

USNESENÍ

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Lenky Severové a soudkyně Mgr. Daniely Teterové a JUDr. Ilony Lövyové ve věci

žalobců: a) **René L.**, narozený dne xxx
trvale bytem xxx
t. č. bytem xxx
b) **Simona K.**, narozená dne xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátem JUDr. Markem Křížem, Ph.D.
sídlem Masarykovo nám. 91/28, 733 01 Karviná-Fryštát

proti

žalovanému: **Ing. Boleslav S.**, narozený dne xxx
bytem xxx
zastoupený advokátkou JUDr. Janou Brhlovou
sídlem K. Sliwky 129, 733 01 Karviná-Fryštát

o zaplacení 408.148 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobců a žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Karvině ze dne 17. 1. 2018, č. j. 17 C 235/2013-215

takto:

Rozsudek okresního soudu se v odstavci I. výroku,

- pokud jím byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné částku 71.238 Kč společně se zákonným úrokem z prodlení z částky 71.238 Kč ve výši 7,05 % ročně za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení, **zrušuje** a v tomto rozsahu se řízení **zastavuje**,
- pokud jím byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné částku 130.327 Kč společně se zákonným úrokem z prodlení z částky 130.327 Kč ve výši 7,05 % ročně za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení, a v odstavci II., III. a IV. výroku, **zrušuje** a v tomto rozsahu se věc **vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud zavázal žalovaného zaplatit žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné částku 201.565 Kč společně se zákonným úrokem z prodlení z částky 201.565 Kč ve výši 7,05 % ročně za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení (odstavec I. výroku), o náhradě nákladů řízení rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo (odstavec II. výroku), dále zavázal žalobce zaplatit České republice na nákladech řízení společně a nerozdílně částku 6.040,50 Kč na účet Okresního soudu v Karviné, s tím, že částku 5.000 Kč již uhradili formou zálohové platby a zbývajících 1.040,50 Kč jsou povinni zaplatit do tří dnů od právní moci rozsudku (odstavec III. výroku) a žalovaného zavázal zaplatit České republice na nákladech řízení částku 6.040,50 Kč na účet Okresního soudu v Karviné do tří dnů od právní moci rozsudku (odstavec IV. výroku).
2. Proti odstavci II. a III. výroku napadeného rozsudku podali žalobci odvolání a domáhali se 100% náhrady nákladů řízení s odůvodněním, že byli v řízení zcela úspěšní, neboť důvody jejich žaloby byly soudem shledány jako zákonné a úpravu svého žalobního požadavku provedli poté, kdy výše jimi vynaložených nákladů byla objektivizována závěry znaleckého posudku, podle kterého pak upravili svůj žalobní požadavek na 201.565 Kč; částečné zpětvzetí učinili i s ohledem na délku projednávání sporu, na stanovisko žalovaného a na konstantní judikaturu. Nesouhlasili se závěrem okresního soudu, že je nutno rozdíl mezi jimi původně žalovanou částkou a částkou, která jim byla přiznána rozsudkem, vyhodnotit jako jejich procesní neúspěch.
3. Rozsudek v celém rozsahu napadl odvoláním žalovaný, který se domáhal jeho změny tak, že žaloba žalobců se zamítá. Odvolání podal z důvodu dle ust. § 205 odst. 2 písm. g) o. s. ř., když nesprávné právní hodnocení spatřoval v nesprávném posouzení jeho pasivní legitimace a v nesprávné aplikaci ust. § 451 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Z důkazů vyplývá, že žalovaný se stal vlastníkem předmětných nemovitostí až 26. 11. 2012, předtím byl výlučným vlastníkem těchto nemovitostí jeho synovec Petr S., který tyto zakoupil v době jeho nepřítomnosti za jeho pobytu v Kanadě. Připustil, že finanční prostředky na koupi tohoto domu Petru S. poskytl. Žalobci obývali byt v 1. poschodí domu č. p. xxx v xxx od 1. 6. 2012 a již od svého nastěhování, i krátce předtím, začali byt upravovat. Žalobci tehdy deklarovali svůj zájem o koupi tohoto domu a byt si přizpůsobovali svým představám. Žalobci ukončili investice na podzim 2012, což vyplývá z jejich tvrzení i z účastnických výsledků. Žádné z prováděných úprav nečinili žalobci na žádost žalovaného, byt s tichým nebo vyjádřeným souhlasem, avšak stalo se tak v době, kdy žalovaný nebyl vlastníkem nemovitostí. Okresní soud v otázce pasivní legitimace dospěl k nesprávnému právnímu názoru, že se investice nevztahují k nemovitosti, ale k jejímu majiteli. Není rovněž pravdou, že by žalovaný podal na pana Petra S. trestní oznámení proto, že uzavřel nejprve kupní smlouvu svým vlastním jménem. Trestní oznámení podal na Petra S. ze zcela jiného důvodu, a to proto, že z jeho účtu odčerpával finanční prostředky prostřednictvím výběrů z bankomatů, aniž by k tomu měl souhlas či oprávnění. Trestní oznámení s koupí domu nemělo žádnou souvislost. Okresní soud nesprávně vyhodnotil provedené důkazy a nesprávně došel k závěru, jak je uvedeno na straně 25 napadeného rozsudku, že se jedná o bezdůvodné obohacení s poukazem na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 10. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3936/2009-II., tento judikát se na vztah mezi účastníky řízení nemůže vztahovat, neboť skutečnost, že nedošlo k převodu vlastnického práva na žalobce, nebyla zapříčiněna jednáním žalovaného, ale jednáním žalobců. Okresní soud se těmito důvody v rámci výpovědi účastníků či svědků nijak nezabýval, ale vycházel pouze z listin, tedy z výzvy k vystěhování žalobců do 30. 6. 2013. Žalovaný touto výzvou žalobce vyzval k vystěhování, neboť neplnili své závazky z jejich ústní dohody, tedy že se budou starat zejména o jeho nemocnou manželku a že budou bydlet v domě bez platby nájemného, v žádném případě v této výzvě není uvedena jakákoliv skutečnost týkající se prodeje nemovitosti a pozemků. Skutečným důvodem, proč se prodej domu žalobcům neuskutečnil, byla jejich změněná finanční situace. Když se žalobci do domu nastěhovali, měli skutečně zájem dům koupit i s pozemky s tím, že prodávají svůj družstevní byt,

čímž získají peníze na část kupní ceny. Žalovaný si totiž pro prodej nemovitostí kladl pouze jednu podmínku, a to, aby byla složena část kupní ceny ve výši 1.000.000 Kč při podpisu kupní smlouvy. Ohledně zbývajících částí kupní ceny bylo několik variant, jak by jí mohli žalobci uhradit, a proto bylo zpracováno několik návrhů kupní smlouvy. Představy žalobců o úhradě zbývajících částí kupní ceny však vzali „za své“ poté, co byl žalobce a) odsouzen Okresním soudem v Karviné pro úmyslný přečin a v důsledku tohoto odsouzení mu byly zrušeny živnostenské listy. Žalobkyně b) byla v této době na mateřské dovolené, neboť těsně po mateřské dovolené, takže se dostali oba do situace, kdy neměli potřebné zdroje příjmů. Také se jim nepodařilo prodat družstevní byt, ve kterém v té době bydlela matka žalobce či žalobkyně, a nebyli tedy schopni složit ani část kupní ceny ve výši 1.000.000 Kč. Za této situace žalovaný nabídl žalobcům uzavření nájemní smlouvy na dobu 20 let, tedy od roku 2012 do roku 2032, s tím, že nájemné dle této smlouvy bude použito na úhradu kupní ceny, toto žalobci odmítli. Protože se okresní soud problematikou důvodů, proč nedošlo k prodeji nemovitostí, podle žalovaného nezabýval, předložil návrh této kupní smlouvy s tím, že přípustnost tohoto důkazu je umožněna ust. § 205a písm. b) a c) o. s. ř.

4. Odvolací soud rozhodl o odvolání dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), v souladu s čl. II. bod 2. přechodných ustanovení zákona č. 293/2013 Sb. Po zjištění, že odvolání byla podána osobami oprávněnými, jsou včasná, přípustná, přezkoumal odvolací soud rozsudek v celém rozsahu dle ust. § 212a odst. 1, 3 a 5 o. s. ř., včetně řízení, které předcházelo jeho vydání, se závěrem, že odvolání žalovaného je důvodné.
5. Ve vztahu k předmětu řízení je podstatné, že v žalobě se žalobci domáhali po žalovaném zaplacení částky 408.148 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení, posléze vzali žalobu zpět a okresní soud usnesením ze dne 17. 6. 2015, č. j. 17 C 235/2013-110, které nabylo právní moci dne 4. 7. 2015, řízení co do částky 71.238 Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši z uvedené částky za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení zastavil. Následně usnesením okresního soudu ze dne 2. 11. 2017, č. j. 17 C 235/2013-206, které nabylo právní moci dne 22. 11. 2017, bylo řízení zastaveno co do částky 206.583 Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši z uvedené částky za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení.
6. Podle ust. § 170 o. s. ř. soud je vázán usnesením, jakmile je vyhlášen; nedošlo-li k vyhlášení, jakmile bylo doručeno, a není-li třeba doručovat, jakmile bylo vyhotoveno (odstavec 1). Usnesením, kterým se upravuje vedení řízení, není však soud vázán (odstavec 2).
7. S ohledem na výše uvedené a na skutečnost, že usnesení o částečném zastavení řízení není usnesením, kterým se upravuje vedení řízení, odvolací soud konstatuje, že předmětem řízení po částečném zastavení řízení co do částek 71.238 Kč spolu s příslušenstvím a 206.583 Kč s příslušenstvím, zůstala toliko částka 130.327 Kč s příslušenstvím. Odvolací soud nesouhlasí s argumentací okresního soudu uvedenou v bodě 6. napadeného rozsudku, neboť tento závěr je v rozporu s ust. § 170 odst. 1 o. s. ř. V případě nesouhlasu žalobců s rozsahem částečného zastavení řízení, jenž je ve výroku usnesení, kterým je soud vázán, zcela jasně uveden, bylo na nich, aby proti usnesení okresního soudu ze dne 2. 11. 2017, č. j. 17 C 235/2013-206, podali odvolání a domáhali se změny napadeného usnesení, což neučinili. Měl-li okresní soud za to, že z odůvodnění výše uvedeného usnesení jednoznačně vyplývá, že předmětem řízení nadále zůstává požadavek na přiznání částky 201.565 Kč s příslušenstvím, mohl při splnění zákonem stanovených podmínek usnesení opravit (viz ust. § 164 o. s. ř.), což neučinil; nelze rovněž nezmínit, že nejednoznačnost podání žalobců ze dne 26. 9. 2017 obsahující částečné zpětvzetí co do částky 206.583 Kč spolu s příslušenstvím (viz č. l. 200 spisu), kteří zjevně opomněli, že řízení již bylo zastaveno o 71.238 Kč s příslušenstvím, měla být odstraněna postupem dle ust. § 43 o. s. ř. Odvolací soud, vycházející z předmětu řízení daného obsahem spisu, rozsudek okresního soudu v odstavci I. výroku, pokud jím byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobcům k jejich ruce společně a nerozdílně částku 71.238 Kč společně se zákonným úrokem z prodlení

z částky 71.238 Kč ve výši 7,05 % ročně za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení, zrušil dle ust. § 219 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť je tu vada, pro kterou řízení o této částce nemělo proběhnout pro nedostatek jedné z podmínek řízení, mezi které patří existence návrhu na zahájení řízení (v tomto rozsahu bylo řízení pravomocně zastaveno), a v tomto rozsahu řízení zastavil dle ust. § 221 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

8. Při právním posouzení věci postupoval okresní soud s ohledem na skutečnost, že tvrzené investice měly být provedeny do konce roku 2012, správně dle ustanovení § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinností dnem 1. 1. 2014, podle dosavadních právních předpisů, tedy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen obč. zák.).
9. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4047/2007, ze dne 10. 3. 2012, vynaložením investic do cizí nemovitosti bez právního důvodu vzniká vlastníku bezdůvodné obohacení (v rozsahu zhodnocení nemovitosti) k okamžiku, kdy ke zhodnocení došlo, tedy kdy se majetkový stav *vlastníka* zvýšil o hodnotu odpovídající zvýšení hodnoty věci. Prospěch z plnění bez právního důvodu (§ 451 odst. 1 a 2 obč. zák.) vzniká přijetím tohoto plnění a již v tomto okamžiku také vzniká příjemci tohoto plnění (bez ohledu na zavinění) peněžitý dluh, který *nepřechází na nového majitele nemovitosti*. Z toho vyplývá, že nárok na náhradu za zhodnocení nemovitosti nelze uplatňovat vůči tomu, kdo později nabyl nemovitost, ale vůči tomu, kdo ji vlastnil v době, kdy k tomuto zhodnocení došlo (k tomuto srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 355/2001).
10. Ve vztahu k odvolací námitce žalovaného týkající se nedostatku jeho pasivní legitimace odvolací soud považuje za významné tvrzení žalobců (viz č. I. 8 spisu), že investice do předmětných nemovitých věcí provedli žalobci z velké části v době, kdy žalovaný nebyl jejím vlastníkem (jedná o investice provedené v květnu, srpnu a říjnu 2012); dále je podstatné zjištění, že Petr S. převedl vlastnictví k předmětným nemovitým věcem na žalovaného smlouvou ze dne 22. 11. 2012, jehož vlastnické právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu ke dni 26. 11. 2012. Už v žalobě žalobci uvedli, že od počátku věděli, že vlastníkem domu je Petr S. (uvedli, že žalovaný jim sdělil, že Petr S. za peníze žalovaného koupil předmětný rodinný dům, tento rekonstruoval, že dům je napsán na Petra S.).
11. Okresní soud, přestože uvedl, že žalobci své investice prováděli částečně i v období měsíců května až října 2012, kdy byl vlastníkem nemovitostí Petr S. a byl jím až do 25. 11. 2012, když 26. 11. 2012 se vlastníkem nemovitostí stal žalovaný, nezjistil z důvodu svého právního názoru, zda byly investice provedeny i v době od 26. 11. 2012, pokud ano, jaké. U ústního jednání před odvolacím soudem žalobci uvedli, že pokud se týče pergoly a hospodářské budovy, nakoupili materiál na výstavbu pergoly a hospodářské budovy v listopadu 2012, nicméně pergola a hospodářská budova byla postavena, tedy dokončena v 1. polovině prosince 2012, někdy kolem 15. - 16. prosince 2012; dále uvedli, že před zmíněným nákupem materiálu při výstavbě pergoly a hospodářské budovy byla mezi účastníky dohoda stejná jako v případě ostatních investic, tedy, že žalobci zaplatí materiál a pracovníky, vše zajistí a k této investici bude přihlédnuto v rámci kupní ceny při prodeji domu žalobců, v případě, že k prodeji dojde (na tomto místě odvolací soud poznamenává, že se zřejmě jedná s ohledem na obsah věty o nesprávnou formulaci dohody a je tedy otázkou, zda žalobci nemínili místo „dojde“ použít výraz „nedojde“), byla dohoda taková, že žalovaný zaplatí žalobcům provedenou investici, a to konkrétně v částce.
12. Z výše uvedeného ve spojení s obsahem spisu plyne, že za situace, kdy investice provedené v době, kdy vlastníkem předmětných nemovitostí byl Petr S., uskutečnili žalobci bez dohody s vlastníkem, tj. bez právního důvodu, zvýšily tyto investice (provedené do 25. 11. 2012) majetkový stav Petra S., nikoliv žalovaného, o hodnotu odpovídající zvýšení hodnoty věci, protože je za toto období k vydání bezdůvodného obohacení pasivně legitimován Petr S., nikoliv žalovaný. Uvedený závěr, který je pro toto řízení významný toliko ve vztahu k nedostatku pasivní

legitimace žalovaného, vychází ze skutečnosti, že žalobci nikdy netvrdili, že by s Petrem S. měli uzavřenou dohodu o provádění investic do jeho nemovitostí, nadto okresní soud z výpovědi svědka Petra S. zjistil, že se nikdy nestalo, že by některý z žalobců za ním přišel a chtěl s ním něco projednat jako s vlastníkem nemovitostí. Odvolací soud tedy nesouhlasí s právním názorem okresního soudu, že i za dobu do 25. 11. 2012 se žalobci mohou domáhat vydání bezdůvodného obohacení po žalovaném, a to proto, že peněžitý dluh nepřechází na nového majitele nemovitosti. Právní řád nezná pojem „formální a dočasný“ vlastník, přičemž z hlediska uplatněného nároku není podstatné, že žalovaný poskytl Petru S. peníze na koupi domu, a že Petr S. posléze převedl předmětné nemovité věci na žalovaného, případně bezúplatně, jedná se totiž o vztah mezi žalovaným a Petrem S. Platnost nabývacího titulu, na základě něhož se Petr S. stal vlastníkem nemovitostí, nebyla v řízení nijak zpochybněna, a pokud následně Petr S. nemovitosti převedl na žalovaného, je nutno ve vztahu k investicím provedeným žalobci rozlišit dobu, kdy byl vlastníkem Petr S., přičemž po tuto dobu jakékoliv přísliby o převodu nemovitostí od nevlastníka (žalovaného, o kterém žalobci věděli, že není vlastníkem) nemohou být relevantní. Príslib prodeje má v daném případě význam toliko u investic provedených v době, kdy žalovaný byl vlastníkem domu.

13. Jak správně uvedl okresní soud, bylo-li investováno na základě příslibu vlastníka převést vlastnictví ke zhodnocované věci na investujícího, může se jednat o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpadl (srov. Švestka, J. - Spáčil, J. - Škárková, M. - Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1 – 459. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1329); vytvoří-li vlastník takový stav, kdy je zřejmé, že příslib vlastníka, převést nemovitost na osobu, jež z tohoto důvodu do nemovitosti investovala, nebude uskutečněn, jedná se o bezdůvodné obohacení získané z právního důvodu, který odpadl (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 1997, sp. zn. 2 Cdon 944/97, publikované v časopise Soudní judikatura pod č. 66/98).
14. Odvolací soud uvádí, že v případě zhodnocení cizí nemovitosti investicemi prováděnými na základě právního důvodu dochází k vzniku bezdůvodného obohacení až v okamžiku, kdy tento právní důvod ztratil své účinky (odpadl); jinak je tomu u bezdůvodného obohacení získaného bez právního důvodu (zhodnocení cizí nemovitosti bez jakékoliv dohody s vlastníkem), kdy vlastník nemovitosti nabývá bezdůvodné obohacení již okamžikem provedení dané stavební či jiné obdobné cenu nemovitosti zvyšující úpravy. Dostatečný právní důvod investice na věc (nemovitost) třetí osoby odpadne, jakmile vlastník příslib odvolá, popř. kdy odmítne nemovitost prodat, či vytvoří takový stav, z něhož je zřejmé, že koupě již nebude realizována, a k tomuto okamžiku vzniká bezdůvodné obohacení. Okresní soud nesprávně při svém právním názoru, že se jedná o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpadl, vázal vznik bezdůvodného obohacení na odchod žalobců z rodinného domu dne 30. 6. 2013 (viz zadání znaleckého posudku a závěry znaleckého posudku, jakož i předposlední věta bodu 22. napadeného rozsudku), a z důvodů svého právního názoru nezjišťoval postupem dle ust. § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. časový údaj, kdy žalovaný coby vlastník příslib prodeje odvolal, případně odmítl nemovité věci prodat, či vytvořil takový stav, z něhož bylo zřejmé, že koupě již nebude realizována, když břemeno tvrzení a břemeno důkazní mají žalobci.
15. Vše výše uvedené však nabývá na významu až poté, co okresní soud zjistí, jaké je jednoznačné tvrzení žalobců o důvodu investic. Ke zhodnocení cizí nemovité věci může dojít a) na základě dohody s vlastníkem, přičemž na jejím obsahu záleží, jaký právní vztah mezi stranami vznikl, b) bez jakékoliv dohody s vlastníkem (v tom případě se jedná o bezdůvodné obohacení získané bez právního důvodu) a c) na základě příslibu vlastníka převést vlastnictví ke zhodnocované věci na investujícího (v tom případě se může jednat o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpadl). Okresní soud z výpovědi žalobce a) mj. zjistil, že žalobci od počátku jednali se žalovaným pouze o prodeji jeho rodinného domu, zároveň jednali o tom, že úpravy, které je třeba provést, uhradí sami žalobci a žalovaný měl hodnotu investic odečíst

z ceny rodinného domu, anebo v případě, že by z domu odešli, zavázal se jim vrátit vynaložené finance. Z výpovědi žalobkyně b) mj. zjistil, že žalobci hovořili se žalovaným o všech investicích, které v domě dělali, a dohodli se s ním, že tyto investice budou odečteny z kupní ceny, a v případě, že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo k uzavření kupní smlouvy na dům, žalovaný veškeré investice vrátí. V tomto směru obdobně žalobci reagovali u ústního jednání před odvolacím soudem (viz bod 11. tohoto rozhodnutí). Z výpovědi svědka Petra S. okresní soud mj. zjistil, že mezi účastníky byla dohoda o tom, že žalovaný náklady na úpravy domu žalobcům zaplatí. Žalobci v žalobě tvrdili, že poté, co si v srpnu 2012 vyřídili trvalý pobyt v rodinném domě a připravili několik variant koupě, žalovaný prodej nemovitosti zamítl, neboť má dost peněz; k investicím uvedli, že tyto učinili po souhlasu žalovaného, který jim slíbil, že jim nemovitosti prodá, dále uvedli, že se cítí žalovaným podvedeni, že k původně zamýšleným dohodám nedošlo, žalovaný není ochoten vyrovnat jejich „vnosy“ do nemovitosti, přestože toto vyrovnání žalobcům několikrát přislíbil. Z poslední věty není seznatelné, zda žalobci tvrdí, že s žalovaným uzavřeli později např. dohodu o narovnání.

16. Jelikož si okresní soud si neopatřil zcela přesná a jednoznačná tvrzení o skutku, z něhož žalobci dovozují svůj nárok, postupem dle ust. § 118a odst. 1, případně odst. 3 o. s. ř. a přehlédl skutková zjištění učiněná z výpovědí účastníků ohledně dohody (v tomto směru odvolací soud poukazuje na usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 1171/2014, dle něhož „i když výslech účastníka jakožto jeden z důkazních prostředků zásadně neslouží k doplňování neúplných či chybějících skutkových tvrzení, doplní-li účastník fakticky svá tvrzení prostřednictvím výslechu, nelze pouze z toho, že účastník rozhodující žalobní skutečnosti doplnil v režimu § 131 o. s. ř. dovozovat, že k takto zjištěným skutečnostem nelze v dalším průběhu řízení přihlídnout“, a v případě bezdůvodného obohacení nepoučil žalobce dle ust. § 118a odst. 3 o. s. ř., aby prokázali svá tvrzení ohledně investic provedených v období od 26. 11. 2012 (viz tvrzení doplněná u jednání před odvolacím soudem), a nepoučil je dle ust. § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. o povinnosti tvrdit a prokázat, kdy žalovaný coby vlastník přislíbil prodeje odvolal, případně odmítl nemovité věci prodat, či vytvořil takový stav, z něhož bylo zřejmé, že koupě již nebude realizována, zrušil odvolací soud napadený rozsudek v I. odstavci výroku, pokud jím byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné částku 130.327 Kč společně se zákonným úrokem z prodlení z částky 130.327 Kč ve výši 7,05 % ročně za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení, a také v odstavci II., III. a IV. výroku dle ustanovení § 219a odst. 1 písm. a) o. s. ř. (nesplnění poučovací povinnosti, která vyplynula z důvodu odlišného právního názoru odvolacího soudu, je zde jinou vadou řízení) a věc dle ust. § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.
17. V dalším řízení okresní soud poskytne žalobcům výše uvedená poučení a také se vypořádá s tvrzením žalovaného, že podmínkou uzavření kupní smlouvy bylo, že žalobci zaplatí 1.000.000 Kč při podpisu smlouvy a zbývající část kupní ceny budou splácet ve formě měsíčního nájemného po dobu 20 let; peníze na úhradu první části kupní ceny měli získat z prodeje družstevního bytu, ve kterém do té doby bydleli; nakonec žalobci nebyli schopni zaplatit dohodnout částku kupní ceny, z uvedeného důvodu nedošlo k uzavření kupní smlouvy, jež žalobce uvedl u prvního ústního jednání dne 19. 2. 2015.
18. V dalším řízení okresní soud rovněž rozhodne o náhradě nákladů řízení před odvolacím soudem.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné v části, v níž odvolací soud rozsudek okresního soudu v I. odstavci výroku, pokud jím byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné částku 130.327 Kč společně se zákonným úrokem z prodlení z částky 130.327 Kč ve výši 7,05 % ročně za dobu od 5. 6. 2013 do zaplacení, a v odstavci II., III. a IV. výroku, zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Proti zbývající části tohoto rozhodnutí lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu v Brně ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Ostrava 5. října 2018

JUDr. Lenka Severová v. r.
předsedkyně senátu