a žalovanou), VI. (ve vztahu mezi žalobcem f/ a žalovanou), VIII. (ve vztahu mezi žalobcem e/ a žalovanou), X. (ve vztahu mezi žalobci c/ a d/ a žalovanou), XII. (ve vztahu mezi žalobcem g/ a žalovanou) a XIV. (ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ a žalovanou) částečně vyhověl eventuálním návrhům jednotlivých žalobců na zaplacení peněžitého plnění odpovídajícího uplatněné slevě z kupní ceny. Výroky III. (ve vztahu mezi žalobcem a/ a žalovanou), V. (ve vztahu mezi žalobcem b/ a žalovanou), VII. (ve vztahu mezi žalobcem f/ a žalovanou), IX. (ve vztahu mezi žalobcem e/ a žalovanou), XI. (ve vztahu mezi žalobci c/ a d/ a žalovanou), XIII. (ve vztahu mezi žalobcem g/ a žalovanou) a XV. (ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ a žalovanou) ve zbývajících částech eventuálních návrhů jednotlivých žalobců na zaplacení peněžitého plnění odpovídajícího uplatněné slevě z kupní ceny zamítl. Výrokem XVI. rozhodl o náhradě nákladů řízení tak, že se nepřiznává žádnému z účastníků. Konečně výroky XVII. a XVIII. uložil žalované a jednotlivým žalobcům (rovným dílem) zaplatit náklady státu vzniklé v průběhu řízení.
2. Zamítavý výrok o návrhu na odstranění vady jednotlivých bytových jednotek odůvodnil tak, že vady předmětných bytových jednotek je třeba považovat za neodstranitelné a žalobci v souladu s právními předpisy uplatnili (v podání z 19. 10. 2009) nárok na slevu z kupní ceny, protože nemohli s primárním žalobním návrhem, jímž se domáhali práva na odstranění vady, uspět. Ve vztahu k žalobcům h) a ch) jako další důvod pro zamítnutí primárního petitu označil nedostatek aktivní legitimace (s odkazem na skutečnost, že bytovou jednotku č. XXXXX již nevlastní).
3. Eventuálnímu požadavku na poskytnutí slevy z kupní ceny částečně vyhověl s odůvodněním, že žalobci v březnu 2005 koupili od žalované bytové jednotky v domě č. p. XXXXX (XXXXX) postaveném na pozemku parc. č. XXXXX v obci a katastrálním území XXXXX (jednotlivé jednotky a kupní smlouvy jsou specifikovány v odst. 11 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně), že v rámci sjednané 60měsíční záruční doby reklamovali u žalované vady předmětu koupě (spočívající mimo jiné v nedodržení norem stanovených pro vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost), že uplatnili právo na slevu z kupní ceny bytů, že existence reklamovaných vad

v podobě překročení norem stanovených pro vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost byla jednoznačně prokázána a že se jedná o vady neodstranitelné.

4. Pokud jde o výši přiznané slevy, vyšel ze znaleckého posudku Doc. RNDr. Marie Vaňkové, CSc. a jeho doplnění (co do míry nedodržení normativních požadavků na zvukovou izolaci mezi místnostmi v budovách), odborného stanoviska Ochrany životního prostředí, s. r. o. (pokud jde o vliv překročení limitů vzduchové neprůzvučnosti na akustický komfort uživatele bytu) a ze znaleckého posudku Ing. Zdeňka Teufly (co se týče snížení tržní ceny jednotlivých bytových jednotek v důsledku porušení norem pro stavební vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost). Přitom vzal v úvahu jednak kupní cenu bytových jednotek, s tím, že tato cena odpovídá hodnotě „bezvadného“ díla, jednak náklady, které by byly nutné vynaložit dle znaleckého posudku Ing. Zdeňka Teufly na odstranění vad, neboť pokud by se žalobci rozhodli bytové jednotky prodat jako „bezvadné“, museli by nejméně takový náklad k odstranění vad vynaložit.
5. Samotnou výši slevy určil tak, že částku stanovenou znalcem Ing. Zdeňkem Teuflem pro každý jednotlivý byt navýšil o dalších 10 % paušálně u všech bytových jednotek za překročení „hlukové pohody“ v celém domě, resp. na znalcem nezapočítané náklady, a dále o 1% z kupní ceny za každé 2 dB, o které byla překročena norma (jednotlivé výpočty jsou obsaženy v odst. 43 až 49 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně). Desetiprocentní „paušální“ navýšení slevy o dalších 10 % zdůvodnil tak, že sleva z kupní ceny není prostým obrazem nákladů na opravu a je do ní třeba promítnout i náklady spojené s pobytem jednotlivých uživatelů mimo svůj byt, na úklid či na případnou úpravu nábytku a zohlednit je třeba i riziko poškození nábytku. K dalšímu navýšení slevy pak přistoupil v závislosti na tom, jak konkrétně je každá z bytových jednotek dotčena hlukem, resp. jak moc došlo k překročení norem neprůzvučnosti u jednotlivých bytů, když s ohledem na vyjádření zdravotního ústavu přihlédl k tomu, že pro uživatele hraje roli překročení norem vzduchové a kročejové neprůzvučnosti o 2 dB.
6. Jelikož žalobci požadovali přiznání slev převyšujících částky vypočtené prvostupňovým soudem, byly jejich žaloby ohledně rozdílu mezi částkou jimi požadovanou a částkou stanovenou soudem zamítnuty.
7. Jde-li o náhradu nákladů řízení, postupoval soud prvního stupně podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění předpisů pozdějších (dále jen „o. s. ř.“), s tím, že žalobci neuspěli ohledně nároku na odstranění reklamovaných vad, zatímco uspěli s eventuálním požadavkem na přiznání slevy z ceny, kde výše přiznaného plnění závisela jednak na úvaze soudu a jednak na znaleckém posudku (§ 142 odst. 3 o. s. ř.). Uzavřel, že obě strany měly ve věci jen částečný úspěch, pročež právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal žádné z nich. Na základě stejné úvahy pak mezi stranu žalující a stranu žalovanou rovným dílem rozdělil povinnost nahradit náklady vzniklé státu (v podobě výdajů vynaložených na znalecké posudky), přičemž částku připadající na žalobce rozdělil rovnoměrně.
8. Proti rozsudku, výslovně jeho výroky I., II., IV., VI., VIII., X., XII., XIV., XVI. a XVII., podala odvolání žalovaná s odůvodněním, že nesouhlasí s uloženou povinností zaplatit žalobcům finanční plnění, ale ani se zamítnutím žalob v té části, jíž se žalobci dožadovali odstranění reklamované vady. Napadení zamítavého výroku I. vysvětlila tak, že se po celou dobu řízení pokouší o to, aby mohla opravu (i bez potřeby soudní ingerence) konečně provést tam, kde bylo „možné pochybení“ zjištěno. V této souvislosti zdůraznila, že nabídla zpětný odkup prodaných bytových jednotek, že mezibytovou a kročejovou neprůzvučnost lze, což vyplývá i ze znaleckého posudku Ing. Zdeňka Teufly, odstranit a že byt odkoupený od Karla Zachy po opravě splňuje, jak dokládá znalecký posudek Doc. RNDr. Marie Vaňkové, CSc., normy pro mezibytovou neprůzvučnost, a vyjádřila přesvědčení, že oprava mezibytové i kročejové neprůzvučnosti by byla naprosto spolehlivou a trvalou nápravou „vadného stavu“, a dodala, že to byli sami žalobci, kteří v reklamaci zvolili odstranění vady. Napadený rozsudek

označila za výsledek nepřezkoumatelných úvah a těžko logicky odůvodnitelných a nesourodých právních hodnocení. Namítla též, že se soud prvního stupně hned v několika bodech odchyloval od závazných závěrů usnesení odvolacího soudu ze dne 9. 3. 2015, sp. zn. 54 Co 281/2013. Prvostupňový soud se podle ní především vypořádal nesprávně s otázkou prvotní volby práva z žalobci reklamovaných vad a souladu jednotlivých žalob s prvotním uplatněním vad a s ním spojenou volbou práva z těchto vad. Tvrzení žalobců, že jedinou a tedy prvotní volbou nároku z vad předmětu koupě byla sleva z kupní ceny, považovala za účelové a zdůraznila, že se s prvotně uplatněným nárokem žalobců chtěla v zákonné lhůtě vypořádat, nicméně žalobci jí k tomu neposkytli nezbytnou součinnost. Soudu prvního stupně též vytkla, že přehlédl „uplatnění vad podané SVJ“ založené ve spise a opakovaně citované v usnesení odvolacího soudu ze dne 9. 3. 2015. Dále s odkazem na výsledky znaleckého zkoumání konstatovala, že je třeba výrazně omezit v žalobách uplatněný rozsah vad, a ohradila se proti tomu, že by nebyl plošně dodržen technologický postup v předmětných bytových jednotkách, resp. v celém bytovém domě. Pokud jde o výši slevy, poukázala na to, že při dalším prodeji dvou bytových jednotek, jak doložila kupními smlouvami, se do kupní ceny žádná sleva nepromítla, a polemizovala s náklady na opravu bytů vypočtenými znalcem Ing. Zdeňkem Teuflem (jako nepřiměřeně vysokými) i se způsobem stanovení samotné slevy z kupní ceny zvoleným soudem prvního stupně (jako postrádajícím smysl, nelogickým a paušalizujícím).

9. Nákladové výroky XVI. a XVIII. odvoláním napadli všichni žalobci. Namítli v něm, že míra jejich úspěchu byla vyšší, než míra úspěchu žalované, a že důvodem zahájení řízení bylo porušení smluvních závazků ze strany žalované. Podle nich bylo prokázáno, že toto pochybení žalované odůvodňovalo základ nároků žalobců na stanovení slevy z kupní ceny, když až v průběhu řízení byly odvolacím soudem učiněny právní závěry o neodstranitelnosti předmětných vad. Považovali proto za nespravedlivé, aby jim nebyla přiznána náhrada nákladů řízení a byla jim uložena povinnost nést náklady znaleckého dokazování. Uzavřeli, že by jim měla být přiznána alespoň poměrná část nákladů řízení, a navrhli, aby odvolací soud výrok XVI. rozsudku změnil tak, že jim přizná náhradu nákladů řízení, a zároveň zrušil výrok XVIII. rozsudku.
10. Vzhledem k tomu, že toto řízení bylo zahájeno přede dnem 1. 1. 2013, kdy nabyl účinnosti zákon č. 396/2012 Sb., kterým se mění občanský soudní řád, odvolací soud věc projednal podle dosavadních právních předpisů, tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2012 (viz ustanovení čl. II bodu 1. zákona č. 396/2012 Sb.). Jelikož k uzavření jednotlivých kupních smluv mezi žalobci a žalovanou došlo před 31. 12. 2013, posuzoval odvolací soud - na základě na § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z jejich porušení, podle dosavadních právních předpisů, tj. podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“).
11. Odvolací soud po zjištění, že odvolání žalované i odvolání žalobců byla podána včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), že byla podána osobami k tomu oprávněnými (§ 201 o. s. ř.), že směřují proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201, § 202 odst. 1 o. s. ř. à contrario), a že v odvolání žalované jsou uvedeny odvolací důvody (§ 212a odst. 2 o. s. ř.), přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně v rozsahu napadeném odvoláními i řízení mu předcházející (§ 212, § 212a o. s. ř.) a poté dospěl k dále popsáným závěrům.
12. Na tomto místě je třeba uvést, že odvoláním žalované byl napaden i zamítavý výrok I. rozsudku soudu prvního stupně. Odvolací soud shledal odvolání žalované i v této části subjektivně přípustným, neboť zmíněným výrokem je implicitně řešena otázka povahy žalobci uplatněné vady jednotlivých bytových jednotek, tedy otázka jejich odstranitelnosti či neodstranitelnosti, zodpovězení kteréžto otázky je určující pro rozsah práv (okruh nároků) z odpovědnosti za vady věci, která lze kupujícími uplatnit ve smyslu ustanovení § 622 obč. zák., a na jejímž zodpovězení má tudíž žalovaná bezprostřední zájem, neboť se to dotýká jejich práv, resp. povinností,

vyplývající z uplatnění takových vad kupujícími žalobci. Odvolací soud pro úplnost dodává, že účinky odvolání žalované nedopadly na meritorní zamítavé výroky III, V., VII., IX., XI., XIII. a XV., pročež zmíněné výroky samostatně nabyly právní moci a jako takové nebyly přezkumu odvolacím soudem otevřeny (§ 206, § 159 a § 159a o. s. ř.).

13. Dále je třeba předeslat, že napadený rozsudek soudu prvního stupně není jeho prvním rozhodnutím ve věci samé. Tím byl rozsudek ze dne 21. 9. 2012, č. j. 3C 448/2009-347, který byl zrušen usnesením podepsaného odvolacího soudu ze dne 9. 3. 2015, č. j. 54 Co 281/2013-422 (dále též jen „kasační usnesení“). V něm odvolací soud soudu prvního stupně uložil, aby v dalším řízení bylo za součinnosti se znalcem z oboru stavebnictví, se specializací na akustiku a měření hluku, provedeno opakované měření vzduchové a kročejové průzvučnosti u každého z bytů, a to pro každou místnost (mezibytovou příčku), pro kterou je technickou normou ČSN 73 0532 (a to v jejím znění do konce března 2005) stanovena normová hodnota v dB, a aby v závislosti na výsledcích měření určil zda, a pokud ano, v jakém rozsahu u kterého z bytů (jejich jednotlivých částí – místností, resp. oddělujících příček) jsou překročeny normové hodnoty a v jakém rozsahu, a poté, nebude-li žalovanou prezentován nějaký jiný doposud nenavrhaný způsob odstranění vytýkaných vad, za součinnosti se znalcem z oboru ekonomika - oceňování nemovitostí, stanovil vadě odpovídající snížení ceny. K závěrům znaleckého posudku Ing. Josefa Kříže odvolací soud přitom poznamenal, že pro stávající řízení budou použitelné pouze v tom rozsahu, pokud se vyjadřují k otázce možného narušení zvukové izolace použitého stavebního materiálu vysekáváním drážek, jakož i v té jejich části, která se týkala nebezpečí přetrvání zvukových mostů ve stávající konstrukci stěn, stropů a podlah i v případě provedení protihlukových opatření navrhovaných žalovanou.
14. Pokud jde o nyní přezkoumávané rozhodnutí soudu prvního stupně, potom se odvolací soud ztotožňuje se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně popsány v odstavcích 11. až 23. odůvodnění napadeného rozhodnutí, jejichž správnost ostatně nebyla odvoláními zpochybněna, a pro stručnost na ně odkazuje, stejně jako na odůvodnění předcházejícího kasačního usnesení, od jehož závěrů rovněž nemá důvod se odchýlit ani v tuto chvíli.
15. Tato zjištění lze zrekapitulovat tak, že ve dnech 3. 3. až 14. 3. 2005 byly mezi žalovanou jako prodávající a jednotlivými žalobci jako kupujícími uzavřeny kupní smlouvy, na základě kterých žalobci nabyli do vlastnictví bytové jednotky v bytovém domě č. p. XXXXX (XXXXX) postaveném na pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území a obci XXXXX, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu a na pozemku, a to žalobce a/ bytovou jednotku č. XXXXX, žalobce b/ bytovou jednotku č. XXXXX, žalobci c/ a d/ bytovou jednotku č. XXXXX do společného jmění manželů, žalobce e/ bytovou jednotku č. XXXXX, žalobce f/ bytovou jednotku č. XXXXX (aktuálně mu náleží spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/100), žalobce g/ bytovou jednotku č. XXXXX a žalobci h/ a ch/ bytovou jednotku č. XXXXX do společného jmění manželů (aktuálně již nejsou jejími vlastníky). V kupních smlouvách byla vždy dohodnuta záruční lhůta na stavební konstrukce v trvání 60 měsíců.
16. Jednotliví žalobci zastoupení Společenstvím vlastníků jednotek obytného domu XXXXX, XXXXX, XXXXX, průběžně uplatňovali vady předaných nemovitostí svými příписy a vznášeli nároky z titulu vad dodaného díla. Reklamací jménem každého z žalobců byla podána společným právním zástupcem (advokátkou JUDr. Kateřinou Skálovou) dne 19. 10. 2009 a mimo jiné v ní byla vytknuta nedostatečná kročejová neprůzvučnost, nevyhovující zvuková izolace příček mezi byty, nevyhovující šíření kročejového zvuku z podlahy na společné chodbě do bytů na stejném patře a nevyhovující zvuková izolace stropní konstrukce mezi byty nad sebou. Jako volbu práva z odpovědnosti za vady prodané věci žalobci v reklamaci ze dne 19. 10. 2009 zvolili slevu z kupní ceny s odůvodněním, že odstranění vady by si vyžádalo zvýšené náklady, zejména na zajištění náhradního bydlení po dobu oprav, demontáž stávajícího zařízení, provedení samotného vyzdění apod.

17. Ze znaleckých posudků Doc. RNDr. Marie Vaňkové CSc. (konkrétně znaleckého posudku č. 41 ze dne 22. 1. 2018 a jeho doplnění v podobě odpovědi na dotazy žalované ze dne 12. 3. 2018) a Ing. Zdeňka Teufly (tedy znaleckého posudku č. 1/116/19 ze dne 15. 2. 2019 a jeho dodatku č. 1 ze dne 15. 2. 2020) vyšly najevo následující rozdíly mezi naměřenou hodnotou a hodnotou požadovanou ČSN 73 0532:2000 (dále též jen „norma“), účinnou od března 2000 do května 2005, tedy v době uzavření kupních smluv mezi žalobci a žalovanou, a náklady na stavební práce a ostatní úpravy pro zlepšení akustických parametrů v jednotlivých bytech (včetně DPH):
- bytová jednotka č. 1 (žalobce g/) nesplnila normu o 1 dB (vzduchová neprůzvučnost) u mezibytové příčky s jednotkou č. 2 a o 5 dB (vzduchová neprůzvučnost) u stropu mezi garáže pod jednotkou č. 1, náklady na úpravy: 99 685 Kč (další úpravy v hodnotě 29 619 Kč by byly provedeny ze strany garáže),
 - bytová jednotka č. 5 (žalobce b/) nesplnila normu o 4 dB u mezibytové příčky s jednotkou č. 6 (žalobce a/) a o 12 dB (kročejová neprůzvučnost) u stropu mezi jednotkou č. 5 a jednotkou č. 10, náklady na úpravy: 106 924 Kč,
 - bytová jednotka č. 6 (žalobce a/) nesplnila normu o 4 dB u mezibytové příčky s jednotkou č. 5 (žalobce b/), o 2 dB (kročejová neprůzvučnost) u stropu mezi jednotkou č. 6 a jednotkou č. 2, a o 12 dB (kročejová neprůzvučnost) u stropu mezi jednotkou č. 6 a jednotkou č. 11, náklady na úpravy: 91 324 Kč,
 - bytová jednotka č. 13 (žalobce e/) nesplnila normu o 6 dB u mezibytové příčky s jednotkou č. 10, o 13 dB (kročejová neprůzvučnost) u stropu mezi jednotkou č. 8 a jednotkou č. 13 a o 6 dB (kročejová neprůzvučnost) u stropu mezi jednotkou č. 13 a jednotkou č. 17 (žalobce f/), náklady na úpravy: 129 851 Kč,
 - bytová jednotka č. 14 (žalobci c/ a d/) nesplnila normu o 3 dB u mezibytové příčky s jednotkou č. 15 a o 4 dB u mezibytové příčky s jednotkou č. 17 (žalobce f/), náklady na úpravy: 105 464 Kč,
 - bytová jednotka č. 17 (žalobce f/) nesplnila normu o 4 dB u mezibytové příčky s jednotkou č. s jednotkou č. 14 (žalobci c/ a d/) a o 6 dB (kročejová neprůzvučnost) u stropu mezi jednotkou č. 13 (žalobce e/) a jednotkou č. 17, náklady na úpravy: 136 082 Kč.
18. Znalec Ing. Zdeněk Teufl při výslechu před soudem prvního stupně uvedl, že vliv zjištěných vad na cenu bytu nelze stanovit jinak, než tak, že budou vyčísleny náklady na odstranění vady v každém konkrétním bytě.
19. Žalovaná na znalecký posudek Ing. Zdeňka Teufly reagovala vlastním vyčíslením nákladů na odstranění reklamovaných vad (sestaveným Ing. Jiřím Humlem na základě výsledků měření Doc. Marie Vaňkové CSc.):
- náklady na opravu bytové jednotky č. 1 (žalobce g/): 42 900 Kč,
 - náklady na opravu bytové jednotky č. 5 (žalobce b/): 35 700 Kč,
 - náklady na opravu bytové jednotky č. 6 (žalobce a/): 11 000 Kč,
 - náklady na opravu bytové jednotky č. 13 (žalobce e/): 35 100 Kč,
 - náklady na opravu bytové jednotky č. 14 (žalobci c/ a d/): 47 800 Kč,
 - náklady na opravu bytové jednotky č. 17 (žalobce f/): 13 600 Kč.
20. Na práva a povinnosti z kupní smlouvy o prodeji bytové jednotky, kterou na straně prodávajícího uzavřela osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti, jakou je i žalovaná, se použijí zvláštní ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě (§ 612 obč. zák. a násl.), protože se zde nerozlišuje mezi

vadami skrytými a zjevnými, nýbrž mezi vadami odstranitelnými a neodstranitelnými. Od charakteru vad se pak odvíjí práva, která může kupující vůči prodávající uplatnit.

21. Podle § 616 odst. 1 obč. zák. odpovídá prodávající kupujícímu za to, že prodávaná věc je při převzetí kupujícím ve shodě s kupní smlouvou, zejména, že je bez vad. Dle § 616 odst. 2 obč. zák. se dále shodou s kupní smlouvou podle odstavce 1, nestanoví-li tento zákon jinak, rozumí, že prodávaná věc má jakost a užitné vlastnosti smlouvou požadované, prodávajícím, výrobcem nebo jeho zástupcem popisované, nebo na základě jimi prováděné reklamy očekávané, popřípadě jakost a užitné vlastnosti pro věc takového druhu obvyklé, že odpovídá požadavkům právních předpisů, je v tomu odpovídajícím množství, míře nebo hmotnosti a odpovídá účelu, který prodávající pro použití věci uvádí nebo pro který se věc obvykle používá. U potravin musí být vyznačeno datum minimální trvanlivosti, a jde-li o potraviny podléhající rychlé zkáze, datum použitelnosti. Připouští-li to povaha věci, má kupující právo, aby byla věc před ním přezkontrolována nebo aby její činnost mu byla předvedena.
22. Podle § 619 odst. 1 obč. zák. nejde-li o věci, které se rychle kazí nebo o věci použité, odpovídá prodávající za vady, které se projeví jako rozpor s kupní smlouvou po převzetí věci v záruční době (záruka). Podle § 621 věty první obč. zák. záruční doby začínají běžet od převzetí věci kupujícím. Podle § 626 odst. 1 obč. zák. práva z odpovědnosti za vady věci, pro které platí záruční doba, zaniknou, nebyla-li uplatněna v záruční době.
23. Podle § 622 obč. zák. jde-li o vadu, kterou lze odstranit, má kupující právo, aby byla bezplatně, včas a řádně odstraněna, a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Není-li to vzhledem k povaze vady neúměrné, může kupující požadovat výměnu věci, nebo týká-li se vada jen součásti věci, výměnu součásti. Není-li takový postup možný, může kupující žádat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit (odst. 1). Jde-li o vadu, kterou nelze odstranit a která brání tomu, aby věc mohla být řádně užívána jako věc bez vady, má kupující právo na výměnu věci nebo má právo od smlouvy odstoupit. Táž práva přísluší kupujícímu, jde-li sice o vady odstranitelné, jestliže však kupující nemůže pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad věc řádně užívat (odst. 2). Jde-li o jiné vady neodstranitelné a nepožaduje-li výměnu věci, má kupující právo na přiměřenou slevu z ceny věci nebo může od smlouvy odstoupit (odst. 3).
24. V projednávané věci žalobci uplatnili nároky z vad bytových jednotek, které jim prodala žalovaná. Pro úspěch takových nároků je dle shora citovaných zákonných ustanovení a ustálené praxe Nejvyššího soudu (viz zhodnocení Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 12. 1982, sp. zn. Cpj 40/1982, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 22/1983, či rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. 28 Cdo 171/2008, ze dne 22. 4. 2010, sp. zn. 33 Cdo 3620/2008 a ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 1847/2015) podstatně naplnění tří podmínek: 1/ zda reklamovaná vada skutečně vadou je, 2/ zda se vyskytla u prodané věci v době uplatnění práva z odpovědnosti za vady v záruce a 3/ zda má takovou povahu, jaká je pro uplatnění kupujícím zvoleného práva vyžadována.
25. O tom, že reklamované vady v podobě nedostatečné kročejové neprůzvučnosti a nevyhovující zvukové izolace mezibytových příček, jsou skutečně vadami, nemá odvolací soud pochyb. Zachování pohody bydlení patří mezi obecné technické požadavky na výstavbu, a byť české technické normy nejsou obecně závazné (viz ust. § 4 odst. 1 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky), nelze přehlédnout tu skutečnost, že v posuzovaném případě normu bylo nutno považovat za obecně závaznou při výstavbě zde zkoumaných prodávaných bytových jednotek ve smyslu ustanovení § 3 písm. l) vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve spojení s ustanovením § 25 odst. 2, § 31 odst. 4 a § 32 odst. 3 téže vyhlášky, tedy z důvodu existence zákonného (resp. ve vyhlášce uvedeného) výslovného odkazu na tuto vyhlášku (viz rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. 4. 2006, č. j. 2As 69/2010-122, Krajského soudu v Plzni ze dne 31. 3.

2003, č. j. 4As 31/2003-111, nález Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 40/08) Nedostatky zvukové izolace, v jejichž důsledku bytové jednotky nesplňují parametry stanovené technickou normou ČSN 73 0532:2000, proto nepochybně patří mezi vady, za které odpovídá žalovaná jako prodávající (viz § 616 odst. 1, § 619 odst. 1 obč. zák.).

26. Zmíněné vady se vyskytly a byly řádně reklamovány v rámci sjednané šedesátiměsíční záruční doby. Včasnost reklamace byla mezi účastníky nesporná. Výskyt vad byl prokázán znaleckým posudkem Doc. RNDr. Marie Vaňkové CSc. (správnost jeho závěrů nebyla odvoláním ani předchozími podáními žalované relevantním způsobem zpochybněna). V souvislosti s tím lze znovu poukázat na skutečnost, že pokud vady ve zvukové izolaci bytů existují v tuto chvíli, mají svůj původ (s ohledem na samotnou podstatu vady) buď v použitém materiálu, či stavebně technických postupech zvolených při výstavbě bytového domu (k tomu viz též závěry znaleckého posudku Ing. Josefa Kříže), pročež se ve stejném rozsahu vyskytovaly s pravděpodobností blízkou jistotě již v okamžiku prodeje a předání bytů. Žalovaná totiž netvrdila, natož, aby se snažila prokazovat, že k narušení zvukové izolace v bytech došlo snad někdy později, či dokonce zásahem žalobců či třetích osob.
27. Lze tak uzavřít, že první dvě z podmínek definovaných v odst. 25 odůvodnění, byly naplněny. Stěžejní odvolací námitky žalované směřovaly proti závěru o naplnění třetí z těchto podmínek, když vysvětlovala, že reklamované vady jsou vadami odstranitelnými a že prvotní volbou nároku z těchto vad ze strany žalobců bylo jejich odstranění. S touto odvolací argumentací se odvolací soud neztotožnil.
28. Odstranění faktické vady může být de facto provedeno jen dvěma způsoby - buď opravou vadné součástky anebo její výměnou za součástku novou. Žádoucím výsledkem postupu prodávajícího při odstraňování vad je stav, kdy věc bude po opravě bezvadná a bude se shodovat s kupní smlouvou. Jinak řečeno - musí mít finálně vlastnosti, které měla mít v době převzetí (viz komentář k § 622 obč. zák. v díle Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, § 488-880. Praha: Linde, 2008).
29. Jakkoliv nepochybně lze předmětné byty uvést do souladu s požadavky normy ČSN 73 0532, podle závěrů znaleckého posudku Ing. Zdeňka Teufly i podle tvrzení samotné žalované by se to neobešlo bez instalace akustických předstěn, obkladů či zvukově izolačních desek, což by logicky vedlo ke zmenšení (v kupní smlouvě sjednané) plochy bytových jednotek a změně jejich vlastností. Jedna vada (nedostatečná vzduchová a kročejová neprůzvučnost) by tak byla nahrazena vadou jinou (menší výměrou bytové jednotky, než jaká byla uvedena v kupní smlouvě). Takovou úpravu věci nelze (má-li cílem odpovědnosti prodávajícího za vady být plnění bez jakýchkoliv vad, tedy aby koupená věc měla sjednané vlastnosti a netrpěla vadami) označit za odstranění vady. Nadto ji nepochybně nelze uskutečnit proti vůli kupujícího jako vlastníka věci.
30. Odvolací soud již v odůvodnění kasačního usnesení uzavřel, že budou-li znaleckým zkoumáním skutečně zjištěny u každého z jednotlivých bytů odchylky od normových hodnot stanovených technickou normou ČSN 73 0532 v jejím znění účinném do konce března 2005 v takovém rozsahu, že by si odstranění takových vad vyžádalo instalaci protihlukových předstěn, popř. vodorovných izolací stropů a podlah, jak navrhovala žalovaná (lhostejno, za použití jakého materiálu, resp. jeho tloušťky), a nebylo by možné tyto odstranit jiným způsobem, bylo by nutné považovat takovou vadu v nedostatečné zvukové izolaci bytů za vadu neodstranitelnou (v podrobnostech lze odkázat na odůvodnění kasačního usnesení). Jelikož znalecký posudek Doc. RNDr. Marie Vaňkové CSc., znalkyně v oboru akustika, konstatuje různě intenzivní překročení normou stanovenou limitů u jednotek č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX a v průběhu řízení nebylo tvrzeno, tím méně prokázáno, že by tyto vady bylo možné odstranit bez negativních důsledků pro velikost plochy

jednotek, tedy pro jednu z obecně nejdůležitějších vlastností bytů, neshledává odvolací soud důvodu pro změnu závěru o neodstranitelnosti této vady učiněného předběžně v kasačním usnesení.

31. Výše prezentovaný závěr o neodstranitelnosti vytykávané vady nedostatečné neprůzvučnosti svislých i vodorovných konstrukcí bytů koresponduje též definici neodstranitelnosti vady, jak s ní počítá ve svých rozhodnutích Nejvyšší soud (např. v rozsudcích ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4423/2009 a ze dne 21. 5. 2003, sp. zn. 33 Odo 154/2003), podle kterých lze za neodstranitelnou vadu považovat také takovou, jež sice je technicky vzato objektivně odstranitelná opravou, avšak náklady na její odstranění jsou vzhledem k obecné ceně vadné věci neúměrné (oprava by byla ekonomicky neúčelným nákladem). V souvislosti s tím lze rovněž poznamenat, že vybudováním tzv. sádrokartonových izolačních předstěn by došlo ke kvalitativní změně v technické konstrukci svislých příček z původně zděných zdí tvořených pálenými cihlami (zn. porotherm), což by s sebou nepochybně přinášelo i bez potřeby znaleckého zkoumání významnou kvalitativní změnu v možnosti instalace jakéhokoliv nábytku (zejména skříní a polic) na takové svislé konstrukce.
32. Nad rámec shora uvedeného odůvodnění lze poznamenat, že pokud žalovaná argumentovala svou připraveností vadu odstranit a dokonce z tohoto důvodu napadla (pro ni příznivě) rozhodnutí o zamítnutí primárního petitu, nic jí nebránilo v tom, aby nárok nebo základ nároku, který proti ní byl žalobou primárně uplatňován, uznala ve smyslu § 153a odst. 1 o. s. ř. V takovém případě by bylo rozhodnuto rozsudkem pro uznání a soud by se důvodností eventuálního petitu již nezabýval. Tato otázka však nebyla pro rozhodnutí odvolacího soudu relevantní, proto se jí dále nezabýval.
33. V průběhu řízení nebylo prokázáno, že by žalobci prvotně uplatnili právo na odstranění reklamovaných vad. Žalobci předložené reklamace SVJ ze dne 6. 3. 2008 a ze dne 19. 10. 2009 (co do vad vymezených v reklamaci pod bodem I.) požadují zaplacení peněžitého plnění jako slevy z ceny. Taková volba práva je v souladu se shora konstatovanou neodstranitelností vad (viz § 622 odst. 3 obč. zák.). I třetí z předpokladů podmiňující úspěch žaloby z odpovědnosti za vady tím byl naplněn. Současně je možno uzavřít, že primárnímu petitu žaloby nemohlo být vyhověno již jen s odkazem na neodstranitelnost vad.
34. Pokud jde o výše slev z cen přiznaných napadeným rozsudkem žalobcům, odvolací soud již v kasačním usnesení uvedl, že při stanovení odpovídající výše slevy z kupní ceny se soud zpravidla neobejde bez jakési „volné úvahy“. Zákon totiž pro určení výše slevy přiznávané z titulu odpovědnosti za vady nestanoví žádné obecné pravidlo a přiměřenost slevy z kupní ceny je otázkou právní a nikoliv znaleckou. Rozsah snížení ceny musí být proto vždy posouzen s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem daného případu. Výše slevy bude záviset především na povaze a rozsahu vady vzhledem ke kupní ceně věci, dále na snížení funkčních vlastností věci a její estetické hodnoty, na další upotřebitelnosti, ceně nutných oprav apod. Výše slevy by neměla vyjadřovat jen snížení směnné hodnoty věci; při jejím určení je třeba přihlédnout i k tomu, jak se vyceněná vada projevuje při užívání věci, zda a jak toto užívání komplikuje či omezuje a zda snižuje její životnost (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004).
35. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 4940/2016, v obdobné věci konstatoval, že ustálená rozhodovací praxe dovolacího soudu vymezuje určení výše přiměřené slevy z kupní ceny ve vztahu k § 597 odst. 1 obč. zák.; stejná hlediska pro určení slevy z ceny věci se uplatní analogicky i v případě aplikace ustanovení § 622 odst. 1, 3 obč. zák. Za plně korespondující s těmito hledisky přitom označil úvahy spjaté se stanovením výše slevy z kupní ceny vycházející ze znaleckého posudku a dalších listin a zohledňující celkovou výši nákladů na opravy vad předmětu koupě, výši kupní ceny bytové jednotky (ve věci zkoumané Nejvyšším soudem sleva odpovídala zhruba 5 % sjednané ceny), nezbytnost osobní účasti žalobců při

odstraňování vad, omezení, příp. vyloučení možnosti užívání bytu v průběhu oprav, včetně omezeného využití obvyklých užitných, funkčních, estetických a dalších vlastností bytové jednotky od jejího nabytí kupní smlouvou (tzv. faktor pohody).

36. V přítomné věci byla žalobcům soudem prvního stupně přiznána sleva, která v závislosti na intenzitě porušení normy (a v důsledku toho i kupní smlouvy) představuje (mimo nároku žalobců h/ a ch/) zhruba 7 % až 13,76 %. Takovou slevu lze považovat s ohledem na charakter narušení pohody bydlení žalobců za zcela přiměřenou. Soud prvního stupně se tentokrát paušalizace, která mu byla vytknuta v kasačním usnesení, nedopustil. V tomto ohledu proto nelze přisvědčit odvolací námitce, že se prvostupňový soud odchýlil od závazných závěrů kasačního usnesení. Žalobcům přiznaná sleva se skládá z několika složek a reflektuje jak výši nákladů na opravy individuálních vad jednotlivých bytových jednotek stanovenou znaleckým posudkem, tak dlouhodobé omezení žalobců při užívání jednotek, narušení faktoru pohody i obtíže spojené s provedením oprav. Co se týče vyčíslení nákladů na odstranění vad sestaveného žalovanou, resp. J.H., to nemá sílu znaleckého posudku ani nevysvětluje, z jakých důvodů by měl být znalecký posudek Ing. Zdeňka Teufla chybný. To ostatně žalovaná neučinila ani v odvolání, když pouze namítla, že náklady vyčíslené soudem ustanoveným znalcem jsou nepřiměřeně vysoké.
37. Jak je z uvedeného patrné, odvolací soud se ztotožnil s postupem soudu prvního stupně při stanovení výše slevy z ceny, jehož přílehlavé odůvodnění, jmenovitě odst. 43 až 49 odůvodnění napadeného rozsudku, pro stručnost přebírá (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 4. 7. 2012, sp. zn. III. ÚS 1972/12, či rozsudky Evropského soudu pro lidská práva ve věcech Helle proti Finsku ze dne 19. 12. 1997, stížnost č. 20772/92, odst. 59 – 60 jeho odůvodnění, a García Ruiz proti Španělsku ze dne 21. 1. 1999, stížnost č. 30544/96, odst. 26 jeho odůvodnění).
38. Odvolací soud ze shora uvedených důvodů odvoláním žalované napadené výroky rozsudku soudu prvního stupně, mimo výroku XIV. ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ a žalovanou, potvrdil (dle § 219 o. s. ř.) s tím, že výrok I. byl potvrzen ve správném znění tak, aby byla odstraněna jeho zjevná nesprávnost spočívající v uvedení bytových jednotek č. XXXXX (dříve patřící zemřelému J.H.) a č. XXXXX (původně náležející K.Z.). Posledně uvedená formulační změna přitom odráží tu skutečnost, které si byl nepochybně vědom i soud prvního stupně, že řízení ohledně bytové jednotky původně náležející K.Z. již bylo pravomocně zastaveno (viz k tomu předcházející kasační usnesení odvolacího soudu) a řízení ohledně bytové jednotky žalobce J.H. vyloučil soud k samostatnému projednání (viz k tomu odst. 10 odůvodnění odvoláním napadeného a zde přezkoumávaného rozsudku soudu prvního stupně).
39. Za správný pak nebylo možno považovat z přisuzujících výroků pouze výrok XIV. rozsudku soudu prvního stupně. V jeho odůvodnění byla totiž výše slevy z kupní ceny stanovena jako polovina (s odkazem na porušení normy toliko v nočních hodinách) ze 4 % kupní ceny. Jestliže kupní cena za byt č. XXXXX/16 (tedy jednotky původně náležející žalobcům h/ a ch/) činila 1 504 718 Kč, pak výše výsledné slevy nemohla činit 60 000 Kč uvedených ve výroku XIV., neboť 4 % z kupní ceny představuje částka 60 188,72 Kč a polovina z ní činí 30 094,36 Kč. Jelikož se žalobci h/ a ch/ domáhali slevy z kupní ceny ve výši 150 471 Kč a jelikož byl tento požadavek (nyní již pravomocně) zamítnut co do části ve výši 90 471 Kč (viz výrok XV. rozsudku prvostupňového soudu), odvolací soud napadený výrok XIV. potvrdil toliko co do přiznání slevy z ceny ve výši 30 094,36 Kč a ve zbývajících částech jej změnil (dle § 220 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.) tak, že žaloba se co do částky ve výši 29 905,64 Kč zamítá (čímž byl vyčerpán celý předmět řízení ve vztahu k žalobcům h/ a ch/). Odvolací soud pro úplnost dodává, že na uvedeném nemění nic ani to, že žalobci h/ a ch/ již bytovou jednotku č. XXXXX nevlastní. Nebylo totiž tvrzeno, tím méně prokázáno, že by na nové vlastníky předmětné jednotky byla postoupena i práva z odpovědnosti za vady prodané věci, která byla předmětem žaloby, která nepochybně samotným prodejem bytové jednotky nepřechází na nabyvatele bytové jednotky

(s převodem vlastnického práva k ní není bez dalšího spojen i převod práva z odpovědnosti za vady věci prodávajícím dříve zakoupené).

40. Odvolací soud se ztotožnil i se závěrem prvostupňového soudu o míře úspěchu účastníků založeným na úvaze, že pokud žalobci neuspěli s primárním petitem, byla v této části úspěšná žalovaná. Jak odvolací soud účastníky upozornil již v kasačním usnesení, neunesení povinnosti tvrzení a důkazního břemene, které tíží žalobce, o tom, že ve vztahu k žalované uplatnili také nárok na opravu vady, nezbytně nutně povede k zamítnutí primárního petitu nikoliv z důvodu toho, že se jedná o vadu neodstranitelnou, nýbrž z důvodu, že nebyl dodržen zákonný postup při uplatnění reklamace vady, což bude zapotřebí promítnout též do výroku o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky, kteří by tak nebyli ohledně primárního petitu úspěšní z důvodu jejich pochybení. Odvolací soud přitom nepřehlédl závěry komentářové literatury (viz komentáře k § 142 o. s. ř. v dílech Drápal, L., Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád I, II Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, Lavický, P. a kol. Občanský soudní řád. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2016, Jirsa, J. a kol. Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha II. § 79-180 občanského soudního řádu. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019 srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2016, sp. zn. 21 Cdo 3918/2015), z nichž vyplývá, že v případě žaloby s eventuálním petitem má ve věci plný úspěch žalobce i tehdy, pokud soud uznal v plném rozsahu za opodstatněný eventuální petit (popřípadě jen některý z eventuálních petitů), i když nevyhověl žalobě v jejím primárním petitu (popřípadě v některém z eventuálních petitů), a žalovaný jen tehdy, jestliže soud nevyhověl žalobě ani v primárním petitu, ani v žádném z eventuálních petitů. V daném případě jde však o specifickou situaci. Žalobci, přestože se primárně domáhali odstranění vad, netvrdili (v žalobě ani v pozdějších podáních), natož aby dokázali (či se alespoň pokusili prokázat), že u žalované uplatnili právo na odstranění vad. Nadto od počátku vyjadřovali „důvodné pochyby“ o tom, že vady mohou být odstraněny (i v pozdějších podáních trvali na neodstranitelnosti vad). Primární petit tak ze skutkového děje popsaného v žalobě nevyplývá a je zřejmé, že sami žalobci za pravděpodobnější považovali neodstranitelný charakter vad. Adekvátním takovému postoji by logicky byl petit primárně požadující poskytnutí slevy z ceny a teprve eventuálně odstranění vady. Za takových okolností lze pro postup žalobců jen stěží najít jiný motiv, než minimalizaci poplatkové povinnosti. Vznesení primárního petitu zjevně bylo účelové a žalobci již od počátku počítali s jeho zamítnutím (viz absence jakékoliv snahy prokázat naplnění podmínek pro vyhovění primárnímu petitu). Takovému chování nelze poskytnout právní ochranu a zamítnutí primárního petitu proto bylo v tomto konkrétním případě třeba hodnotit (oproti obecným principům popsaným ve shora zmíněné komentářové literatuře) jako neúspěch žalobců, přestože uspěli s petitem eventuálním. Odvolání žalobců proto nebylo, pokud jde o podstatu náhrady nákladů řízení mezi účastníky, shledáno důvodným.
41. Odvolací soud tudíž i tuto část rozhodnutí podle § 219 o. s. ř. potvrdil, opět pak pouze s tou formulační změnou, která jednak přesněji vyjadřuje, kterých nákladů a kterých účastníků řízení se nákladový výrok týká, jednak lépe odpovídá použitému zákonnému ustanovení. Předně tedy odvolací soud vyjádřil, že výrok řeší otázku vypořádání náhrady těch nákladů, které vznikly za dobu od podání žaloby do vydání zde přezkoumávaného rozsudku soudu prvního stupně ze dne 26. 5. 2020, a to včetně nákladů vzniklých v souvislosti s předcházejícím odvolacím řízením zakončeným předcházejícím kasačním usnesením, jednak současně výslovně vyjádřil, že dotčený výrok se týká toliko vztahu mezi žalovanou a žalobci a) až g). Použitá formulace, podle níž se uvedeným žalobcům nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení, pak lépe odpovídá použitým zákonným ustanovením § 142 odst. 3 o. s. ř. a § 150 o. s. ř., podle kterých v obecné rovině právo na náhradu nákladů řízení mají, byť měl-li s eventuálním petitem úspěch pouze částečný, nicméně rozhodnutí o výši plnění záviselo na znaleckém posudku a na to navazující úvaze soudu, současně však tu jsou dány důvodu zvláštního zřetele hodné, uvedené

v předcházejícím odstavci odůvodnění tohoto rozhodnutí, pro které je namístě jim náhradu nákladů řízení nepřiznat.

42. Odvolací soud se však nemohl ztotožnit s výrokem XVIII., jímž byla mezi žalobce rozdělena povinnost uhradit náklady vzniklé státu ve smyslu § 148 odst. 1 o. s. ř., resp. tu jejich část připadající na stranu žalující, v celkové výši 29 539 Kč. Z komentářové literatury vyplývá, že pokud se nákladová povinnost dělí a účastníků je více, dělí se mezi strany, nikoliv účastníky. Pluralita účastníků na jedné straně neznamená vyšší náklady, které jsou povinni hradit, pouze se nákladová povinnost rozdělí mezi jednotlivé účastníky (viz komentář k § 148 v díle Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Doležilek, J. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021). Žalobci se na žalované domáhali zaplacení sumy celkem ve výši 1 837 132 Kč, z toho na žalobce a/ připadá částka 239 775 Kč (13,05 % z žalované sumy), na žalobce b/ připadá částka 204 679 Kč (11,14 % z žalované sumy), na žalobce c/ a d/ společně a nerozdílně připadá částka 308 331 Kč (16,78 % z žalované sumy), na žalobce e/ připadá částka 371 938 Kč (20,25 % z žalované sumy), na žalobce f/ připadá částka 322 163 Kč (17,54 % z žalované sumy), na žalobce g/ připadá částka 239 775 Kč (13,05 % z žalované sumy) a na žalobce h/ a ch/ společně a nerozdílně připadá částka 150 471 Kč (8,19 % z žalované sumy). Má-li se nákladová povinnost dělit mezi jednotlivé žalobce, pak se v případě, že se jedná o několik samostatných věcí spojených k společnému řízení, logicky musí vycházet z podílu jednotlivých žalobců na celkovém předmětu řízení (pokud jej lze určit), nikoliv jen z počtu žalobců, resp. počtu věcí spojených ke společnému řízení (jak to učinil soud prvního stupně). Odvolací soud proto napadený výrok XVIII. rozsudku soudu prvního stupně změnil (za užití § 220 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.) tak, aby rozdělení povinnosti uhradit státu náhradu nákladů ve výši 29 539 Kč odpovídalo podílu jednotlivých žalobců na předmětu řízení. Na žalobce a/ tak připadá částka 3 855,30 Kč (13,05 % ze zmíněné náhrady), na žalobce b/ připadá částka 3 291 Kč (11,14 % ze zmíněné náhrady), na žalobce c/ a d/ společně a nerozdílně připadá částka 4 957,60 Kč (16,78 % ze zmíněné náhrady), na žalobce e/ připadá částka 5 980,40 Kč (20,25 % ze zmíněné náhrady), na žalobce f/ připadá částka 5 180 Kč (17,54 % ze zmíněné náhrady), na žalobce g/ připadá částka 3 855,30 Kč (17,54 % ze zmíněné náhrady) a na žalobce h/ a ch/ společně a nerozdílně připadá částka 2 419,40 Kč (8,19 % ze zmíněné náhrady).
43. Pokud jde o náklady tohoto odvolacího řízení, potom lze pro vztah mezi žalobci a/ až g/ na straně jedné a žalovanou na straně druhé konstatovat, že pro tento vztah platí tytéž závěry, jak bylo uvedeno shora stran nákladů vzniklých v průběhu řízení do vydání zde přezkoumávaného rozhodnutí soudu prvního stupně, pouze s tím rozdílem, že předmětem odvolací řízení již nebyla ta část nároku na zaplacení peněžitého plnění, která již byla rozhodnutím soudu prvního stupně zamítnuta, pročez uvedení žalobci by v obecné rovině měli mít právo na náhradu nákladů odvolacího řízení podle ustanovení § 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o. s. ř. Ani posledně uvedená změna nicméně zůstává bez vlivu na důvody pro nepřiznání náhrady nákladů odvolacího řízení podle ustanovení § 150 o. s. ř., když předmětem odvolacího řízení zůstal k odvolání žalované i nadále nárok uplatněný dříve žalobou na odstranění vad, s nímž žalobci neuspěli z výše pospaných důvodů daných na jejich straně.
44. Pokud jde o náklady řízení ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ na straně jedné a žalovanou na straně druhé, pak vzhledem k tomu, že v této části bylo rozhodnutí soudu prvního stupně tímto rozsudkem odvolacího soudu změněno, rozhodoval odvolací soud nově o veškerých nákladech celého nalézacího řízení za použití ustanovení § 224 odst. 2 o. s. ř., čímž rovněž plně nahradil zbývající část výroku XVI. rozsudku soudu prvního stupně ve vztahu mezi žalobci h/ a ch/ a žalovanou, která nebyla změněna výrokem IV. tohoto rozsudku odvolacího soudu. Jinak ovšem i pro posledně uvedený vztah bezesbytku platí závěry vyslovené v odůvodnění tohoto rozhodnutí v odst. 40 a 41, tedy nutnosti užití ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 150 o. s. ř., podle kterých sice v obecné rovině žalobcům svědčí právo na

náhradu nákladů řízení, současně však zde jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné pro nepřiznání takové náhrady.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za předpokladu, že 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. V takovém případě lze dovolání podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí, k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Okresního soudu v Jihlavě.

Samostatné dovolání jen proti části výroku II. tohoto rozsudku odvolacího soudu, jíž bylo rozhodnuto o odvolání proti nákladovému výroku XVII. rozsudku soudu prvního stupně, a proti výrokům IV. až VII. tohoto rozsudku odvolacího soudu, není přípustné (§ 238 odst. 1 písm. h/ o. s. ř.).

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

Jihlava 1. června 2021

JUDr. Eva Fučíková v.r.
předsedkyně senátu