ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Chrudimi rozhodl dne 26.4.2024 samosoudcem Hynkem Baňouchem ve věci

žalobci: **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., IČO 28781180**
sídlem Smetanova 269, 539 73, Skuteč
zastoupena advokátkou Mgr. Danou Libochowitzovou
sídlem Dražkovice 181, 533 33 Pardubice

o 329 340 Kč s příslušenstvím, takto:

I. **Žalovaná je povinna** zaplatit žalobcům celkem **288 204,-- Kč** s úrokem z prodlení z této částky ve výši 8,5% ročně za dobu od 17.12.2021 do zaplacení do patnácti dnů poté, co tento rozsudek nabude právní moci.

II. **Žaloba se zamítá** v části, v níž žalobci žádali na žalované zaplacení 41.136,-- Kč s úrokem z prodlení z této částky ve výši 8,5% ročně za dobu od 17.12.2021 do zaplacení.

III. **Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům** k rukám jejich právního zástupce náhradu nákladů řízení ve výši **153 581,40 Kč** do patnácti dnů poté, co tento rozsudek nabude právní moci.

IV. **Žalovaná je povinna zaplatit České republice** na bankovní účet Okresního soudu v Chrudimi č. 19-1220531/0710, variabilní symbol [redacted] náklady státu ve výši 1 667,-- Kč do patnácti dnů poté, co tento rozsudek nabude právní moci.

Odůvodnění

1. Žalobou podanou dne 14.3.2022 se žalobci domáhali na žalované zaplacení 329.340,-- Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši od 17.12.2021 do zaplacení, z titulu slevy z kupní ceny

pozemku parc. číslo [redacted] o výměře 1242 m^2 v katastrálním území a obci [redacted], který od žalované koupili smlouvou ze dne 22.7.2019 za kupní cenu 1,052.120 Kč za účelem postavení rodinného domu, avšak po začátku realizace stavebního projektu bylo v rámci stavebního řízení zjištěno, že částí pozemku protéká drobný vodní tok v celkové délce 44 m a Povodí Labe s.p. uplatňuje k pozemku pásmo v rozsahu 6 metrů od obou břehových čar, kde stanoví významná omezení vlastnického práva, v důsledku čehož je omezeno využití nejméně 511 m^2 pozemku, tj. více než 40% jeho výměry, přičemž žalobci zamýšleli pozemek v plné míře využít, oplotit jej, a kromě rodinného domu zde vybudovat např. i bazén, pergolu či dětské hřiště s pískovištěm. Pokud by chtěli žalobci pozemek maximálně využít, bylo by třeba drobný vodní tok zatrubnit, což by si vyžádalo cca 500.000,-- Kč. Při koupi nevěděli, že Povodí Labe má na pozemku majetek, kdy jen jeho majetkoprávní vypořádání vyžaduje vynaložit 65.230,-- Kč bez DPH (č.l. 224 p.v.). Vodní tok v každém případě zůstává majetkem povodí Labe (č.l. 225)

2. Před koupí žalovaná podle žalobců nezmiňovala, že na pozemku je vodní tok, hovořila vždy o vodoteči a žalobci proto nemohli rozpoznat hrozící omezení ze strany třetí osoby, tj. správce vodního toku. Povaha drobného vodního toku nebyla v době koupě zřejmá, šlo o záležitost zcela skrytou. V době koupě zde nebyla žádná voda a existence upraveného koryta (žlabů) byla žalobci zjištěna až s odstupem, po odstranění cca 50 cm nánosu zeminy, kterou pokrývaly rostliny. Předtím žalobci z toho, co jim bylo řečeno nabyli dojmu, že žalovanou proklamovaná vodoteč slouží ke svedení vody z přilehlých parcel při větších deštích a k umožnění přirozeného vsakování vody. O tom, že takto byla vodoteč prezentována, svědčí podle žalobců i e-mail dalším kupcům, kde žalovaná dne 24.6.2020 dokonce tvrdila, že správce vodního toku nebude trvat na využívání „*ochranného pásma*“. Žalobci dodali (č.l. 48 druhá strana, dále „p.v.“), že omezení nebyla patrná ani ze zápisu v katastru nemovitostí a omezení nebylo promítnuto v kupní ceně, neboť o něm žalovaná nevěděla. Povodí Labe ze svých podmínek neustoupilo a řešení spatřovalo v zatrubnění.

3. Koupený pozemek je podle žalobců zatížen právní vadou ve smyslu § 1920 občanského zákoníku, přitom o této vadě ani žalovaná nevěděla, ač podniká v oblasti realit a tím spíše o ní nemohli vědět žalobci. S ohledem na výměru zasažené části pozemků jde o vadu zakládající podstatné porušení smlouvy ve smyslu § 2106 občanského zákoníku s právem volby práva z vadného plnění, kdy žalobci zvolili slevu z kupní ceny, kterou po předchozím vytknutí a jednání s žalovanou, která je směřovala k dosažení zrušení pásma omezení, uplatnili u žalované dne 14.5.2021. Žalovaná nárok neuznala a žalobci zadali odhad kupní ceny vyhotovený znalcem, který po zohlednění pásma omezení určil obvyklou cenu platnou v době koupě na 727.780,-- Kč, přičemž žalovaná částka představuje rozdíl mezi touto cenou a cenou kupní. Žalovaná však setrvala na svém postoji a zpochybnila míru omezení poukazem na stanovisko Povodí Labe z 6.10.2020, ačkoli žalobci vysvětlili povahu tohoto stanoviska, které se vztahovalo k záměru zatrubnění (stanovilo dodatečné podmínky, č.l. 54 p.v. Žalovaná odmítla nést náklady zatrubnění.

4. Žalobci v koncentrační reakci z 30.12.2022 (č.l. 130) odmítli námitku opožděného uplatnění vady. Doložili e-mailovou komunikaci s pracovnicí žalované [redacted], kdy z emailu z 21.10.2019 plyne, že ji seznámili se stanoviskem Povodí Labe a následně byla řešena otázka povahy pásma omezení a možnosti řešení. V roce 2020 ve spolupráci s žalovanou řešili toto omezení a po bezvýsledných jednáních dne 21.3.2021 adresovali žalované návrh na mimosoudní vyrovnání za vadu, kdy provedli volbu práva (též č.l. 212 p.v.). Žalovaná e-mailem z 6.4.2021 odmítla vadu odstranit, čímž naplnila § 2107 odst. 3 o.s.ř. (č.l. 213). K výši slevy uvedli, že plocha 511 m^2 je menší než skutečné omezení, neboť se nepočítá s šíří koryta vodního toku (plochou mezi oběma břehovými čarami) a pro případ nedostatečnosti takto vymezené plochy navrhli posudek soudním znalcem z oboru geodézie. Upozornili, že pozemek koupili za jednotkovou cenu 847,1 Kč/m^2, znalec cenu odhadl na 580 Kč/m^2, přičemž inzerovaná cena se měla pohybovat mezi 591 až 708 Kč/m^2. Následné navýšení ceny zdůvodněné změnou tržní situace žalobci akceptovali, neboť jim nebyla známa povaha omezení. Spodní cena nabídkové ceny se

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

blížila odhadu znalce (viz též č.l. 263), z čehož může plynout, že problém z hlediska možného omezení mohl být žalované znám, kdy spodní hranice původní ceny by byla s ohledem na povahu omezení ještě přijatelná.

5. V reakci na svědecké výpovědi žalobci zopakovali 4. 1.2024 (č.l. 211), že mapku, kde byly části pozemků zasažené vodotečí označeny nižší cenou (č.l. 95) před koupí neobdrželi, dohodnutá cena byla vyšší než cena z nabídkové karty. Nabídka č. 102-5001 zmiňuje slevu, avšak limitovanou do ledna 2018. Nebylo jim sděleno, že obdrželi slevu. Při prohlídkách jim nebylo sděleno, že vodoteč je drobným vodním tokem či že jí trvale protéká voda. Dostali obdobné informace jako [redacted] a o stavu koryta a skrytosti stavebních úprav svědčí fotografie zachycující masivní nános porostlý travou (č.l. 192). O tom, že „vodoteč" má pro stoletou vodu hydrologickou průtočnost až 5,85 m^3 za sekundu (č.l. 217-218, resp. č.l. 29 p.v.)se před koupí nedozvěděli, protože znali-li by tuto informaci o hrozících škodách na majetku, smlouvu by neuzavřeli. Žalobci dne 7.2.2024 replikovali (č.l. 224), že bazén realizovali na úkor plánované terasy, pergolu nevybudovali. Přehlížení podmínek Povodí Labe by mohlo vést i k uložení povinnosti stavby odstranit. Oplocení nezbudovali. Svažitosti si samozřejmě vědomi byli. Žalobci upozornili (č.l. 225), že před započetím projekčních prací nemohli znát povahu omezení, neboť Povodí Labe stanovisko poskytlo až v reakci na konkrétní záměr. Závažnost omezení ve využití pozemku jasně plyne ze souhrnné technické zprávy k projektu domu (č.l. 228), kdy zasažená část je prakticky nevyužita a zbytek je stavebně přehuštěn.

6. Žalobci v závěrečném návrhu (č.l. 268) shrnuli svou argumentaci a navrhli, aby soud žalobě v plném rozsahu vyhověl a aby žalované uložil povinnost k náhradě nákladů řízení, neboť vadu vytkli včas a řádně i zvolili právo z této vady, a i kdyby soud dospěl k závěru, že volbu neučinili ve smyslu § 2106 občanského zákoníku včas, právo na slevu jim zachoval § 2107 občanského zákoníku.

7. Žalovaná se k žalobě vyjádřila dne 3.6.2022 (číslo listu soudního spisu, dále „č.l." 43) tak, že žaloba je nedůvodná. Kupní cena odpovídala cenám tržním a žalobci v kupní smlouvě potvrdili, že znají skutečný a právní stav pozemku s nímž se fyzicky seznámili a byli informováni, že se na pozemku nachází vodoteč, což je synonymem vodního toku, kdy skutečnost že jde o drobný vodní tok bylo možno zjistit veřejně dostupné Centrální evidence vodních toků („CEVT") a tako skutečnost je patrná z map. Skutečnost, že žalobci nevyužili informace z veřejných zdrojů nemůže jít k tíži žalované. Nebyla-li v době prohlídek patrná voda, pak šlo o důsledek sucha. Stanovisko Povodí Labe nehovoří o pásmu po 6 metrech z každé strany a vybudování pergoly a bazénu je za dodržení několika podmínek možné. Omezení stanovené Povodím Labe nejsou uplatněním práv třetí osoby, ale jde o veřejnoprávní omezení k naplnění cílů vodního zákona.

8. V koncentrační reakci ze dne 16.12.2022 (č.l. 87) žalovaná zopakovala, že žalobci zamýšleli na pozemku postavit rodinný dům a tento účel byl naplněn. Žalobci jednoznačně neurčili, v čem má tvrzená vada spočívat. Nejde o vadu nemovitosti, a pokud by mělo jít o vadu faktickou, pak skutečnost, že žalobci na pozemku postavili velkorysý rodinný dům svědčí o tom, že pozemek k zamýšlenému účelu využili bez jakéhokoli problému. Tvrzené pásmo omezení ze stanovisek Povodí Labe z 3.9. 2019 a 6.10.2020 nevyplývá. Jediné omezení dané § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona spočívá v umožnění práva vstupu pro správce vodního toku, a to jen je-li to nezbytně nutné s tím, že rozsah 6 metrů je maximální, skutečný rozsah je menší a povodí jej nikdy neuplatnilo. Nejde o omezení v šíři 12 metrů a omezení vlastnického práva je krajně hypotetické, vodní tok je titěrný, panuje hydrologické sucho, takže k omezení patrně nikdy nedojde. Stanovisko Povodí Labe navíc není závazné. Není vysvětleno, jak žalobce omezuje, že nesmí pozemek navyšovat, není důvod skladovat odplavitelný materiál, pergolu, kompostér, hřiště či bazén je možno umístit jinde, mimo část nezbytného vstupu pro správce vodního toku. Dopad zákonného omezení je takřka nulový. I oplocení lez realizovat, jen musí být demontovatelné. Především však nejde o vadu nemovitosti, ale o dopad zákonné regulace.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

Tvrzení žalobců o vadě nemovitosti je čistě účelové a oportunisticky vypočítavé se snahou buď vytáhnout s žalované peníze anebo úmyslem zničit benefit potůčku s jistou poetikou venkovského bydlení nepotřebným zatrubněním, které má zafinancovat žalovaný a žalobci pak vše prodají. Žalobci si však své deklarované záměry v kupní smlouvě nevymínili; neuvedli, že v místě vodoteče chtějí bazén, že chtějí mít dvoumetrovou betonovou ohradní zeď, což by odporovalo i s ochranou krajinného rázu sdělenou úřadem městského plánování.

9. Podle žalované nejde ani o vadu právní (č.l. 90 p.v.), neboť omezení vyplývá ze zákona, přičemž právní vady plynou ze zamlčeného věcného či obligačního práva. Požadavky Povodí Labe jsou velmi tvárné, nikoli tak přísné, jak dovozují žalobci a je otázkou, zda tyto požadavky povodí jsou po právu. Jde o práva „*na papíře*“, která nejsou uplatňována. Rozhodné skutečnosti nebyly zamlčeny. Žalobci byli na existenci vodoteče upozorněni a s ohledem na svažitost pozemku u koryta jim byla poskytnuta sleva. Před koupí jim byl poskytnut plánek se zakreslením vodoteče s jejíž existencí byli seznámeni i při faktickém ohledání pozemku. Lichá představa o tom, co to je vodoteč nemůže jít k tíži žalované. Vodoteč obecně označuje drobný vodní tok a nevzbuzuje žádnou nejasnost. Žalobci tak nebyli v této otázce uvedeni v omyl. Žalobci museli vidět, že u souseda pozemek protíná udržované koryto vodního toku. Žalovaná si nebyla vědoma právních omezení spojených s vodotečí (č.l. 92). Není žádným profesionálem a šlo o první prodej pozemků. Pokud by žalovaná měla či musela o omezeních vědět, pak by o omezení měli a museli vědět i žalobci, neboť je též tíží povinnost znát právo. Žalovaná je na existenci vodoteče upozornila a pokud žalobci nezjišťovali zákonné dopady této skutečnosti, zjevně neprokázali dostatečnou péči obvyklou při nákupu nemovitosti. Žalobci nadto vadu, o níž žalovaná nevěděla nevytkli včas a nevytkli ji řádně ve smyslu §1921, § 2106 a 2112 občanského zákoníku, tedy nesdělili žalované, v čem spočívá, jak se projevuje a jaké právo s ní spojené uplatňují.

10. Výše slevy je podle žalované naprosto nepřiměřená (č.l. 92), žalobci zbudovali dům na 198 m^2, garáž na ploše 40 m^2 a velký bazén. Reálné omezení je prakticky nulové. Přiměřenou slevu nelze odvíjet od dohadu tržní ceny. Cenu pozemku nelze poměřovat s cenou různých zahrad a nelze tuto část pozemku vymezit označit za nezastavitelnou, a to jen dle sdělení žalobce, přičemž pozemek není žádným ochranný pásmem zasažen. Použité ocenění vady je nepřípadné.

11. V reakci na svědecké výpovědi žalovaná dne 15.1.2024 uvedla (č.l. 220), že svědkyně [redacted] potvrdila jak nižší cenu pozemků s vodotečí, tak nevědomost žalované o zákonných omezeních. Jakmile byli žalobci na vodoteč upozorněni, měli sami aktivně zjišťovat její povahu. Prodávající není povinen dávat kupujícím právní minimum a poučovat je o zákonných povinnostech (např. daňových). Na prodávající a kupující nelze klást odlišné požadavky. Žalobci fakticky chtějí na náklady žalované odstranit svažitost pozemku. Pozemek je z hlediska svého účelu zjevně bezvadný; tvrzené záměry žalobců byly uskutečněny a realizovat lze i oplocení. Vada byla vytknuta opožděně; v komunikaci s paní [redacted] žádná vada uplatněna nebyla.

12. Žalovaná v závěrečném návrhu (č.l.265) shrnula svou argumentaci a navrhla zamítnutí žaloby s tím, aby soud žalobcům uložil povinnost zaplati žalované společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení. Žalovaná zdůraznila, že a) pozemek slouží účelu, ke kterému byl prodán, b) žalobci byli upozorněni na existenci vodoteče, c) svědkyně [redacted] vypověděla, že žalobcům sdělila, že si mají prověřit, co vodoteč obnáší, d) žalobci nebyli uvedeni v omyl ohledně toho, co vodoteč je, e) o zákonných omezeních spojeném s vodotečí žalovaná nevěděla, f) toto omezení není právní vadou ve smyslu obč. zákoníku, g) i kdyby žalovaná o omezení věděla, neměla povinnost na ně upozorňovat, protože jde o omezení plynoucí ze zákona a obě strany zde mají totožnou povinnost i právo. Žalobci své právo poprvé uplatnili až 6.6.2022. Posudek [redacted] je nepoužitelný, neboť byl vyhotoven dle diktátu žalobců, zasažení nebylo přesně zaměřeno a cenově komparované pozemky nebyly srovnatelné. Povodí Labe stavbu bazénu akceptovalo, takže omezení 6 m neplatí absolutně, přičemž upozornila na § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. [0,4 výměry pozemku v případě řešení srážkových vod vsakováním].

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

13. Po prvním jednání dne 1.12.2022 (č.l. 77) soud provedl koncentraci řízení. Při prvním jednání účastníci setrvali na svých postojích a žalovaná namítla opožděné uplatnění práva z vad, po lhůtě 6 měsíců od převzetí, kdy žalobci první dopis zmiňující vadu odeslali v květnu 2021. Namítla rovněž, že žalobci bazén vybudovali. Žalobci namítli, že vadu vytkli již na podzim 2019. Při jednání dne 6.12.2023 (č.l. 193) soud vyslechl navržené svědky a žalovaná odmítla, že by věc byla řešena již od roku 2019. Při jednání dne 14.2.2024 (č.l. 252) soud zpřístupnil názor na zjištění přiměřené slevy s tím, že tento pojem je pojmem právním a s ohledem na povahu provedených důkazů není nezbytné zadávat znalecké posudky. Žalovaná odmítla, že by komunikace v době od září 2019 představovala uplatnění práv z vadného plnění; při jednání s Povodím Labe jen poskytovala žalobcům jakousi oporu. S Povodím Labe poprvé jednala v lednu 2020 a šlo jen o oplocení. Při jednání dne 17.4.2024 (č.l. 267) žalobci shrnuli svou argumentaci o včasnosti vytknutí vady a žalovaná zdůraznila, že komunikace účastníků v roce 2019 a 2020 nepředstavovala vytknutí vady, ale reakci na žádost žalobců o pomoc s jednáním s úřady; komunikace účastníků byla poměrně chaotická. Žalobci oponovali (č.l. 268), že svědkyně [redacted] (říjen 2019) a [redacted] (červen 2020) zmiňovaly zaměření dotčené plochy což naopak dokládá tvrzení žalobců o vytčení předmětné vady. Účastníci přednesli závěrečné návrhy v duchu svých úvodních podání.

Provedeným dokazováním soud zjistil tyto skutečnosti

14. Žalobci jako kupující a žalovaná jako prodávající uzavřeli dne 22.7.2019 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl pozemek parcelní číslo [redacted] o výměře 1242 m^2 v katastrálním území a obci [redacted] (dále též jen „pozemek“), za kupní cenu 1,052.120 Kč (čl. I a III kupní smlouvy na č.l. 14 p.v až 17). Žalobci prohlásili, že pozemek prozkoumali, znají jeho skutečný a právní stav, fyzicky se seznámili s jeho stavem a bez výhrad, připomínek či námitek jej přejímají společného jmění manželů (čl. IV.2 kupní smlouvy). Žalovaná prohlásila, že na pozemku neváznou žádní zástavní práva, věcní břemena, exekuce ani jiné právní vady vyjma věcného břemene ve prospěch distributora elektřiny (čl. IV.3 kupní smlouvy na č.l. 15 p.v.).
15. Žalovaná pozemek nabízela k prodeji jako pozemek pro výstavbu rodinného domu prostřednictvím [redacted] užívající franšízu RE/MAX Accord 2 inzerátem č. 75-1882, kde je uvedena cena v rozmezí 591 až 708 Kč za 1 m2 s údajem „*Spodní část pozemků s vodotečí je za nižší cenu*“ (inzerát na č.l. 5). V obdobné nabídce č. 102-5001 (č.l. 8) není údaj o ceně a uvádí se, že na pozemcích ve II. etapě se nachází vodoteč, která protéká okrajem pozemků je uvedeno, že do konce ledna 2018 platí akční sleva 8 % (č.l. 8).
16. Dle blíže neoznačené mapky vycházející pravděpodobně z geometrického plánu, která není datována ani blíže označena, je v místě pozemku p.p.č. [redacted] uveden jednal údaj: *rozloha 987 m^2, cena za m^2/ 680 Kč + vodoteč 257 m^2, cena za m^2/200 Kč*“. Oblast je vyznačena světle modrou barvou a šrafováním (č.l. 95 a 102).
17. Mapa zobrazuje v oblasti ulice [redacted], kde je předmětný pozemek tenkou modrou lomenou čáru užívanou pro vody, která směřuje k modré ploše označené názvem „[redacted]“ (č.l. 97). Na fotografii z roku 2018 je vidět upravené vodní koryto (č.l. 98).
18. Svědkyně [redacted] vypověděla dne 6.12.2023, že je realitní makléřkou a nabízela pozemky žalované. Na spodních pozemcích byla nižší cena právě kvůli vodoteči. Byly tam dvě etapy, první etapy byly pozemky nahoře bez vodoteče a spodní pozemky byly s vodotečí. Druhá etapa byly pozemky s vodotečí za nižší cenu – sleva byla na všechny spodní pozemky. Prodávající se rozhodl dát slevu na určité období, aby podpořil prodej právě kvůli tomu, že byla zima. Spodní pozemky, se celou dobu nabízely za nižší cenu než v první etapě, plus tam bylo období, kdy byla dána ještě sleva po určité období. Ceny vyznačující oblast vodoteče předávala zájemcům a jako součást přílohy jenom proto, aby věděli, kudy ta vodoteč vede. Říkala jim, aby se nezaměřovali na cenu, protože tahle cena neplatila. Byl to první nástřel, musela dávat tuto mapku, protože jiná Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

nebyla. Mapa byla uvedená celou dobu i v inzerci (na internetu) a dostávali ji všichni, byla součástí nabídky. Nabídková karta měla třeba 3-4 stránky, kde byly další fotografie společně s úvodní. Pozemek procházeli, a to i u vodoteče, bavili se ve smyslu toho, že to tam protéká, ukazovali si to i na mapce, že je to na spodní hranici pozemku. V době, kdy tam byli, si nevzpomíná, že by voda protékala, spíš to bylo většinou vyschlé. Není pravda, když žalobci tvrdí, že nevěděli o omezení v dané ploše. Všichni to věděli, dokonce i lidé, co kupovali horní pozemky. Záznamy a podklady k prohlídce neví, zda jsou, ty se asi neevidují. Většinou, kdy jsou na pozemcích, tak ani protokoly moc nepodepisují. Žalobci při první prohlídce dostali určitě celou nabídkovou kartu, která se tiskne se všemi fotkami a jestli si to posílali e-mailem, tak to v tom e-mailu musí být, to si už víc nepamatuje. Na listu vlastnictví žádné omezení nebylo, že všem říkala, ať si dopředu zjistí i na stavebním úřadě a na příslušných úřadech jaký typ stavby tam mohou postavit, protože samozřejmě není schopná dopředu vědět, jaký typ domu si lidé domluví nebo vyberou. Cena pozemků se za to období, co se pozemky prodávali, měnila podle trhu, takže už si nevzpomíná, z jakého období ta karta je. Karet třeba bylo 10-12 za to období, co ona pozemky prodávala, ceny se pořád měnily podle vývoje situace na trhu (č.l. 193-195).

19. Svědkyně [redacted] dne 6.12.2023 vypověděla, že byla cca 3 roky zaměstnankyní žalované na postu ředitelky. Ohledně prodeje pozemků komunikovali s realitní makléřkou. Neuvědomuje si, že bych s žalobci něco řešila před prodejem pozemků ve [redacted], ani po něm. Všichni kupující byli seznámeni se vším. Jediné, co vím, že jedni majitelé tam měli problémy s Povodím Labe, ale teď už si konkrétně nevybavuje, kdo to přesně byl. Věděla, že tam tento problém je, aktivně to řešili s Povodím Labe a ví, že tam byli i na té prohlídce. Myslela si, že to bylo zakončeno jako kladné, že to šlo zatrubnit. Makléřka dostala geodetické zaměření a dostala veškeré podklady ke všem těm pozemkům a pak už si vše zajišťovala sama. Byla tam nějaká stroužka nebo potůček (už si nevzpomíná, jak to přesně tenkrát bylo definovaná) a myslí, že tam byla i podmínka mobilního oplocení od Povodí Labe, ale o tom byli obeznámeni od začátku, že tam ta stroužka je nebo ta vodoteč (tak to nazývala vždycky paní [redacted]). Plánek označující vodoteč měla paní [redacted] určitě k dispozici a dávala ho zájemcům před koupí. Rozmezí ceny spodních pozemků se patrně mělo blížit ceně 591 Kč/m^2, ale nabídku nevyhotovovala. Nešlo o první developerský projekt žalované. Když nastupovala, tak už firma pozemky měla ve vlastnictví a v tu dobu se nějak rozparcelovávaly. Neví, že by se tehdy o vodoteči mluvilo. Žalobci s ní nekomunikovali o tom, že by pozemek měl mít nižší cenu. (č.l. 197 p.v. až 198)

20. Svědek [redacted] vypověděl dne 6.12. 2023, že je zaměstnancem Povodí Labe jako úsekový technik Ochranné pásmo vodního toku v podstatě nikde v zákonech není přesně stanoveno; existuje tzv. evidence vodních toků, tzv. CEVT. I tento tok tam spadá. Některé toky nemají své jméno, a proto je přiřazen na jednoznačný identifikátor, který se skládá z 8 či 10 číslic. Všechny vodní toky jsou v podstatě v majetku státu, tzn. České republiky a nikdo nemůže nakládat s vodami, aniž by měl nějaké povolení. Majitel pozemku musí strpět vodní tok na svém pozemku a pak je tam další paragraf, který hovoří o tom, že majitel takového pozemku může činit opatření, aby ochránil svůj pozemek před poškozováním vodním tokem, ale podléhá to buď stavebnímu povolení, nebo povolení vodoprávního úřadu, nemůže tak činit podle svého vlastního uvážení. Ve vodním toku se nesmí bránit v jeho plynulému odtoku, proudění se nemůže měnit jeho směr a tvar, aniž by na to měl člověk patřičné povolení. I plot by měl mít právoplatné povolení od Stavebního nebo vodoprávního úřadu. Pokud tam záplavové území není vyhlášeno, tak člověk musí stejně mít na plot stavební povolení a stanovisko od Vodoprávního úřadu a většinou je to tak, že ho stanoví správce vodního toku. Některé vodní toky mají svůj vlastní pozemek, to znamená, že mají přidělenou pozemkovou parcelu a některé toky vůbec pozemkovou parcelu zavedenou nemají a tečou po pozemcích státu a nejen toho, ale třeba i po pozemcích soukromých osob, soukromých vlastníků a z katastru se to nepozná. Na tomto vodním toku je nějaká úprava, ta stavební úprava spočívá v tom, že je tam jsou položeny nějaké žlabovky. Pojem ochranné pásmo se uvádí proto, aby tomu veřejnost rozuměla a že v praxi se běžně používají podobné obraty a podobná omezení,

ke kterým pak může, ale nemusí vodoprávní nebo stavební úřad jako rozhodující orgán přihlédnout. Stanovisko povodí si zpravidla žádají, ale také nemusí. Když se pozemek zatrubní, tak se pak běžně nad tou troubou běžně užívá. Může tam sekat, zaparkovat traktor i auto, umístit písek na den, ale určitě tam není možné nad tím vystavět kůlnu nebo rodinný dům, protože proti tomu bychom měli určitě výhrady a zamítavá stanoviska. Tento vodní tok převzalo Povodí Labe od 1. 1. 2011 po Zemědělské vodohospodářské správě, a přešlo i správcovství vodního toku. Vodní tok nesl známky jemného zanešení, který však neměl vliv na jeho průtočnou kapacitu. Žlabovky viditelné v té trávě být nemusely, ale koryto tam znatelné bylo. Co je svědku známo, tak je to vodní tok, který většinu roku bývá zavodněn. Neví, jestli když jsou extrémní sucha, který byly v roce 2018 nebo 2019 jestli si dobře vzpomíná, tak je možné, že v tomto extrémním roce tam neteklo nic, ale jinak je to celoroční vodní tok; zavodněn, znamená, že tam protéká voda, jedná se o tekoucí vodu. Frekvence pochůzek vodních je to zhruba 1x za měsíc a když nejsou kapacity, tak jednou za čtvrt roku. (č.l. 195-197).

21. [redacted] zaslala dne 1.4.2019 žalobci a) tento e-mail: „*Předmět: Prodej pozemků ve* [redacted] *ve 2. etapě - lokalita "*[redacted]*" Dobrý den pane* [redacted]*, děkuji za Váš zájem o pozemek ve* [redacted] *a sděluji Vám, že jsou aktuálně na prodej poslední dva pozemky. Posílám Vám na vědomí tabulku s cenami, přičemž volný je pozemek* [redacted] *o výměře 1244 m2 a* [redacted] *o výměře 1067 m2. Dále posílám aktuální fotky. Pokud budete mít nadále o pozemek zájem, prosím dejte mi vědět.“* (č.l. 155)

22. Žalobce a) zaslal dne 21.10.2019 žalované k rukám [redacted] dne 21.10.2019 vyjádření Povodí Labe (č.l. 6)

23. [redacted], jako ředitelka žalované zaslala žalobci a) dne 25. 10. 2019 tento e-mail: „*Předmět: FW: Odpověď: ochranné pásmo VT a VD – obecně Dobrý den, pane* [redacted]*, v emailu níže Vám zasílám vyjádření od pana* [redacted] *z povodí Labe k danému problému. Již máme toto papírově potvrzené, tak bychom jako následující krok navrhovali pozvat geodeta na zaměření skutečných výměr, a jakou částí „ochranné pásmo“ zasahuje do Vašeho pozemku. Příští týden se vrací i pan* [redacted] *starší z lázní, který má to hlavní slovo, takže pokud to bude možné, řešili bychom to konkrétněji začátkem příštího týdne. Děkuji moc za trpělivost, problém řeším, ale vše bohužel není hned.“ (*č.l. 132)

24. Mezi žalobcem a pracovnicí žalované [redacted] se uskutečnila v roce 2020 tato průběžná komunikace:

a) *Od:* [redacted]*@*[redacted]*.cz > Komu:* [redacted]*@centrum.cz > Datum: 13.08.2020 07:19 > Předmět: RE: Odpověď:* [redacted] *> Dobrý den, pane* [redacted] *mám Vám od kolegy vzkázat, že* ***takto žádost můžete podat,*** *je to v pořádku, konzultoval to s pánem z povodí. Hezký den. S pozdravem* [redacted]

b) From: [redacted]*@centrum.cz* [redacted]*@centrum.cz Sent: Monday, August 10, 2020 3:20 PM To:* [redacted]*.cz Subject: RE: Odpověď:* [redacted] *Importance: High Dobrý den, Na základě dohody s panem* [redacted] *zasílám žádost pro Povodí Labe se situačním výkresem. Mohl bych Vás požádat o přeposlání panu* [redacted]*, který si před odesláním Povodí Labe žádal dokument prohlédnout. Děkuji. S pozdravem,* [redacted]

c) Od: [redacted]*.cz > Komu:* [redacted]*@centrum.cz > Datum: 29.06.2020 11:56 > Předmět: RE: Odpověď:* [redacted] *> Dobrý den, pane* [redacted]*, předala jsem věc kolegovi, panu* [redacted]*, on byl přítomen na místním šetření, ozve se Vám. Kdyby ne, uvádím zde na něj kontakt -* [redacted]*. S pozdravem* [redacted]

d) From: [redacted]*@centrum.cz* [redacted]*@centrum.cz Sent: Monday, June 29, 2020 10:29 AM To:* [redacted]*.cz Subject: RE: Odpověď:* [redacted] *Dobrý den, Mohu vědět, jak jste se domluvila na dalším postupu. Děkuji. S pozdravem,* [redacted]

e) Od: [redacted]*@*[redacted]*.cz > Komu: "*[redacted]*"* [redacted]*@centrum.cz Datum: 17.06.2020 13:44 > Předmět: RE: Odpověď:* [redacted] *> Dobrý den, pane* [redacted]*, děkuji za zprávu, od zítra mám volno, ale po neděli zkusím zaurgovat. Hezký den. S pozdravem* [redacted]

f) From: [redacted] [redacted]*@centrum.cz Sent: Monday, June 15, 2020 11:12 AM To:* [redacted]*.cz Subject: Re: Odpověď:* [redacted] *Dobry den, Dostali jsme jen predbezny souhlas se zatrubnenim a to v emailove podobe. Obledne ochranneho pasma zadne oficialni vyjadreni nemame. S pozdravem,* [redacted]

g) 15. 6. 2020 v 7:22, [redacted]*.cz: From:* [redacted]*.cz* [redacted] *@*[redacted] *investicni.cz Sent: Wednesday, June 10, 2020 7:17 AM To:* [redacted]*@centrum.cz'* [redacted]*@centrum.cz Subject: RE: FW: Odpověď:* [redacted] *Dobrý den, pane* [redacted]*, chci se Vás zeptat, zda jste obdržel nějaké nové vyjádření od Povodí nebo stále nic? Pokud ne, tak bych to zaurgovala. Děkuji za odpověď. S pozdravem* [redacted] *From:*

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

[redacted]@centrum.cz [redacted]@centrum.cz Sent: Wednesday, May 27, 2020 8 42 AM To: [redacted] – [redacted]@[redacted].cz Subject: Re: FW: Odpověď: [redacted] Importance: High Dobrý den, Chtěl bych se zeptat, zda se vyjádření někam posunulo. Děkuji. S pozdravem, [redacted]

h) > Od: "[redacted] – [redacted]" [redacted].cz > Komu: [redacted]@centrum.cz > Datum: 15.05.2020 09:45 > Předmět: FW: Odpověď: [redacted] From: [redacted] [mailto[redacted].cz] Sent: Friday, May 15, 2020 8:58 AM To: [redacted] – [redacted] Subject: Odpověď: [redacted] Dobrý den, vůbec netuším, co ode mě potřebujete, stanovisko správce povodí od nás odešlo. V případě, že potřebujete nějakou změnu, prosím o vysvětlení a přiložení dokumentace. [redacted] Povodí Labe, státní podnik OPVZ, HT Víta Nejedlého 951 500 03 Hradec Králové tel: 495 088 671 fax:495 088 652 e-mail :[redacted].cz

i) -----[redacted] – [redacted] [redacted]@[redacted].cz napsal(a): ----- Komu: [redacted]@[redacted].cz Od: [redacted] – [redacted] [redacted] > Datum: 15.5.2020 08:48 Předmět: [redacted] v k.ú. [redacted] Dobrý den, paní [redacted] prosím Vás tímto o vydání stanoviska k výstavbě RD na p.p.č. [redacted] v k.ú. [redacted] manželům [redacted], viz. komunikace níže. Moc děkuji za spolupráci a přeji hezký víkend. S pozdravem [redacted] From: [redacted]@centrum.cz [mailto:[redacted]@centrum.cz] Sent: Thursday, May 14, 2020 3:37 PM To: [redacted] Cc: [redacted]@email.cz Subject: Re: Importance: High Dobrý den, Mohl bych Vás požádat o součinnost v získání vyjádření o vyjmutí ochranného pásma. Paní neodpovídá jak na email, tak není možné se jí dovolat. Děkuji a přeji krásný den, [redacted]

j) Od: "[redacted]" [redacted].cz > Komu: [redacted]@centrum.cz > Datum: 16.01.2020 13:20 > Dobrý den, pane [redacted], po naší dnešní domluvě zasílám kontakt na paní z Povodí Labe, která vyřizuje vyjádření, je to paní [redacted], tel.: [redacted], email: [redacted].cz. V žádosti nutno uvést, že žádáte vyjádření po šetření na místě dne 14. 1. 2020. Kdyby cokoliv, klidně se na mě obraťte. Přeji hezké dny. S pozdravem [redacted] (č.l. 134-1337)

25. Dne 22.03.2021 zaslal žalobce žalované tento e-mail: *Dobrý den, pane [redacted], chtěl bych navázat na nedořešenou situaci z minulého roku ohledně kompenzace nevyužitelnosti stavebních parcel, které protíná ochranné pásmo vodního toku. Pásmo zabraňuje využití plochy pro zastavění například plotem, pergolou, ukotvenou klouzačkou, lávku na druhý břeh (pro možnost sekání a údržby) a jiným objektem. Před začátkem stavby rodinného domu jsme Vás žádali o řešení, případné odstoupení od kupní smlouvy, kdy jste sliboval, že situace bude vyřešena a můžeme pokračovat se stavbou domu. Stále není za uplynulou dobu z Vaší strany nic vyřešeno ani není žádný návrh kompenzace. Vzhledem k tomu, že bychom rádi parcelu chtěli plně využívat (postavit si plot a podstoupit terénní úpravy, když máme psa a dítě), je to stále závislé na Vašem řešení, bez kterého se nemůžeme posunout dále. Pokud by se jednalo o námi akceptovatelné řešení, tak bychom navrhovali zasaženou plochu ochranným pásmem kompenzovat slevou, která bude adekvátní ceně louky/pole (ne-stavební pozemek). Pokud tento návrh není pro Vás přijatelný, prosím o Váš návrh řešení. S pozdravem [redacted]* (č.l. 138).

26. V projektové dokumentaci zamýšlené podoby domu žalobců, zpracované v listopadu 2019, konkrétně v Průvodní zprávě na straně 3 nahoře (č.l. 230 p. v.) se uvádí formulace, že v jižní části pozemku se nachází vodní tok, který je identifikován číslem IDVT. V souhrnné Technické zprávě se na straně 6 dole (č.l. 236 p. v.) se uvádí omezení využitelnosti dané vzdálenosti 6 metrů od osy vodního toku. Na straně 14 v souhrnné Technické zprávě část B4 (č.l. 240 p. v.) se opět uvádí údaj o omezení, daný vzdáleností 6 metrů od osy vodního toku.

27. [redacted] zpracoval dne 2.11.2021 na základě objednávky žalobců a na základě místního šetření odhad tržní hodnoty předmětného pozemku, kde zohlednil pásmo omezeného využití pozemku v rozsahu 511 m^2, na základě údajů poskytnutých žalobcem, kdy u této části pozemku uvažoval cenu 250 Kč/m^2 odpovídající nezastavitelné orné půdě, kdy ze smluv vložených v katastru nemovitostí v oblasti zjistil pro takové pozemky referenční jednotkovou cenu 242,12 Kč/m^2, přičemž jednotková cena pozemku na základě údajů z kupní smlouvy o ceně a ploše pozemku činila 814 Kč/m^2 (podíl, ke čitatel tvoří kupní cena 1 052 120 Kč bez realitní provize 36 000 Kč, tj. 1 016 120 Kč a jmenovatel tvoří plošná výměra 1 249 m^2, tj. 1 016 120/1 249 činí 813,55). Na základě těchto údajů [redacted] odhadl tržní cenu pozemku na 722 780,-- Kč, kdy uvažoval s jednotkovou cenou 582 Kč/m^2 (č.l. 9 až 11).

28. Povodí Labe s.p. dne 3.9.2019 poskytlo k projektové dokumentaci stavby rodinného domu na p.p.č. [redacted] v k.ú. [redacted] stanovisko (č.l. 20), kde mj. upozornilo, že část pozemku může být při vyšších průtocích zaplavena, pozemek nesmí být navyšován, v blízkosti vodního toku nesmí být skladován odplavitelný materiál a ve vzdálenosti do 6 m od horní břehové čáry nesmí být umisťovány pergoly, hospodářské přístřešky, kompostéry, neprůtočné ploty, podezdívky, které by

mohly tvořit překážku průchodu velkých vod a oplocení křížící vodní tok musí být snadno demontovatelné, kdy tuto povinnost musí splnit vlastník pozemku. Na závěr Povodí Labe upozornilo, že nenese odpovědnost za možné škody způsobené průchodem velkých vod a že toto stanovisko je podkladem pro vydání rozhodnutí vodoprávního úřadu (č.l. 20-21).

29. Povodí Labe s.p. se dne 6.10.2020 vyjádřilo k žádosti žalobců o odstranění ochranného pásma vodního toku IDVT 10173858 tak, že nesmí být navyšován terén, je třeba zachovat stávající niveletu, oplocení nesmí omezit průtočný profil v místě křížení vodního toku, celé oplocení musí být bez podezdívky a musí být maximálně průtočné, kdy do vzdálenosti 6 m od horní břehové čáry musí být plně mobilní a vlastník pozemku má povinnost je demontovat při hrozících povodních. Na závěr Povodí Labe upozornilo, že nenese odpovědnost za možné škody způsobené průchodem velkých vod a že toto stanovisko je podkladem pro vydání rozhodnutí vodoprávního úřadu (č.l. 22). Žalobci předtím dne 14. 7.2020 požádali Povodí Labe s.p. o souhlas s odnětím ochranného pásma toku IDVT (č.l. 58).

30. Žalobci dne 14.5.2021 vyzvali žalovanou k poskytnutí slevy z kupní ceny v částce 380.000,--- Kč z důvodu omezení vlastnického práva v důsledku pásma omezené využitelnosti v rozsahu 6 metrů od každé břehové čáry drobného vodního toku IDVT 10173885 (č.l. 23-24). Žalovaná dne 26.5.2021 jakékoli nároky žalobců odmítla (č.l. 31). Dne 23.11.2021 žalobci v rámci předžalobní výzvy vyzvali žalovanou k poskytnutí slevy z kupní ceny v žalované výši (č.l. 32). Žalovaná tuto výzvu odmítla dopisem ze dne 1.12.2021 (č.l. 34).

31. [redacted] dne 20.4.2021 sdělila žalobci a), že: „*Od samého začátku byli všichni zájemci informováni o tom, že pozemky v horní etapě jsou dražší než pozemky dole, které se začaly prodávat až později, když byla zbudována zpevněná cesta i ke spodním pozemkům. Nejprve se prodaly horní pozemky v I. etapě, pak se začaly prodávat ty spodní, zahrnuté do II. etapy, vše tedy postupně. Od samého počátku byly všechny pozemky zasíťované veškerými IS. Všichni zájemci byli informováni o tom, že přes spodní pozemky (tedy při prodej ve II. etapě) je značená vodoteč. Všem byla vždy dodána mapka, kterou posílám rovněž v příloze, takže každý věděl, jak je vodoteč přes spodní pozemky značená a jak do pozemků zasahuje. Nikdo však bohužel nevěděl, že je tam nějaké ochranné pásmo, protože žádné omezení nebylo v katastru vyznačené a nikdo nic takového po celou dobu prodeje neuváděl, protože o omezení nevěděl. Investor, tedy prodávající, pozemky zakoupil v dobré víře od Města* [redacted]*, přičemž prý ani ze strany města, jako úřadu, nebyla investorovi sdělena skutečnost, že by si měl někdo nárokovat na některých pozemcích ochranné pásmo. Z tohoto důvodu ani mně nikdo nesdělil, že by se na vodoteč mělo vztahovat nějaké ochranné pásmo.…Pamatuji si, že byl jednatel velmi překvapený, spíše tomu nechtěl ani věřit, že by tam nějaké ochranné pásmo mělo být. Město* [redacted] *mu nikdy nic takového nesdělilo. Když se to začalo řešit, tak už zbýval k prodeji poslední nebo možná dva pozemky ….Od samého počátku byly spodní pozemky levnější než ty nahoře cena se zvýšila až ke konci, kdy celkový trh s cenou pozemků zahýbal a ceny za pozemky narostly všude v okolí. Ceny se vždy upravovaly s ohledem na nabídku a poptávku v daném období a dané lokalitě. Pevně věřím, že pan* [redacted]*,* [redacted] *firmy rovněž o žádném omezení u pozemků, resp. u vodoteče, nevěděl, určitě by neměl důvod něco zamlčovat, naopak, když nám to zájemce, který dostal to vyjádření od Povodí sdělil, tak byl na úředníky velmi rozčílený, jak je možné, že mu nikdo o žádném omezení nikdy nic nesdělil.* (č.l. 36 a 76).

32. [redacted] dne 24.6.2020 sdělila panu [redacted], zájemci o p.p.č. [redacted] že přes spodní část pozemku protéká vodoteč, nejde však o žádnou řeku, potok či záplavovou oblast, ale jen vodu stékající z lesů a luk a v současné době tam není pro vlastníky žádné omezení. Povodí Labe při místním šetření sdělilo, že bude možno pozemky oplotit a neponechávat ochranné pásmo (č.l. 51).

33. Vypořádací cena za rušené vodní dílo při jeho odnětí měla za celkových 118 metrů drobného vodního toku činit 215 677,40 Kč (č.l. 56-57), kdy stavební úpravy představující rušené vodní dílo z roku 1987 v úseku procházejícím pozemkem žalobců (žlaby apod) byly znalcem oceněny na 60.785,-- Kč za 44 m (č.l. 60-68).

34. Z provedených důkazů soud zjistil tento skutkový stav: Žalobci koupili v červenci 2019 od žalované pozemek za účelem stavby rodinného domu a poté co zadali jeho projekt, vyšlo ve

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

stavebním řízení najevo, že koryto procházející částí pozemku, které bylo v té době suché a na něž je žalovaná prokazatelně upozornila s tím, že se jedná o vodoteč, je ve skutečnosti veřejně evidovaným drobným vodním tokem, k němuž se váží omezení vlastnického práva daná vodním zákonem, přičemž správce vodního toku tyto omezení uplatňuje. Žalobci tuto skutečnost sdělili žalované prostřednictvím její ředitelky svědkyně [redacted] v říjnu 2019. Svědkyně jim sdělila, že bude třeba pásmo omezení zaměřit, což se však neuskutečnilo. Následně proběhla jednání se správcem vodního toku, kde však ani po roce nedošlo k žádnému posunu. Žalovaná žalobce nabádala k jednání se správcem vodního toku s tím, že jednáním je možno omezení významně eliminovat. Když tato jednání nevedla k výsledku a když se žalobci uvažované zatrubnění vodního toku ukázalo jako velmi nákladné, obrátili se žalobci v březnu 2021 na [redacted] žalované s tím, že žádají slevu z kupní ceny, avšak žalovaná požadovanou slevu odmítla a toto stanovisko nezměnila ani poté, co obdržela předžalobní výzvu. Proto žalobci podali projednávanou žalobu.

35. Po právní stránce soud věc posoudil takto.

36. Projednávaný spor je sporem z kupní smlouvy. Podle zákona platí, že: „*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.* (§ 2079 odst. 1 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, dále jen „*občanský zákoník*“). Zákon stanoví: „*Prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý.* (§ 2095 občanského zákoníku), přičemž [prodávaná] *„věc je vadná nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095“.* (§ 2099 občanského zákoníku).

37. Práva z vadného plnění pro případ kupní smlouvy stanoví občanský zákoník (§ 2106 a §2107), přičemž odlišuje mezi vadami, které jsou podstatným a nepodstatným porušením smlouvy:

„(1) Je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující právo: a) na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci, b) na odstranění vady opravou věci, c) na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo d) odstoupit od smlouvy. (2) Kupující sdělí prodávajícímu, jaké právo si zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Provedenou volbu nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího; to neplatí, žádal-li kupující opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná. Neodstraní-li prodávající vady v přiměřené lhůtě či oznámí-li kupujícímu, že vady neodstraní, může kupující požadovat místo odstranění vady přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo může od smlouvy odstoupit. (3) Nezvolí-li kupující své právo včas, má práva podle § 2107.“ (§ 2106 odst. 1, 2 a 3 občanského zákoníku). „*Je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny“* (§ 2107 odst. 1 občanského zákoníku). „*Dokud kupující neuplatní právo na slevu z kupní ceny nebo neodstoupí od smlouvy, může prodávající dodat to, co chybí, nebo odstranit právní vadu.*“ (§ 2107 odst. 2 občanského zákoníku) Práva z vad jsou upravena i v širším kontextu. Tam, kde k tomu speciální úprava plnění z kupní smlouvy dává prostor, se uplatní i obecná úprava řádného plnění, která stanoví, že ten: *„kdo plní za úplatu jinému, je zavázán plnit bez vad s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, i podle účelu smlouvy.*“ (§ 1914 odst. 1 občanského zákoníku). Přičemž dle příkladmého výčtu podob vadného plnění: „*Dlužník plní vadně, zejména: a) poskytne-li předmět plnění, který nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti; b) neupozorní-li na vady, které předmět plnění má, ač se při takovém předmětu obvykle nevyskytují; c) ujistí-li věřitele v rozporu se skutečností, že předmět plnění nemá žádné vady, anebo že se věc hodí k určitému užívání, nebo d) zcizí-li cizí věc neoprávněně jako svoji.* (§ 1916 odst. 1 občanského zákoníku). Přičemž pro případ právních vad platí, že: „*Předmět plnění má právní vadu, pokud k němu uplatňuje právo třetí osoba, ledaže o takovém omezení nabyvatel věděl nebo musel vědět. V takovém případě to nabyvatel oznámí bez zbytečného odkladu zciziteli.“* (§ 1920 občanského zákoníku).

38. Žalobci se domáhali na žalované slevy z kupní ceny pozemku pořízeného za 1,052.120,-- Kč, neboť poté co pozemek koupili smlouvou uzavřenou dne 22.7.2019 a začali se stavebními

přípravami, tedy když začali naplňovat účel s nímž pozemek pořídili, byla ve stavebním řízení zjištěna omezená využitelnost více než 40 % jeho plochy (511 m^2 z celkových 1 242 m^2). Tato omezená využitelnost vyplynula ze zjištění jasně vyjádřeného projektantkou domu, že na pozemku se nachází drobný vodní tok, v jehož okolí, vymezeném úsekem 6 metrů od každé horní břehové čáry je citelně omezena využitelnost (nelze provádět terénní úpravy, skladovat odplavitelný materiál, neumisťovat obvyklé zahradní stavby, neprůtočné ploty, přeplocení koryta musí být jednoduše demontovatelné atd., dále též jen „*pásmo omezení*“ viz níže bod [40]).

39. Z provedených důkazů bylo zjištěno, že Povodí Labe a.s. vyjádřilo k záměru při využití pozemku jímž prochází předmětný drobný vodní tok stanovisko dne 3.9.2019 (č.l. 20), které se významně nezměnilo ani po roce jednání (srov. dopis žalobci a) ze dne 6.10.2020 (č.l. 22). Stanoviska podmiňují souhlas správce drobného vodního toku s žalobci zamýšleným využitím zásadními omezeními, spočívajícími v nemožnosti navyšovat terén mezi domem žalobců a drobným tokem, přizpůsobit podobu oplocení potřebám drobného vodního toku (absence podezdívky, mobilita oplocení, *povinnost oplocení včas a dopředu demontovat již při hrozících povodních*) a nezhoršit v blízkosti vodního toku skrývkou zeminy či uložením stavebního materiálu odtokové poměry, kdy ve vzdálenosti 6 m od každé horní břehové čáry *nesmí být umisťovány žádné stavby*, jako např. pergoly, hospodářské přístřešky, kompostéry, podezdívky neprůtočné ploty apod., které mohou změnit odtokové poměry s tím, že před dokončením stavby je třeba pozvat ke *kontrole stavu pozemků* osobu pověřenou správcem vodního toku. Povodí Labe s.p. upozornilo, že jeho stanovisko je podkladem pro vydání rozhodnutí či jiného rozhodnut vodoprávního či správního úřadu.

40. Žalobci s oporou v těchto stanoviscích tvrdili a prokazovali, že právní vadu ve smyslu § 1920 občanského zákoníku ve smyslu uplatnění práva třetí osobou představuje drobný vodní tok, k němuž se upínají oprávnění daná mj. § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů („*vodní zákon*“), kde se mj. stanoví: „*(1) Správci vodních toků jsou 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; 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. (2) 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 d) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry*“ (§ 49 vodního zákona). Další omezení vlastnického práva přitom plynou i z § 46 odst. vodního zákona, podle něhož „*Je* ***zakázáno měnit*** *směr, podélný sklon a příčný profil* ***koryta*** *vodního toku, poškozovat břehy, těžit z koryt vodních toků zeminu, písek nebo nerosty a ukládat do vodních toků předměty, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, zdraví nebo bezpečnosti, jakož i* ***ukládat*** *takové předměty na místech, z nichž by* ***mohly být splaveny*** *do vod.*“. Omezení stanovuje i § 50 vodního zákona, podle něhož: jsou vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků: „*povinni: a)* ***strpět*** *na svém pozemku* ***břehové porosty****, jakož i* ***obecné nakládání s vodami*** *ve vodním toku; b)* ***udržovat břehy*** *koryta vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody,* ***odstraňovat překážky*** *a cizorodé předměty ve vodním toku, s výjimkou nánosů, pokud tyto činnosti neznamenají vynaložení zvláštních nákladů, zvláštní odbornou způsobilost nebo použití speciální techniky, c)* ***strpět*** *na svém pozemku* ***vodní díla*** *umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před účinností tohoto zákona; d)* ***ohlašovat*** *správci vodního toku zjevné* ***závady*** *v korytě vodního toku; e)* ***strpět*** *na svém pozemku* ***bez náhrady umístění zařízení*** *ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, například plavebních znaků apod.; f)* ***umožnit*** *vodoprávnímu úřadu, České inspekci životního prostředí, jakož i správci vodního toku* ***výkon*** *jejich* ***oprávnění****; g)* ***strpět*** *po nich* ***průchod*** *osob podél vodních toků; výjimku z této povinnosti může povolit vodoprávní úřad po projednání s příslušným správcem vodního toku; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích, h)* ***strpět*** *na svém pozemku* ***přirozené koryto*** *vodního toku.*“. Další omezení, jak upozornil svědek [redacted] (č.l. 195 p.v.) stanoví § 67 vodního zákona pro záplavová území.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

41. Stanovisko správce vodního toku, které koresponduje s jeho oprávněními z § 46, § 49 a 50 vodního zákona žaloba označila za uplatnění práva třetí osobou k pozemku, jenž byl předmětem kupní smlouvy, a to konkrétně práva omezovat výkon jednotlivých složek vlastnického práva žalobců z hlediska zájmů sledovaných vodním zákonem, v čemž spatřovali právní vadu předmětu plnění ve smyslu § 1920 občanského zákoníku, kterou žalovaná při koupi řádně nedeklarovala a žalobci tak tvrdili, že z tohoto důvodu mají právo na slevu z kupní ceny podle § 1923 občanského zákoníku.

42. K povaze právní vady se v minulosti, v normativním kontextu daném dříve platným občanským zákoníkem vyslovil Nejvyšší soud, když mj. konstatoval, že: „*Právní vadou se rozumí závada, která způsobuje, že nabyvatel nezískal k předmětu plnění právní postavení v takovém rozsahu a takového obsahu, jaké měl na základě smlouvy nabýt. Právní vadou je existence jakéhokoliv práva třetí osoby k převáděné nemovitosti, přičemž se nemusí jednat pouze o právní vadu, která je zapsaná v katastru nemovitostí* (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 5726/2015 k § 499 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.). Nejvyšší soud tento právní názor konstatoval v případě podzemního telekomunikačního vedení, k němuž se upínala užívací práva provozovatele ve smyslu § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Okresní soud v Chrudimi dospěl k závěru, že povaha drobného vodního toku, resp. omezení výkonu vlastnického práva k němu se upínající má znaky právní vady pozemku.

43. Žalovaná namítala, že žalobci o existenci vodoteče věděli (č.l. 91 p.v.), přičemž omezení vlastnického práva plynoucího z vodního zákona, jímž argumentují žalobci žalovaná nevěděla (č.l. 92). Žalovaná však zdůraznila, že předmětný drobný vodní tok je evidován ve veřejně přístupné centrální evidenci vodních toků a omezení vlastnického práva plynou přímo ze zákona. Za této situace nelze podle žalované k její tíži dovodit, že o tomto omezení věděla či musela vědět a že naopak žalovaní o omezení nevěděli či nemuseli vědět, neboť povinnost znát právo mají žalobci i žalovaná, jejichž postavení je ve smyslu argumentace žalované stejné. Pokud o by o omezení plynoucím z právního předpisu měla či musela vědět žalovaná, pak totéž platí i pro žalobce (č.l. 92 bod 49). Žalovaná přitom zdůraznila, že není žádným profesionálem a zde se jednalo o první prodej pozemků.

44. Argumentace žalované, že na ni nelze nahlížet jako na profesionála, resp. že byla jako prodejce z hlediska svých povinností ve stejné pozici jako žalobci, neboť předmětná omezení vlastnického práva plynou přímo ze zákona, a i existence drobného vodního toku byla rovněž objektivně známa, je podle názoru okresního soudu nepřiléhavá. I kdyby žalovaná skutečně prováděla první prodej pozemků, je nepochybné, že vystupovala při nabídce a při následném smluvním procesu jako obchodní korporace, která prodává pozemky určené k zastavění, jež původně nabyla jako běžnou nerozparcelovanou ornou půdu (čl. I kupní smlouvy) a svou činností změnila jejich povahu tak, aby na nich mohly být postaveny rodinné domy, tedy opatřila okolí pozemků přístupovými komunikacemi a inženýrskými sítěmi (přípojky pitné vody, elektřiny, plynu, dešťovou a splaškovou kanalizaci, č.l. 45). Pro úplnost soud konstatuje, že jednání realitní makléřky, která prodej pozemku pro žalovanou dojednávala, lze přičítat tytéž účinky, jako kdyby jej poskytla přímo žalovaná.

45. Žalovaná dále namítala neexistenci práva z vad poukazem na možnost namítanou vadu poznat při prohlídce a z dostupné dokumentace. Zákon stanoví, že: „*Kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, ujistil-li ho prodávající výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě.*“ (§ 2103 občanského zákoníku). Žalobci tuto vadu při uzavření smlouvy nerozpoznali, její možný výskyt vyšel najevo až v přípravných fázích stavebního řízení, přičemž sama žalovaná podle svého tvrzení o omezeních nevěděla a též jí pověřená realitní makléřka ještě dlouho po uzavření kupní smlouvy s žalobci označovala vodoteč za nevýznamnou překážku (viz výše bod [32] e-mail manželům [redacted]). Okresní soud na základě provedených důkazů dospěl k závěru, že žalobci nemohli následně vadu při obvyklé pozornosti při koupi poznat, zvlášť když žalovaná sama neužívala pojem drobný vodní tok, ale pojem vodoteč, navozující nevýznamnost. Přes jisté pochybnosti, dané zjištěním, že předmětný drobný vodní tok byl zrovna v době kupních prohlídek silně zanešený a bezvodý (viz výpověď svědkyně [redacted]), ačkoli jinak je zde nikoli nevýznamný průtok (viz výpověď svědka [redacted],

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

přičemž žalovaná pozemek nabyla již cca 9 let před uzavřením kupní smlouvy a nelze vyloučit, že v mezidobí patrně byla průtočnost vyšší, soud nedospěl k závěru, že žalovaná předmětnou vadu vůči žalobcům lstivě zastřela. Prohlášení v čl. IV.3 kupní smlouvy o absenci právní vady je však s ohledem na existující zákonná omezení vlastnického práva upínající se k drobnému vodnímu toku zavádějící a jde k tíži žalované.

46. Provedenými důkazy bylo zjištěno, že žalovaná v právním vztahu s žalobci vystupovala jako podnikatel, tzv. pozemkový developer a ve veřejném rejstříku měla mj. zapsány předmět činnosti spočívající *provádění staveb, jejich změn a odstraňování* a *projektové činnost ve výstavbě*. Soud proto na žalobkyni nahlížel jako na toho, kdo se v právním styku s žalobci přihlásil k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu. Žalovaná tím ve smyslu § 5 odst. 1 občanského zákoníku dala najevo, že je schopna jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jejím povoláním nebo stavem spojena. Pokud žalovaná tvrdí, že si nebyla vědoma omezení, které pro prodávaný pozemek plynou z § 46, § 49 a § 46 vodního zákona, pak jde tato skutečnost k její tíži, neboť nejednala s odbornou péčí, kterou lze od pozemkového developera očekávat. Soud je přesvědčen, že po žalované bylo možno spravedlivě požadovat, aby vynaložila odbornou péči při zjišťování skutečné a právní povahy útvaru, který prezentovala jako vodoteč a aby takto zjištěnou povahu a z ní plynoucí zákonná omezení jasně a zřetelně deklarovala, tak jak to činila u jiných omezení vlastnického práva (viz konkrétní omezení ve prospěch distributora elektřiny deklarovaná v čl. IV odst. 3 kupní smlouvy).

47. Žalovaná mj. polemizovala s posouzením namítané vady jako vady právní s tím, že pokud se o vadu jedná, pak jde o vadu tzv. faktickou. Soud u vědomí určitých obtíží, které v hraničních případech nastávají při rozlišování mezi právními, a faktickými vadami (srov. přiměřeně 3. právní větu rozh. NS 33 Odo 897/2006) konstatuje, že pokud by omezení vlastnického práva oprávněními správy vodního toku nebylo podřazeno pod zákonný relativně neurčitý pojem právní vada, jak učinil výše, pak by tato omezení spočívala v nedostatku těch vlastností, jež předmět plnění má mít a spadala by pod tzv. faktické vady plnění ve smyslu § 1916 odst. 1 písm. a) a § 1914 odst. 1 občanského zákoníku, resp. § 2095 občanského zákoníku a prodávaný pozemek by tak byl vadný ve smyslu § 2099, neboť na jeho významnou část se vztahují omezení, která neumožňují k významné části pozemku v plné míře realizovat jednotlivé složky vlastnického práva převáděného kupní smlouvou způsobem, který je obvyklý pro účel k jehož naplnění byl předmětný pozemek žalovanou nabízen a žalobci kupován, tedy účel obvyklý pro pozemky přiléhající k rodinnému domu, přičemž nabídkový pojem vodoteč neavizoval tak zásadní omezení využití pozemku a jeho následného užívání, plynoucí z vodního zákona (viz výše body [40 a 39]).

48. Pokud by argumentace žalované měla být míněna tak, že žalovanou zvolený termín vodoteč měl být pro žalobce dostatečnou pobídkou k tomu, aby před koupí, anebo bezprostředně po ní důkladně prozkoumali onu vodoteč nezachycenou v katastru nemovitostí jak fakticky (např. vykopáním sond) tak právně (oslovením v úvahu přicházejících subjektů, prozkoumáním možných registrů či právním auditem), pak by v rozporu s požadavkem rovnováhy vzájemných práv a povinností na žalobce jako spotřebitele, resp. slabší stranu, z hlediska obvyklé pozornosti (§ 2103 občanského zákoníku) či dostatečné péče (§ 2112 občanského zákoníku) byly kladeny vyšší požadavky než na žalovanou jako podnikatelku, která se v právním styku přihlásila ke své odbornosti. Protože žalovaná sama uvedla, že si nebyla omezení vědoma, nebylo možno tuto vadu považovat za nápadnou a zřejmou ve smyslu § 1917 občanského zákoníku za situace, kdy existence prohlubně sice byla zřejmá, ale nic nenasvědčovalo rozsahu omezení vlastnického práva, které se k této „*vodoteči*“ upínají. Vědomí o vnějším projevu vady nestačí. Znalost vady totiž v kontextu požadavku obvyklé pozornosti kupujícího (§ 2103 občanského zákoníku) znamená rozpoznání vady včetně jejích důsledků na hodnotu předmětu plnění nebo jeho způsobilosti sloužit účelu, jemuž je určen. Nelze rovněž pominout, že pojem vodoteč použila žalovaná jako první, a i z tohoto hlediska jde v pochybnostech výklad tohoto pojmu k její tíži (§ 557 občanského zákoníku)

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

49. Liché jsou námitky žalované, že žalobcům není ve využití pozemku bráněno, rodinný dům zde postavili (a to ve velkorysých proporcích), mají zde i bazén a další zahradní zařízení, přičemž není jisté, zda a v jaké podobě správce vodního toku uplatní svá zákonná oprávnění, přičemž jeho stanoviska jsou „*tvárná*“ (viz bod [9]). Z provedených důkazů plyne, že Povodí Labe jako správce toku trvá na svých oprávněních a v pásmu omezení významně koriguje vlastnická oprávnění žalobců, jimž stanoví negativní povinnosti, ale i povinnosti ke konkrétním činnostem (viz bod [39])

50. Žalovaná vedle toho, že předmětná omezení vtělená do stanoviska správce vodního toku podle ní nejsou vadami právními ani skutkovými namítla rovněž opožděné uplatnění předmětné vady. Zákon obecně stanoví: „*Nabyvatel může právo z vadného plnění uplatnit u soudu, vytkl-li vadu zciziteli bez zbytečného odkladu poté, kdy měl možnost věc prohlédnout a vadu zjistit, a to buď označením vady nebo oznámením, jak se projevuje. Vadu lze vytknout do šesti měsíců od převzetí předmětu plnění.*“ (§ 1921 odst. 1 občanského zákoníku) „*Nevytkl-li nabyvatel vadu včas a namítne-li zcizitel opožděné vytknutí, soud nabyvateli právo nepřizná. To neplatí, pokud je vada důsledkem skutečnosti, o které zcizitel při předání věděl nebo musel vědět.* (§ 1921 odst. 2 občanského zákoníku). Pro případ vady předmětu koupě pak platí: *(1) 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. (2) K účinkům podle odstavce 1 soud přihlédne jen k námitce prodávajícího, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.* (§ 2112 občanského zákoníku).

51. Žalobci kontaktovali žalovanou bezodkladně poté, co zjistili podstatu omezení vlastnického práva (srov. stanovisko Povodí Labe z 3. 9. 2019 na č.l. 20) Obrátili se na žalovanou, konkrétně na svědkyni [redacted] (e-mail žalobce, adresovaný této pracovnici žalované ze dne 21. 10. 2019 na č.l. 6, jímž je stanovisko přeposláno), která s nimi tuto vadu řešila. Soud souhlasí s argumentací žalobců, že smysl této listiny je takový, že jím prokazatelně žalobci oznámili žalované, že na prodaném pozemku identifikovali vadu (srov. přiměřeně rozh. Nejvyššího soudu 32 Cdo 3371/2017). Následně svědkyně [redacted] dne 25. 10. 2019 zaslala žalobci (č.l. 132) e-mail, kde se jednoznačně hovoří o návrhu žalované, pozvat na místo geodeta k zaměření skutečných výměr a zjištění jakou částí „*ochranné pásmo*“ zasahuje do pozemku žalobců. Z e-mailu je zřejmé, že paní [redacted] kontaktovala svědka [redacted], pracovníka správce vodního toku. Nebylo zjištěno, že by žalovaná geodeta oslovila. Dle tvrzení žalobců pak z podnětu žalované provedlo Povodí Labe cca v lednu 2020 místní šetření (e-mail svědkyně [redacted] z 16.1.2020, č.l. 137), kdy cílem tohoto jednání bylo zjistit, zda bude Povodí Labe dále uplatňovat předmětná omezení.

52. Soud konstatuje, že na č.l. 134-138 je založena korespondence mezi účastníky (v době od 16.1.2020 do 13.8.2020), z níž plyne, že se žalobce průběžně dotazoval, jak se vyvíjí jednání s Povodím Labe a jeho kontakty z Povodí Labe byly činěny s ingerencí žalovaného (viz e-mail sv. [redacted] z 13.8.2020 bod [24 a)] „*Mám vzkázat, že takto můžete žádost* [k Povodí Labe] *podat*“). Povodí Labe následně podalo stanovisko ze dne 6.10.2020 (viz výše bod [39]). Předtím žalobci požádali dne 21.7.2020 Povodí Labe o vynětí z „*ochranného pásma*“ (č.l. 58). Žalobci následně zjišťovali, jaké je stanovisko Povodí Labe, resp. jak se vyvíjí jednání s ním k možnému řešení vzniklé situace. Poté dne 22.3.2021 zaslal žalobce žalované e-mail (viz bod [25]), kde navrhuje řešit situaci kompenzací v podobě slevy za plochu zasaženou ochranným pásmem, která bude adekvátní ceně za nestavební pozemek. Dne 14. 5. 2021 (bod [30]) žalobci vyzvali žalovanou ke smírnému řešení věci a požadovali slevu z kupní ceny ve výši 380.000,-- Kč. Žalovaná toto slevu odmítla dopisem z 26. 5.2021 s tím, že věc předává právnímu zástupci a žalobci dne 23.11.2021 odeslali žalované předžalobní výzvu, po jejímž odmítnutí dopisem právní zástupkyně žalované ze dne 1.12.2021 (č.l. 34) se žalobci naposledy pokusili řešit věc mimosoudně (č.l. 35) a dne 14.3.2022 podali projednávanou žalobu.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

53. Okresní soud konstatuje, že žalobci žalované vytkli vadu e-mailem z 21.10.2019 a poté co se jednání o odstranění či eliminaci vady ukázala jako bezvýsledná, definitivně zvolili řešení ve formě slevy z kupní ceny dopisem z 14.5.2021 (č.l. 23). Žalobci své právo na slevu uplatnili řádně a včas. Námitky žalované (bod [13]), že e-mailovou komunikaci nevnímala jako uplatnění vady, ale jako žádost o pomoc v jednání s příslušnými úřady pro získání povolení pro stavbu domu či oplocení, anebo že komunikace je poměrně chaotická a nelze z ní dovodit, že by jí byla prokazatelně uplatněna vada a následně právo na slevu z kupní ceny soud nepovažuje za důvodné. Provedené důkazy prokazují tvrzení žalobců, že v e-mailové (a velmi pravděpodobně i telefonické) komunikaci směřovali k vyřešení problému, a to buď odstraněním ochranného pásma, respektive zatrubněním, anebo slevu z kupní ceny, nicméně zatrubnění se ukázalo jako přes míru nákladné, přičemž nebylo zřejmé, že by žalovaná byla ochotna nést náklady. Pokud svědkyně [redacted] dne 24.6.2020 (bod [32]) sdělovala, byť jiným majitelům, kteří měli stejný problém, že místní šetření by mohlo vést k možnosti nenechávat ochranné pásmo okolo vodního toku a svědkyně [redacted] dne 25.10.2019 hovořila o zaměření skutečné výměry zasažené vadou, pak se jeví jako věrohodné tvrzení žalobců, že spoléhali na dané slovo a na férové jednání, které bylo vedeno i telefonicky. Zaměření plochy směřovalo k přesnému zjištění rozsahu vady.

54. Okresní soud konstatuje, že pokud žalobci svůj postoj jasně vyjádřili až poté, co jednání se správcem vodního toku ukázala, že omezení nelze bez nákladného zatrubnění eliminovat, pak jednali v souladu s pokyny žalované, která je k takovému jednání nabádala. Proto soud dospěl k závěru, že nebyly splněný podmínky nepřiznání práva jak ve smyslu § 1921 odst. 1 občanského zákoníku tak ve smyslu § 2112 občanského zákoníku. Žalobci vadu vytkli dne 25.10.219, tj. do 6 měsíců od převzetí předmětu koupě (22.7.2019) a to bezodkladně poté, co vyšla najevo (po obdržení stanoviska Povodí Labe z 3.9.2019). Žalobci tak s ohledem na povahu věci, tedy pozemek určený k zastavění i bezodkladně poté, co měli možnost předmět koupě prohlédnout, kdy pojem prohlédnout zde znamená prohlédnutí v rámci projektových příprav (projekt zmiňující dosah pásma zasažení byl zpracován v listopadu 2019, č.l. 243 p.v). Pokud by soud na žalobce kladl povinnost bezprostředně po koupi učinit kroky k zjištění vady o níž žalovaná jako profesionál nevěděla, kladl by na žalobce vyšší požadavky než na žalovanou, která měla nepochybně stejnou možnost (k uvažovaným povinnostem účastníků ve skutkovém a právním kontextu věci viz též výše bod [48]). Soud s přihlédnutím k setrvalosti námitky opožděnosti uvádí, že pokud by snad bylo uplatnění práv žalobci přesto mělo být shledáváno opožděným, pak by uplatnění námitky opožděnosti žalovanou patrně představovalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 588 občanského zákoníku, resp. o zneužití práva, jemuž podle § 8 občanského zákoníku nelze poskytnout právní ochranu, nehledě na skutečnost, že by zohlednění takové námitky představovalo uplatnění výkladu, který je v rozporu s § 2 odst. 3 občanského zákoníku.

55. K vypořádání námitek žalované soudu dále uvádí, že nebylo prokázáno její tvrzení, že v době před prodejem pozemku poskytla žalobcům plánek, z něhož by plynul plošný rozsah omezení využití pozemků a jejich nižší cena (viz též výzva soudu z 14.4.2023, č.l. 162 a odpověď žalované z 27.4.2023, č.l. 165). Nebylo prokázáno tvrzení žalované, že předmětný plánek žalobcům poskytla č.l. 102; u p.p.č. [redacted] je údaj *„rozloha 987 m², cena za m²/ 680 Kč + vodoteč 257 m², cena za m²/200 Kč*“). Svědkyně [redacted] vypověděla, že tyto podklady byly zájemcům předávány a svědkyně [redacted] vypověděla, že tato dokumentace byla zájemcům dostupná v nabídkových kartách, které byly předány žalobcům, avšak současně uvedla, že archivovanou inzercí nedisponuje a protokol o prohlídce patrně nebyl sepsán (*„protokoly moc nepodepisujeme*“, č.l. 194). Svědkyně [redacted] dále dále vypověděla, že nabídkových karet bylo třeba 10 či 12 za období (č.l. 194 p.v.). Soud tyto výpovědi hodnotil jako méně spolehlivé vlivem během času, kdy podávaly spíše doklad o tom, jak by věci měly pravidelně jít, avšak nelze pomíjet vedle běhu času a četnost zájemců o koupi pozemků. Pokud by žalovaná cenovou informaci v tvrzené podobě vždy podávala, nebylo nic snazšího než sdělit a prokázat žalobcům na jaře 2021, že pozemek jim byl prodán se slevou zohledňující omezené využití 40 % jeho plochy. Avšak žalovaná v době prodeje o omezení nevěděla. Svědkyně

[redacted] v e-mailu z 20.4.2021 (bod [31]) sice tvrdila, že o snížení ceny pozemků kvůli vodoteči informovala všechny zájemce, ale současně uvedla, že nikdo nevěděl, že tam je „*ochranné pásmo*" (viz též její e-mail žalované na č.l. 104), dále uvedla že žalovaná pozemky koupila od Města [redacted] v dobré víře, že tam podobné omezení není a konečně že jednatel žalované byl překvapen a nechtěl věřit, že by tam nějaké ochranné pásmo mělo být. Žalobci přitom tvrdili (č.l. 143, 151 a 155), že tento plánek s vyšrafovanou vodotečí nedostali, a dostali jen rozpis cen bez uváděného rozdělení (*„výměra 1244 m² cena 1,087.123 Kč aktualizace k 4/2019",* č.l. 148 a 149, č.l. 151 a 153 a 157) a fotografie z velké vzdálenosti od „*stromy*" (č.l. 144-147; 158-161). Ostatně svědkyně [redacted] dne 1.4.2019 (č.l. 155) poděkovala žalobci za zájem o pozemky a uvedla, že volný je mj. pozemek [redacted] o výměře 1244 m². Výpověď svědkyně [redacted] soud hodnotil v kontextu toho, že vypovídala o skutečnostech, které se udály před 5 či 6 lety, takže faktické detaily si lze stěží zapamatovat a spolehlivější jsou proto dobové dokumenty. Soud má za to, že svědkyně ve své výpovědi v celku pochopitelně sdělovala, že splnila všechny své profesní povinnosti realitní makléřky. Na tomto hodnocení nic nemění ani výpověď svědkyně [redacted] (č.l. 197 p.v.), že mapku vodoteče měla svědkyně [redacted] určitě před koupí a že ji určitě dávala zájemcům před koupí, neboť zde svědkyně [redacted] vypovídala ke skutečnosti, jíž přítomna nebyla. Nicméně svědkyně [redacted] ještě dne 24.6.2020 (bod [32]) sdělovala manželům [redacted], zájemcům o podobně zatížený pozemek o jednotlivých složkách kupní ceny, aniž by zmínila, že pásmo omezeného využití snižuje cenu určité části pozemku, natož aby tato část byla plošně vymezena. Dokladem o tom, že žalobci byli informováni o plošném rozsahu vodoteče svědkyně [redacted] ani žalovaná nedisponovala, stejně jako dokladem o tom, že v ceně pozemku je již zakalkulována sleva zohledňující omezené využití. Ostatně svědkyně by stěží mohla takovou informaci předat, když mnoho měsíců po prodeji uvedla, že ona ani žalovaná nevěděli (viz e-mail z 20.4.2021,bod [31]), že o rozsah omezení, které se týká pásma po 6 metrech kolmo ke každé z horních břehových čar. Žalovaná na podporu své argumentace rovněž namítala obsah inzerátů realitní kanceláře (č.l. 99 „*ref. číslo nabídky 75-1882*"), kde je uváděna cena pozemků v rozmezí 591 až 708 Kč/m² s údajem: „*Spodní část pozemků s vodotečí je za nižší cenu*". Z tohoto inzerátu sice není patrné, zda popř. kdy byl publikován (soudu byl předložen v podobě neumožňující považovat je za elektronické dokumenty s ověřenou integritou a autenticitou), avšak žalobci tvrdili, že pozemek pořídili na základě inzerce založené na č.l. 5 („*ref. číslo nabídky 75-1882*"), která se shoduje s inzercí předloženou žalovanou na č.l. 99 , což platí i pro inzerci „*ref. číslo nabídky 102-5001*" (č.l. 101, resp. č.l. 8), která se týká II. etapy, nehovoří o rozpětí cen. Ani v jednom z těchto inzerátů není uvedeno, že plošné využití pozemků s vodotečí je omezeno, což koresponduje se sdělením svědkyně [redacted] z dubna 2021, že žalovaná byla existencí omezení překvapena. Nebylo prokázáno, že žalovaná informovala žalobce o rozsahu omezení vlastnického práva k nabízenému pozemku v důsledku práv a povinností upínajících se k drobnému vodnímu toku, tak jak byla konstatována výše (viz bod [40]).

56. Soud na základě výše uvedených závěrů konstatuje, že žalobci důvodně požadují slevu z kupní ceny v důsledku řádně a včas vytknuté právní vady pozemku spočívající v omezení nabytého vlastnického práva a tento nárok plyne přinejmenším z ust. § 2107 odst. 3 občanského zákoníku.

57. Soud se dále zabýval výší přiměřené slevy. Soud zvažoval, zda je zcela nezbytné ustanovit znalce k rozhodnutí otázky výše slevy z kupní ceny, kdy zákon užívá pojem přiměřená sleva a neplyne z něj nezbytnost ustanovit k určení slevy znalce na základě jehož závěru by soud stejně rozhodoval, jaká výše slevy je přiměřená. Soud zvážil, že v projednávané věci žalobci uplatnili slevu ve výši a na základě kritérií, která na základě provedeného dokazování nevedla soud k závěru, že je nezbytné znalce k zodpovězení této otázky ustanovit. Tento závěr soud učinil v situaci, kdy dosavadní průběh řízení a rozsah otázek, který žalovaná činila spornými se již dosavadní náklady řízení významně přiblížily poloviny žalované částky, přičemž znalecké dokazování (ocenění a případně i geodetické zaměření) by dále tyto náklady zvýšilo nad rámec nezbytnosti a účelnosti. Žalobci uplatnili slevu odvíjející se od rozsahu plošného omezení, které bylo nižší, než je plocha omezení vyplývající z vodního zákona a před zahájením sporu nechali

zpracovat odhad ceny pozemku na základě reálných referenčních cen nemovitostí v dané oblasti. Soud vyšel z níže uvedených úvah.

58. Sleva z kupní ceny v projednávané věci vyjadřuje rozdílné vlastnosti koupeného pozemku, které spočívají v omezené využitelnosti plochy pozemku vymezené délkou vodního toku procházejícího pozemkem p.č. [redacted] a šířkou pásma omezeného využití minimálně v rozsahu šest metrů na každou stranu od břehové čáry (zejména § 49 odst. 1 a odst. 2 písm. c) vodního zákona). Žalobci tuto plochu uvažovali zohlednit v rozsahu 511 m^2 (č.l. 2), což by odpovídalo délce toku 42,58 m (511 děleno součinem 2×6 metrů), pokud by se uvažovala totožnost obou břehových čar, tedy nulová šířka toku vymezeného levou a pravou břehovou čarou; reálně by spíše šlo o délku vodního toku odpovídající méně než 40 metrům. Ve skutečnosti však byl tok zaměřen v délce 47,077 m (viz zaměření v projektu založeném na č.l. 245 a zde součet kót 24 540 mm, 6 470 mm a 16 067 mm, tj. 47 077 mm). Povodí Labe uvažovalo dle žalobců s délkou toku přibližně 44 m (č.l. 23). Z toho je nepochybné. Žalobci tvrzená plocha omezení v rozsahu 511 m^2 je tak menší, než omezení skutečně činí (více než 528 m^2, resp. více než 564 m^2 nezapočte-li se šířka koryta). Žaloba vyčíslila slevu s oporou v odborném odhadu [redacted] č. [redacted] (č.l. 9), který kalkuloval jednotkovou cenu nestavebního pozemku částkou 250 Kč za m^2, která byla nad průměrem reálných lokálních tržních cen nezastavitelných pozemků a tuto cenu pak znalec promítl do výpočtu obvyklé ceny 814 Kč/m^2 zvažované za celek předmětného souboru nemovitostí, a která striktně vycházela z kupní smlouvy uzavřené účastníky (č.l. 10 p.v.). Žalobci tak od kupní ceny pozemků ve výši 1,052.120 Kč odečetli cenu zjištěnou [redacted] ve výši 722.780,-- Kč, čímž dospěli ke slevě v žalované výši, tj. 329.340,-- Kč.

59. Sleva požadovaná žalobci však podle soudu nezohledňuje skutečnost, že předmětné pozemky pojmově nebyly žalovanou deklarovány jako celkově omezeně využitelné. Prokázanému skutkovému stavu a slevy z kupní ceny, jak je vymezena výše citovanou právní úpravou (viz bod [37]) podle názoru okresního soudu odpovídá přístup, kdy se zjištěná jednotková cena celku pozemků 814 Kč/m^2 vypočtená jako podíl kupní ceny po odečtení realitní provize k celkové ploše pozemků (viz č.l. 9) důsledně uchopí jako dojednaná cena předmětu koupě s deklarovanými vlastnostmi, kdy skutečné vlastnosti části pozemku které žalobci nabyli, odpovídaly ceně 250 Kč/m^2. Částka 564 Kč/m^2 tak vyjadřuje rozdíl mezi částkou 814 Kč/m^2 a 250 Kč/m^2, což je finanční vyjádření rozdílu ceny pozemku se skutečnými vlastnostmi oproti vlastnostem deklarovaným, což s přihlédnutím k ploše 511 m^2 činí finanční rozdíl 288 204 Kč (511 m^2 × 564 Kč/m^2). Soud přitom zohlednil, že cena 250 Kč/m^2 je z hlediska žalované vstřícná, neboť sama uváděla, že cena nezastavitelného pozemku byla 200 Kč/m^2. Vypočtená částka 288 204 Kč je vyjádřením odlišných vlastností části pozemku. Adekvátnost takto vypočtené částky slevy plyne i z toho, že jen odkupní cena existujících stavebních úprav příslušné části vodního toku pro účely zatrubnění byla dosavadním vlastníkem Povodí Labe znalecky vyčíslena na 65 230,-- Kč za příslušnou část vodního díla (č.l. 63 p.v.; „*vypořádání rušené části vodního díla*“ č.l. 56) a náklady zatrubnění se pak pohybují v řádu nižších jednotek stovek tisíc Kč. Sleva tak činí méně, než činí náklady na odstranění omezení využitelnosti.

60. Na základě těchto úvah soud dospěl k závěru, že přiměřená sleva z kupní ceny za omezení vlastnického práva k ploše o rozsahu nejméně 511 m^2 prodaného pozemku činí 288 204 Kč, a proto žalované uložil povinnost zaplatit tuto částku žalobcům, včetně úroků z prodlení za dobu od marného uplynutí výzvy k zaplacení do zaplacení, ve výši plynoucí z § 1970 občanského zákoníku a § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. (výrok **I.**).

61. Ve zbývající části odpovídající rozdílu mezi žalovanou částkou 329.340,-- Kč a přisouzenou částkou 288.204,-- Kč, tj. v částce 41.136,-- Kč a jí odpovídajícím úrokům z prodlení v zákonné výši soud žalobu zamítl (výrok **II.**)

62. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 3 o. s. ř. tak, že přiznal žalobcům, jenž byli úspěšní v řízení, kde rozhodnutí záleželo na úvaze soudu, nárok na náhradu nákladů řízení

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

v částce 153 581,40 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 16 467 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.") z tarifní hodnoty ve výši 288.204,-- Kč což představuje 9 460 Kč za jeden úkon právní služby. Jde o tyto úkony, za něž náleží odměna podle § 11 odst. 1 a.t.: příprava s převzetím věci, předžalobní výzva (č.l. 32), sepsání žaloby, replika k vyjádření k žalobě (č.l. 48), koncentrační reakce (č.l. 130), koncentrační replika (č.l. 141; zde **6** úkonů), účast u jednání soudu 1.12.2022 (č.l. 77), 6.12.2023 dva úkony (č.l. 193 od 9:00 do 12:00), 14.2.2024 (č.l. 252) a jednání dne 17.4.2024 (č.l. 267; za jednání jde o **5** úkonů). Ze spisu rovněž vyplývá účelnost nákladů vynaložených na tyto účtované úkony: další porada s klienty dne 4.12.2023 (záznam na č.l. 274) a odměna v poloviční výši podle § 11 odst. 2 písm. h) a odst. 3 a.t. za vyjádření k obsahu svědeckých výpovědí a repliku k obdobnému úkonu protistrany (č.l. 211 a 224), tedy odměna ve výši 2 × ½ jednotkové odměny (odměna v této výši reflektuje skutečnost, že nebylo zcela nezbytné činit tyto úkony mimo jednání, resp. účtovat je oba). Soud nepřiznal odměnu za účtované skutkové doplnění ze dne 12.10.2022 (č.l. 54), neboť z části šlo o úkon, který měl být učiněn (a honorován) v rámci předchozího či následujícího úkonu. Doplněním důkazů z 9.2.2024 (č.l. 228) žalobci k výzvě soudu učinili to, což již měli učinit v rámci předchozích podání a v tomto smyslu nejde o úkon účelný. Celkem tak za těchto 14 úkonů náleží odměna ve výši 12 × 9 460 Kč a 2 × 9 460 Kč × 1/2, tj. 122.980,-- Kč a náhrada hotových výdajů podle § 13 a.t. za těchto 14 úkonů ve výši 14 × 300,-- Kč, tj. 4.200,-- Kč. Žalobci neúčtovali odměnu odpovídající tomu, že šlo o zastupování dvou osob, což soud považoval za projev vůle neúčtovat odměnu vyšší, k čemuž jinak dává prostor § 12 odst. 4 a.t. K účelně vynaloženým nákladům řízení náleží cestovní náhrada v celkové výši 8 134,40 Kč, a to v souvislosti s cestami v [redacted] do Chrudimi a zpět (celkem 250 km vyžadujících 6 započatých půlhodin vozem se spotřebou 7,6 litrů paliva BA95 na 100 km, č.l. 276), kdy za cesty realizovaný v níže uvedených dnech náleží tyto náhrady: cesta dne 6. 12. 2023 náhrada 2 082,80 Kč (dle vyhlášky č. 467/2022 Sb.); 14.2. a 17. 4. 2024 náhrada 2 × 2 125,80 Kč (dle vyhlášky č. 398/2023 Sb.) a tyto účtované cesty náleží podle § 14 a.t. za každou započatou půlhodinu náhrada za ztrátu času v trvání 3 × 6 × 100,-- Kč, tj. 1.800,-- Kč. Částku 153.581,40 Kč je žalovaná povinna podle § 149 odst. 1 o.s.ř. zaplatit k rukám právního zástupce žalobců (výrok **III**.).

63. Státu vznikly v řízení náklady v podobě svědečného vyplaceného svědkyni [redacted] ve výši 1.667,-- Kč (č.l. 223) a soud na základě § 148 odst. 1 o.s.ř. podle výsledků řízení uložil neúspěšné žalované povinnost zaplatit České republice tyto náklady (výrok **IV**.).

64. O lhůtě k plnění soud rozhodl podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení v potřebném počtu stejnopisů prostřednictvím Okresního soudu v Chrudimi ke Krajskému soudu v Hradci Králové, pobočce v Pardubicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí soudně.

V Chrudimi dne 26. dubna 2024

JUDr. Hynek Baňouch, Ph.D., v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].