



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl předsedou senátu JUDr. Tomášem Štindlem jako samosoudcem ve věci **žalobkyně:** [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED], zastoupena JUDr. Jindřichem Pelouchem, advokátem, se sídlem Seidlovo nám. 30, Beroun, proti **žalovanému:** [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED], zastoupen Mgr. Martinem Šnajdrem, advokátem, se sídlem Sedláčkova 26a, Plzeň, o zaplacení [REDACTED],- Kč s příslušenstvím,

t a k t o :

- I. Řízení se co do požadavku na zaplacení částky [REDACTED],- Kč s příslušenstvím zastavuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni [REDACTED],- Kč spolu s úrokem z prodlení z částky [REDACTED],- Kč za dobu od 1. 5. 2010 do zaplacení, ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů, přičemž v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.
- IV. Ve vztahu mezi žalobkyní a Českou republikou se České republice právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

- V. **Žalovaný je povinen nahradit České republice na účet Okresního soudu v Berouně náklady řízení ve výši [REDAKCE] Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Žalobou doručenou soudu dne 2. 12. 2010, doplněnou podáním ze dne 25. 3. 2011, se žalobkyně proti žalovanému domáhala zaplacení částky [REDAKCE],- Kč z titulu náhrady škody, kterou jí žalovaný měl svým jednáním způsobit a z titulu zaplacení smluvní pokuty. K částce [REDAKCE],- Kč žalobkyně uvedla, že v minulosti byla vlastníkem bytové jednotky č. [REDAKCE] v domě č. [REDAKCE] v obci a katastrálním území [REDAKCE]. Tuto jednotku zakoupila v roce 2004 a částečně ji financovala hypotečním úvěrem. V době následující se však žalobkyně dostala do finančních problémů a stavební spořitelna, která jí poskytla úvěr na zakoupení bytu, po ní požadovala zaplacení celé dlužné částky. Žalobkyně - v úmyslu zachránit bydlení pro sebe i svou dceru - se domluvila se žalovaným, že žalovaný bude čerpat na své jméno nový hypoteční úvěr a z něj financovat dluh žalobkyně vůči stavební spořitelně. Podmínkou však bylo, aby se žalovaný zároveň stal vlastníkem předmětného bytu, k čemuž došlo kupní smlouvou ze dne 21. 6. 2007. Žalovaný následně čerpal hypoteční úvěr, kterým byly vyrovnány závazky žalobkyně vůči stavební spořitelně a tento hypoteční úvěr žalobkyně za žalovaného splácela, když hypoteční bance zaplatila zhruba [REDAKCE],- Kč. Mezi oběma účastníky bylo zároveň domluveno, že jakmile to bude možné, převede žalovaný předmětný byt opět zpět na žalobkyni. Přátelské vztahy mezi účastníky se však začaly zhoršovat, a proto žalobkyně usilovala o to, aby jí žalovaný byt opětovně prodal. Nakonec se jí podařilo se žalovaným dohodnout tak, že dne 15. 2. 2010 uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále i jen jako „budoucí smlouva“). Touto smlouvou bylo dojednáno, že ve lhůtě dvou měsíců od uzavření smlouvy uzavřou účastníci smlouvu kupní, jejímž předmětem by byl zde zmíněný byt a byla sjednána kupní cena ve výši [REDAKCE]- Kč. Při sjednávání kupní ceny bylo přihlédnuto k tomu, že žalobkyně již v minulosti část ceny bytu uhradila a navíc do něj investovala nemalé částky na pořízení zařizovacích předmětů. Skutečná tržní cena na jaře 2010 tohoto bytu byla dle tvrzení žalobkyně [REDAKCE],- Kč. Žalobkyně si prostřednictvím [REDAKCE] zajistila poskytnutí úvěru ve výši [REDAKCE] Kč, aby mohla v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí kupní žalovanému uhradit kupní cenu. Žalovaný však uzavření kupní smlouvy zmařil a navíc začal po žalobkyni požadovat zaplacení dalších zhruba [REDAKCE] až [REDAKCE],- Kč. Žalobkyně sama dne 15. 4. 2010, tedy ve lhůtě smlouvou o smlouvě budoucí kupní předpokládané, kupní smlouvu podepsala, avšak žalovaný uzavření kupní smlouvy odmítl. Postojem žalovaného tak bylo zmařeno uzavření kupní smlouvy a žalobkyně tedy nezískala byt v hodnotě [REDAKCE]- Kč. Vzhledem k tomu, že za tento byt měla zaplatit kupní cenu ve výši [REDAKCE]- Kč, nedošlo k navýšení jejího majetku o částku představující rozdíl mezi kupní cenou a tržní hodnotou bytu, tedy o částku [REDAKCE],- Kč, jejíhož zaplacení se proti žalovanému domáhala touto žalobou. K částce [REDAKCE],- Kč žalobkyně uvedla, že se jedná o smluvní pokutu, na jejíž zaplacení jí vzniklo s ohledem na příslušná ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí kupní právo, neboť žalovaný porušil svou povinnost a kupní smlouvu se žalobkyní neuzavřel a tento stav svým jednáním zavinil.

Žalovaný považoval žalobu za zcela nedůvodnou. Primárně namítl promlčení nároku žalobkyně. K věci samé uvedl, že je skutečně pravdou, že žalobkyně mu v minulosti předmětný byt prodala a je i pravdou, že mezi účastníky došlo k uzavření smlouvy o smlouvě

budoucí kupní dne 15. 2. 2010. Následně však již k uzavření kupní smlouvy nedošlo, avšak nikoliv jeho vinou, ale vinou žalobkyně, která nezískala potřebný úvěr k tomu, aby mohla uhradit kupní cenu. Kategoricky vyloučil, že by to byl on, kdo zmařil uzavření kupní smlouvy a poukázal na fakt, že následně byt prodal za ██████,- Kč, tedy za cenu mnohem nižší, než jaká byla sjednána mezi ním a žalobkyní. Tato skutečnost dle jeho názoru jednoznačně vypovídá o tom, že uzavření smlouvy zmařila sama žalobkyně, neboť pro něj by pochopitelně bylo výhodné prodat žalobkyni byt za cenu ██████,- Kč, avšak vinou finanční situace žalobkyně k tomu nedošlo a on byt prodal za cenu o 40 % nižší, neboť finanční prostředky potřeboval.

Ve věci bylo nejprve po provedeném dokazování rozhodnuto rozsudkem zdejšího soudu č.j. 113 C 21/2011-156 ze dne 27. 5. 2013 tak, že žaloba byla zamítnuta a žalovanému bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení ve výši ██████- Kč. Soud uzavřel, že žalobkyně nijak neprokázala, že by se splnění povinnosti žalovaného uzavřít s ní kupní smlouvu jakýmkoli způsobem domáhala, a že žalobkyně v době, kdy smlouvu podepsala, nedisponovala ani finanční částkou potřebnou na zaplacení kupní ceny. V důsledku neprokázání porušení smluvních povinností žalovaným nebyl ani důvodný nárok na zaplacení smluvní pokuty. Výrok o nákladech řízení soud odůvodnil aplikací ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř., když plně úspěšnému žalovanému přiznal právo na náhradu nákladů řízení vzniklých zastupováním účastníka advokátem.

K odvolání žalobkyně rozhodl Krajský soud v Praze svým usnesením č.j. 25 Co 481/2013-181 ze dne 5. 3. 2014 tak, že rozsudek zdejšího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Odvolací soud uzavřel, že pokud účastníci v daném případě uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní, vznikla jim (a to oběma účastníkům) povinnost uzavřít ve lhůtě ve smlouvě stanovené (v daném případě tedy do dvou měsíců od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, tj. do 15. 4. 2010) kupní smlouvu. Pokud nebyla kupní smlouva ve stanovené lhůtě uzavřena, mohl se oprávněný subjekt domáhat postupem podle ustanovení § 50a odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31.12.2013, ve lhůtě jednoho roku od doby, kdy měla být kupní smlouva uzavřena, tj. do 15. 4. 2011, ochrany u soudu, a to žalobou na nahrazení projevu vůle žalovaného. Žalovaný kupní smlouvu neuzavřel (žalobkyně kupní smlouvu ve stanovené lhůtě podepsala) a předmět koupě převedl na třetí osobu. Tím došlo k zániku práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění. Mezi účastníky tedy vznikla odpovědnost za porušení smlouvy o smlouvě budoucí dle ustanovení § 420 a následujících občanského zákoníku. Odvolací soud po konstatování, že žalovaný porušil smluvní ujednání uložil soudu I. stupně zabývat se případným spoluzaviněním dané situace ze strany žalobkyně a rovněž zabývat se výší škody.

K dovolání žalovaného rozhodl Nejvyšší soud České republiky svým usnesením č.j. 25 Cdo 4087/2014-222 ze dne 28. 4. 2015 tak, že dovolání odmítl. Dovolací soud shledal závěr odvolacího soudu správným. Pokud v dovolacím řízení žalovaný odkazoval na to, že smlouvu se žalobkyní neuzavřel s ohledem na podstatnou změnu okolností, která nastala v období mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a dobou, v níž měla být uzavřena kupní smlouva, pak touto otázkou se Nejvyšší soud České republiky nezabýval, neboť se jednalo o nové tvrzení žalovaného.

Po vrácení věci soudu I. stupně setrvala žalobkyně na svých původních postojích. Pouze navrhla doplnit dokazování znaleckým posudkem na zjištění výše škody, tedy na zjištění hodnoty nemovitostí. Po zpracování znaleckého posudku vzala žalobu co do požadavku na zaplacení částky ██████,- Kč zpět, a to právě s přihlédnutím k závěrům

znaleckého zkoumání. Žalobkyně odmítla názor žalovaného, že by v době, která uplynula od uzavření budoucí smlouvy a plánovaným uzavřením předpokládané kupní smlouvy došlo na její straně k takové změně poměrů, která by odůvodnila krok žalovaného, který se rozhodl s ní kupní smlouvu neuzavřít. Tvrzení žalovaného o tom, že jeho předpoklad, který údajně měl v době uzavírání budoucí smlouvy a který spočíval ve víře v to, že žalobkyně získá úvěr na koupi bytu, který se následně ukázal jako mylný, není důvodem pro jeho postup – tedy neuzavření smlouvy. Aby došlo k naplnění předpokladu žalovaného, muselo by v inkriminované době dojít ke změně např. hospodářské situace žalobkyně. Její situace však byla po celou dobu neměnná.

Žalovaný rovněž na svých stanoviscích setrval. Doplnil je tvrzením, že kupní smlouvu se žalobkyní neuzavřel proto, že od okamžiku, který uplynul od podpisu smlouvy budoucí kupní, došlo k podstatným změnám okolností, za nichž byla budoucí smlouva uzavřena. V době uzavírání budoucí smlouvy žalovaný předpokládal, že žalobkyně má dostatek finančních prostředků k úhradě kupní ceny bytu, avšak po uzavření této smlouvy v době, kdy měla být uzavřena předpokládaná kupní smlouva, žalovaný zjistil, že žalobkyně není solventní, a proto s ní kupní smlouvu již neuzavřel. Toto jeho jednání mu však dle jeho názoru nemůže být přičteno k tíži, neboť odpovídá dikci ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku. Vzhledem k tomu, že došlo ke změně okolností v období mezi uzavřením smlouvy budoucí a následné předpokládané smlouvy kupní, v důsledku kterých zanikla povinnost žalovaného kupní smlouvu uzavřít, nemohlo dle jeho názoru žalobkyni vzniknout právo na uhrazení smluvní pokuty, neboť ze strany žalovaného k porušení smluvních ujednání nedošlo. Konečně žalovaný uvedl, že nespátřuje souvislost mezi jeho jednáním a vznikem škody, neboť bylo evidentní, že žalobkyně nemovitost koupit nemohla. Měl i za to, že úkon, který žalobkyně učinila a který spočíval v podpisu budoucí smlouvy, nebyl vážně míněn, a proto nemohl způsobit zamýšlené účinky.

V následném řízení soud provedl následující důkazy:

Znalecký posudek Ing. Tomáše Moláčka ze dne 21. 6. 2016, kterým byla zjištěna hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase ve výši ██████████,- Kč.

Po takto provedeném dokazování, kdy soud přihlédl i k dokazování, které bylo vedeno v původním řízení a v řízení před odvolacím soudem, na které soud pro stručnost odkazuje, má soud za prokázaný tento skutkový stav:

Žalobkyně byla od roku 2004 vlastníkem bytu č. ██████ v domě č. ██████ v obci a katastrálním území ██████. Nákup bytu financovala částečně poskytnutým úvěrem od stavební spořitelny, s jehož splácením se však v pozdější době dostala do značných problémů. Tyto problémy jí pomohl v roce 2007 vyřešit žalovaný, který sám čerpal hypoteční úvěr, ze kterého byla pohledávka stavební spořitelny vůči žalobkyni plně uhrazena a zároveň byla mezi žalovaným a žalobkyní uzavřena kupní smlouva, na základě níž se žalovaný stal vlastníkem dotčeného bytu. Kupní cenu ve výši ██████████,- Kč žalovaný uhradil již se zmíněným hypotečním úvěrem, jednak platbou ve výši ██████████,- Kč ve prospěch žalobkyně. Následně byla dne 15. 2. 2010 mezi účastníky uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, kterou se účastníci zavázali ve lhůtě dvou měsíců od podpisu smlouvy uzavřít smlouvu kupní, jejímž předmětem by byl zmíněný byt, když byla dohodnuta kupní cena ve výši ██████████,- Kč. Dojednáno bylo i to, že pokud jedna ze smluvních stran svou vinou zmaří uzavření smlouvy kupní, je povinna druhé straně zaplatit smluvní pokutu ve výši ██████████,- Kč. K uzavření kupní smlouvy ve lhůtě do 15. 4. 2010 nedošlo, respektive tuto kupní smlouvu

podepsala dne 15. 4. 2010 pouze žalobkyně. Žalobkyně měla v úmyslu zaplatit kupní cenu ve výši ████████,- Kč úvěrem, který však nezískala, neboť žádný bankovní ústav ji nechtěl úvěr s ohledem na její finanční situaci poskytnout. Žalobkyně byla připravena peněžní prostředky čerpat i za pomoci své rodiny. Dcera žalobkyně již měla úvěr zajištěn, avšak nakonec jej nečerpala, neboť žalovaný žalobkyni sdělil, že s ní kupní smlouvu neuzavře. Hodnota předmětného bytu byla v rozhodné době ████████- Kč.

Podle ustanovení § 51 občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013, účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona.

Podle ustanovení § 420 odst. 1 občanského zákoníku, každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

Podle ustanovení § 544 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníkům porušením povinnosti nevznikne škoda. Smluvní pokutu lze sjednat jen písemně a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení.

Soud hodnotil všechny v řízení provedené důkazy v souladu s ustanovením § 132 o.s.ř. a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

V projednávané věci soud aplikoval jednotlivá ustanovení občanského zákoníku účinného do 31.12.2013, neboť právní poměry v řízení posuzované vznikly přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku účinného od 1.1.2014, tedy zákona č. 89/2012 Sb. (ustanovení § 3028).

Nejprve soud zohlednil procesní postup žalobkyně, která vzala žalobu zpět, co do požadavku na zaplacení částky ████████,- Kč, a to se souhlasem žalovaného. Soud zde postupoval podle ustanovení § 96 odst. 1 a 2 o.s.ř. a řízení částečně zastavil.

Co se merita věci týká, na prvním místě se soud zabýval námitkou promlčení, kterou žalovaný vznesl vůči všem žalobkyním uplatněným nárokům a má – shodně jako v původním řízení - za to, že tato námitka není namístě. Pokud žalobkyně svůj žalobou uplatněný nárok opírala o náhradu škody a zaplacení smluvní pokuty ve smyslu výše citovaných zákonných ustanovení a zároveň tvrdila, že ke škodě mělo dojít dne 15. 4. 2010, tedy v okamžiku, kdy žalovaný s ní neuzavřel kupní smlouvu, a svého nároku se domáhá žalobou doručenou soudu dne 2. 12. 2010, pak nedošlo k uplynutí promlčecích lhůt uvedených v ustanovení § 101 a 106 občanského zákoníku. Soud se žalobkyní souhlasí v tom, že škoda vznikla okamžikem, kdy žalovaný nesplnil povinnost, která pro něj vyplývala ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní a ve stejném okamžiku žalobkyni vzniklo i právo na zaplacení smluvní pokuty. Počátek běhu promlčecí lhůty tak nastal dne 15. 4. 2010 a neskončil dříve než dne 15. 4. 2012, resp. 15. 4. 2013, tedy později, než žalobkyně své nároky uplatnila u soudu.

V otázce vzniku škody dal soud za pravdu žalobkyni. Postupoval tak v souladu se závazným právním názorem, který vyslovil odvolací soud ve svém usnesení ze dne 5. 3. 2014. Odvolací soud jasně konstatoval, že pokud nebyla uzavřena předpokládaná kupní smlouva, mohl se oprávněný subjekt domáhat ve lhůtě jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena, ochrany u soudu, a to žalobou na nahrazení projevu vůle povinného, tedy žalovaného.

Žalovaný, který kupní smlouvu neuzavřel a následně předmět smlouvy převedl na třetí osobu, však zavinil, že došlo k zániku práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění. Tím vznikla jeho odpovědnost za porušení smlouvy o smlouvě budoucí podle ustanovení § 420 a následujících občanského zákoníku. Vysloveným názorem odvolacího soudu byl soud prvního stupně povinen se řídit. V této části předmětu řízení proto soud plně odkazuje na závěry odvolacího soudu, se kterými se ztotožnil.

Následně se soud zabýval otázkou výše škody, případným spoluzaviněním ze strany žalobkyně a rovněž novou procesní obranou žalovaného, která spočívala ve tvrzení, že v období mezi uzavřením budoucí smlouvy a dobou, v níž měla být uzavřena předpokládaná kupní smlouva, došlo k takovým změnám poměrů na straně žalobkyně, že žalovanému povinnost uzavřít kupní smlouvu zanikla, resp. tvrzením o tom, že právní úkon spočívající v uzavření budoucí smlouvy nečinila žalobkyně vážně.

Výše škody byla v předmětném řízení bezpečně zjištěna znaleckým posudkem ze dne 21. 6. 2016, kterým znalec hodnotu nemovitosti stanovil na ██████████,- Kč. Jestliže budoucí smlouva předpokládala, že žalobkyně měla nemovitosti nabýt do svého vlastnictví za částku ██████████,- Kč, a ve skutečnosti se tak nestalo, vznikla v její majetkové sféře škoda ve výši ██████████,- Kč, tedy ve výši rozdílu mezi tržní hodnotou nemovitostí a mezi účastníky sjednanou kupní cenou. Pokud by totiž byly dodrženy veškeré smluvní závazky, majetek žalobkyně by se zvýšil právě o hodnotu ██████████,- Kč, neboť žalobkyně by za cenu ██████████,- Kč získala nemovitosti hodnotě ██████████,- Kč.

Pokud se případného spoluzavinění žalobkyně na vzniku škody týká, dospěl soud k závěru, že z žádného jednání žalobkyně nelze dovodit, že by vznik škody vyvolalo. Žalobkyně totiž veškeré smluvně sjednané povinnosti splnila, avšak žalovaný, nikoliv. Jedná se přitom o právní jednání dvou odlišných subjektů, která jsou na sobě nezávislá. Jestliže žalobkyně svým smluvním povinnostem dostála a žalovaný nikoliv, nezbyvá soudu než konstatovat, že vinu na vzniklé situaci nese výlučně žalovaný. Navíc soud nemohl přehlédnout ani to, že v průběhu dalšího řízení sám žalovaný ani netvrdil, že by žalobkyně na vzniklé situaci jakoukoliv vinu nesla. Pokud měl žalovaný za to, že vina žalobkyně spočívá v její ekonomické situaci, pak je soud přesvědčen, že se žalovaný mylí a v této části soud odkazuje na další část odůvodnění rozsudku.

Soud musel jako nedůvodnou odmítnout procesní obranu žalovaného, která spočívala v odkazu na ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku. Po provedeném dokazování je totiž zřejmé, že finanční situace žalobkyně byla velmi neuspokojivá po značně dlouhou dobu a trvala přinejmenším od roku 2007, kdy žalovaný od žalobkyně předmětný byt koupil. V rámci řízení nebylo prokázáno, že by se na tomto stavu cokoliv změnilo v roce 2010, kdy mezi účastníky byla uzavřena budoucí smlouva a následně měla být uzavřena smlouva kupní. Vzhledem k tomu, že žalovaný byl ve velmi blízkém vztahu se žalobkyní, lze si jen stěží představit, že by o její finanční situaci neměl podrobné informace. Proto soud nemohl uvěřit tvrzení žalovaného, že v době uzavírání budoucí smlouvy věřil, že je v silách žalobkyně kupní cenu uhradit. Toto tvrzení žalovaného soud považuje za ryze účelové. Zároveň soud souhlasí s tvrzením žalobkyně, že k naplnění podmínek uvedených ve zde citovaném zákonném ustanovení je třeba, aby došlo k podstatné změně okolností na straně zavázané osoby, tedy například ke změně v jejím hospodářském postavení. Soud souhlasí s tím, že se musí jednat o stav faktický, tedy musí dojít k tomu, že na straně účastníka smlouvy dojde ke skutečné změně jeho poměrů. Není významné, že druhý účastník smluvního vztahu má pouhou – v projednávané věci navíc jen tvrzenou – domněnku o hospodářské situaci druhého účastníka

závazkového vztahu. Podstatná je faktická situace. Ta se v případě žalobkyně a čase, který uplynul mezi okamžikem uzavření budoucí smlouvy a okamžikem, v němž měla být uzavřena smlouva kupní, nijak nezměnila. Tento závěr vyplývá zejména ze svědeckých výpovědí, které byly v průběhu řízení provedeny. Z nich je zjevné, že finanční situace žalobkyně nebyla dobrá nejen v inkriminované době mezi únorem a dubnem 2010, ale již v době dávno předcházející. Soud nikterak nepochybuje, že žalovaný měl o těchto skutečnostech dostatečné povědomí. Žádná z indicií, ani žádný žalovaným navržený a následně provedený důkaz nepotvrdil tvrzení žalovaného, že v době uzavření budoucí smlouvy měl odůvodněné očekávání o solventnosti žalobkyně. Jeho tvrzení je v tomto směru nepodložené a účelové, motivované snahou vyhnout se pro něj nepříznivému výsledku řízení. Pro tento závěr hovoří i to, že tento argument žalovaný vůbec v průběhu původního řízení neuváděl a poprvé jej použil až v rámci řízení před dovolacím soudem. Navíc si lze poměrně obtížně představit, že hospodářská situaci jedné ze smluvních stran se změní tak dramaticky, jak má na mysli ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku, ve velmi krátké době, která v projednávané věci mezi podpisem budoucí smlouvy a smluveným okamžikem podpisu smlouvy kupní uplynula. Soud považuje za téměř vyloučení, aby zde citované zákonné podmínky byly naplněny během pouhých 2 měsíců.

Stejným způsobem soud hodnotil obranu žalovaného, který odkazoval na ustanovení § 37 občanského zákoníku a tvrdil, že právní úkon, který žalobkyně učinila a který spočíval v uzavření budoucí smlouvy, nebyl vážně míněným úkonem, neboť žalobkyně věděla o své nedobré finanční situaci, a proto nemohla právní úkon učinit vážně. Soud je přesvědčen, že zmíněné zákonné ustanovení má na mysli zcela odlišnou situaci. Za úkon, který není učiněn vážně, totiž považuje takový, kterým jednající nechtěl způsobit právní následky, které s takovým projevem vůle jsou spojovány. V projednávané věci však dle názoru soudu k ničemu takovému rozhodně nedošlo. Vůle žalobkyně byla od počátku zcela jasná a vždy směřovala k nabytí vlastnictví předmětné nemovitosti. Tento cíl žalobkyně nepochybně sledovala i uzavřením budoucí smlouvy, když z žádného v řízení provedeného důkazu nelze dospět k jakémukoliv jinému závěru. Tvrzení žalovaného soud vnímá jako spekulativní.

Za zcela důvodný soud považoval i nárok žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty ve výši ████████,- Kč. Smlouva o smlouvě budoucí kupní totiž ve svém článku II. bod 2. jasně stanovila, že pokud některá ze smluvních stran svým jednáním zavíní, že nedojde k uzavření kupní smlouvy, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu v uvedené výši. Tato situace dle názoru soudu bez dalšího nastala. V řízení bylo prokázáno, že to byl žalovaný, kdo porušil smluvní povinnosti, když se žalobkyní neuzavřel předpokládanou smlouvu kupní a následně svým jednáním žalobkyni způsobil škodu.

S ohledem na dosud uvedené je soud přesvědčen, že žalobkyně prokázala existenci svých žalobou uplatněných nároků, a proto soud žalobě v plném rozsahu vyhověl, když zároveň žalobkyni přiznal právo na zaplacení příslušenství v podobě úroků z prodlení, a to v návaznosti na ustanovení § 517 odst. 2 občanského zákoníku. Je totiž zřejmé, že žalovaný nedostal svým povinností, když žalobkyni nejen neuhradil vzniklou škodu, ale ani nezaplatil smluvní pokutu. Dle názoru soudu se žalovaný dostal do prodlení nejpozději následující den po datu 15. 4. 2010, kdy měla být uzavřena předpokládaná kupní smlouva a kdy žalobkyni vinou porušení smluvních povinností žalovaným vzniklo právo na zaplacení smluvní pokuty. Tento den totiž žalovaný zcela jednoznačně své smluvní povinnosti nedostal a žalobkyni způsobil škodu, neboť její majetek se nezvýšil o rozdíl mezi smluvenou kupní cenou a tržní hodnotou nemovitostí. Jestliže žalobkyně žádala úhradu příslušenství až ode dne 1. 5. 2010, posoudil tento její požadavek soud jako oprávněný.

O nákladech řízení ve vztahu mezi jeho účastníky soud rozhodl v souladu s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř., když přihlédl k poměru úspěchu a neúspěchu každého z účastníků v tomto řízení. Vzhledem k tomu, že tento poměr je v zásadě vyrovnaný, rozhodl soud tak, že žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Výrokem IV. rozhodl soud o tom, že žalobkyně není povinna nahradit České republice náklady řízení v podobě zaplaceného znalečného, neboť žalobkyně byla od placení soudních poplatků osvobozena a toto osvobození se vztahuje i na náklady státu.

Konečně posledním výrokem soud rozhodl o povinnosti žalovaného nahradit České republice náklady řízení v podobě znalečného, které stát vynaložil, a to rovněž podle zásady poměru úspěchu a neúspěchu účastníka v rámci řízení. Jestliže žalovaný byla úspěšný pouze v rozsahu 50 %, stíhá jej povinnost ve stejném rozsahu, který odpovídá jeho neúspěchu v řízení, státu náklady řízení nahradit. Tomuto postupu odpovídá ustanovení § 148 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř.. Náklady řízení byly vyčísleny částkou ■■■■■,- Kč a s ohledem k dosud řečenému je proto žalovaný povinen státu nahradit jejich polovinu, tedy částku ■■■■■ Kč.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze, se sídlem nám. Kinských 5, Praha 5, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně.

V Berouně dne 11. ledna 2017

JUDr. Tomáš Štindl, v.r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení: Lucie Skálová