

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.08.2005, sp. zn. 25 Cdo 1612/2004, ECLI:CZ:NS:2005:25.CDO.1612.2004.1

**Číslo:** 17/2007

**Právní věta:** Náhrady nákladů vynaložených na odstranění vad předmětu kupní smlouvy se nelze domáhat z titulu náhrady škody.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 30.08.2005

**Spisová značka:** 25 Cdo 1612/2004

**Číslo rozhodnutí:** 17

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Náhrada škody

**Předpisy:** § 510 předpisu č. 40/1964Sb.  
§ 600 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobci se domáhali, aby žalovaným byla uložena povinnost zaplatit jim částku 840 807 Kč s příslušenstvím na náhradě škody, která jim měla vzniknout tím, že dům, který koupili od žalovaných, vykazuje vady, spočívající v nedostatečně provedené hydroizolaci, nesprávně provedené kanalizaci, špatné izolaci škvárobetonových tvárnic, nekvalitním betonem v garáži a ve sklepě, nekvalitně provedené omítce, průhybu stropní konstrukce nad sklepem a nedostatečně provedené tepelné izolaci. Pro trvalé a bezporuchové užívání objektu musí proto být tyto vady odstraněny provedením řady stavebních úprav, podrobně specifikovaných v rozpočtu S. T., s. r. o., jímž byly náklady na tyto úpravy vyčísleny částkou 800 807,90 Kč; žalobci dále vynaložili 30 000 Kč na nákladech spojených s vyhotovením znaleckých posudků Ing. D. a Ing. P. a 10 000 Kč na nákladech na rozpočtovou kalkulaci.*

*O k r e s n í s o u d v Litoměřicích rozsudkem ze dne 11. 4. 2002 žalobu v plném rozsahu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že kupní smlouvou ze dne 20. 10. 1995 nabyla žalobkyně a) od obou žalovaných vlastnické právo k rozestavěnému rodinnému domu před kolaudací, čp. 321 v ulici S., na parcele č. 315/21 v obci a k. ú. T., za kupní cenu 1 000 000 Kč, s vkladem vlastnického práva ke dni 23. 10. 1995. Dne 8. 12. 1995 byla provedena kolaudace, při které stavební úřad shledal pouze drobné odchylky od projektové dokumentace. Žalobci poté začali nemovitost užívat a provedli určité stavební úpravy, při nichž zjistili jen drobné vady, které ve vztahu k žalovaným neuplatňovali, a teprve v průběhu roku 1998 zjistili závažnější vady. Z posudku Ing. Š. D., znalkyně z oboru stavebnictví se specializací rekonstrukce, sanace vlhkého zdiva, adaptace,*

vyplývá, že nemovitost má vady, spočívající ve špatné tepelné izolaci, izolaci u střešních oken, vypádování terénu a vlhkém zdivu, a podle posudku Ing. B. P., autorizovaného inženýra pro statiku a dynamiku staveb, trpí rovněž statickými nedostatky. Soud prvního stupně dovodil, že žalobci neprokázali vznik skutečné škody (§ 442 obč. zák.), neboť finanční prostředky na nápravu škody ve smyslu § 443 obč. zák. dosud nevynaložili a pouze kalkulují s předpokládanou výší ceny za stavební práce a materiál; předmětná nemovitost tedy neztratila svoji hodnotu, vyplývající ze znaleckého posudku v době převodu. Soud dále dospěl k závěru, že žalobci neprokázali ani porušení právní povinnosti ze strany žalovaných při stavbě nemovitosti, jelikož stavební projektová dokumentace zpracovaná Ing. arch. P. Ch. byla přijata stavebním úřadem, při stavbě byl zabezpečen stavební dozor v souladu s právními předpisy a nebylo ani prokázáno, že by žalovaný při stavbě porušil jakékoliv technologické normy pro stavbu rodinného domu či porušil jinou právní povinnost uloženou stavebníkovi; nebyla splněna ani podmínka příčinné souvislosti mezi neprokázaným porušením povinnosti a vznikem tvrzené škody. Soud konečně s poukazem na určité úpravy a stavební zásahy žalobců shledává na straně žalobců spoluzavinění na tvrzeném poškození nemovitosti ve smyslu § 441 obč. zák.

K odvolání žalobců K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 12. 11. 2003 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se se skutkovým i právním posouzením věci a zdůraznil zejména nutnost rozlišovat nárok na náhradu škody od nároků z odpovědnosti za vady věci, jež odpovídají povinnosti prodávajícího řádně splnit závazek, tj. odevzdat věc bez vad. Jako náhradu škody totiž nelze požadovat to, co lze požadovat na základě práv z odpovědnosti za vady věci (viz rozsudky Nejvyššího soudu [33 Odo 477/2001](#) a [29 Cdo 2278/99](#)). V návaznosti na ustanovení § 600 obč. zák. odvolací soud uvedl, že uplatnění nároků z odpovědnosti za vady sice nevylučuje nárok na náhradu škody, která z vady vznikla, avšak nárok na náhradu škody se týká pouze škody na jiném majetku kupujícího či na jeho zdraví, resp. životě, která byla vadou způsobena (viz rozsudek Nejvyššího soudu [30 Cdo 2175/2000](#)). Jestliže v daném případě žalobou požadovaná částka představuje předpokládané náklady na stavební úpravy a opravy domu, jimiž by byly odstraněny jeho vady, nikoliv náklady potřebné k náhradě škody způsobené těmito vadami, ať na věcech nebo zdraví žalobců, jde o odstranění vad, které podléhají režimu odpovědnosti za vady, přičemž tyto nároky byly podle § 597 obč. zák. prekludovány (§ 599 odst. 1 obč. zák.).

Proti tomuto rozsudku podali žalobci dovolání, jehož přípustnost dovozují z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. a uplatňují dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tj. nesprávné právní posouzení věci. Vytýkají odvolacímu soudu, že se zabýval otázkou nároku z odpovědnosti za vady věci a následným zánikem těchto práv prekluzí, přestože se žalobci výslovně domáhají nároku na náhradu škody a nikoliv nároků z odpovědnosti za vady (nepožadují slevu z kupní ceny ani odstoupení od smlouvy). Požadují totiž náhradu částky, kterou jsou nuceni vynaložit na materiál a stavební práce potřebné k odstranění vad nemovitosti; tento požadavek považují za nárok na náhradu škody, který je nezávislý na odpovědnosti za vady. Dále poukazují na nesprávné právní posouzení vzniku skutečné škody s tím, že např. i podle rozhodnutí Nejvyššího soudu R III./67 a R 55/71 se škodou rozumí též „majetková újma na straně poškozeného, kterou teprve bude nutno vynaložit.“ Podle žalobců by argumentace použitá soudem prvního stupně vedla k tomu, že při výskytu skrytých vad po uplynutí prekluzivní šestiměsíční lhůty by neměl poškozený nabyvatel žádné právo na náhradu škody spočívající ve ztrátě finančních prostředků, jestliže by je vynaložil na opravu vadné věci. Dovolatelé proto navrhuje, aby byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc mu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaní ve svém písemném vyjádření k dovolání navrhli s poukazem na ustanovení § 218 písm. c) o. s. ř., aby dovolací soud dovolání odmítl pro nepřípustnost, neboť napadené rozhodnutí nemá po právní stránce zásadní význam.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř.

*oprávněnou osobou - účastníkem řízení, věc projednal a dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. pro řešení otázky konkurence nároků z odpovědnosti za škodu a za vady v případě kupní smlouvy k nemovitosti uzavřené mezi fyzickými osobami; dovolání není důvodné.*

*Nejvyšší soud dovolání zamítl.*

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Žalobci v dané věci uplatnili s odkazem na ustanovení § 420 obč. zák. nárok na náhradu újmy, která podle žaloby měla spočívat v tom, že kupní smlouvou nabytá nemovitost vykazovala vady, k jejichž odstranění žalobci byli, resp. budou nuceni vynaložit své peněžní prostředky, že se v rozsahu zjištěném znaleckými posudky sníží jejich majetkový stav a že jim tedy tímto způsobem vznikla škoda. Vzhledem k tomu, že sporné řízení je ovládáno dispoziční zásadou (soud je vázán žalobou, tedy tím, jak žalobce vymezil předmět řízení), je nárok uplatněný žalobou vymezen vylíčením rozhodujících skutkových okolností a žalobním návrhem (petitem), přičemž právní kvalifikace nároku, i když je v žalobě uvedena, není pro soud závazná. Soud je proto při rozhodování vázán nikoliv tím, jak účastník řízení skutkový stav právně posuzuje, nýbrž tzv. skutkem, jak byl vymezen v žalobě; pouze pokud by přiznal plnění z jiného skutkového základu, než jak byl žalobcem vymezen a na jehož základě požaduje plnění uvedené v žalobním petitu, rozhodl by soud o jiném nároku, než jak jej žalobce učinil předmětem řízení. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2003, sp. zn. [25 Cdo 1934/2001](#), publikovaný pod č. 78 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2004).

Nároky z kupní smlouvy, na základě které došlo mezi žalobkyní a) jako kupující a oběma žalovanými jako prodávajícími k převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti, upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 588 až § 610 obč. zák. Ustanovení § 596 až § 599 řeší práva a povinnosti účastníků vyplývající z odpovědnosti za vady věci.

Podle § 588 obč. zák. se kupní smlouvou zavazuje prodávající předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupující předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu dohodnutou cenu.

Podle § 597 obč. zák., jestliže dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady; jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit.

Podle § 599 odst. 1 obč. zák. vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu. Práva z odpovědnosti za vady se může kupující domáhat u soudu, jen jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců, jde-li o vady krmiv do tří týdnů, a jde-li o vady zvířat, do šesti týdnů po převzetí věci.

Podle § 600 obč. zák. uplatněním práv z odpovědnosti za vady není dotčeno právo na náhradu škody.

Podle § 510 obč. zák. uplatnění nároku z odpovědnosti za vady nevylučuje nárok na náhradu škody, která z vady vznikla.

Podle § 420 odst. 1 obč. zák. každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

Z této úpravy je zřejmé, že odpovědnost za vady a odpovědnost za škodu jsou odlišnými závazkovými právními instituty, mají jiný účel a jsou založeny na rozdílných zásadách a předpokladech vzniku odpovědnosti. Odpovědnost za vady stíhá nedostatky vlastního plnění prodávajícího a sleduje, aby se kupujícímu dostalo ze závazkového právního vztahu plnění bez jakýchkoliv vad, tedy aby jím koupená věc měla sjednané vlastnosti a netrpěla vadami. Smyslem odpovědnosti za škodu oproti tomu je, aby byla nahrazena majetková újma vzniklá následkem porušení právní povinnosti nebo v důsledku jiné

právem uznané skutečnosti. V souvislosti s poskytnutím vadného plnění, které bylo příčinou vzniku škody, přichází v úvahu vznik odpovědnosti za škodu podle § 420 a násl. obč. zák. Škodou je přitom újma, jež vznikla jako následek vadného plnění, tj. majetková újma, spočívající nikoliv ve vadnosti samotného předmětu koupě a prodeje, nýbrž ve znehodnocení této či jiné věci v důsledku vadného plnění; pouze škoda, která z vady vznikla, je odškodnitelná v rámci náhrady škody.

Odvolací soud v souladu s hmotným právem i ustálenou judikaturou vyšších soudů (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 4. 2003, sp. zn. [25 Cdo 1849/2001](#), publikovaný pod č. 34 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2004) oba uvedené právní instituty odlišil. I když lze přisvědčit dovolatelům, že oba tyto nároky obstojí samostatně a že lze uplatňovat nárok na náhradu škody nezávisle na nárocích z titulu odpovědnosti za vady, nelze přehlédnout, že nároků, které vyplývají ze závazků z odpovědnosti za vady, se nelze domáhat z titulu náhrady škody (srov. zhodnocení rozhodování soudů bývalého Nejvyššího soudu ČSR ze dne 20. 10. 1988, sp. zn. [Cpj 39/88](#), publikované pod č. 12 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1989, str. 142, či rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 2003, sp. zn. [25 Cdo 1618/2001](#), publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 25, pod C 1865). Právě o takový případ se jedná v dané věci.

Jak již bylo uvedeno, žalobci učinili předmětem řízení nárok na náhradu újmy, způsobené vadným plněním žalovaných (vadami na jimi prodané věci). Nejde tedy o újmu, kterou by vady plnění vyvolaly navenek, např. na jiných věcech či hodnotách žalobců, jak předvídají ustanovení § 510 a § 600 obč. zák., nýbrž o náklady na odstranění samotných vad předmětu kupní smlouvy, tedy nikoliv o reparaci újmy vzniklé z vady věci, nýbrž o nápravu vadného plnění samotného, to znamená o to, aby se žalobcům jako kupujícím dostalo ze závazkového právního vztahu plnění bez jakýchkoliv vad. Pak ovšem požadavkem na náhradu nákladů za stavební úpravy vedoucí k odstranění vad koupené věci uplatňují žalobci ve skutečnosti nároky z odpovědnosti za vady, byť zákon v případě prodeje věci nikoliv v obchodě nárok na bezplatné odstranění vad nezakládá. Shora popsany nárok není podle ustanovení § 420 obč. zák. odškodnitelný, jak správně dovodil odvolací soud.

K námitce dovolatelů, zpochybňující správnost závěru odvolacího soudu o zániku jejich nároku, lze doplnit pouze to, že u prekluze nároku (zánik práva proto, že nebylo ve stanovené době uplatněno - § 583 obč. zák.), vyplývajícího z odpovědnosti prodávajícího za vady, které měla věc v okamžiku prodeje, nerozlišuje ustanovení § 599 obč. zák., jímž se v daném případě věc řídí, případy vad tzv. zjevných a tzv. vad skrytých. Nelze proto odvolacímu soudu vytýkat závěr, že neuplatněním vad u prodávajícího nárok žalobců zanikl.

Ze všech těchto důvodů je zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.) správný; Nejvyšší soud proto dovolání žalobců podle ustanovení § 243b odst. 2, části věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.