Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2022, sp. zn. 25 Cdo 1548/2020, ECLI:CZ:NS:2022:25.CDO.1548.2020.1

Číslo: 19/2023

Právní věta:

Škoda spočívající ve snížení obvyklé ceny věci může nastat, aniž by věc (nemovitost) byla fyzicky poškozena a bylo třeba ji opravovat, a to již k okamžiku škodní události nezávisle na tom, jak poškozený s věcí naloží (zda ji prodá).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 12.04.2022

Spisová značka: 25 Cdo 1548/2020

Číslo rozhodnutí: 19

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Náhrada škody

Předpisy: § 420 obč. zák.
§ 442 obč. zák.
§ 443 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Dotčená rozhodnutí:

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 11. 1988, sp. zn. 1 Cz 82/88, uveřejněný pod číslem 25/1990 Sbírky soudních rozhodnutích a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2017, sp. zn. 25 Cdo 2782/2017, uveřejněný pod číslem 8/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2021, sp. zn. 25 Cdo 1131/2019, uveřejněný pod číslem 60/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2008, sp. zn. 25 Cdo 977/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 25 Cdo 347/2000

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3210/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2015, sp. zn. 25 Cdo 4402/2015

Nález Ústavního soudu ze dne 27. 4. 2017, sp. zn. II. ÚS 795/16, N 68/85 SbNU 183

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zrušil k dovolání žalobce rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 7. 2019, sp. zn. 28 Co 164, 165/2019, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 8. 3. 2019, sp. zn. 5 C 383/2013, ve spojení s doplňujícím rozsudkem ze dne 4. 4. 2019, sp. zn. 5 C 383/2013, v části, jíž byla zamítnuta žaloba o částce 1 541 000 Kč s příslušenstvím, a v závislých výrocích o náhradě nákladů řízení, a v tomto rozsahu věc vrátil Obvodnímu soudu pro Prahu 7 k dalšímu řízení; jinak dovolání odmítl.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Obvodní soud pro Prahu 7 rozsudkem ze dne 8. 3. 2019, č. j. 5 C 383/2013-342, ve spojení s doplňujícím rozsudkem ze dne 4. 4. 2019, č. j. 5 C 383/2013-347, zamítl žalobu, aby 1. a 2. žalovaná zaplatily společně a nerozdílně žalobci 1 766 000 Kč s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Rozhodl tak o nároku žalobce na náhradu škody, jež mu měla vzniknout ušlým ziskem z nájemného za dobu od května 2012 do ledna 2013 a snížením hodnoty bytu. Vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. 1, nacházející se v budově C, sekci D domu č. p. 2, jenž je součástí pozemku č. parc. 3 v katastrálním území H. (dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“), kterou v roce 2009 koupil od 1. žalované. První žalovaná byla stavebníkem a 2. žalovaná zhotovitelem stavby, ve které se bytová jednotka nachází. Dne 29. 4. 2012 došlo v domě, kde se bytová jednotka nachází, k havárii, která spočívala v deformaci kovových vzpěr podpírajících budovu C, sekci D a měla za následek poškození nosné konstrukce domu. Obyvatelé domu byli evakuováni. Bytovou jednotku v té době užíval nájemce p. Č. na základě nájemní smlouvy uzavřené s žalobcem dne 25. 8. 2009 na dobu určitou do 31. 8. 2014; nájemné činilo 25 000 Kč měsíčně. Tento nájemní vztah byl ukončen následující den po havárii (30. 4. 2012) dohodou. Ke dni 3. 5. 2021 byla podle prohlášení statika dotčená budova plně stabilizovaná a schopná bez omezení plnit svoji funkci; od toho dne byly byty opět užívány. Příčinou havárie bylo jednak pochybení ve statických výpočtech v projektu stavby a dále zabudování vadných výrobků (vzpěr) 2. žalovanou, kdy vlivem tíhy betonové konstrukce došlo k nárůstu průhybu nosné konstrukce, nedošlo však k narušení statiky konstrukce, nehrozilo nebezpečí zřícení, avšak došlo k popraskání nenosných konstrukcí (příček) v bytech a společných prostorách. Následky havárie byly odstraněny nejpozději v lednu 2013; do té doby žalobce nájemce nehledal. Žalobce neprokázal, že při havárii byla bytová jednotka poškozena. Po právní stránce posoudil soud věc podle § 420 odst. 1 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „obč. zák.“) se závěrem, že u nároku na snížení obvyklé ceny bytu žalobce ani po poučení podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. neprokázal příčinnou souvislost mezi protiprávním jednáním žalovaných a vznikem škody. Ze znaleckých posudků Ing. B. a Ing. H. sice vyplývalo, že byť technické poškození jednotlivých bytů bylo zanedbatelné, medializace statické poruchy domu přispěla ke zhoršení obchodovatelnosti bytů v celém objektu, což vedlo ke snížení obvyklé ceny; u potencionálních kupujících je relevantní obava, že může dojít k dalším havarijním situacím způsobeným uvedenými pochybeními; obecná cena bytové jednotky žalobce byla po havárii podle znalce Ing. H. o 1 541 000 Kč nižší než žalobcem zaplacená kupní cena ve výši 6 698 615 Kč. Přesto však soud uzavřel, že ze závěrů znaleckých posudků nelze vycházet, neboť tím, že znalci konstatují vznik škody spočívající v poklesu obvyklé ceny postižených bytových jednotek a tuto škodu vyčíslují, posuzují právní otázku příčinné souvislosti, což nenáleží znalci, ale soudu. Znalecký posudek Ing. H. pak neobsahuje doložku podle § 127a o. s. ř. a i jako listinný důkaz je nevěrohodný vzhledem k nesrozumitelnosti i k tomu, že při určení výše škody vychází z kupní ceny bytové jednotky a nikoli z její hodnoty bezprostředně před havárií. Navíc o škodě v podobě znehodnocení bytové jednotky by bylo možno uvažovat pouze v situaci, kdy by žalobce bytovou jednotku prodal. Důvodným neshledal ani nárok na ušlý zisk, neboť tím, že žalobce ukončil nájemní smlouvu dohodou, došlo k přerušení příčinné

souvislosti; v období do řádného dokončení oprav pak žalobce nájemce nehledal.

2. Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 25. 7. 2019, č. j. 28 Co 164, 165/2019-372, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, změnil ho ve výrocích o náhradě nákladů řízení a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právními závěry. K odvolacím námitkám uvedl, že odkaz na judikaturu (nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 444/11 a sp. zn. II. ÚS 3588/14) není případný, neboť projednávaná věc je odlišná v tom, že bytová jednotka žalobce nebyla havárií dotčena, žalobce nevynaložil žádné náklady na její opravu a nedošlo ani k tomu, že by objekt, ve kterém se bytová jednotka nachází, byl neužívatelný či neobyvatelný. Vzhledem k tomu, že byt žalobce nebylo třeba opravovat a již od 3. 5. 2012 bylo možné bytovou jednotku v domě řádným způsobem užívat, došlo k ukončení nájmu dohodou ze dne 30. 4. 2012 dobrovolně, a nikoli v důsledku havárie. Skutečnost, že se objekt po havárii opravoval dalších několik měsíců, nepovažoval odvolací soud za rozhodnou.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

3. Rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu napadl žalobce dovoláním, jehož přípustnost spatřuje jednak v odklonu od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu a jednak v řešení otázek dosud dovolacím soudem nevyřešených. Nesprávné právní posouzení spočívá v závěru, že došlo k přerušení příčinné souvislosti mezi protiprávním jednáním žalovaných a vznikem škody v podobě ušlého nájemného tím, že žalobce uzavřel dohodu o skončení nájmu. Za nesprávný považuje rovněž závěr obou soudů, že znalec není oprávněn stanovit rozdíl cen bytu před havárií a po ní proto, že jde o právní posouzení. Soudy se od ustálené rozhodovací praxe odchýlily při výkladu pojmu skutečná škoda a v této souvislosti odkazuje dovolatel na nález Ústavního soudu ze dne 27. 4. 2017, sp. zn. II ÚS 795/16. Za dosud v rozhodovací praxi neřešené označuje otázky, zda může na nemovité věci přetrvat škoda i po její opravě a zda vznik škody lze vázat pouze na její prodej. Namítá rovněž, že odvolací soud nesprávně a nepravdivě uvedl, že žalobce netvrdil ani neprokazoval poškození svého bytu, a nepřezkoumatelnost a překvapivost rozhodnutí. Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

4. Obě žalované ve svých vyjádřeních k dovolání uvedly, že považují napadený rozsudek za věcně správný a dovolání žalobce za nepřípustné a nedůvodné. Podrobně se vyjádřily k námitkám žalobce obsaženým v dovolání. Navrhly odmítnutí nebo zamítnutí dovolání a požadovaly náhradu nákladů dovolacího řízení.

III.
Přípustnost dovolání

5. Nejvyšší soud posoudil dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2022 (dále jen „o. s. ř.“), a jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 o. s. ř., se zabýval jeho přípustností.

6. Odvolací soud uzavřel, že nárok žalobce na ušlý zisk z nájmu za období od května 2012 do ledna 2013 není po právu. Vyšel přitom z ustálené soudní praxe, podle níž je škodou ve smyslu § 442 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 – dále jen „obč. zák.“ (podle něhož v souladu s § 3079 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen „o. z.“, soudy správně postupovaly, došlo-li k porušení právní povinnosti před 1. 1. 2013) újma, která nastala (projevuje se) v majetkové sféře poškozeného a je objektivně vyjádřitelná všeobecným ekvivalentem, tj. penězi. Ušlý zisk je pak újmou spočívající v tom, že u poškozeného nedojde v důsledku protiprávního jednání či škodní události k rozmnožení majetkových hodnot, ač se to dalo

očekávat s ohledem na pravidelný běh věcí (srov. např. stanovisko bývalého Nejvyššího soudu ČSSR Cpj 87/70, uveřejněné pod č. 55/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále jen „Sb. rozh. obč.“, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 25 Cdo 296/2006, uveřejněný pod č. 39/2008 Sb. rozh. obč.). Nepostačuje přitom pouhá pravděpodobnost zvýšení majetkového stavu v budoucnu, ale musí být najisto postaveno (důkazní břemeno je na poškozeném), že nebýt protiprávního jednání škůdce (či škodní události u objektivní odpovědnosti) majetkový stav poškozeného by se zvýšil. Pouhé tvrzené zmaření zamýšleného podnikatelského záměru poškozeného však k odškodnění nestačí (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2006, sp. zn. 25 Cdo 818/2005, publikované v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, dále jen „Soubor“, pod C 4027, nebo rozsudek ze dne 14. 7. 2011, sp. zn. 25 Cdo 4313/2008). Poškozený musí prokázat, že měl zajištěny předpoklady pro tzv. pravidelný běh věcí, například že tam, kde je k provozování výdělečné činnosti zapotřebí splnění určitých podmínek (např. licence, registrace, stavební povolení apod.), byl reálný předpoklad jejich dosažení, pokud by nepříznivě nezasáhla škodní událost (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2004, sp. zn. 25 Cdo 142/2004, Soubor C 2564).

7. Zjišťuje-li se v řízení o náhradu škody, zda protiprávní úkon škůdce a poškozenému vzniklá škoda jsou ve vzájemném poměru příčiny a následku, je otázka existence příčinné souvislosti otázkou skutkovou (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 2. 2002, sp. zn. 21 Cdo 300/2001, Soubor C 1025). Příčinná souvislost se nepředpokládá, nýbrž musí být prokázána, a v tomto směru jde tedy o otázku skutkových zjištění. Právní posouzení příčinné souvislosti spočívá ve stanovení, mezi jakými okolnostmi má být existence vztahu příčiny a následku zjišťována, případně zda a jaké okolnosti jsou způsobilé tento vztah vyloučit (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2007, sp. zn. 25 Cdo 915/2005, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 2007, sp. zn. 25 Cdo 3334/2006, Soubor C 5514).

8. Dovolatel zpochybňuje právní závěr odvolacího soudu, že došlo k přerušení příčinné souvislosti mezi škodní událostí a škodou představující ušlý zisk z pronájmu bytu. Žalobce měl v době škodní události (ke dni 29. 4. 2012) předmětný byt pronajatý do roku 2014, a měl tedy vytvořeny předpoklady pro příjem z nájemného. Škodní událost (havárie) mohla negativně zasáhnout do pravidelného běhu věcí (např. omezením příjmů z nájmu, náklady na náhradní bydlení pro nájemce v případě zásadního poškození předmětu nájmu), k tomu však nedošlo, neboť následujícího dne po havárii (30. 4. 2012) ukončili žalobce a nájemce nájemní vztah dohodou. Rozhodnutím žalobce uzavřít tuto dohodu došlo k přerušení příčinné souvislosti mezi protiprávním jednáním žalovaných a vznikem škody představující ušlé nájemné od dosavadního nájemce, neboť nebyl dán žádný zákonný důvod ke skončení nájmu. V době uzavření dohody totiž nebylo jasné, zda a jakým způsobem byl byt (předmět nájmu) poškozen a zda je dán důvod k odstoupení od nájemní smlouvy (zánik předmětu nájmu či jeho nepoužitelnost k ujednanému účelu) nebo zákonný výpovědní důvod z nájmu na dobu určitou ze strany nájemce podle § 2287 o. z. (podle přechodného ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. se nájem od 1. 1. 2014 řídí zákonem č. 89/2012 Sb.), a to s tříměsíční výpovědní dobou. I přesto by se žalobce mohl úspěšně domáhat nároku na ušlý zisk z nájmu, pokud by prokázal, že nájemce nemohl sehnat z důvodu havárie zaviněné žalovanými. Tuto skutečnost však žalobce neprokázal. Tvrdil, že nájemce nehledal do doby konečné opravy domu (v lednu 2013) přestože již dne 3. 5. 2012 prohlásil statik budovu za plně stabilizovanou a schopnou bez omezení plnit svoji funkci. Příčinou ušlého zisku je tak jeho rozhodnutí nájemce nehledat, kterým se současně zbavil možnosti prokázat, že případný nezájem o uzavření nájemní smlouvy byl způsoben havárií. Právní závěry odvolacího soudu jsou tak v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, a proto dovolací soud v nároku na ušlý zisk ve výši 225 000 Kč s příslušenstvím dovolání žalobce jako nepřípustné podle § 237 o. s. ř. odmítl.

9. Dovolání je však podle § 237 o. s. ř. přípustné pro řešení otázky vzniku škody spočívající ve snížení obvyklé ceny nemovité věci, která zčásti dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla vyřešena, a zčásti se odvolací soud při jejím řešení od ustálené rozhodovací praxe odchýlil. Dovolání

je důvodné.

IV.
Důvodnost dovolání

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

11. Podle § 442 odst. 1 obč. zák. hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). Podle odstavce 2 tohoto ustanovení škoda se hradí v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu.

12. Podle § 443 obč. zák. při určení výše škody na věci se vychází z ceny v době poškození.

13. Jak již bylo výše uvedeno, za škodu se v právní teorii i praxi považuje újma, která nastala v majetkové sféře poškozeného a je objektivně vyjádřitelná penězi. Skutečnou škodou na věci je nutno rozumět takovou újmu, která znamená zmenšení majetkového stavu poškozeného oproti stavu před škodní událostí a která představuje majetkové hodnoty, jež je třeba vynaložit k uvedení věci do předešlého stavu. Zásadně přicházejí v úvahu dva způsoby určení výše peněžní náhrady za škodu způsobenou na věci, a to porovnání ceny obvyklé, jakou věc měla před poškozením, s obvyklou cenou po poškození, a náhrada nákladů potřebných k tomu, aby si poškozený uvedl věc do stavu před poškozením. Je-li účelem náhrady majetkové újmy a z ní vyplývající povinnosti k náhradě způsobené škody vytvoření stavu, který zde existoval před vznikem škody, přičemž ho má být dosaženo reparací veškeré vzniklé škody, má poškozený zásadně nárok na nahrazení poškozené věci minimálně do výše její původní obvyklé ceny. Výše náhrady škody na věci se proto odvozuje od její ceny, která se zásadně určuje jako cena obvyklá. Cenu obvyklou (obecnou, tržní) představuje cena, za kterou lze v daném místě a čase pořídit náhradní věc stejných kvalit a zahrnuje tedy i hledisko „prodejnosti“ věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2017, sp. zn. 25 Cdo 2782/2017, publikovaný pod č. 8/2019 Sb. rozh. obč.).

14. V nálezu ze dne 27. 4. 2017, sp. zn. II. ÚS 795/16, (body 32 a 33) Ústavní soud konstatoval, že ekonomická hodnota vozidla (či obecně věci) není determinována pouze jeho „technickou“ či „funkční“ hodnotou, nýbrž obecně tím, jaký užitek je svému vlastníku způsobilé přinést. Bez pojmu užitku nelze pojem hodnoty rozumně formulovat. Tento užitek samozřejmě může spočívat v tom, že vlastník bude vozidlo užívat v rámci běžného provozu, avšak například i v tom, že se může v kterémkoliv okamžiku v závislosti na svých aktuálních potřebách a preferencích rozhodnout, že vozidlo pronajme nebo prodá. Dojde-li v důsledku protiprávního jednání k poškození věci, je proto ve smyslu principu úplného odškodnění klíčové, aby byla hodnota věci obnovena či v penězích nahrazena ve všech zmíněných ohledech. Nestačí tedy, pokud je obnovena její hodnota funkční či technická; tím by totiž a priori byla omezována možnost vlastníka nakládat s věcí právem chráněným a ekonomicky racionálním způsobem (tj. například ji prodat) ve stejném rozsahu a za stejných podmínek jako před poškozením věci. Jinými slovy, i pokud dojde v důsledku opravy k plné obnově funkční hodnoty věci, avšak zároveň není plně obnovena její hodnota tržní, věc nepřináší svému vlastníku stejný užitek, a škoda na věci tudíž není plně nahrazena.

15. Tyto závěry platí obecně pro jakoukoli věc, byť je v nálezu ze dne 27. 4. 2017, sp. zn. II. ÚS 795/16, učinil Ústavní soud v případě náhrady obchodního znehodnocení u havarovaného automobilu, kde je všeobecně známou skutečností, že cena havarovaného vozidla bude vždy nižší než cena stejně technicky vybaveného vozidla, které havarováno nebylo. Proto i v případě nemovitých věcí může nastat stav, kdy dojde ke snížení jejich tržní hodnoty v důsledku poškození vzniklého při škodní události, jež bylo odstraněno a došlo k obnovení jejich technické a funkční hodnoty [např. vyplavený dům, u kterého i po vysušení a odstranění škody mohou přetrvávat obavy potenciálních

kupujících například ze vzniku plísní, v důsledku čehož bude snížena jeho tržní hodnota oproti situaci, kdy by ke škodní události nedošlo (k tomu srov. Veselý, Tomáš. Obchodní znehodnocení. Právní rozhledy, 2020, č. 9, s. 311–312)]. Ke snížení obvyklé ceny nemovitosti může ale dojít i v případě, že k vlastnímu (fyzickému) poškození nedošlo (např. nově vzniklý prašný provoz v bezprostřední blízkosti nemovitosti nebo vybudování dálnice v její blízkosti). Takové snížení pak může být v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním škůdce (např. imise způsobené stavbou vytvořenou bez stavebního povolení – viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2021, sp. zn. 25 Cdo 1131/2019, ústavní stížnost proti němu podaná byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 8. 2. 2022, sp. zn. III. ÚS 2103/21). Jestliže tedy odvolací soud uzavřel, že nebyl-li byt při havárii přímo poškozen, nemohla žalobci vzniknout škoda snížením obecné ceny jeho bytové jednotky, je jeho závěr nesprávný.

16. Judikatura je dále ustálena v závěru, že výši škody nelze činit závislou na tom, jak poškozený s věcí naloží, např. zda ji někomu daruje, prodá nebo vymění a za jakou cenu (protihodnotu), neboť tyto okolnosti jsou nahodilé a bez souvislosti s příčinou vzniku škody (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 11. 1988, sp. zn. 1 Cz 82/88, publikovaný pod č. 25/1990 Sb. rozh. obč., nebo rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 25 Cdo 347/2000, a ze dne 23. 9. 2008, sp. zn. 25 Cdo 977/2007, Soubor*C 871 a C 6557, usnesení ze dne 27. 11. 2015, sp. zn. 25 Cdo 4402/2015, ale i bod 34 citovaného Ústavního nálezu sp. zn. II. ÚS 795/16). Škůdci nemůže jít k tíži (ani ku prospěchu) způsob, jímž poškozený vyřešil následky škodní události. Nemá-li se zohledňovat budoucí vývoj a odvozuje-li se vznik škody od skutečnosti, že věc po škodní události ani po opravě nepřináší vlastníku stejný užitek jako před poškozením, dochází ke snížení její hodnoty bez ohledu na to, zda poškozený věc po opravě prodá či nikoliv. Užitek totiž nemusí spočívat pouze v možnosti rozhodnout se věc kdykoliv prodat, ale i v možnosti ji užívat a nést tím například riziko existence poškození neodhaleného při provádění opravy (které by ale v případě prodeje nesl kupující „výměnou“ za nižší kupní cenu). Právě obavy kupujícího, pro které dochází ke snížení kupní ceny, jsou vyvolány tím, že věc může být postižena nebezpečím existence možných skrytých vad, vyšší náchylností ke škodám nebo rizikem chybného provedení opravy. U těchto faktorů totiž může být s odstupem času pro poškozeného obtížné prokázat existenci příčinné souvislosti s původní škodní událostí, popřípadě s vadným provedením opravy (Veselý, op. cit., s. 306–308). Z toho vyplývá, že majetkový stav poškozeného se zmenšuje již v okamžiku škodní události.

17. Lze shrnout, že škoda na nemovitosti spočívající ve snížení její obvyklé ceny (jejím obchodním znehodnocení) může vzniknout, aniž by nemovitost byla fyzicky poškozena (bylo třeba ji opravovat), a to již k okamžiku škodní události, bez závislosti na tom, jak poškozený s nemovitostí naloží (zda ji prodá či nikoli). Je tedy zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu, pokud jde o nárok na náhradu za snížení tržní ceny bytové jednotky, není správný, neboť spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

18. Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Takovou vadou je skutkový závěr soudů, že žalobce neprokázal existenci příčinné souvislosti mezi škodní událostí a škodou spočívající ve snížení obvyklé ceny bytové jednotky předloženými znaleckými posudky, které byly nepoužitelné, neboť posuzovaly nikoli otázky odborné, ale právní. Otázka existence příčinné souvislosti je otázkou skutkovou, a proto je předmětem dokazování. Právní posouzení spočívá v hodnocení, mezi jakými skutečnostmi se má příčinná souvislost zjišťovat. Znalecké posudky se však touto (právní) otázkou nezabývaly, pouze uzavřely, že zejména v důsledku medializace havárie se prodejnost bytu snížila. Jestliže tento závěr znalci opírali o odborné závěry, jež vyústily ve zjištění, že tržní hodnota bytu poklesla, jde o odborný závěr a nikoli o závěr právní. Právní otázkou (již by mělo obsahovat zadání posudku) je určení, které odborné skutečnosti mají znalci porovnávat. Právě proto, že ve znaleckém

posudku Ing. H. byly nesprávně stanoveny veličiny, na základě nichž mělo být zjištěno, zda došlo k obchodnímu znehodnocení bytu, nelze tento posudek bez doplnění použít. Vadný je rovněž závěr, že dovolatel nikdy netvrdil a neprokazoval poškození bytové jednotky, neboť z obsahu spisu se podává opak.

19. Z uvedeného zdůvodnění vyplývá, že dovolací důvody nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem jsou naplněny. Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro změnu rozsudku odvolacího soudu, napadený rozsudek v části uvedené ve výroku tohoto rozsudku bez jednání zrušil (§ 243a odst. 1 věta první, § 243e odst. 1 o. s. ř.); protože důvody, pro které bylo rozhodnutí odvolacího soudu zrušeno, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil částečně i toto rozhodnutí a věc vrátil ve zrušeném rozsahu soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 a 2 o. s. ř.).

20. V dalším řízení soud posoudí, zda došlo ze strany žalovaných k porušení právní povinnosti a v příčinné souvislosti s ním ke vzniku škody spočívající ve snížení tržní hodnoty (obchodnímu znehodnocení) bytové jednotky dovolatele a stanovení její výše. Podkladem pro tyto právní závěry je zjištění, zda ke snížení tržní hodnoty došlo a případně v jaké výši, přičemž jde o skutečnosti, k nimž je třeba odborných znalostí. Je proto na místě vyhovět důkaznímu návrhu žalobce a ustanovit ve věci znalce, případně vyžádat si doplnění znaleckých posudků ve věci již předložených.

21. Soudy jsou ve smyslu § 243g odst. 1 části první věty za středníkem o. s. ř. ve spojení s § 226 o. s. ř. vázány právními názory dovolacího soudu v tomto rozhodnutí vyslovenými.