



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marie Korbelové a soudců JUDr. Marie Rudolfové a Mgr. Tomáše Lisa ve věci

žalobce: [REDACTED], narozený [REDACTED]
bytem [REDACTED], [REDACTED]
zastoupen advokátem Mgr. Tomášem Košuličem
sídlem Na Zátorce 90/1, 160 00 Praha 6

proti

žalované: **Lavaro House s.r.o.**, IČO 26918307
sídlem Merhautova 434/14, 613 00 Brno - Zábřovice
zastoupena advokátem Mgr. Tomášem Pelíškem
sídlem Bašty 416/8, 602 00 Brno

o zaplacení částky 158 007 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích z 29. 7. 2024, č. j. 31 C 439/2023-77,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I. a IV. **potvrzuje**.
- II. Odvolací řízení ohledně výroků II. a III. **se zastavuje**.

Shodu s prvopisem potvrzuje Zdenka Boušková.

- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení 18 779,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem Okresní soud v Českých Budějovicích žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni 104 100 Kč s příslušenstvím do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), co do částky 12 500 Kč žalobu zamítl (výrok II.), co do částky 41 407 Kč řízení zastavil (výrok III.). O nákladech řízení rozhodl tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 18 991,90 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce (výrok IV.). Své rozhodnutí odůvodnil tím, že žalobce se proti žalované společnosti domáhal náhrady škody, která mu vznikla prodlením žalované s plněním sjednaným v kupní smlouvě uzavřené 6. 4. 2022, pod č. [REDAKCE], jejíž předmětem bylo dodání mobilního domu Gerta. Předběžný termín dodání byl sjednán od 1. 9. 2022 do 30. 9. 2022 s konkrétními důvody prodloužení. Dům byl však předán až 31. 5. 2023. Po částečném omezení žaloby požadoval náklady náhradního bydlení za období od 1. 10. 2022 do 30. 6. 2023 po 12 500 Kč měsíčně a dále částku 4 100 Kč na parkovném. Žalovaná nárok žalobce neuznala s tím, že z kupní smlouvy nevyplývá, že žalobce bude dům soustavně užívat k zajištění bytových potřeb a nebude-li dodán v předběžném termínu, že si bude muset zajistit náhradní bydlení. Termín dodání uvedený v kupní smlouvě, tj. 30. 9. 2022, byl pouze předběžný a prodávající mohl provést modifikaci jednostranně až na den 29. 12. 2022. Dle smlouvy v případě prodlení prodávajícího delším než 5 pracovních dnů kupující prodávajícího vyzve a určí mu dodatečnou lhůtu k plnění ne kratší než 21 dní. Toho si byl žalobce vědom a vyzval žalovanou až výzvou ze 7. 1. k dodání domu. Žalovaná tedy nebyla v žádném případě v prodlení od 1. 10. 2022. Nadto žalobce neprokázal skutečné užívání bytu a měsíční úhrady nájemného. Pokud jde o parkovné, předložené důkazy neprokazují, jakým vozidlem bylo parkováno a na jakém parkovišti. Žalobce vzal žalobu zpět co do částky 41 407 Kč a v této části okresní soud řízení zastavil. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žalovaná byla v prodlení s dodáním domu od 30. 9. 2022 do 31. 5. 2023. Strany si sjednaly předběžný termín dodání od 1. 9. do 30. 9. 2022 s možností modifikace dle článku III. odst. 1 kupní smlouvy, a to s ohledem na specifika dopravy předmětu koupě a s ohledem na charakter předmětu koupě, dále s ohledem na vyšší moc, maximálně o 90 dní. Z pouhého nedodání předmětu koupě podle okresního soudu nelze dovodit modifikaci jednostranným konkludentním právní jednáním žalované, jaký je jeho důvod a o kolik dnů se dodání zpožďuje. Navíc žalobce je v postavení spotřebitele a poskytnutí informací je pro něj o to důležitější, aby mohl využít svá práva. Ujednání v článku III. odstavce 4, že v případě prodlení prodávajícího jej kupující vyzve k plnění a tím oddálí prodlení prodávajícího, je v neprospěch spotřebitele. Okresní soud shledal porušení smluvní povinnosti žalovanou ve smyslu § 2913 odst. 1 o. z. Zjistil škodu vzniklou žalobci v příčinné souvislosti s tímto porušením - spočívající v úhradě nájemného za užívání náhradního bydlení v [REDAKCE] [REDAKCE] za období od 1. 10. 2022 do 31. 5. 2023, tj. za 8 měsíců po 12 500 Kč, a dále škodu na parkovném ve výši 4 100 Kč za parkování postupně dvou aut (poté co jedno z nich prodal) s tím, že tato částka byla uhrazena žalobcem prostřednictvím aplikace SEJF umožňující parkování v [REDAKCE]. Žalovaná neuvedla žádnou skutečnost, kterou by se zprostila povinnosti nahradit způsobenou škodu. V odstavci 22. soud zdůvodnil zamítavý výrok ohledně měsíce června 2023 a v odstavci 4. zastavení řízení. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 a § 146 odst. 2 o. s. ř., což zdůvodnil v odstavci 23. rozsudku.
2. Proti tomuto rozhodnutí podala žalovaná odvolání. Před započítím jednání před odvolacím soudem vzala odvolání do výroků II. a III. zpět. Setrvala tedy na odvolání proti výroku I. a navazujícímu výroku IV. Podle žalované nebyl prokázán vznik škody ani příčinná souvislost. Nerozporuje, že mobilní dům žalobci dodala po termínu plnění, tím však nebyl termín 30. 9. 2022, ale až v návaznosti za výzvu žalobce den 10. 2. 2023 dle článku III. smlouvy. Není dána příčinná souvislost mezi porušením smluvní povinnosti žalovanou a vznikem škody, když ze smlouvy ani z ničeho jiného nevyplývalo, že dům měl být určen k trvalému bydlení. V den uzavření nájemní

smlouvy žalobkyně v prodlení s dodáním mobilního domu nebyla, neboť podle článku III. odst. 2 kupní smlouvy se dohodli na termínu od 1. 9. 2022 do 30. 9. 2022 jako předběžným. Z logiky věci vyplývá, že nebyl termínem konečným a závazným. Žalobce neprokázal vznik škody, neboť neprokázal, že náhradní byt skutečně užíval a hradil nájemné. Žalobce klidně mohl uzavřít fiktivní nájemní smlouvu. V nájemní smlouvě není uvedena partnerka žalobce jako spoluživí osoba. Pokud jde o parkovné, výpisem z účtu o placení parkovného prostřednictvím aplikace SEJF.CZ neprokazuje, že žalobce skutečně v daný den parkoval svým automobilem na placeném parkovišti blízko pronajatého bytu. Žalobce se klidně mohl do [REDAKCE] i po [REDAKCE] dopravovat prostředky hromadné dopravy a z pouhého výpisu z účtu nelze prokázat, že bylo hrazeno v souvislosti s bydlením. Konečně žalovaná namítla i nepřezkoumatelnost rozhodnutí, neboť se okresní soud prý nevypořádal s námitkami žalované. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k pokračování v řízení.

3. K odvolání žalované se žalobce vyjádřil. Podle žalobce byl termín do 30. 9. 2022 sice termínem předběžným, nicméně současně byly v článku III. bodu 1) kupní smlouvy sjednány výslovné podmínky pro prodloužení termínu až o 90 dnů spočívající ve specifikách dopravy předmětu plnění a charakteru předmětu plnění. Žalovaná neprokázala, že by některá z podmínek pro prodloužení termínu dodání předmětu plnění byla splněna a vznik této podmínky oznámen žalobci, přičemž pouhé označení možnosti prodloužení ve smlouvě bez oznámení žalobci nelze považovat za prodloužení termínu. Od 1. 10. 2022 byla tedy žalovaná v prodlení s dodáním předmětu plnění žalobci. Pokud jde o výklad článku III. bodu 4), žalobce se ztotožňuje s odůvodněním v bodě 18. rozsudku (ujednání zjevně v neprospěch spotřebitele). Z kupní smlouvy sice nevyplyvá, že by měl žalobce v úmyslu užívat předmět plnění k trvalému bydlení, upozorňuje však na internetové stránky žalované, podle nichž je dům inzerován jako určený k celoročnímu užívání. Skutečnost, že si žalobce zajistil náhradní bydlení a to skutečně užíval, byla prokázána nájemní smlouvou z 20. 9. 2022 i čestným prohlášením pronajímatele. Otázka, zda žalobce v současnosti, tj. více než 2 roky od původního termínu dodání, v domě bydlí, je irrelevantní, stejně tak otázka adresy trvalého pobytu. K otázce nastavení výše záloh a uvedení spoluživích osob ve smlouvě se netýkají podstaty sporu. Pokud jde o parkovné, i přes záchytná parkoviště nelze po nikom vyžadovat, aby je pravidelně využíval. Žalobce doložil parkovací lístky k vozidlům, u kterých jsou zřejmé státní poznávací značky, současně doložil technický průkaz vozidla (u vozidla, které stále vlastní) a kupní smlouvu na třetí osobu (u vozidla, které již nevlastní). Žalobce upozornil na liknavost žalované, která s žalobcem odmítala komunikovat a vyjádřila se až při prvním jednání. Podle žalobce jsou splněny zákonné podmínky ustanovení § 2913 odst. 1 o. z. a žalovaná je povinna mu škodu nahradit. Proto navrhl potvrzení rozsudku.
4. Odvolací soud prvotně vyhodnotil, že odvolání žalované bylo podáno včas, osobou oprávněnou a je přípustné. V části, v níž vzala žalovaná odvolání zpět (do výroku II. a III.) odvolací řízení postupem podle § 207 odst. 2 o. s. ř. zastavil. V ostatních částech rozsudek soudu prvního stupně přezkoumal podle § 212 a § 212a o. s. ř. a dospěl k závěru o nedůvodnosti podaného odvolání.
5. Podle § 2079 odst. 1 o. z. kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
6. Podle § 1812 odst. 1 o. z. lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejpriznivější.
7. Podle § 2913 odst. 1 o. z. poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit. Podle odstavce 2 povinnosti k náhradě se škůdce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až

v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezproští.

8. Podle článku III. odstavce 1) předmětné kupní smlouvy „kupující bere výslovně na vědomí, že termín dodání předmětu koupě je ovlivněn specifickými faktory jako dopravní kapacitou a termínovou dostupností těžké zvedací techniky, povolením k přepravě od ŘSD apod. Blíže stanovený předmětný termín dodání může být s ohledem na specifika dopravy předmětu koupě a na charakter předmětu koupě prodávajícím modifikován, avšak maximálně o 90 dní. Do této 90denní lhůty se nezapočítává doba, po kterou je z důvodu vyšší moci objektivně nemožné předmět koupě kupujícímu dodat.“ V dalším textu je uvedeno, co se považuje za vyšší moc. Podle odstavce 2 věta první předběžný termín dodání určuje prodávající v intervalu od 1. 9. 2022 do 30. 9. 2022. Podle odstavce 4) v případě se, že se prodávající ocitne v prodlení s dodáním předmětu koupě (článek III. odstavec 2) a odst. 1) této smlouvy) po dobu delší než 5 pracovních dní, vyzve kupující prodávajícího k plnění s tím, že v této výzvě pak určí dodatečnou lhůtu k plnění ne kratší než je 21 pracovních dnů.
9. Odvolací soud považuje skutková zjištění okresního soudu za správná – odpovídající obsahu spisu. Ztotožňuje se i se závěry právními. Okresní soud se vypořádal se všemi významnými námitkami žalované a považuje jeho rozhodnutí za přezkoumatelné. Odvolací soud se s okresním soudem shoduje v závěru ohledně termínu dodání domu do 30. 9. 2022. Tento termín byl sice sjednán jako předběžný a mohl být žalovanou modifikován „s ohledem na specifika dopravy předmětu koupě a na charakter předmětu koupě“ maximálně o 90 dnů, k žádné modifikaci s uvedením konkrétních důvodů ze strany žalované však nedošlo. Je procesně správným postupem, kdy okresní soud při jednání 17. 6. 2024 (č. l. 53) žalovanou poučil, že pokud neprokáže, že k modifikaci došlo, bude mít za to, že termínem dodání bylo 30. 9. 2022. Odvolací soud se neztotožňuje s argumentací žalované, totiž že oprávnění modifikace vyplývá přímo ze smlouvy článku III. odstavce 1), a to bez uvedení jakýchkoliv podmínek. Podle odvolacího soudu jednostranná modifikace ze strany prodávajícího možná byla, ale pouze z uvedených důvodů a ty žalovaná přes poučení soudu ani netvrdila. Pokud žalobce žalovanou vyzval přípisem z 7. 1. 2023 (na č. l. 71 spisu) k plnění v náhradní lhůtě, zároveň v předchozím v odstavci upozornil, že mu nebyly sděleny důvody v článku III. odstavce 1) smlouvy, které by zakládaly právo na prodloužení termínu dodání dle článku III. odstavce 2) smlouvy. Každopádně platí § 1812 odst. 1 o. z. a je nutno použít výklad pro spotřebitele nejpriznivější, tzn. že termín dodání domu mohl být prodávající společností modifikován toliko v uvedených situacích. Jak vyplývá z obsahu spisu, žalovaná společnost s žalobcem v tomto období nekomunikovala. Pokud jde o ujednání v článku III. odstavce 4) ohledně výzvy kupujícího (spotřebitele) k plnění prodávajícímu poté, co se prodávající ocitne v prodlení s dodáním předmětu koupě, dané ustanovení je zcela v neprospěch spotřebitele, zakládající v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv a povinností stran v neprospěch spotřebitele (viz srovnání se sankcemi v případě prodlení kupujícího - spotřebitele - v článku III. odstavci 3), 6) smlouvy). Jedná se o zakázané, a tudíž neplatné ujednání ve smyslu § 1813 o. z.
10. Jestliže žalobce počítal s termínem dodání domu do 30. 9. 2022 a žalovanou společností mu dům dodán nebyl (dle zprávy žalované na č. l. 8 byl ve výrobě až 10. 2. 2023), došlo k porušení smluvních povinností ze strany žalované. Není pochyb o tom, že žalobce musel někde bydlet, nemohl bydlet v dodávaném domě, náklady na náhradní bydlení podle názoru odvolacího soudu představující škodu, která mu vznikla. Dům byl žalobci dodán 31. 5. 2023. Za 8 měsíců zaplatil na nájemném po 12 500 Kč celkem 100 000 Kč. Žalobce nájemní smlouvou z 20. 9. 2022 prokázal, že mu [REDAKCE] pronajal shora označený byt na adrese [REDAKCE], [REDAKCE] na dobu od 1. 10. 2022 do 30. 6. 2023 za měsíční nájemné 12 500 Kč (č. l. 24) a čestným prohlášením pronajímatele (č. l. 59) prokázal, že byt skutečně užíval. Odvolací soud považuje tyto důkazní prostředky za dostačující. Pokud žalovaná uvažuje o možnosti fiktivní

smlouvy, jedná se o pouhou ničím nepodloženou úvahu. Není právně významné, že prodávající nevěděl, za jakým účelem žalobce dům koupil.

11. Pokud jde o parkovné, odvolací soud považuje za zcela dostatečné prokázání, že žalobce v rozhodné době vlastnil v odstavci 12. napadeného rozsudku specifikovaná motorová vozidla, že v období od 1. 10. 2022 do 31. 5. 2023 provedl celkem 16 plateb v celkové hodnotě 4 100 Kč ve prospěch aplikace SEJF, která umožňuje platbu parkovného v [REDACTED] (jak bylo zjištěno z výpisu z jeho účtu na č. l. 23). Náhradní byt se nachází v místě, kdy není pochyb o potřebě využití placeného parkování (na rozdíl od místa dodání předmětného domu do [REDACTED]), a to v případě, že není místo na neplaceném parkovišti. Po žalobci nelze požadovat, aby parkoval na některém odstavném parkovišti a do bytu se dopravoval veřejnými prostředky, jak uvažuje odvolatelka v bodech 30-32 odvolání.
12. I podle odvolacího soudu tedy žalobci vznikla v souvislosti s porušením smluvní povinnosti žalovanou dodat předmětný mobilní dům do 30. 9. 2022 - škoda spočívající v platbách nájemného za náhradní bydlení (o těchto platbách nemá soud pochybnosti, povinnost k jejich úhradě vyplývá z nájemní smlouvy), tj. celkem 100 000 Kč, dále škoda spočívající v parkovném, tj. dalších 4 100 Kč, celkově 104 100 Kč. Mezi porušením smluvní povinnosti žalovanou a vznikem škody je příčinná souvislost. Pokud by žalovaná dům dodala do 30. 9. 2022, mohl v něm žalobce bydlet a parkovat u něj. Žalovaná dům však nedodala, žádný jiný termín neoznámila a s žalobcem nekomunikovala. Logicky si zajistil prodloužení možnosti bydlení v místě, kde dosud bydlel. A je nevýznamné, že nájemní smlouvu uzavřel on (nikoliv jeho partnerka). Proto v souladu s § 2913 odst. 1 o. z. je žalovaná společnost povinna žalobci škodu nahradit. Aplikace odstavce 2 nepřichází v úvahu, žádnou překážku žalovaná společnost neoznačila. Pokud jde o zákonný úrok z prodlení, byl přiznán od 18. 7. 2023 v návaznosti na výzvu k úhradě náhrady škody s 15denní lhůtou od doručení, výzva byla doručena 30. 6. 2023.
13. Pokud jde o náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně, odvolací soud odkazuje na odůvodnění v odstavci 23. napadeného rozsudku.
14. Odvolací soud dospěl k závěru o věcné správnosti výroků I. a IV. napadeného rozsudku, proto je za použití § 219 o. s. ř. potvrdil.
15. V odvolacím řízení byl žalobce zcela úspěšný. Podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř., má právo na náhradu veškerých nákladů odvolacího řízení. Tyto uplatnil v rozsahu dvou úkonů a dvou paušálů s DPH. Za vyjádření k odvolání a účast při jednání dle § 11 odst. 1 písm. k), g) advokátního tarifu náleží za každý úkon podle § 7 AT částka 7 460 Kč, za dva režijní paušály podle § 13 odst. 4 AT dvakrát po 300 Kč, spolu s 21 % DPH pak částka 18 779,20 Kč. Lhůta k plnění vychází z § 160 odst. 1 o. s. ř. věta před středníkem.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze za podmínek § 237 o. s. ř. a následujících podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR v Brně, a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí u Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinná dobrovolně povinnost uloženou jí tímto rozhodnutím, může oprávněný navrhnout jeho soudní výkon.

České Budějovice 13. prosince 2024

JUDr. Marie Korbelová v. r.
předsedkyně senátu