ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka Pardubice rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Bořivoje Hájka a soudců JUDr. Šárky Hůrkové, Ph.D., a JUDr. Lucie Lubasové ve věci

žalobců: **a)** [redacted], narozená dne [redacted],
b) [redacted], narozený dne [redacted],
oba bytem [redacted],
oba zastoupeni advokátem Mgr. Vladimírem Gallem,
sídlem Francouzská 299/98, 101 00 Praha 10,

proti
žalované: **Skutečská investiční s.r.o**., IČ 28781180,
sídlem Smetanova 269, 539 73, Skuteč,
zastoupena advokátkou JUDr. Terezou Jelínkovou,
sídlem Dražkovice 181, 533 33 Pardubice,

o 329 340 Kč s příslušenstvím,
k odvolání žalobců a žalované proti rozsudku Okresního soudu v Chrudimi ze dne 26.4.2024, č.j. 11 C 82/2022-282,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu se v odvoláním napadených výrocích I., III. a IV. **mění** takto:

Žaloba, kterou se žalobci domáhali po žalované zaplacení částky 288 204 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně od 17. 12. 2021 do zaplacení, se zamítá.

Žalobci jsou povinni společně a nerozdílně nahradit žalované náklady za řízení před soudem prvého stupně ve výši 97 124,60 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky žalované.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

Žalobci jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Chrudimi náklady řízení 1 667 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalobci jsou povinni nahradit společně a nerozdílně žalované náklady odvolacího řízení ve výši 40 086,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky žalované.

Odůvodnění:

1. Okresní soud shora označeným rozsudkem uložil žalované výrokem I. povinnost zaplatit žalobcům částku ve výši 288 204 Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ve výši 8,5 % p. a. od 17.12.2021 do zaplacení, ve zbytku, tj. v částce 41 136 Kč se zákonným úrokem z prodlení jdoucím od 17.12.2021 do zaplacení žalobu výrokem II. zamítl, žalované výrokem III. uložil povinnost nahradit žalobcům náklady řízení v částce 153 581,40 Kč do 15 dnů ode dne nabytí právní moci rozsudku a náklady vzniklé státu v částce 1 667 Kč na účet okresního soudu do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.).

2. Okresní soud rozhodoval o žalobě, kterou se žalobci domáhali po žalované zaplacení částky 329 340 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení za období od 17.12.2021 do zaplacení představující slevu z kupní ceny pozemku. Žalobci tvrdili, že na základě kupní smlouvy uzavřené s žalovanou dne 22.7.2019 zakoupili za kupní cenu ve výši 1 052 120 Kč pozemek p.č. [redacted] o výměře 1242 m^2 v k.ú. [redacted], a to za účelem realizace stavby rodinného domu. Před uzavřením kupní smlouvy žalovaná sdělila žalobcům, že se na pozemku nachází vodoteč, přičemž neuváděla, že by se jednalo o vodní tok, žalobci tak nemohli rozpoznat hrozící omezení ze strany třetí osoby (správce vodního toku) a zároveň nabyli dojmu, že uvedená vodoteč slouží pouze ke svedení vody při deštích. O povaze omezení plynoucí z existence drobného vodního toku na pozemku se žalobci dozvěděli až v rámci stavebního řízení, kdy zjistili, že správce vodního toku Povodí Labe s. p. uplatňuje k pozemku v rozsahu 6 metrů od obou břehových čar práva spočívající ve významném omezení vlastnického práva žalobců. Takové omezení zasahuje nejméně 511 m^2 pozemku, který žalobci nemohou v plné míře využít k zamýšleným záměrům, nemohou zde vybudovat bazén, pergolu, dětské hřiště, pozemek nemohou oplotit. Žalobci s ohledem na toto omezení byli nuceni bazén vybudovat v jiném místě pozemku, pergolu ani oplocení nerealizovali. K plnému využití zakoupeného pozemku by bylo nutné vodní tok zatrubnit, což by si vyžádalo náklad cca 500 000 Kč. Žalobci omezení plynoucí z existence drobného vodního toku považovali za právní vadu pozemku, odkazovali na skutečnost, že o omezeních nevěděla ani žalovaná jako profesionál v oblasti zprostředkování prodeje realit, tím spíš nemohli takovou vadu rozpoznat žalobci. Po zjištění rozsahu omezení neprodleně kontaktovali žalovanou, ve spolupráci s ní se snažili toto omezení zrušit, avšak po bezvýsledných jednáních uplatnili slevu z kupní ceny v žalované částce, která odpovídá obvyklé ceně pozemku zasaženého omezením ve výši 250 Kč/m^2.

3. Žalovaná s žalobou nesouhlasila, namítala, že žalobci byli seznámeni se skutečným stavem pozemku, o existenci vodoteče byli informováni, byl jim poskytnut plánek se zakreslením vodoteče, přičemž uvedený výraz je synonymem drobného vodního toku a nevzbuzuje žádné pochybnosti. Pokud žalobci nevyužili možnosti získání informací k danému vodnímu toku, nemůže jít tato okolnost k tíži žalované, byť v době prohlídek nemusela být v korytě patrná voda. Žalobci tak zjevně neprokázali dostatečnou obvyklou péči při koupi nemovitosti. Žalovaná měla za to, že omezení ze strany správce vodního toku nejsou uplatněním práv třetí osoby, ale veřejnoprávním omezením k naplnění cílů vodního zákona, přičemž žalobci uváděná omezení v rozsahu 6 m od obou břehových čar nejsou tak striktní, jak tvrdí, a za splnění několika podmínek je možná realizace záměrů žalobců. Žalovaná namítala, že žalobci na pozemku

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

realizovali velkorysý rodinný dům, zamýšlený účel koupě tak naplnili a není zřejmé, jak konkrétně by měla tvrzená omezení vyplývající z existence drobného vodního toku žalobce limitovat. Podle žalované se nejedná ani o vadu faktickou ani o vadu právní. Pokud by se mělo o vadu jednat, pak tato nebyla vytknuta včas a řádně, požadovaná výše slevy z kupní ceny je zároveň naprosto nepřiměřená, když reálné omezení žalobců je prakticky nulové.

4. Okresní soud měl po provedeném dokazování za prokázané, že žalobci zakoupili v červenci 2019 od žalované pozemek v k. ú. [redacted] za účelem realizace stavby rodinného domu. Žalovaná je před uzavřením smlouvy upozornila, že se na pozemku nachází vodoteč, na pozemku bylo koryto zřejmé. Žalobci až v průběhu stavebního řízení zjistili, že se k drobnému vodnímu toku na pozemku váží omezení vlastnického práva ve prospěch správce toku dle vodního zákona, přičemž tato omezení zasahují plochu cca 511 m^2. Žalobci toto zjištění sdělili žalované prostřednictvím její ředitelky v říjnu 2019, následně probíhala jednání se správcem vodního toku za účelem eliminace omezení. Protože uvedená jednání nespěla k výsledku a uvažované zatrubnění vodního toku se ukázalo jako nákladné, uplatnili žalobci v březnu 2021 u žalované slevu z kupní cenu, kterou žalovaná odmítla.

5. Okresní soud konstatoval, že projednávaný spor je sporem z kupní smlouvy, odkázal na znění § 2106 a § 2107 občanského zákoníku upravující práva z vadného plnění pro případ kupní smlouvy. K povaze omezení vyplývajícího z existence drobného vodního toku odkázal na § 49 zákona č. 254/2011 Sb. o vodách (dále jen vodní zákon), podle kterého jsou správci vodních toků oprávněni: a) při výkonu svých práv a povinností vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby, pokud k tomu není třeba povolení podle zvláštních právních předpisů, b) z důvodu péče o koryta vodního toku a po projednání s vlastníky pozemků odstraňovat nebo nově vysazovat stromy a keře na pozemcích při něm v šířce podle odstavce 2, c) požadovat předložení povolení nebo souhlasu vodoprávního úřadu týkajícího se vodního toku a zjišťovat, zda jsou tato rozhodnutí dodržována, d) dávat pokyny pro manipulaci s vodními díly jejich uživatelům v rámci komplexního manipulačního řádu soustavy vodních nádrží na vodním toku, pokud to vyžaduje mimořádná situace. Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry. Okresní soud vyhodnotil omezení vlastnického práva žalobců vážící se k existenci drobného vodního toku jako právní vadu pozemku. Žalobci tuto vadu při uzavření kupní smlouvy nerozpoznali, vyšla najevo až při přípravných fázích stavebního řízení. Žalobci tak při obvyklé pozornosti nemohli vadu rozpoznat, zvlášť za situace, kdy žalovaná neužívala pojem drobný vodní tok, ale vodoteč navozující nevýznamnost. Současně žalovaná pojem vodoteč použila jako první, proto jde v pochybnostech výklad tohoto pojmu k její tíži (§ 557 občanského zákoníku). Soud zároveň nedospěl k závěru, že by žalovaná předmětnou vadu žalobcům lstivě zastřela. Prohlášení v čl. IV. 3 kupní smlouvy o absenci právní vady má však soud za zavádějí vzhledem k existenci zákonných omezení vlastnického práva upínajících se k drobnému vodnímu toku a jde tak k tíži žalované. Žalovaná při prodeji pozemku vystupovala jako profesionál, čímž ve smyslu § 5 odst.1 občanského zákoníku, dala najevo, že je schopna jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jejím povoláním spojena. Pokud tedy žalovaná tvrdí, že si nebyla vědoma omezení pro využití pozemku plynoucích z § 46 a § 49 vodního zákona, pak jde tato okolnost k její tíži, neboť nejednala s odbornou péčí. Po žalované bylo lze spravedlivě požadovat, aby povahu omezení plynoucích z existence drobného vodního toku zřetelně deklarovala, jako to učinila i u jiných omezení vlastnického práva v čl. IV odst. 3 kupní smlouvy. Námitky žalované ve smyslu, že žalobci plně využili zakoupený pozemek k realizaci svých záměrů, považoval soud za liché, neboť správce toku trvá na svých oprávněních a v pásmu omezení významně koriguje vlastnická oprávnění žalobců, jimž stanoví jak negativní, tak pozitivní povinnosti (plynoucí z vodního zákona). Soud hodnotil vytknutí vady ze strany žalobců jako včasné a řádné, neboť již

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

dne 21.10.2019, jakmile zjistili podstatu omezení vlastnického práva, prokazatelně žalované oznámili konkrétní zjištěnou vadu a poté, co se jednání o odstranění či eliminaci vady ukázala jako bezvýsledná, zvolili dopisem ze dne 14.5.2024 řešení ve formě slevy z kupní ceny pozemku. Při určení výše slevy z kupní ceny vycházel soud z žalobci předloženého odborného vyjádření [redacted], dle kterého je obvyklá cena pozemku zasaženého omezeními plynoucími z vodního zákona ve výši 250 Kč/m^2, obvyklá cena pozemku bez omezení ve výši 814 Kč/m^2. Výši slevy tak soud určil jako rozdíl obvyklých cen pozemku bez omezení a pozemku s omezením, tj. 564 Kč/m^2 při rozloze omezení 511 m2 (vycházel z tvrzení žalobců, ačkoliv rozloha omezení je při délce toku 47,077 m větší). Přiměřenost takto zjištěné slevy ve výši 288 204 Kč odůvodnil i porovnáním s náklady potřebnými na odstranění vodního díla (žlabovek z koryta toku) a zatrubnění toku, které by se pohybovaly v řádu nižších jednotek stovek tisíc Kč. S ohledem na uvedená zjištění žalobu ve zbývající části 41 136 Kč zamítl. O náhradě nákladů řízení rozhodoval soud dle § 142 odst.3 o.s.ř., tj. žalobcům přiznal právo na jejich náhradu v plné výši, neboť rozhodnutí záviselo na úvaze soudu. Výši nákladů řízení určil v částce 153 581,40 Kč, když za účelné považoval 14 úkonů právní služby, výši odměny stanovil ve shodě s požadavkem žalobců (kteří nenárokovali odměnu za zastupování 2 osob) v částce 9 460 Kč za úkon. Vedle odměny advokáta soud žalobcům na náhradě nákladů dále přiznal náhradu hotových výdajů, náhradu za ztrátu času a cestovné. Dle výsledku řízení soud rovněž žalované ve smyslu § 148 odst.1 o.s.ř. uložil povinnost nahradit státu vynaložené náklady v podobě svědečného v částce 1 667 Kč.

6. Žalovaná podala proti výroku I., III. a IV. rozsudku okresního soudu včasné odvolání, v němž navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu tak, že celou žalobu zamítne a uloží žalobcům povinnost k náhradě nákladů řízení. Žalovaná předně nesouhlasila se závěrem okresního soudu o tom, že by jí použitý pojem vodoteč navozoval nevýznamnost, neboť se obecně jedná o pojmenování drobného vodního toku, uvedený pojem nevzbuzuje žádnou nejasnost ani dvojí výklad, který by šel k tíži žalované. Žalobci byli na existenci vodoteče upozorněni, byl jim poskytnut plánek se zakreslenou vodotečí a pozemek byl prodáván za nižší cenu s ohledem na svažitost pozemku u koryta toku. Vodoteč musela být rovněž při vynaložení obvyklé pozornosti ze strany žalobců, kterou na ně lze s ohledem na § 4 odst.1 občanského zákoníku klást, seznatelná v online mapách, zároveň koryto toku bylo na pozemku znatelné. Žalovaná si nebyla vědoma možných omezení plynoucích z existence drobného vodního toku, měla však za to, že na ni nelze klást požadavek, aby poté, co informaci o vodoteči kupujícím sdělila, je obeznamovala o možných omezeních plynoucích z vodního zákona, nebyla povinna žalobcům jako kupujícím poskytovat právní minimum. Nadto se pozastavovala nad tím, že předchozí vlastník obec [redacted] samotnou žalovanou při prodeji pozemku o existenci možných omezení upínajících se k drobnému vodnímu toku neinformoval, ač takovou vědomost u něho lze předpokládat. Kupní cena pozemku odpovídala ceně tržní, žalobci potvrdili seznámení se se stavem pozemku a skutečnost, že se neseznámili s veřejně dostupnými informacemi vážícími se k existenci drobného vodního toku, nemůže jít k tíži žalované. Žalovaná prodávala předmětný pozemek za účelem stavby rodinného domu, což žalobci realizovali včetně množství doplňkových staveb a oplocení. Pokud měli žalobci již při koupi jiné, další záměry, bylo na nich vyvinout potřebné úsilí ke zjištění, zda jimi zamýšlené záměry budou na pozemku realizovatelné. Žalovaná měla tvrzená omezení vlastnického práva žalobců k pozemku za nepravdivá a účelová, neboť omezení uváděná vodním zákonem jsou formulována jako maximální, přičemž konkrétní limitace vlastníků je otázkou dohody se správcem toku, zároveň z vyjádření správce toku plyne toliko povinnost neměnit odtokové poměry v lokalitě. Žalovaná sporovala závěr soudu ohledně hodnocení omezení plynoucích z vodního zákona jako právní vady, neboť omezení plyne přímo ze zákona, požadavky správce toku k pozemku nejsou zásadně omezující, neuplatňuje žádná práva, která by ve smyslu zákona konstituovala právní vadu pozemku. I pro případ, že by soud hodnotil uvedené jako právní vadu, pak namítala, že se jednalo o vadu zjevnou, u které práva

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

z vadného plnění žalobcům nenáleží. Nebyla-li by vada zjevná, pak její uplatnění ze strany žalobců nebylo včasné a řádné, neboť vadu nevytkli bez zbytečného odkladu. Žalované není známo, kdy by tak učinili, a zároveň že by vadu jednoznačně identifikovali. Soudem určenou slevu z kupní ceny považovala za nepřiměřenou, a to s ohledem, na výše tvrzené argumenty.

7. Žalobci k odvolání žalované zopakovali svá tvrzení vyjádřená již v řízení před okresním soudem. K pojmu vodoteč uvedli, že z něj nenabyli dojmu, že by se mělo jednat o pravidelný průtok. V době prohlídky panovala značná sucha, není vyloučeno, že korytem žádná voda neprotékala, zároveň žlabovky v korytě nebyly parné, neboť byly pod přinejmenším 30 cm nánosem. Žalobci neměli vědomost o tom, že by zakupovaný pozemek měl být prodáván se slevou. Ohradili se proti relativizaci omezení vlastnického práva ze strany správce vodního toku, neboť stanovisko, na které žalovaná odkazovala, se týkalo projektu zatrubnění toku, nicméně správce toku uplatňuje svá práva ve smyslu vodního zákona v maximálním rozsahu, jak vyplývá z projektové dokumentace zpracované pro účely výstavby rodinného domu. Žalobci souhlasili s hodnocením okresního soudu v tom směru, že pozemek má právní vadu, nadto poukázali na skutečnost, že jim byl prodán pozemek s cizí nemovitou věcí, neboť žlabovky v korytě toku jsou vodním dílem a na toto rovněž nebyli žalovanou upozorněni. Žalobci právní vadu pozemku spatřují již v samotné existenci oprávnění správce toku bez ohledu na to, zda dojde k jeho realizaci či nikoliv. V otázce včasného a řádného vytknutí vady pozemku odkázali na přiléhavé odůvodnění napadeného rozsudku, stejně tak v hodnocení vady jako skryté. Upozornili, že žalovaná, ač by měla při prodeji postupovat v pozici odborníka, se snažila z této pozice účelovými tvrzeními vymanit, což je jednání v rozporu s dobrými mravy. Navrhli, aby krajský soud rozsudek v napadených výrocích potvrdil, resp. k včasnému odvolání žalobců do nákladového výroku III. přiznal žalobcům proti žalované náhradu nákladů řízení ve výši 163 314,40 Kč, ve které je zohledněna odměna a náhrada hotových výdajů za úkon „doplnění důkazů“ ze dne 9.2.2024, který okresní soud nepovažoval za účelný. Žalobci uvedli, že reagovali na výzvu soudu k předložení projektové dokumentace, neboť ze strany stavebního úřadu bylo soudu sděleno, že ji nemá k dispozici, žalobci tak bezprostředně plnili pokyn soudu a uvedený úkon považují za účelný.

8. Krajský soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 o.s.ř.), osobou k němu oprávněnou (§ 201 o.s.ř.), je přípustné (§ 202 o.s.ř.) a obsahuje náležitosti dle § 205 odst. 1 o.s.ř., rozsudek okresního soudu přezkoumal, když přihlížel i k důvodům v odvolání výslovně neuplatněným (§ 212 a § 212a o.s.ř.).

9. Krajský soud vyšel ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně tak, jak jsou rozvedena v odůvodnění rozsudku, neztotožnil se však s právním posouzením věci tak, jak jej učinil okresní soud.

10. Pro rozhodnutí věci je zásadní zodpovězení otázky, zda žalobci tvrzená vada zakoupeného pozemku spočívající v omezeních vážících se k drobnému vodnímu toku dle vodního zákona je přičitatelná žalované či nikoliv. V této souvislosti soud vycházel ze znění § 2103 občanského zákoníku, podle kterého kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. Krajský soud se tak v prvé řadě zabýval tím, zda ve smyslu uvedeného ustanovení museli žalobci před uzavřením kupní smlouvy tvrzenou vadu poznat při vynaložení obvyklé pozornosti, přičemž přihlížel i k § 4 odst.1 občanského zákoníku, podle kterého se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat.

11. Krajský soud se neztotožnil s hodnocením okresního soudu stran výkladu pojmu vodoteč, který žalovaná před žalobci v rámci prohlídky pozemku použila, když nesdílí závěr, že by se jednalo o pojem navozující nevýznamnost a že by výklad tohoto pojmu měl jít k tíži žalované, neboť budí

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

pochybnosti. Krajský soud je naopak přesvědčen, že každá svéprávná osoba mající rozum průměrného člověka i schopnost jej s běžnou péčí používat pojem vodoteč zná a je si vědoma, že se jedná o synonymum drobného vodního toku (při logice výkladu okresního soudu by i při použití spojení drobný vodní tok ze strany žalované mohlo být usuzováno na nevýznamnost), popřípadě jej musí znát, neboť se jedná o pojem běžně používaný, zcela určitý a jednoznačný, nevzbuzující žádný dvojí výklad a pochybnosti, co jím bylo míněno (při zadání tohoto pojmu do jakéhokoliv internetového vyhledavače jiný význam než pojmenování drobného vodního toku nelze zjistit). Kromě skutečnosti, že vodoteč je jednoznačně synonymem drobného vodního toku a žádnou jinou konotaci nevyvolává, žalobci měli možnost si kupovaný pozemek prohlédnout. V době prodeje bylo koryto toku znatelné (byť bylo zanesené, žlabovky patrné být nemusely a tokem nemusela protékat v letním období voda), stejně tak bylo patrné na sousedních pozemcích, rovněž případným náhledem do leteckých snímků či ortofomapy byl vodní tok na pozemku seznatelný. Takové jednání a míru obezřetnosti lze, dle přesvědčení krajského soudu, očekávat od každého svéprávného kupující, nadto za situace, kdy předmětem koupě je nemovitá věc. Z výše uvedeného krajský soud uzavřel, že žalobci při vynaložení obvyklé pozornosti museli poznat, že se na zakupovaném pozemku nachází drobní vodní tok.

12. Krajský soud dále nesdílí názor okresního soudu, že by nevědomost o omezeních spojených s existencí drobného vodního toku na pozemku žalobců měla jít k tíži žalované, a nikoliv k tíži žalobců, tj. že by žalovanou stíhala povinnost žalobce informovat nejen o existenci drobného vodního toku, ale i o případných možných omezeních plynoucích z vodního zákona, tj. omezeních majících charakter veřejnoprávní. Je třeba si uvědomit, že případná výstavba rodinného domu a dalších obslužných staveb je vždy limitována celou řadou veřejnoprávních omezení, a to zejména z hlediska územního plánu, kdy jistě nelze po prodávajícím žádat, aby kupujícího informoval o všech do úvahy přicházejících omezeních, nadto za situace, kdy prodávajícímu není a nemusí být známo, jaký konkrétní projekt či jeho rozsah bude chtít kupující na pozemku realizovat. Žalovaná jako prodávající nijak před žalobci nezastírala existenci drobného vodního toku na pozemku, kupujícím nic nebránilo si s ohledem na takovou informaci zjistit další pro ně podstatné údaje, které by mohly mít vliv na jimi zamýšlenou stavbu. Nesdělení omezení vážících se k existenci drobného vodního toku na pozemku žalobců tak nelze klást k tíži žalované, ale ve smyslu § 2103 občanského zákoníku ve spojení s § 4 odst.1 občanského zákoníku jen k tíži žalobců, kteří by při vynaložení obvyklé pozornosti takové omezení museli rozpoznat, neboť je třeba akcentovat, že se jednalo o koupi pozemku, na kterém žalobci hodlali realizovat stavbu rodinného domu spolu s dalšími přidruženými stavbami. Jistě tak lze od žalobců očekávat pro takový případ vyšší míru pozornosti, než pokud by se jednalo o koupi movité věci denní potřeby.

13. Kupní smlouva v čl. IV. odst.3 obsahuje prohlášení žalované jako prodávající, že na pozemku neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, exekuce, ani jiné právní vady, vyjma věcného břemene (podle listiny) a) zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy, b) přetínat pozemek vodiči a umísťovat v něm vedení, ve prospěch ČEZ Distribuce a.s., povinnost k pozemku označenému jako pozemková parcela č. [redacted], dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 17.8.2012. Krajský soud výkladem tohoto smluvního ujednání nedospěl k závěru, že by se mělo jednat o ujištění žalobců o tom, že věc je bez vady ve smyslu veřejnoprávních omezení dle vodního zákona, a to v souladu s § 2103 věta druhá občanského zákoníku. Jak vyplývá ze znění ujednání, je zřejmé, že jeho smyslem bylo ujištění žalobců jako kupujících o neexistenci případných soukromoprávních omezení vážících se k zakupovanému pozemku. Bylo by extrémním vybočujícím výkladem, pokud by takové prohlášení mělo být vztažitelné na jakékoliv myslitelné veřejnoprávní omezení za situace, kdy žalované jako prodávající nebyly záměry žalobců, vyjma obecného záměru postavit na pozemku rodinný dům, známy. Takovým výkladem by totiž žalobci, při existenci celé škály veřejnoprávních omezení

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

(nejen omezení daných vodním zákonem, ale i právními předpisy z oblasti územního plánování a stavebního řízení), mohli namítat vadu pozemku např. z důvodu, že na něm nemohou realizovat vícepatrový dům z důvodu omezení daného územním plánem obce apod. (k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.3.2021, sp. zn. 23 Cdo 626/2021). Lze tak uzavřít, že žalobcům jde k tíži, že nezjistili při vynaložení obvyklé pozornosti skutečnou povahu omezení vážících se k existenci drobného vodního toku na jimi zakupovaném pozemku, proto jim ve smyslu § 2103 občanského zákoníku nesvědčí práva z tvrzeného vadného plnění.

14. Právní posouzení věci učiněné okresním soudem je tak nesprávné, proto krajský soud dle § 220 odst.1 písm. a) o.s.ř. změnil rozsudek okresního soudu ve výroku I. tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl.

15. S ohledem na provedenou změnu v rozsudku soudu prvního stupně krajský soud znovu rozhodl o nákladech řízení před okresním soudem (§ 224 odst. 2 o.s.ř.). Žalovaná měla ve věci plný úspěch, náleží jí proto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. náhrada nákladů řízení v plné výši. V souzené věci představují náklady řízení před okresním soudem na straně žalované odměnu za 8 úkonů právní služby spočívající v převzetí a přípravě zastoupení, účasti u jednání dne 1.12.2022, dne 6.12.2023 v délce přesahující 2 hodiny, dne 14.2.2024 a dne 17.4.2024, podání vyjádření dne 16.12.2022 a 15.1.2024 podle § 8 odst.1, § 7 bod 6 a § 11 odst. 1 písm. a), d), g) advokátního tarifu po 9 620 Kč. Vedle odměny náleží zástupci žalované paušální náhrada hotových výdajů po 300 Kč za 8 úkonů právní služby, tj. celkem 2 400 Kč a náhrada za promeškaný čas 6 půlhodin po 100 Kč, tj. 600 Kč dle §14 advokátního tarifu (za cestu k jednáním před Okresním soudem v Chrudimi z [redacted] a zpět dne 6.12.2023, 14.2.2024 a 17.4.2024). Dále soud přiznal žalované právo na náhradu cestovních výdajů v celkové výši 308,30 Kč – za cestovné k jednání dne 6.12.2023 při vzdálenosti do místa jednání a zpět 12,4 km, průměrné spotřebě 7,2 l/100 km, sazbě za 1 km dle vyhlášky č. 467/2022 Sb. ve výši 5,20 Kč/km a ceně benzínu 41,20 Kč/l (tj. 101,30 Kč), za cestovné k jednáním dne 14.2.2024 a 17.4.2024 při vzdálenosti do místa jednání azpět 2 x 12,4 km, průměrné spotřebě 7,2/100 km, sazbě za 1 km dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve výši 5,60 Kč/km Kč a ceně benzínu 38,20 Kč/l (tj. 207 Kč). Vzhledem k tomu, že je zástupce žalované plátcem DPH, náleží mu náhrada této daně z odměny, náhrady hotových výdajů, náhrady za promeškaný čas a cestovného ve výši 21 %, tj. 16 856,30 Kč. Celkem tak náklady řízení před soudem prvního stupně na straně žalované dosáhly částky 97 124,60 Kč, kterou jsou žalobci povinni společně a nerozdílně nahradit žalované v zákonné lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky žalované (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o.s.ř.). Zároveň soud zavázal žalobce ve smyslu §148 odst.1 o.s.ř. nahradit státu společně a nerozdílně náklady řízení představující svědečné v částce 1 667 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

16. O nákladech odvolacího řízení krajský soud rozhodl podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. a v odvolacím řízení úspěšné žalované přiznal právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšným žalobcům. V souzené věci představuje náklady odvolacího řízení na straně žalované zaplacený soudní poplatek z odvolání 16 467 Kč, odměna za dva úkony právní služby spočívající v podání odvolání a účasti zástupce žalované na jednání odvolacího soudu dne 5.12.2024 ve výši 2 x 9460 Kč (dle § 8 odst. 1 při tarifní hodnotě 288 204 Kč, § 7 bod 6, § 11 odst. 1 písm. g) a k) advokátního tarifu), k čemuž přináleží paušální náhrada hotových výdajů ve výši 2x 300 Kč (§13 odst. 4 advokátního tarifu), a 21% daň z přidané hodnoty ve výši 4 099,20 Kč (počítáno z částky 19 520 Kč). Celkem tak náklady odvolacího řízení na straně žalované dosáhly částky 40 086,20 Kč, kterou jsou žalobci povinni nahradit společně a nerozdílně žalované ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky žalované (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze za podmínek uvedených v § 237 a § 238 o.s.ř. podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku prostřednictvím okresního soudu, který ve věci

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

rozhodl v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně jako soudu dovolacímu. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí či exekuci.

Pardubice 5. prosince 2024

JUDr. Bořivoj Hájek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]