

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2025, sp. zn. 23 Cdo 506/2025, ECLI:CZ:NS:2025:23.CDO.506.2025.1

Číslo: 38/2026

Právní věta:

Není-li stranami sjednáno jinak, uplatní se pro včasnost oznámení (vytknutí) vady koupené nemovité věci vykazující skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem lhůta bez zbytečného odkladu poté, co kupující mohl při dostatečné péči tuto vadu zjistit, podle § 2131 o. z. ve spojení s § 2112 odst. 1 větou druhou o. z.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.08.2025

Spisová značka: 23 Cdo 506/2025

Číslo rozhodnutí: 38

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Koupě nemovité věci (o.z.), Vady

Předpisy: § 2112 o. z.

§ 2129 odst. 2 o. z.

§ 2131 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobců proti výroku I rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 19. 6. 2024, sp. zn. 17 Co 109/2023, a jejich dovolání proti výroky II a III uvedeného rozsudku odmítl.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Městský soud v Brně rozsudkem ze dne 21. 7. 2022, č. j. 238 C 1/2019-218, zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali po žalované 1) zaplacení 1 489 631 Kč s příslušenstvím (výrok I), zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali po žalované 2) zaplacení 1 489 631 Kč s příslušenstvím (výrok II), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky III a IV).

2. Rozhodl tak o žalobě, kterou se původní žalobce, pan J. S., domáhal po žalovaných zaplacení shora uvedené částky z titulu práva na slevu z kupní ceny. Původní žalobce uvedl, že jako kupující uzavřel dne 26. 10. 2016 se žalovanými jako prodávajícími kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej

nemovitosti. Podle původního žalobce však trpěla nemovitost v době prodeje skrytými vadami týkajícími se statiky nemovitosti. Původní žalobce žalovaným vady nemovitosti vytkl, žalovaní s tvrzením původního žalobce o existenci skrytých vad v době prodeje nemovitosti nesouhlasili. Původní žalobce požadoval vrátit část zaplacené kupní ceny ve výši slevy za vadné plnění odpovídající nákladům, které původní žalobce vynaložil na rekonstrukci nemovitosti. Žalobce a) a žalobce b) jsou právními nástupci původního žalobce.

3. K odvolání žalobců Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 19. 6. 2024, č. j. 17 Co 109/2023-314, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý a třetí výrok).

4. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně. Podle odvolacího soudu zaměřil soud prvního stupně správně dokazování na dvě skutečnosti, a to, zda původní žalobce oznámil žalovaným vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl zjistit ve smyslu § 2112 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“ či „občanský zákoník“), ve spojení s § 2129 odst. 2 o. z., a zda žalovaní věděli či museli vědět o vadách nemovitosti v době odevzdání věci ve smyslu § 2112 odst. 2 o. z.

5. Odvolací soud shodně jako soud prvního stupně dospěl k závěru, že původní žalobce neoznámil žalovaným skryté vady bez zbytečného odkladu. Původní žalobce se o vadách statiky nemovitosti dozvěděl z dopisu projektanta statika ze dne 3. 10. 2017, konkrétněji zjistil vady základů nemovitosti ze znaleckého posudku v listopadu 2017, další závady zjistil z dodatku znaleckého posudku z února 2018, přičemž vady žalovaným vytkl až ve výzvě ze dne 13. 9. 2018. Původní žalobce tak podle soudů neoznámil žalovaným vady bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. K námitce žalobců, že původní žalobce oznámil žalovaným vady v pětileté lhůtě ve smyslu § 2129 odst. 2 o. z., odvolací soud uvedl, že z ustanovení § 2129 odst. 2 o. z. nelze vyvozovat, že by s oznámením zjištěných skrytých vad mohl kupující čekat a zjištěné vady (či vady, které při řádné péči zjistit mohl) oznámit těsně před uplynutím pětileté lhůty od nabytí nemovitosti. Ustanovení § 2129 odst. 2 o. z. představuje nejzazší lhůtu k oznámení skrytých vad při koupi nemovitých věcí, přičemž na oznámení takových vad se vztahuje rovněž ustanovení § 2112 odst. 1 o. z.

6. Žalobci dále tvrdili, že žalovaní věděli či museli o vadách nemovitosti vědět, a ve smyslu § 2112 odst. 2 o. z. tak žalovaní nemají právo na námitku pozdního vytknutí vad. Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že z důkazů předložených žalobci nevyplývá, že by žalovaní věděli nebo museli o skrytých vadách nemovitosti v době prodeje vědět. Odvolací soud v tomto směru odkázal na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, který podrobně uvedl, jaká skutková zjištění v této souvislosti učinil.

7. Jelikož zjištěné skryté vady původní žalobce neoznámil žalovaným bez zbytečného odkladu, a zároveň ze skutkových zjištění nevyplývá, že by žalovaní o skrytých vadách nemovitosti v době prodeje věděli nebo museli vědět, odvolací soud zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

8. Oba žalobci napadli rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu včasně podanými dovoláními, jejichž přípustnost spatřovali v tom, že napadené rozhodnutí závisí na řešení (i) otázky procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a to při posouzení, zda je soud povinen právní úpravu tzv. koncentrace řízení obsaženou v § 118b odst. 1 o. s. ř. bezpodmínečně dodržet, a dále pro řešení otázek hmotného práva, které dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny, a to (ii) otázky, jaká jsou hodnotící kritéria, při jejichž splnění se bude mít za to, že prodávající v době odevzdání věci musel vědět o skutečnosti, která byla

příčinou vady, a z tohoto důvodu pak prodávajícímu nesvědčí právo na námitku ve smyslu § 2129 odst. 2 věta druhá o. z., popř. § 2112 odst. 2 věta druhá o. z., a (iii) otázky nesprávnosti aplikace a interpretace vzájemného vztahu ustanovení § 2112 odst. 1 o. z. a § 2129 odst. 2 o. z. v případě koupě nemovité věci. Dovolatelé dále předkládají dovolacímu soudu otázku (iv), zda je s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem projednávané věci přiznání náhrady nákladů žalovaných v odvolacím řízení nepřiměřeně tvrdé, a tudíž nespravedlivé, a (v) zda odvolacím soudem učiněná skutková zjištění nejsou v extrémním rozporu s provedenými důkazy.

9. Dovolatelé uplatňují dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Mají především za to, že ustanovení § 2112 odst. 1 o. z. se neuplatní v případě smlouvy o koupi nemovité věci, pro kterou je v případě skryté vady stavby spojené se zemí pevným základem stanovena zvláštní lhůta pro oznámení skrytých vad předmětu koupě v délce pěti let od jeho nabytí.

10. Dovolatelé navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek, jakož i rozsudek soudu prvního stupně, zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

11. Žalovaní se k podanému dovolání nevyjádřili.

III.

Přípustnost dovolání

12. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými, zastoupenými advokátem (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 o. s. ř.), na základě plné moci udělené opatrovníci dovolatelů, aniž by podání dovolání v poměrech projednávané věci bylo záležitostí vyžadující schválení soudu (nikoli běžnou správou jmění) podle § 461 odst. 1 o. z., posuzoval, zda je dovolání přípustné.

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

14. Dovolání v rozsahu, v němž je napaden [otázkou (iv)] rozsudek odvolacího soudu ve výrocích o nákladech odvolacího řízení, nejsou podle § 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř. objektivně přípustná.

15. Podle ustanovení § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

16. Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu jen z důvodů uplatněných v dovolání. Jestliže je dovolání přípustné, přihlédne k případným vadám uvedeným v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

17. Byť dovolatelé formulují svoji námitku týkající se způsobu zjišťování skutkového stavu soudy po tzv. koncentraci řízení jako otázku procesního práva [otázka (i)], ve skutečnosti touto námitkou nepředkládají dovolacímu soudu žádnou otázku, na jejímž vyřešení by dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu záviselo (kterou by odvolací soud z hlediska předmětu rozhodování v dovoláním napadeném rozhodnutí řešil), nýbrž předkládají dovolacímu soudu námitku vad řízení, tedy vad v činnostech nebo opomenutích odvolacího soudu při provádění jednotlivých úkonů. Námitky týkající se vad řízení však přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. samy o sobě založit nemůžou, i kdyby se jednalo o vady, jež mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a i

kdyby se jich odvolací soud skutečně dopustil, a to zcela bez ohledu, jak dovolatel po formální stránce předpoklad přípustnosti svého dovolání formuloval, kupříkladu zda tak učinil gramaticky vzato formou (jedné) věty tázací či nikoli, nebo zda svoji argumentaci nějak „pojmenoval“ (srov. Například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 8. 2017, sp. zn. [21 Cdo 3998/2016](#), nebo jeho usnesení ze dne 7. 5. 2015, sp. zn. [23 Cdo 497/2015](#), ze dne 15. 6. 2015, sp. zn. [23 Cdo 782/2015](#), nebo ze dne 3. 12. 2015, sp. zn. [23 Cdo 2664/2015](#)).

18. Dovolatelé dále namítají [prostřednictvím otázek (ii) a (v)], že soudy nižších stupňů nesprávně posoudily existenci vědomosti žalovaných o vadách předmětné nemovitosti, když nesprávně interpretovaly důkazy navrhované žalobci. Dle žalobců nelze po žalobcích s odkazem na dikci § 2112 odst. 2 o. z. v podobě slovního spojení „věděl nebo musel vědět“ požadovat prokázání vědomosti žalovaných nade vší pochybnost. Dle názoru žalobců pro prokázání, že prodávající o vadě „musel vědět“, postačí, pokud toto bude prokázáno s vyšší mírou pravděpodobnosti, což se dle jejich názoru v řízení před soudy nižších stupňů stalo. Žalobci dále tvrdí, že by odvolací soud měl stanovit hodnotící kritéria k prokázání tvrzení, že prodávající o vadě „musel vědět“.

19. Jakkoliv dovolatelé formulují svoji argumentaci jako otázky, na nichž napadené rozhodnutí závisí, představuje jejich argumentace v tomto směru ve skutečnosti polemiku s hodnocením důkazů soudy, resp. Nesouhlas se skutkovými závěry soudů o konkrétních informacích dostupných žalovaným o stavu předmětné nemovitosti v době prodeje, které soudy z provedených důkazů učinily. Nejvyšší soud již mnohokrát judikoval, že skutkové závěry odvolacího soudu nepodléhají dovolacímu přezkumu a že samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem (opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř.) nelze (ani v režimu dovolacího řízení podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. 1. 2013) úspěšně napadnout žádným dovolacím důvodem (srov. Například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2394/2013](#), uveřejněné pod č. 4/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. [23 Cdo 517/2019](#), či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. [22 Cdo 4182/2018](#)). Pouhý odlišný názor dovolatele na to, jaké skutečnosti lze mít na základě provedených důkazů za prokázané, popřípadě zda provedené důkazy stačí k prokázání relevantních skutečností, není s ohledem na zásadu volného hodnocení důkazů (§ 132 o. s. ř.) způsobilý zpochybnit zjištěný skutkový stav ani z něj vycházející právní posouzení odvolacího soudu (srov. Například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. [25 Cdo 777/2009](#), či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2017, sp. zn. [25 Cdo 2912/2017](#), či ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. [28 Cdo 4586/2017](#)).

20. K tomu pak odvolací soud nad rámec výše uvedeného dodává, že závěr odvolacího soudu o tom, že žalovaní nevěděli (nemohli vědět) o skryté vadě nemovitosti v době prodeje, v sobě neobsahuje žádný extrémní nesoulad mezi provedenými důkazy a skutkovými zjištěními, resp. Ve vztahu k jeho právním závěrům, neboť právní posouzení věci odvolacím soudem se v této otázce odvíjí od výsledku hodnocení provedených důkazů a nejedná se tak o projev svévole či excesu na poli dokazování a právního posouzení věci, jímž by mohlo být porušeno právo dovolatelů na spravedlivý proces podle čl. 36 Listiny základních práv a svobod. Stejně tak odvolací soud neshledal, že by rozhodnutí odvolacího soudu ve svém souhrnu představovalo neakceptovatelnou „libovůli“, spočívající buď v nerespektování jednoznačně znějící kogentní normy, nebo ve zjevném a neodůvodněném vybočení ze standardů výkladu, jenž je v soudní praxi respektován.

21. Dovolání je však přípustné pro řešení otázky (iii), tedy otázky vzájemného vztahu (aplikace) ustanovení § 2112 odst. 1 o. z. a § 2129 odst. 2 o. z v případě koupě nemovité věci, neboť se jedná o otázku, jež dosud nebyla v rozhodování odvolacího soudu vyřešena.

IV. Důvodnost dovolání

22. Dovolání žalobců není důvodné, neboť rozhodnutí odvolacího soudu při vyřešení této otázky nespočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

23. Právní posouzení věci je činnost soudu spočívající v podřazení zjištěného skutkového stavu pod hypotézu (skutkovou podstatu) vyhledané právní normy, jež vede k učinění závěru, zda a komu soud právo či povinnost přizná, či nikoliv.

24. Nesprávným právním posouzením věci je obecně omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutková zjištění), tj. jestliže věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

25. Úvodem je třeba předeslat, že ze zjištění soudů neplyne, že by na základě předmětné smlouvy vznikl mezi účastníky (resp. Mezi právním předchůdcem žalobců a žalovanými) závazek ze spotřebitelské kupní smlouvy (tj. smlouvy uzavřené mezi spotřebitelem a podnikatelem), tudíž se v projednávané věci neuplatní zvláštní ustanovení o prodeji zboží spotřebiteli podle § 2158 a násl. o. z. (ve znění účinném do 5. 1. 2023). Stejně tak v řízení nebylo zjištěno, že by si strany v předmětné kupní smlouvě ohledně lhůty pro vytknutí skrytých vad předmětu koupě sjednaly práva a povinnosti odlišně oproti znění zákonné úpravy.

26. Podle § 2112 o. z. neoznámil-li kupující vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit, soud mu právo z vadného plnění nepřizná. Jedná-li se o skrytou vadu, platí totéž, nebyla-li vada oznámena bez zbytečného odkladu poté, co ji kupující mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do dvou let po odevzdání věci (odst. 1). K účinkům podle odstavce 1 soud přihlédne jen k námitce prodávajícího, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět (odst. 2).

27. Podle § 2129 odst. 2 o. z. (ve znění účinném do 5. 1. 2023) neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.

28. Podle § 2131 o. z. v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.

29. Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, 6. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu, 2010-2013, dále též jen „důvodová zpráva“) k úpravě následků vadného plnění předmětu koupě uvádí, že návrh příslušných ustanovení vychází z dosavadní úpravy obchodního zákoníku, která je oproštěna od některých ustanovení generálního významu, přenesených do obecné části obligačního práva, a od ustanovení nadbytečných nebo kazuistických. Posun je zejména v tom, že osnova zesiluje právní postavení kupujícího, kterému bylo plněno vadně. Zejména se opouští dosavadní koncepce prekluze práv z vad. Opožděné ohlášení vad (notifikace, reklamace) nevede k zániku práva kupujícího; soud k němu *ex officio* nebude přihlížet a práva z vad kupujícímu v takovém případě nepřizná pouze, vznesli-li v tom směru prodávající námitku.

30. Ve vztahu k právní úpravě smluvního podtypu koupě nemovité věci důvodová zpráva uvádí, že osnova navrhuje stanovit v nezbytném rozsahu odchylky, které si vyžadují případy koupě nemovité věci. Podstatná je zejména základní úprava následků vadného plnění.

31. Právní úprava včasnosti oznámení vad předmětu koupě v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním

zákoníku (dále též jen „obch. zák.“), jež se dle důvodové zprávy stala inspiračním zdrojem účinné právní úpravy, byla stanovena (s účinností do 31. 12. 2013) v § 428 obch. zák. pro smluvní typ kupní smlouvy v obchodních závazkových vztazích, jenž dopadal pouze na koupi movité věci (zboží); byla-li předmětem koupě nemovitost, řídila se kupní smlouva úpravou smluvního typu kupní smlouvy v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, dále též jen („obč. zák.“) a (s účinností od 1. 1. 2001) obecnými ustanoveními obchodního zákoníku (k tomu srov. Například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 1998, sp. zn. [33 Cdo 237/98](#), a ze dne 29. 8. 2006, sp. zn. [30 Cdo 595/2006](#)).

32. Dovolací soud při výkladu této právní úpravy v obchodním zákoníku dospěl k závěru, podle kterého není možné, aby soud v případě, že prodávající tak v soudním řízení namítne, přiznal právo z vad zboží, jestliže oznámení vad prodávajícímu bylo učiněno se zbytečným odkladem po zjištění, resp. Možném zjištění, vad (subjektivní lhůta) či k jejich oznámení došlo po uplynutí objektivní lhůty, ledaže prodávající věděl nebo musel vědět v době dodání zboží o skutečnostech, v jejichž důsledku k vadám došlo. V takovém případě je odpovědnost prodávajícího posuzována přísněji a ten nemůže uplatnit námitku o opožděném oznámení vad zboží. Tento závěr se týká jak subjektivní, tak i objektivní lhůty pro oznámení vad, neboť toto ustanovení nerozlišuje mezi subjektivními a objektivními lhůtami stanovenými v ustanoveních § 428 odst. 1 obch. zák. pro podání zprávy o vadách zboží (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2008, sp. zn. [32 Odo 1604/2006](#)).

33. Odlišně pak byla koncipována právní úprava včasnosti oznámení vad předmětu koupě podle občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013, jež přitom nerozlišovala, zda se jednalo o věc nemovitou či movitou. Podle § 599 odst. 1 obč. zák. byl kupující povinen uplatnit vady předmětu koupě u prodávajícího bez zbytečného odkladu. Práv z odpovědnosti za vady se kupující mohl domáhat u soudu, jen jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců (nešlo-li o vady krmiv či zvířat), přičemž se jednalo o prekluzivní propadnou lhůtu (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2000, sp. zn. [30 Cdo 2175/2000](#)). Kromě toho dospěla rozhodovací praxe k závěru, že pojem „zboží“ uvedený v § 612 odst. 1 obč. zák. je třeba pro účely použití zvláštních ustanovení o prodeji zboží v obchodě (včetně ustanovení o právech kupujícího z vad předmětu koupě) vyložit tak, že zahrnuje i věci nemovité (srov. například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. [33 Odo 1314/2005](#), nebo ze dne 9. 11. 2017, sp. zn. [26 Cdo 3075/2016](#)).

34. Podle účinné právní úpravy v § 2112 odst. 1 o. z. dovolací soud ve svém rozhodování dovodil, že předpokladem uskutečnění práv z odpovědnosti prodávajícího za vady je povinnost kupujícího mu vady oznámit (notifikovat). Předmětem oznámení je každé pochybení (vada) prodávajícího ohledně kvality a kvantity plnění (věci). Kupující musí vadu relativně přesně určit. Smysl tohoto požadavku spočívá v tom, že prodávající musí být uvědoměn takovým způsobem, aby jasně zjistil, jak má reagovat, tj. například dodatečným dodáním (výměnou) věci, opravou apod. Oznámení by mělo být určitým způsobem odůvodněno. V zásadě však oznámení nemusí obsahovat nic jiného než poukaz na vadu věci. Režim uplatňování práv z odpovědnosti za vady tedy předpokládá notifikaci (oznámení) vady jako jednostranný projev vůle, který adresuje kupující prodávajícímu. Zákonodárce tím sleduje zájem prodávajícího, neboť časově omezuje uplatňování nároku kupujícím. Notifikovat vadu musí kupující včas (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2021, sp. zn. [33 Cdo 2488/2020](#)).

35. Z uvedeného plyne, že účinná právní úprava při posuzování včasnosti oznámení kupujícího o vadách předmětu koupě prodávajícímu koncepčně přebírá legislativní řešení zakotvené do 31. 12. 2013 v obchodním zákoníku (a nikoli v občanském zákoníku), jež je založeno ve smyslu § 2112 odst. 1 o. z. na kombinaci běhu subjektivní lhůty „bez zbytečného odkladu“ plynoucí od okamžiku, kdy kupující mohl skrytou vadu při dostatečné péči zjistit, a lhůty objektivní, jež je obecně stanovena v délce dvou let od odevzdání věci. V případě uplynutí některé z těchto lhůt nedochází k prekluzi práv z odpovědnosti za vady předmětu koupě, nýbrž soud přihlédne k námitce prodávajícího o opožděnosti oznámení vady (ledaže prodávající věděl nebo musel vědět v době odevzdání věci o skutečnosti, v jejímž důsledku k vadě došlo).

36. Z takto legislativně zakotveného řešení včasnosti oznámení vad předmětu koupě pak rovněž plyne, že stanoví-li § 2129 odst. 2 o. z. v případě smluvního podtypu závazku koupě nemovité věci povinnost kupujícího oznámit prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od jejího nabytí (s důsledkem nepřiznání práva z vadného plnění na základě námitky prodávajícího, ledaže tento věděl nebo musel vědět v době odevzdání věci o skutečnosti, v jejímž důsledku k vadě došlo), upravuje se tím ve smyslu § 2131 o. z. odlišně oproti ustanovením o koupi movitých (a jiných nemovitých) věcí pouze běh objektivní lhůty pro oznámení vad. Tedy lhůty, jejíž počátek je vázán na objektivně existující skutečnost, kterou je nabytí předmětu koupě. Jinak řečeno, povinnost kupujícího vytknout skrytou vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit (tj. v subjektivní lhůtě), není u koupě nemovitých věcí dotčena zvláštním pravidlem podle § 2129 odst. 2 o. z.

37. Opačný výkladový přístup, podle kterého by právní úprava v § 2129 odst. 2 o. z. měla mít za následek, že subjektivní lhůta pro oznámení vad předmětu koupě stanovená v § 2112 odst. 1 o. z. se v případě koupě nemovitosti vykazující skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem neuplatní, by tak byl především v rozporu se shora uvedeným záměrem zákonodárce vyjádřeným v důvodové zprávě k návrhu občanského zákoníku, podle kterého dotčená ustanovení vychází z dřívější úpravy stanovené v obchodním zákoníku. Ten přitom (na rozdíl od předchozího občanského zákoníku) koncepčně vycházel právě z kombinace subjektivní a objektivní lhůty pro oznámení vad plnění (stejně jako z povinnosti druhé strany opožděnost takového oznámení namítnout), a to jak v případě závazku koupě (byť vzhledem k tehdejšímu pojetí obchodních závazků byla právní úprava smluvního typu koupě stanovena pouze pro věci movité), tak i v případě závazku díla (se zvláštní úpravou běhu objektivní lhůty, byla-li předmětem díla stavba podle § 562 odst. 1 obch. zák.).

38. Ostatně kombinaci subjektivní lhůty bez zbytečného odkladu poté, kdy měl nabyvatel možnost věc prohlédnout a vadu zjistit, a objektivní lhůty šesti měsíců od převzetí předmětu plnění pro oznámení (vytknutí) vadného plnění stanoví občanský zákoník rovněž jako základní východisko v rámci obecné úpravy závazkového práva o náležitostech plnění závazků (§ 1921 o. z.).

39. Kromě toho by výklad prosazovaný dovolateli zakládal rozpor s hodnotovým a teleologickým pozadím právního řádu v rámci rekodifikace soukromého práva (odstraňující dřívější paralelní úpravu závazkového práva v občanském a obchodním zákoníku) a jeho systematikou, neboť se z tohoto hlediska nejeví jako opodstatněné, aby v případě koupě nemovitosti vykazující vadu stavby spojené se zemí pevným základem nemusel kupující, na rozdíl od koupě věci movité (a to třeba i výrazně hodnotnější) a dokonce i na rozdíl od koupě jiné nemovité věci, oznámit vady předmětu koupě v subjektivní lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit. Úprava povinností kupujícího ve vztahu k běhu subjektivní lhůty pro oznámení vad by se tak v důsledku výkladu zákonné úpravy neodůvodněně lišila v návaznosti na to, zda je předmětem koupě věc movitá či věc nemovitá, a to navíc speciálně jen v případě takové nemovitosti, jež by vykazovala vadu stavby spojené se zemí pevným základem.

40. Není proto namístě dovozovat takový záměr zákonodárce, jenž by (pouze) v případě koupě nemovité věci vykazující skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem směřoval (oproti koupi jiných věcí, včetně jiných věcí nemovitých, a rovněž oproti obecné úpravě práv z vadného plnění závazků) k možnosti kupujícího (bezdůvodně) otálet s oznámením skryté vady prodávajícímu, a to až po dobu pěti let od jejího nabytí, byť by se o takové vadě kupující po nabytí věci dozvěděl nebo ji mohl při dostatečné péči zjistit.

41. Obdobný hodnotový rozpor by pak navíc nastával i ve vztahu k zákonné úpravě práv z vad díla, jehož předmětem je stavba či její část (resp. její zhotovení, údržba, oprava nebo úprava). Podle § 2629 odst. 1 o. z. (ve znění účinném do 5. 1. 2023) se pro včasnost oznámení skrytých vad stavby objednatel rovněž uplatní subjektivní lhůta bez zbytečného odkladu poté, kdy mohl objednatel

vadu při dostatečné péči zjistit, a objektivní lhůta pěti let od převzetí stavby. Ani v tomto směru tedy není důvod dovozovat, že by v rámci rekodifikovaného soukromého práva měla platit odlišná lhůta pro oznámení skrytých vad v případě nemovité věci vykazující vadu stavby spojené se zemí pevným základem jako předmětu koupě na straně jedné a v případě skrytých vad takové stavby jako zhotoveného díla na straně druhé.

42. Tento závěr je souladný i s názory publikovanými většinou v odborné literatuře, jež buď uvádí, že vedle obecné lhůty „bez zbytečného odkladu“ se při koupi uplatní pro skryté vady též objektivní lhůty, přičemž jednou z nich je též lhůta stanovená pro stavby spojené se zemí pevným základem v § 2129 odst. 2 o. z. (srov. ŠILHÁN, J. Právní následky porušení smlouvy v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2015, str. 495), nebo uzavírají, že pro skryté vady stavby spojené se zemí pevným základem platí pro oznámení vady lhůta pěti let od nabytí (tj. nabytí vlastnického práva ke stavbě) a v ostatním se úprava oznámení skrytých vad neliší od úpravy stanovené v § 2112 o. z. [viz ZAPLETAL, J. § 2129. In PETROV, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, s. 2304], popřípadě se k problematice zvláště nevyjadřují [srov. HORÁČEK, T. § 2129. In ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář. Svazek V, Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 882. KASÍK, P., BEDNÁŘ, V. § 2129. In HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 100. TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 263].

43. Z hlediska mezinárodního srovnání pak nelze v rámci příbuzných jurisdikcí kontinentální Evropy vypožorovat žádné ustálené (konvenční) řešení dané problematiky, když právní řády jednotlivých států obsahují v tomto směru značně rozdílné legislativní přístupy a vykazují specifika vyplývající z historického vývoje tamních právních úprav (k tomu srov. např. v Nizozemí čl. 7:23 občanského zákoníku, v Německu § 438 občanského zákoníku, v Rakousku § 933 obecného zákoníku občanského, popř. na Slovensku právní úpravu vycházející z původní federální legislativy). Ostatně i v mezinárodním právu, stejně jako na úrovni akademických unifikačních projektů, je problematika koupě nemovitých věcí, včetně práv kupujícího z vadného plnění, vyjímána (záměrně) z rámce regulované úpravy [srov. zejm. čl. 1 odst. 1 Úmluvy OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží, vyhlášené pod č. 160/1991 Sb., jejímž předmětem je koupě „zboží“ jako věcí movitých, k tomu srov. TICHÝ, L. CISG (Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, str. 20, 22, srov. obdobně též čl. IV.A.–1:101 odst. 3 Společného referenčního rámce (Draft Common Frame of Reference), k tomu též srov. Von BAR, Ch. a kol. Principles, definitions and model rules of European private law. Mnichov: Sellier, 2009, str. 1236, 1252, k rozličným národním přístupům v této oblasti srov. tamtéž str. 1255 a násl., srov. též čl. 176 CEC (European Contract Code)].

44. Dovozené výkladové řešení se tedy ani nijak nepřičí jedné z hlavních zásad rekodifikace soukromého práva (k tomu srov. bod 2.A.1. důvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku), jíž je příklon účinné právní úpravy k evropské kontinentální konvenci. Tu však konkrétně v souvislosti s řešením předmětné otázky vypožorovat nelze.

45. Lze tak uzavřít, že není-li stranami sjednáno jinak, uplatní se (rovněž) pro včasnost oznámení (vytknutí) vady koupené nemovité věci vykazující skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem lhůta bez zbytečného odkladu poté, co kupující mohl při dostatečné péči tuto vadu zjistit, podle § 2131 o. z. ve spojení s § 2112 odst. 1 věta druhá o. z.

46. Proto dospěl-li odvolací soud v poměrech projednávané věci k závěru, že původní žalobce neoznámil žalovaným vady předmětné nemovitosti bez zbytečného odkladu po jejich zjištění podle § 2112 odst. 1 o. z., a tudíž v důsledku námítky žalovaných nelze žalobcům přiznat práva z vadného plnění podle § 2112 odst. 2 o. z., je jeho rozhodnutí při řešení této otázky správné.

47. Jelikož je dovolání přípustné, dovolací soud posoudil, zda řízení trpí vadami podle § 242 odst. 3 o. s. ř., a shledal, že řízení před soudy obou stupňů takovými vadami netrpí.

48. Žalobci v dovolání namítali, že soud prvního stupně pochybil, pokud neprovedl výslech jimi navržené svědkyně a nepřečetl k důkazu její čestné prohlášení. Odvolací soud k této námitce uvedl, že tyto důkazy byly navrženy až po tzv. koncentraci řízení. Žalobci namítají, že původní žalobce před tzv. koncentrací řízení sice nenavrhli výslech svědkyně, která mohla podle jejich tvrzení prokázat včasné oznámení skrytých vad žalovaným, přičemž však oni o existenci svědkyně nevěděli a nemohli tedy ve smyslu § 118b o. s. ř. bez své viny tento důkaz včas navrhnout.

49. Odvolací soud nepochybil, pokud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o opožděnosti tohoto důkazního návrhu z důvodu tzv. koncentrace řízení. Podle § 107 odst. 4 o. s. ř. ten, kdo nastupuje do řízení na místo dosavadního účastníka řízení, musí přijmout stav řízení, jaký tu je v době jeho nástupu do řízení. Jestliže dovolatelé vstoupili do řízení jakožto procesní nástupci původního žalobce, přičemž tzv. koncentrace řízení podle § 118b o. s. ř. nastala při jednání dne 5. 6. 2020, kterého se účastnil původní žalobce a který při tomto jednání výslech svědkyně a její čestné prohlášení nenavrhli, nepředstavuje vstup žalobců do řízení důvod pro prolomení účinků tzv. koncentrace řízení, neboť dle výše citovaného ustanovení jsou procesní nástupci povinni přijmout stav řízení, který je tu v době jejich nástupu do řízení.

50. Jelikož se dovolatelům prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu správnost rozhodnutí odvolacího soudu při řešení otázky, pro něž je dovolání přípustné, zpochybnit nepodařilo a jelikož Nejvyšší soud neshledal vady řízení, k jejichž existenci u přípustného dovolání přihlíží (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.), dovolání proti výroku I ve věci samé podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

51. Dovolání proti výrokům II a III rozsudku odvolacího soudu o nákladech odvolacího řízení dovolací soud odmítl podle § 243c odst. 1 o. s. ř.