



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Pulkrábka, Ph.D., a soudců Mgr. Jany Boškové a JUDr. Viktora Vaške ve věci

žalobce:

██████████ narozený dne ██████████
bytem ██████████, ██████████
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Petrem Dostálem
sídlem Za poštou 416/2, 779 00 Olomouc

proti

žalované:

Ekonomické stavby s. r. o., IČO 25224476
sídlem Chotíkov 479, 330 17 Chotíkov
zastoupená advokátkou JUDr. Hanou Kapitánovou
sídlem Sady 5. května 296/36, 301 12 Plzeň

o zaplacení 170 000 Kč s příslušenstvím

na základě odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 28. 2. 2023, č. j. 4 C 57/2022-166

takto:

- I. Výrok I rozsudku soudu prvního stupně se mění tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku 170 000 Kč s úroky z prodlení ve výši 11,75 % ročně za dobu od 11. 1. 2022 do zaplacení.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho zástupce náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 183 675,49 Kč.
- III. Žalovaná je povinna nahradit do tří dnů od právní moci rozsudku České republice na účet Okresního soudu Plzeň-sever 9 016,51 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Regina Velková

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně napadeným rozsudkem žalobu zamítl (výrok I), žalobci uložil povinnost zaplatit žalované do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího zástupce náhradu nákladů řízení ve výši 89 298 Kč (výrok II) a povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu Plzeň-sever částku 9 016,51 Kč (výrok III).
2. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že nebylo dostatečně tvrzeno ani prokázáno, že by byl žalobce uváděn žalovanou před uzavřením smluv v omyl. Přes výzvu soudu prvního stupně k prokázání, že žalobce byl žalovanou uváděn v omyl o tom, že nebude potřebovat žádné vlastní zdroje, ničeho nedoplnil, a tedy neunesl břemeno tvrzení ani břemeno důkazní. Jednání žalované neshledal za jednání klamavé či přičící se dobrým mravům – žalobce měl dostatečně dlouho před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí k dispozici, byl výslovně upozorněn na zaplacení zálohy 170 000 Kč i o termínu její splatnosti. Tvrzení žalovaného, že splatnost zálohy je jeden rok, prokázáno nebylo a soud je považuje za účelové. Byť mezi stranami byl nesporný podpis smlouvy o dílo, v průběhu jednání žalobce tento podpis zpochybňoval a zdá se, že smlouvám, které uzavíral, váhu nepřikládal a pravděpodobně neměl ani v úmyslu se jimi řídit. Minimálně v části týkající se předmětné zálohy soud prvního stupně shledal uzavřenou smlouvu jako transparentní. Bylo prokázáno, že žalovaná pro žalobce provedla: předání uživatelského manuálu klienta, přidělení a servis manažera projektu, výběr projektanta a osoby zajišťující inženýrskou činnost, přidělení a servis manažerky financí, umožnění přístupu a komunikace v klientském prostředí, podporu při hledání pozemku, schůzku žalobce na pozemku s projektantem, studie rodinného domu, vypracování projektové dokumentace, soupis položkového rozpočtu, vydání veřejnoprávního rozhodnutí o schválení stavebního záměru stavby rodinného domu a vodovodní přípojky a jemu předcházející úkony. Vyplynulo to z výpovědi svědků [REDACTED] i [REDACTED] a žalobce sám tyto činnosti nerozporoval. Ani v otázce financování neshledal soud prvního stupně uvedení žalobce v omyl v tom směru, že by mu finanční služby snad poskytovala přímo žalovaná. Z webových stránek žalované vyplývá, že finanční produkty jsou nabízeny a zprostředkovávány certifikovaným finančním poradcem. Tedy je zřejmé, že je neposkytuje žalovaná. I když finanční manažerky žalované plní dvojí funkci, nemá soud prvního stupně za to, že by to mohlo uvést žalobce v omyl, přičemž je podstatné, že mu finanční poradenství poskytnuto bylo, a to v nikoli zanedbatelném rozsahu. Žalobce sice zpochybňoval komunikaci ze strany žalované, soud na základě předložených listin je však názoru, že to byla spíše chyba na jeho straně. Žalobce tedy svobodně uzavřel smlouvu o dílo. Na její prostudování a připomínkování měl dostatek času, následně se mu dostalo služeb manažerky financí. Byl mu vypracován model financování, zálohu uhradil s prodlením. V důsledku časového odstupu se zvýšila i katalogová cena domu vybraného žalobcem, kdy je obecně známou skutečností, že v roce 2020 se ceny stavebních materiálů zvyšovaly. Žalobce nemohl na úvěr svým příjmem dosáhnout, nebyl však ochoten nějak navýšit svoji bonitu. Žalobce uváděl, že se nechtěl dostat do „spirály úvěrů“, muselo mu však být zřejmé, že bude muset zaplatit a i na zaplacení zálohy si bude tedy muset vzít úvěr. Na to byl výslovně upozorněn. Tedy záloha byla zaplacená podle platné smlouvy. Ustanovení o zaplacení zálohy 170 000 Kč je transparentní, je zřejmé, k čemu bude záloha sloužit. Jednání žalované tak nelze považovat za jednání v rozporu s dobrými mravy; kdy účastníci jednali dva roky v době enormního zvyšování cen nemovitostí a stavebních materiálů. Cena nabízená na počátku vzájemných jednání (3 950 000 Kč) by pravděpodobně umožnila žalobci „dosáhnout“ na hypoteční úvěr, následně k tomu však již nedošlo a jiné řešení se navzdory snahám žalované nenašlo. Tedy žalovaná se na úkor žalobce bezdůvodně neobohatila. Skutečnost, že se vlivem plynutí času změnila okolnost, nemění nic na povinnosti žalobce splnit jeho závazek. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a o náhradě státu podle § 148 odst. 1 o. s. ř.
3. Žalobce se proti rozsudku soudu prvního stupně včas odvolal. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že jeho návrhu v plném rozsahu vyhoví a žalované

uloží povinnost nahradit žalobci vzniklé náklady řízení i náklady státu.

4. Své odvolání žalobce odůvodnil tím, že soud prvního stupně se nezabýval řadou jeho námitek, nesprávně vyhodnotil jím tvrzený omyl a nezabýval se tvrzeným nekonzistentním jednáním žalované, jež implikuje nepoctivé jednání. Rovněž nesprávně posoudil neplatnost smlouvy pro rozpor s dobrými mravy a neustanovil znalce, ačkoliv to bylo třeba pro posouzení odborné otázky. Žalobce při sjednávání smlouvy jednal v omylu o možnostech úvěrování. V souvislosti s tím žalobce poukazoval na závěry Nejvyššího soudu v rozhodnutích sp. zn. 27 Cdo 1595/2019 a 29 Cdo 4851/2016, čímž se soud prvního stupně nezabýval, ačkoliv tato rozhodnutí uzavřela, že „*pakliže smluvní strana právně jedná v souvislosti s nepravdivým prohlášením ohledně rozhodující okolnosti druhé smluvní strany, jde v takovém případě o omluvitelný omyl, který způsobuje neplatnost podle § 49a o. z.*“. Žalovaná v tomto případě sdělila žalobci, že úvěr zařídí za mimořádně příznivých podmínek; toto prohlášení bylo důvodem, proč žalobce smlouvu uzavíral. Žalovaná však svému prohlášení nedostála, když úvěr nebyla schopna zařadit a k posouzení úvěruschopnosti žalobce došlo až po uzavření smlouvy. Bylo však možné předejít sporu, kdyby žalovaná klienty informovala pravdivě, což sice učiní, ale až poté, co se zaváží k úhradě zálohy ve výši 170 000 Kč. Žalovaná před uzavřením smlouvy neupozornila žalobce, že možná nesplní podmínky pro získání úvěru. To mu sdělila až po podpisu smlouvy, ačkoliv věděla, že žalobce vstoupil do jednání s ní s nulovými peněžními prostředky. Proto bylo třeba o to pečlivěji provádět monitoring jeho finanční situace. Takové jednání žalované je nekonzistentní, tedy nepoctivé, a proto nemůže požívat právní ochrany. Eventuálně žalobce rovněž tvrdil, že soud nesprávně posoudil smlouvu jako právní jednání, které bylo v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti připomněl, že spor žalobce není ojedinělým sporem žalované s jejími klienty. Těchto sporů se stejným předmětem řízení je více. Praxe žalované spočívající v ujišťování klientů o dobrých vyhlídkách na dosažení úvěru je tedy obvyklá – žalovaná využívá svého postavení a odbornosti, resp. zneužívá neodbornosti a důvěry klientů. Soud prvního stupně se nezabýval tím, že podpis žalobce na listině ze schůzky s klienty z 30. 4. 2020, na vyjádření investora z 20. 5. 2020 a na výchozích podkladech pro zpracování projektu mohl být zfalšován, když za tím účelem měl ustanovit znalce.
5. Žalovaná v písemném vyjádření k odvolání žalobce navrhla rozsudek soudu prvního stupně jako správný potvrdit. Podle ní bylo prokázáno, že neuvedla žalobce v omyl, v každém okamžiku spolupráce s ním jednala poctivě, transparentně a v souladu s dobrými mravy, plnila veškerá sdělení, která vůči žalobci činila jak před podpisem všech smluv, tak i v průběhu celé spolupráce. Naopak žalobce svoji pasivitou v řízení, kdy na výzvu soudu prvního stupně nic dalšího nedoplnil, neunesl břemeno tvrzení a břemeno důkazní. Je standardní, že představební příprava (tedy projektová dokumentace a stavební povolení) musí být hotová před podáním žádosti o hypoteční úvěr. Žalobce podepsal smlouvy na jednání 31. 10. 2019, návrh smluv mu byl zaslán k seznámení se s dostatečným předstihem a před podpisem smluv žalovaná s žalobcem projednala tzv. bezpečnou splátku. To je částka, kterou je klient schopen pravidelně měsíčně hradit bance na úvěr související s jeho investičním záměrem. Tato je porovnávána se splátkou, která dle běžně dostupných hypotečních kalkulaček odpovídá splátce hypotečního úvěru za plánovaný investiční záměr klienta. To činila žalovaná nad rámec svých povinností. Finanční poradenství poskytla prostřednictvím certifikovaných finančních poradců společnosti H[redacted] s. r. o. Žalobce byl již na začátku spolupráce transparentně informován, které parametry musí dát do souladu, aby mohl na svůj investiční záměr získat hypoteční úvěr. Žalovaná aktivně plnila a zajistila pro žalobce zpracování individuální projektové dokumentace a vydání povolení stavby. Naproti tomu žalobce k plnění svých povinností ze spolupráce účastníků vyplývající přistupoval velmi laxně, nevěnoval listinám dostatečnou pozornost, nechtěl zapojit do hypotečního úvěru svoji přítelkyni, tedy hypoteční úvěr na stavbu rodinného domu mu nebyl poskytnut z důvodu nesplnění podmínek banky. V době uzavření smluv v roce 2019 neměla ČNB zákonnou pravomoc diktovat komerčním bankám podmínky hypotečních úvěrů, tuto získala až zákonem č. 219/2021 Sb. ze dne 25. 5. 2021. Žalobce podsouvá soudu myšlenku o mnohosti soudních sporů žalované, což není podloženo daty, když žalovaná je největší

stavitelkou zděných rodinných domů v České republice. Nelze pominout, že žalovaná v rámci procesní obrany uplatnila k započtení částku ve výši 600 087 Kč, sestávající z ceny provedených projektových prací a inženýrských činností ve výši 329 737 Kč, smluvní pokuty dle čl. II odst. 2.2 smluv SOS ve výši 62 900 Kč, smluvní pokuty dle čl. VIII odst. 1 písm. b) smlouvy o dílo ve výši 207 450 Kč.

6. Odvolání žalobce je důvodné.
7. Soud prvního stupně provedl v řízení dostatečné množství důkazů, avšak odvolací soud má za to, že z nich zjištěný skutkový stav, který velmi složitý, složený z řady jednotlivých jednání mezi účastníky, neposoudil po právní stránce správně.
8. Ze skutkových zjištění soudu prvního stupně vyplývá, že žalovaná jako (podnikatel) láká své klienty (spotřebitele) k uzavření smluv s příslibem tzv. nulové hotovosti. „*Kdo může pravidelně platit nájem, ten může stejně dobře platit hypotéku. Ve spolupráci s bankou jsme vytvořili silný program Nulová hotovost, ve kterém Vám koupíme pozemek, postavíme dům a Vy zaplacením splátek obojí zaplatíte. K vlastnímu domu Vám stačí schopnost pravidelně splácet. Nepotřebujete žádné úspory a nepotřebujete ani svůj pozemek.*“ (citace z <https://www.ekonomicke-stavby.cz/program>, obsažená na č. l. 135 p. v.). Pod tím si běžný klient představí, že nebude potřebovat žádné vlastní předem naspořené finanční prostředky, a že i za této situace mu žalovaná zajistí stavbu domu a zajistí mu financování stavby způsobem, který bude přiměřený jeho možnostem. Tedy na základě takové inzerce žalované se klient může oprávněně domnívat, že aniž má vlastní peníze naspořené, může si od žalované nechat postavit.
9. Stejně tomu bylo i v projednávané věci. Je totiž zřetelné, a to jak z výpovědi žalobce, tak i z listin zaznamenávajících jeho chování v průběhu jednání se žalovanou, že i on se na základě takové inzerce žalované domníval, že mu žalovaná postaví dům, a to na pozemku, který mu žalovaná vybere a jehož koupí mu zajistí. Byl připraven uvedené služby žalované zaplatit, avšak počítal s tím, že k tomu nebude potřebovat žádnou předem naspořenou hotovost. O tom byl žalovanou jak jejími inzercemi, tak i listinami, které mu žalovaná doručovala poté, co byla zahájena jednání mezi ním a žalovanou, opakovaně ujišťován: „*Z nabídky našich programů bych Vám doporučil zvážit kombinace programů Nulová hotovost a Úvěr na pozemek. V této kombinaci nepotřebujete žádnou vstupní hotovost...Tím dosáhnete příznivé měsíční splátky. Úvěr Vám zařídíme, pro naše klienty máme v bankách dohodnuty mimořádné příznivé podmínky, které jako běžný klient nedostanete*“ (e-mail ze dne 23. 8. 2019, č. l. 139). Žalovaná přitom žalobci předem nesdělovala žádné informace o tom, že bude možné, že pro zajištění úvěru bude potřebovat vlastní finanční hotovost, spoludlužníka, ručitele či zástavu, eventuelně, že je i možné, že podmínky pro zajištění úvěru nesplní vůbec a tedy jej nezíská.
10. Za takového stavu a s takovým předpokladem pak žalobce uzavřel se žalovanou dne 31. 10. 2019 smlouvu o smlouvě budoucí o dílo, smlouvu o dílo (projektová dokumentace) a smlouvu příkazní, jimiž se mimo jiné zavázal k zaplacení zálohy ve výši 170 000 Kč.
11. Majetkovou situaci žalobce žalovaná před uzavřením smluv nezjišťovala a vycházela pouze z údaje o tzv. bezpečné splátce, založeném na vyjádření žalobce, kolik bude schopen měsíčně splácet (mimoходом, žalovaná netvrdila, že by ji žalobce uvedl nesprávně). Zde nabývá důležitosti, že žalobce do jednání se žalovanou vstupoval jako spotřebitel, jemuž je – vzhledem k nerovnovážnému postavení se žalovanou – třeba poskytnout vyšší míru ochrany. Žalovaná je naproti tomu, jak se sama prezentovala: „*Elitní česká společnost patří do 5% TOP (nejlepších) českých firem a nejvyhledávanějším stavitelem rodinných domů a své dominantní postavení každým rokem zesiluje*“, tedy právnickou osobou, která má mnoholetou zkušenost se stavbou rodinných domů pro řadu klientů, zkušenost s financováním, uzavíráním smluv, úvěrů či hypotečních úvěrů, a sama tvrdí, že má kontakty na banky a dokáže při financování zajistit mnohem výhodnější podmínky. Žalovaná disponuje finančním kapitálem, dokáže si i díky tomu zajistit právní poradenství, právní zastoupení. Všechno to, co žalobci v době jednání se žalovanou chybělo. Že při jednání se žalovanou neměl úspory, bylo zřejmé. On navíc s uzavíráním podobného typu smluv, výstavbou

domu či zajištění jejího financování neměl ani zkušenosti. Není totiž neobvyklé, že stavbu rodinného domu a s tím spojené financování (úvěr, hypoteční úvěr, půjčku), řeší běžný člověk jenom jednou v životě.

12. Žalovaná tedy za takové situace podle názoru odvolacího soudu neměla „vtahovat“ žalobce k uzavření smluv se slibem nulové hotovosti před tím, než ověřila relevantním způsobem to, zda vůbec je možné, že svému shora popsanému příslibu vůbec dostojí či dostát může. Již před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí o dílo (a s ní spojených dalších dvou smluv) proto měla žalovaná výrazně pečlivěji prověřovat finanční situaci žalobce. To pak měla učinit tím spíše před dalším stupněm, k němuž došlo v jednání mezi účastníky, a tím bylo uzavření smlouvy o dílo (dne 24. 7. 2020). V tomto okamžiku (před uzavřením smlouvy) měla žalovaná opět pečlivě přistoupit k ověření úvěruschopnosti žalobce.
13. Podle § 583 o. z. jednal-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné.
14. Podle § 586 odst. 1 o. z. je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.
15. Předpoklad, na jehož základě žalobce uzavřel dne 31. 10. 2019 sporné smlouvy, tedy že bude schopen financovat stavbu rodinného domu a nákup pozemku, aniž by předem musel disponovat finanční hotovostí, neomezený podmínkou podpory dalších osob, se v průběhu doby ukázal jako mylný. Soud prvního stupně sice zjistil, že žalovaná žalobci sehnala možnost úvěru ve výši 3 000 000 Kč, avšak tak tomu bylo až poté, co si mezitím nechala cenu díla dalšími smlouvami, dvakrát po sobě, podstatně zvýšit.
16. Uvedený omyl byl přitom pro uzavření sporných smluv podstatný, neboť vstoupil-li žalobce do jednání se žalovanou pro její nabídku „nulové hotovosti“, je jasné, že pokud by věděl, že nedosáhne na potřebný úvěr, žádné smlouvy by s žalovanou neuzavřel.
17. V omyl žalobce uvedla žalovaná svým jednáním. Žalobce jako spotřebitel se na její informace mohl podle § 5 odst. 1 o. z. oprávněně spoléhat. Žalovaná přitom musela vědět, že proces vedoucí k získání úvěru a výstavbě domu bude trvat delší dobu, a bylo proto jejím rizikem, že žalobci předem, aniž zjistila jeho úvěruschopnost, prezentovala možnost „nulové hotovosti.“
18. Proto se žalobce relativní neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí o dílo, obsahující jeho povinnost zaplatit zálohu ve výši 170 000 Kč, dovolal důvodně, a proto je žalovaná povinna vrátit mu zaplacených 170 000 Kč, a to spolu s úrokem z prodlení (§ 1970 o. z.).
19. Úvaha žalované o konvalidaci smlouvy v důsledku následného jednání účastníků (§ 553 odst. 2 o. z.) je v zásadě možná, ale v projednávané věci neopodstatněná. Je tomu tak proto, že zde není možné odhlédnout od toho, že žalobce od okamžiku „vtažení“ do jednání neměl jinou volbu, respektive velmi těžko svoji volbu mohl změnit. Žalobce měl jednoznačný zájem získat bydlení v rodinném domě na svém pozemku, do jednání investoval množství času a peněz. Měl proto zájem v jednání se žalovanou pokračovat a dospět k požadovanému cíli; bylo pro něj velmi těžké skončit se smluvním vztahem. Vykládat jeho další jednání se žalovanou jako projev vůle zhojit omyl při uzavření smluv ze dne 31. 10. 2019, proto není na místě.
20. Správná není ani argumentace žalované, že vycházela z toho, že v dané věci bude financovat stavbu domu nejenom žalobce, ale i jeho přítelkyně paní [REDAKCE] a že tedy budou dva dlužníci. Z provedených důkazů nevyplývá. Je sice pravdou, že první kontakt na žalovanou nevzešel od žalobce, ale právě od jeho přítelkyně [REDAKCE]. Ta v srpnu 2019 (e-mail ze dne 23. 8. 2019 – č. l. 11) psala žalované a vyžádala si informace o jednom žalovanou nabízeném rodinném domě. Při dalších jednáních se žalovanou byl však výhradně přítomen pouze sám žalobce, pouze s ním také žalovaná dále jednala a pouze s ním také uzavřela všechny smlouvy. V těchto listinách se o přítelkyni žalobce nikde nemluví, ani žalovaná se na přítelkyni žalobce nadále v komunikaci neobracela, a proto tato argumentace žalované není opodstatněná. Od

žalobce také vyžadovala vyplnění dotazníků, jemu také zaslala a jemu vypracovávala model financování, jeho rodinnou a majetkovou situaci (po uzavření smluv) zjišťovala. Žalovaná tedy neměla důvod spoléhat na to, že jedná se dvěma osobami, a žalobce s tím také neměl důvod počítat.

21. Poukaz žalované na to, že žalobce dlouhou dobu, po kterou trvalo jednání stran, omyl nenamítal a dlouho v jednání pokračoval, ukazuje jediné fakt, že pro žalobce bylo velmi obtížné jednání ukončit a že měl zájem v něm. Proto stále spoléhal na sliby žalované a činil tak až do doby, než došlo k výraznému nárůstu předpokládané ceny domu (zhruba o 1 mil. Kč) a bylo už jasné, že na úvěr nedosáhne. Pak stál před volbou nechat si vypracovat projekt na jiný (menší a tudíž levnější) dům, avšak tím by byl znovu zcela na začátku (a žalovaná jej od toho také zrazovala), anebo jednání ukončit. Žalobce byl navíc právním laikem, a o možnosti dovolat se relativní neplatnosti jednoduše nemusel vědět. Každopádně prekluzi vylučující námitku relativní neplatnosti zákon nestanoví.
22. Pokud jde o obranu žalované spočívající v námitce započtení odměny za jednání, která žalovaná na základě smluv uzavřených se žalobce učinila (provedené projektové práce a inženýrské činnosti ve výši 329 737 Kč) odvolací soud ji nepovažuje za důvodnou. Je si přitom vědom rozhodnutí jiného senátu zdejšího soudu, a to usnesení ze dne 27. 1. 2021, č. j. 13 Co 328/2020-123, a usnesení ze dne 6. 6. 2023, č. j. 13 Co 277/2022-438), přesto má v otázce obrany uplatněné žalovanou odlišný názor. Tato rozhodnutí zřejmě nějakou vzájemnou pohledávkou žalované předpokládají, podrobnou argumentaci ale neobsahují.
23. Odvolací soud považuje za podstatné, že plnění poskytnutá žalobci, která žalovaná ve svém vyjádření k věci (č. l. 157) i závěrečném návrhu (č. l. 208) uvádí – výchozí podklady pro zpracování projektu, studie rodinného domu, protokol o projednání a odsouhlasení projektové dokumentace, průkaz energetické náročnosti, inženýrsko-geologický průzkum, individuální projekt – se vázala na konkrétní případ, tj. na konkrétní výstavbu, a pokud ten se nerealizoval a realizovat nebude, jsou pro žalobce nevyužitelné. Nelze tedy říci, že by z nich žalobce měl nějaký prospěch a bylo tak možné říci, že jimi byl obohacen. Opačný závěr by navíc popřel dovozené relativní neplatnosti a ochrany žalovaného, a i proto by jej nebylo možné podle § 2999 odst. 1 druhé věty o. z. přijmout.
24. Nedůvodná je i obrana žalované, pokud se domáhala započtení smluvní pokuty (ve výši 207 450 Kč) za prodlení s úhradou sjednané zálohy 170 000 Kč. Smlouva, z níž by tento nárok žalované měl vyplývat, je neplatná, a odpadla-li na základě toho povinnost žalobce zálohu zaplatit, nemůže mít ani povinnost platit za prodlení se zaplacením smluvní pokutu.
25. Nad rámec uvedeného lze shrnout, že žalobce si chtěl nechat postavit dům, přičemž na základě opakovaného ujišťování žalovanou vycházel oprávněně z toho, že nebude potřebovat vlastní naspořené peníze. Na potřebu pomoci další osoby, např. jeho přítelkyně nebo rodičů, předem upozorněn nebyl. Jeho představa se nenaplnila, aniž by se jemu samému dalo něco zcela zásadního vytknout. Je sice zřejmé, že k určitým dílčím pochybením či zdržením na jeho straně došlo (neplatný občanský průkaz, nepředložení dotazníku, nevyzvednutí pošty), žalovaná však ani netvrdila, že by se jednalo o pochybení zásadní a že by právě kvůli nim ke zmaření záměru došlo. Výsledkem je, že žalobce zbytečně investoval 170 000 Kč.
26. Žalovaná by neměla slibovat něco, co nemůže zajistit, a rozhodně by neměla své klienty vtahovat do závazků ještě předtím, než se ukáže, zda to zajistit může či nikoli. Činí-li to, lze ji vyčíst jistou bezohlednost vůči zájmům svých klientů, a tedy nepoctivost (§ 6 odst. 1 o. z.). Tím, zda tu lze vidět dokonce rozpor s dobrými mravy, jímž argumentoval v jednom ze zmiňovaných usnesení senát 13 Co, se však odvolací soud v tomto řízení již nezabýval, neboť to s ohledem na závěr o omylu a neplatnosti bylo nadbytečné.
27. S ohledem na uvedené odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobci

požadované plnění přiznal.

28. Úspěšnému žalobci přiznal též právo na náhradu nákladů řízení jak před soudem prvního stupně, tak před soudem odvolacím.
29. Žalobcovy náklady před soudem prvního stupně i soudem odvolacím představuje odměna za 14 úkonů právní služby podle § 11 odst. 1 advokátního tarifu, a to převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzva ze dne 3. 1. 2022, návrh ve věci samé, replika ze dne 1. 8. 2022, účast u jednání dne 14. 10. 2022, doplnění důkazních návrhů ze dne 27. 10. 2022, sdělení ze dne 3. 11. 2022, účast u ústního jednání před soudem prvního stupně dne 27. 5. 2022, účast u jednání před soudem prvního stupně dne 16. 12. 2022 (dva úkony, neboť jednání trvalo od 13:00 hod. do 15:45 hod.), vyjádření ze dne 7. 2. 2023, účast u ústního jednání před soudem prvního stupně dne 28. 2. 2023, odvolání ze dne 11. 4. 2023, účast na jednání odvolacího soudu dne 21. 9. 2023 a závěrečný návrh pro účely odvolacího jednání. Hodnota každého úkonu činí z tarifní hodnoty 170 000 Kč 7 900 Kč (§ 5 bod 7 vyhlášky advokátního tarifu). Tedy odměna advokáta představuje částku 110 600 Kč. Dále s každým z úkonů je spojena paušální náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), tedy 4 200 Kč a 21% DPH ze součtu odměny advokáta a náhrady hotových výdajů (§ 137 odst. 3 o. s. ř.), tedy 24 108 Kč. Dále žalobci bylo přiznáno právo na cestovné zástupce žalobce k jednáním před soudem prvního stupně (13 odst. 1 advokátního tarifu), a to dne 14. 10. 2022, 16. 12. 2022 a 28. 2. 2023 ze sídla právního zástupce žalobce do sídla Okresního soudu Plzeň-sever a zpět, tj. v celkovém rozsahu 2 247 km při spotřebě nafty 6,1 l nafty na 100 km, automobilem [REDAKCE] RZ [REDAKCE], tj. celkem 16 358,38 Kč včetně DPH. Cestovní náhrada k jednání odvolacího soudu dne 21. 9. 2023 náleží za 743 km při téže spotřebě tímž vozidlem, celkem 5 409,11 Kč včetně DPH. Náhrada za ztrátu času byla přiznána podle § 14 advokátního tarifu s tím, že promeškaný čas za jednu jízdu mezi sídlem právního zástupce žalobce a sídlem Okresního soudu Plzeň-sever činil 442 minut a mezi sídlem právního zástupce žalobce a sídlem Krajského soudu v Plzni 444 minut. Celkově tedy náleží náhrada ve výši 4 500 Kč včetně DPH za cesty k soudu prvního stupně a za jedno jednání u odvolacího soudu 1 500 Kč. Žalobci dále byla přiznána náhrada za jím zaplacený soudní poplatek za návrh ve věci samé ve výši 8 500 Kč a v téže výši za odvolání.
30. O náhradě nákladů státu bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř. Povinnost k úhradě nákladů vynaložených za svědecké vyplacené [REDAKCE] (4 772,61 Kč) a [REDAKCE] (4 243,90 Kč) byla uložena žalované, neboť byla v řízení zcela neúspěšná.

Poučení:

Proti výroku I tohoto rozhodnutí je přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu nebo která v rozhodování Nejvyššího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je Nejvyšším soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být Nejvyšším soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává u soudu prvního stupně do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí.

Proti výroku II a III dovolání přípustné není.

Plzeň 10. října 2023

JUDr. Zdeněk Pulkrábek, Ph.D. v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Regina Velková