



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Lojkáskové a soudců Mgr. Vladimíra Soukupa a JUDr. Petra Wulkana ve věci

žalobkyně: **A** [redacted], a.s., IČO: [redacted]  
sídlem [redacted]  
zastoupená advokátem Mgr. Karlem Somolem  
sídlem Karlovo náměstí 671/24, 110 00 Praha 1

proti  
žalovaným: 1. **J** [redacted] **H** [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
2. **V** [redacted] **H** [redacted], narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]  
3. **P** [redacted] **H** [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
4. **L** [redacted] **H** [redacted], narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]  
všichni zastoupení advokátem Mgr. Jakubem Vavříkem  
sídlem Sokolovská 438/45, 180 00 Praha 8

**o zaplacení částky 1 610 000 Kč s příslušenstvím**

o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Kolíně ze dne 26. července 2023, č. j. 18 C 163/2022-191, ve znění usnesení ze dne 25. září 2023, č. j. 18 C 163/2022-200

**takto:**

I. Rozsudek soudu I. stupně se potvrzuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

- II. Žalovaní 1, 2, 3 a 4 jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 41 237 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce.

### Odůvodnění:

1. Ve shora označené věci se žalobkyně domáhala, aby žalovaným byla uložena povinnost zaplatit jí společně a nerozdílně částku 1 610 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,75 % p.a. z této částky od 18. 4. 2022 do zaplacení.
2. Podle jejich žalobních tvrzení uzavřela s žalovanými dne 29. 11. 2021 smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále též jen „Smlouva“), jíž se účastníci zavázali, že uzavřou za konkrétně definovaných podmínek kupní smlouvu, na základě které žalobkyně převede na žalované za kupní cenu 37 000 000 Kč pozemek parc. č. ■■■, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. ■■■, rodinný dům, pozemek parc. č. ■■■, zahrada, vše v k.ú. a obci ■■■, vedené u Katastrálního úřadu pro ■■■, Katastrální pracoviště ■■■ na LV č. ■■■. Po podpisu Smlouvy došlo k rozdělení jednoho z pozemků na pozemky dva a ke změně výměr pozemků při zachování jejich stejné celkové výměry (podle rozhodnutí Obvodního úřadu Městské části Praha 4 ze dne 18. 12. 1997 a geometrického plánu potvrzeného příslušným katastrálním úřadem dne 12. 6. 1997, když původní majitelé změnu stavby v podobě přístavby, nástavby, stavebních úprav a přistavěné garáže nezapsali do katastru nemovitostí a tento nesouladný stav napravila žalobkyně). V současnosti se tak jedná o pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba č.p. ■■■, rodinný dům, parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., garáž, a pozemek parc. č. ■■■, zahrada (dále též jen „Nemovitosti“). Účastníci se zavázali v čl. II. Smlouvy, že nejpozději do 31. 3. 2022 uzavřou kupní smlouvu (jejíž smluvními stranami odsouhlasený návrh tvoří nedílnou přílohu č. 1 Smlouvy) spolu se smlouvou o advokátní úschově peněžních prostředků. Přípisem ze dne 15. 3. 2022 žalovaní oznámili, že od Smlouvy odstoupí. Žalobkyně toto odstoupení odmítla, a vzhledem k tomu, že podmínky pro uzavření kupní smlouvy sjednané v čl. II. odst. 3. Smlouvy (podpis příslušné zástavní smlouvy, „čistě“ LV, nemovitosti prosty právních a faktických vad), vyzvala žalované přípisem ze dne 21. 3. 2022 k uzavření kupní smlouvy. Přípisem ze dne 28. 3. 2022 žalovaní prostřednictvím svého právního zástupce sdělili, že kupní smlouvu neuzavřou proto, že jim žalobkyně údajně zamlčela podstatné skutečnosti týkající se vad Nemovitostí s odkazem na zprávu společnosti N ■■■, s.r.o. ze dne 3. 3. 2022 (dále též jen „Zpráva“), a že po podpisu smlouvy o budoucí smlouvě došlo ke znemožnění jejího plnění, neboť došlo k údajnému „zániku“ Nemovitostí. Žalobkyně reagovala přípisem ze dne 4. 4. 2022, v němž odmítla tvrzení žalovaných, podle čl. IV. odst. 3. Smlouvy od ní odstoupila a vyzvala žalované k úhradě smluvní pokuty podle jejího čl. IV. odst. 1. ve výši 500 000 Kč a ve výši 3 % z kupní ceny vymezené v čl. III. odst. 1., tedy ve výši 1 110 000 Kč, celkem ve výši 1 610 000 Kč.
3. Žalobkyně odmítla, že by cokoliv žalovaným zamlčela. V čl. II. odst. 3.3. Smlouvy se zavázala, že Nemovitosti budou ke dni uzavření kupní smlouvy prosty právních nebo faktických vad, které by byly v rozporu s předvídaným zněním kupní smlouvy. V předvídaném znění kupní smlouvy je v čl. IV. odst. 2. uvedeno „*strana kupující se s vynaložením obvyklé pozornosti seznámila s faktickým a právním stavem nemovitostí*“. Dále je zde prohlášení žalovaných, že si strana kupující nemovitosti „*řádně a v celém rozsahu fyzicky prohlédla a nevymínila si žádné zvláštní vlastnosti převáděných nemovitostí*“. Z uvedeného plyne, že v rozporu s předvídaným zněním kupní smlouvy by mohly být pouze takové vady, které žalovaní při běžné pozornosti a při řádné prohlídce nemohli odhalit a které by svým charakterem a rozsahem byly natolik zásadní, že by odůvodňovaly možnost zániku závazkového právního vztahu ze Smlouvy. Žalovanými předložená zpráva však hodnotí stav Nemovitostí jako dobrý, před rekonstrukcí. Rekapituluje takové vady, či spíše opotřebení, které bylo možné zjistit při řádné prohlídce Nemovitostí. Jsou vymezeny zejména jako důsledek stáří Nemovitostí, případně dosluhujícího zařízení. Je uvedeno, že inspekce Nemovitostí byla „neinvazivní“ a že byl proveden „vizuální průzkum rezidenční nemovitosti“ s tím, že účelem

inspekce bylo identifikovat „významné pozorovatelné defekty konstrukcí a komponentů nemovitosti“. Je zřejmé, že podkladem Zprávy byla pouze vizuální prohlídka, tedy taková, která byla provedena i žalovanými před podpisem Smlouvy. Žalovaní jejím podpisem stvrdili, že se se stavem Nemovitostí řádně seznámili.

4. Argumentaci žalovaných ohledně „zániku“ Nemovitostí v důsledku změny číslování parcel považuje žalobkyně za nesmyslnou a v rozporu s platnými právními předpisy. Ve Smlouvě byly Nemovitosti definovány tehdejšími parcelními čísly a byly řádně a dostatečně určité vymezeny. Celková výměra Nemovitostí je totožná i podle současného zápisu v katastru nemovitostí, totožný je i list vlastnictví, na kterém jsou zapsány, tudíž změna provedená v katastru nemovitostí nemá žádný vliv na vymezení předmětu a trvání smlouvy o budoucí smlouvě.
5. Žalovaní proti žalobě namítli, že jim žalobkyně před podpisem Smlouvy zamlčela podstatné skutečnosti týkající se vad Nemovitostí. Před jejím podpisem jim nebyla umožněna jejich prohlídka, nebyli na existenci vad upozorněni a až dne 10. 3. 2022 jim byla předložena Zpráva, z níž vyplývá řada vad bránících užívání, jejichž odstranění by přineslo náklady v řádech milionů korun, kterou nechal zpracovat realitní makléř žalobkyně pan K[REDACTED]. V předvídaném znění kupní smlouvy je přitom prohlášení žalobkyně, že „nemovitosti jsou prosty právních nebo faktických vad, které by samy o sobě nebo ve spojení s jinými bránily či omezovaly užívání nemovitostí nebo bránily nabytí vlastnického práva stranou kupující“. Žalobkyně zatajením existence vad podstatným způsobem porušila svou povinnost. Jedná se přitom o takové vady, o kterých kdyby žalovaní věděli, Smlouvu by jistě neuzavřeli, a tedy byli oprávněni od ní odstoupit, což také učinili dopisem ze dne 15. 3. 2022, jehož doručením Smlouva zanikla z důvodů na straně žalobkyně. Žalobkyně tak nemůže mít nárok na smluvní pokutu, naopak žalovaní jsou oprávněni požadovat smluvní pokutu po žalobkyni.
6. Pro případ, že by soud nesouhlasil s argumentací žalovaných ohledně zániku smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupením od ní, žalovaní namítli, že ve Smlouvě se smluvní strany zavázaly uzavřít kupní smlouvu, kterou by došlo k prodeji těchto nemovitostí: pozemek parc. č. [REDACTED] - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 230 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. [REDACTED] - rodinný dům, pozemek parc. č. [REDACTED] - zahrada s výměrou 397 m<sup>2</sup>, vše v době uzavření Smlouvy zapsáno na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro [REDACTED], Katastrální pracoviště [REDACTED], pro k.ú. a část obce [REDACTED], obec [REDACTED]. Ze strany žalobkyně však po podpisu Smlouvy k jednání, kterým byla Smlouva porušena a kterým bylo její plnění znemožněno, neboť pozemky, které měly být předmětem převodu a ohledně nichž byla Smlouva uzavřena, již nejsou zapsány v katastru nemovitostí, a nově jsou v něm evidovány ve vlastnictví žalobkyně nové pozemky, a to pozemek parc. č. [REDACTED] - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 307 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. [REDACTED] - rodinný dům, pozemek parc. č. [REDACTED] - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 38 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez č.p./č.e - garáž, a pozemek parc. č. [REDACTED] - zahrada, o výměře 282 m<sup>2</sup>, vše aktuálně zapsáno na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro [REDACTED], Katastrální pracoviště [REDACTED], pro k.ú. [REDACTED], část obce [REDACTED], obec [REDACTED]. Žalovaní též poukázali na skutečnost, že část kupní ceny měli hradit prostřednictvím hypotečního úvěru, který jim měla poskytnout H[REDACTED], a.s., s níž za tímto účelem byla podepsána zástavní smlouva, kde zástavou byly nemovitosti specifikované ve Smlouvě. Jelikož v důsledku jednání žalobkyně již tyto nemovitosti nejsou v katastru nemovitostí evidovány a jsou v něm evidované nemovitosti jiné, došlo pro nemožnost plnění též k zániku zástavní smlouvy uzavřené s H[REDACTED], a.s.
7. Žalovaní podali vzájemný návrh, jímž se domáhali, aby soud uložil žalobkyni povinnost uhradit jim k ruce společné a nerozdílné částku 500 000 Kč spolu s úrokem z prodlení, s odůvodněním, že k uzavření kupní smlouvy, k jejímuž uzavření se účastníci zavázali Smlouvou, nedošlo z důvodu na straně žalobkyně. Žalovaným tak vznikl vůči žalobkyni podle čl. IV. odst. 2 Smlouvy nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 500 000 Kč. Žalovaní vyzvali žalobkyni dopisem ze dne

28. 3. 2022 k její úhradě do 7 dnů ode dne doručení tohoto dopisu. Žalobkyně reagovala dopisem ze dne 4. 4. 2022 tak, že částku hradit nehodlá.

8. Podáním ze dne 25. 4. 2023 žalovaní ke svému alternativnímu tvrzení, že ke smluvní pokutě nelze přihlížet, poukázali na rozsudek Krajského soudu v Ostravě (pobočka v Olomouci) ze dne 17. 9. 2019, č. j. 69 Co 77/2019-173, podle něhož smluvní pokuta za porušení smluvní povinnosti spotřebitele sjednaná v nepřiměřené výši zakládá významnou nerovnováhu práv a povinností stran v neprospěch spotřebitele. Jde tak o ujednání zakázané ve smyslu ust. § 1813 občanského zákoníku (dále jen „o.z.“), nepřihlíží se k němu a nepřichází tak v úvahu smluvní pokutu moderovat. Ve Smlouvě byla sjednána pro případ neuzavření kupní smlouvy v ujednané lhůtě ve prospěch žalobkyně jako podnikatele smluvní pokuta ve výši 500 000 Kč + 3 % z kupní ceny, pokud smlouva zanikne (tj. 3 % z 37 000 000 Kč = 1 110 000 Kč); a ve prospěch žalovaných jako spotřebitelů smluvní pokuta ve výši 500 000 Kč; nad rámec toho se žalovaní mohou domáhat jen náhrady škody zahrnující veškeré náklady na zajištění úvěru včetně případných poplatků za nevyčerpaný úvěr či jeho část + částky ve výši 10 % z takto vynaložených nákladů jako smluvní pokuty. Tedy pro stejný důvod porušení smluvní povinnosti byla sjednána jiná výše smluvní pokuty pro podnikatele a jiná pro spotřebitele. Ke svému alternativnímu tvrzení, že smluvní pokuta byla sjednána v nepřiměřené výši, žalovaní odkázali na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022, s tím, že smluvní pokuta ve prospěch žalobkyně podle jejich názoru měla plnit funkci paušalizované náhrady škody, soud se však otázkou jí způsobené škody nezabýval a žalobkyně ji ani netvrdila. Žalovaní se i proto důvodně domnívají, že žádná škoda žalobkyni reálně nevznikla. Je tedy na místě smluvní pokutu moderovat.
9. Soud I. stupně napadeným rozsudkem uložil žalovaným povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku 1 610 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z této částky od 18. 4. 2022 do zaplacení (výrok I.) a náklady řízení ve výši 264 688,62 Kč k rukám jejího právního zástupce (výrok IV.) a České republice - Okresnímu soudu v Kolíně náklady státu za svědecké ve výši 0 Kč (výrok III.). Vzájemný návrh, kterým se žalovaní domáhali po žalobkyni zaplacení částky 500 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z této částky od 6. 4. 2022 do zaplacení, zamítl (výrok II.).
10. Podle odůvodnění tohoto rozsudku soud I. stupně z provedených důkazů zjistil, že účastníci uzavřeli dne 29. 11. 2021 Smlouvu, v níž je uvedena žalobkyně jako výlučný vlastník nemovitostí: pozemek par. č. ■■■, jehož součástí je budova č.p. ■■■, pozemek par. č. ■■■, v k.ú. ■■■■■, obec ■■■■■, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro ■■■■■ na LV č. ■■■. Účastníci se zavázali nejpozději do 31. 3. 2022 uzavřít kupní smlouvu, jejíž odsouhlasený návrh tvoří nedílnou přílohou č. 1 Smlouvy. Podle čl. II. odst. 3.3 Smlouvy budou nemovitosti ke dni uzavření kupní smlouvy prosty právních nebo faktických vad, které by byly v rozporu s předvídaným zněním kupní smlouvy. Kupní cena byla stanovena ve výši 37 000 000 Kč. Podle čl. III odst. 3 je žalobkyně oprávněna od Smlouvy nebo kupní smlouvy odstoupit, nebude-li kupní cena či její části řádně a včas uhrazeny, nedohodnou-li strany písemně jinak, případně neposkytne-li některá ze stran součinnost k uzavření úvěrové smlouvy, případně podpis zástavní smlouvy ve prospěch úvěrující banky. Podle čl. IV. odst. 1 Smlouvy pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy do 31. 3. 2022 z důvodu zapříčiněných budoucí stranou kupující, je povinna zaplatit budoucí straně prodávající společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč a zároveň je v případě odůvodněného odstoupení od smlouvy nebo jiného způsobu zániku závazku z důvodu na straně budoucí kupující povinna nahradit straně prodávající veškerou vzniklou újmu za zmařený prodej nemovitostí ve výši 3 % z kupní ceny nemovitostí jako smluvní pokutu. Podle čl. IV. odst. 2 pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy z důvodů zapříčiněných budoucí stranou prodávající, je povinna zaplatit budoucí straně kupující smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč, a to ve prospěch všech účastníků na straně budoucí kupující společně a nerozdílně, současně je povinna nahradit kupujícím veškerou vzniklou škodu, mj. veškeré vynaložené náklady na zajištění úvěru, včetně případných poplatků za nevyčerpaný úvěr a peněžitou částku ve výši 10 % z takto

vynaložených nákladů jako smluvní pokutu. Podle čl. IV odst. 3 odstoupení od smlouvy pro porušení povinností nezanikají nároky na náhradu škody a zaplacení smluvní pokuty. Strana budoucí prodávající ve smlouvě prohlásila, že na prodávaných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, není zřízeno předkupní, nájemní ani jiné užívací právo, ani neexistují žádné jiné právní závady (vyjma omezení výslovně uvedených ve smlouvě).

11. Podáním ze dne 15. 3. 2022 žalovaní odstoupili od Smlouvy s tím, že po jejím uzavření vyšly najevo zásadní informace týkající se závadnosti právního, ale i faktického stavu Nemovitostí. Odstoupení odůvodnili pochybnostmi o řádném zkolaudování přístavby, dále vyšly najevo zásadní vady Nemovitostí, na které nebyli upozorněni, a dům není tedy plně funkční. Výzvou ze dne 21. 3. 2022 žalobkyně žalované vyzvala k uzavření kupní smlouvy. Současně je informovala, že na základě rozhodnutí Obvodního úřadu [redacted] ze dne 18. 12. 1997 a geometrického plánu, který byl potvrzen příslušným katastrálním úřadem dne 12. 6. 1997, došlo k přečíslování a změně výměr pozemků při zachování celkové stávající výměry a předmětem kupní smlouvy budou nově pozemek par. č. [redacted], jehož je součástí budova č.p. [redacted], pozemek par. č. [redacted], jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – garáž, a pozemek par. č. [redacted]. Termín podpisu byl stanoven na 29. 3. 2022. Přípisem ze dne 28. 3. 2022 žalovaní žalobkyni oznámili, že porušila ujednání Smlouvy tím, že zamlčela podstatné skutečnosti týkající se vad Nemovitostí a současně po podpisu Smlouvy došlo k jejich zániku, a proto došlo k zániku závazku vyplývajícího ze Smlouvy, a tedy i celé Smlouvy, žalovaní tak nejsou povinni podepsat kupní smlouvu. Podáním ze dne 4. 4. 2022 žalobkyně sdělila žalovaným, že Smlouvu neporušila, závazek ze Smlouvy nadále platí a žalovaní tedy nebyli oprávněni odmítnout uzavřít kupní smlouvu. Žalobkyně současně odstoupila od Smlouvy s odkazem na její čl. IV. odst. 3 a uplatnila podle čl. IV. odst. 1 smluvní pokutu ve výši zažalované částky. Žalovaní reagovali podáním ze dne 8. 4. 2022 tak, že nárok na smluvní pokutu ve výši 1 600 000 Kč považují za neoprávněný, naopak jim vzniklo právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 500 000 Kč.
12. Podle zástavní smlouvy uzavřené mezi H [redacted], a.s. jako zástavním věřitelem, žalobkyní jako zástavcem a žalovanými jako dlužníky žalovaní chtěli zčásti financovat koupi nemovitostí prostřednictvím hypotečního úvěru. Nemovitosti byly v zástavní smlouvě identifikovány jako pozemek par. č. [redacted], jehož součástí je budova č.p. [redacted], pozemek par. č. [redacted]. Účastníci zástavní smlouvy současně vyplnili návrh na vklad práva do katastru nemovitostí ze dne 25. 10. 2021, který není opatřen razítkem příslušného katastrálního úřadu, jehož přílohou byla smlouva o zřízení zástavního práva reg. č. [redacted]. V období od listopadu 2021 do března 2022 probíhala mezi účastníky i jejich zástupci při prodeji nemovitostí e-mailová komunikace týkající se znění Smlouvy, kupní smlouvy (nárok kupujících na pokutu), byly zasílány připomínky ke smlouvám, byl sdělen další posun ve věci řešení nesouladu faktického stavu Nemovitostí se zápisem v katastru nemovitostí, předávány požadavky kupujících (např. odstranění nesouladu mezi faktickým stavem a zápisem v katastru nemovitostí, doložení veškerých revizí apod.).
13. Rozhodnutím č.j. [redacted] ze dne 18. 12. 1997 Obvodní úřad [redacted] povolil užívání stavby rodinného domu č.p. [redacted] na pozemku par. č. [redacted] v k.ú. [redacted] v [redacted] po provedené změně stavby – přístavbě, nástavbě a stavebních úpravách, přístavěné garáže o 2 stáních u domu nově na pozemku par. č. [redacted]. Současně byla schválena změna stavby – dispoziční změny stavby provedením podzemního podlaží přístavby v jižní části domu, terénních úprav se zřízením venkovního bazénu. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 7. 1. 1998. Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 22. 2. 2022 na LV č. [redacted] vyhotoveného dne 22. 2. 2022 byly nemovitosti ve výlučném vlastnictví žalobkyně označeny: pozemek par. č. [redacted], jehož součástí je budova č. p. [redacted], pozemek par. č. [redacted], k.ú. [redacted], obec [redacted]. Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 24. 3. 2022 jsou nově v katastru nemovitostí evidovány: pozemek par. č. [redacted], jehož je součástí budova č.p. [redacted], pozemek par. č. [redacted], jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – garáž, a pozemek par.č. [redacted], k. ú. [redacted], obec [redacted].

14. Zpráva z inspekce nemovitostí ze dne 3. 3. 2022 („Zpráva“) celkový stav Nemovitostí hodnotí jako dobrý, před rekonstrukcí. V ní popsané vady jsou rozčleněny do kategorií – nutná oprava či rekonstrukce, případně nebránící užívání. Z jejího závěru vyplývá, že kromě několika vlasových trhlin nejsou viditelná poškození nosných konstrukcí. Sádrokartonové konstrukce jsou funkční a drobné úpravy jsou proveditelné při běžných opravách interiéru. Dům je již 25 let po rekonstrukci a u fasády, exteriéru, lodžie a terasy je doporučována pravidelná údržba a provádění oprav a úprav. S ohledem na současné nároky na energetickou spotřebu zásobování objektu je vhodné doplnit tepelnou izolaci fasád a střechy a vyměnit okenní a dveřní konstrukce, jednotlivé vady u izolace jsou až na hydroizolaci popisovány jako nebránící užívání. U hydroizolace je vada popsána jako nutná k obnově hydroizolačních tmelů. Zpráva u vnitřních instalací opět konstatuje, že se jedná o objekt 25 let užívaný a na rozvodech je viditelné morální i funkční opotřebení. Některého rozvody vyžadují kompletní rekonstrukci, popřípadě výměnu. U elektroinstalace uvádí, že jsou lokálně poškozená svítidla v podhledech a nejsou plně funkční, elektroinstalace nesplňuje současné požadavky, jednotlivé okruhy nejsou napojeny na proudové chrániče. Pro bezpečný provoz topného systému je doporučeno obstarání pravidelných revizí a zkoušek zařízení a jejich pravidelná údržba. Je vhodné provést kompletní rekonstrukci a úpravy interiéru, aby vyhovovaly současným požadavkům na bydlení. Vybavení koupelen a kuchyní je funkčně a esteticky dožilé a dožívající. Bez rekonstrukce hrozí poruchy a praskliny v rozvodech. V sekci „dveře a okna“ Zpráva konstatuje možnou částečnou opravu a obnovu funkčnosti, a to nátěry a kováním, avšak pro dlouhodobější kvalitní užívání objektu doporučuje jejich výměnu. Hygienické podmínky jsou splněny. Střechy a okapy jsou v zachovalém stavu, trpí však nedostatkem údržby, hromosvod je realizován, nebyla však předložena opakovaná revize.
15. Podle odborného posouzení Ing. J. [REDAKCE] F. [REDAKCE], autorizovaného inspektora, ze dne 27. 3. 2023 (dále jen „Posouzení“) byla prohlídka nemovitosti za účelem vypracování Posouzení provedena dne 14. 3. 2023. Obecně k vytýkaným vadám uvádí, že není možné posuzovat dřívější povolený stav s požadavky na dnešní stavební konstrukce. Se Zprávou se ztotožňuje pouze u kondenzace vlhkosti z bazénu. Upozorňuje, že stav byl ve Zprávě posuzován pouze vizuálně bez technických prozkoumání stavební konstrukce. Zásadně nesouhlasí se Zprávou v kapitole „Izolace“. Hydroizolace objektu byly provedeny v souladu s projektovou dokumentací a dům byl řádně zkolaudován. Odmítá, že hydroizolace nejsou a je patrné zatékání do objektu. Viditelné je pouze lokální poškození domu vzlínající vlhkostí u vstupních dveří v suterénu. Nesouhlasí, že by vypadávající tmel ve spojích dlažby a obkladů v koupelnách bylo možné považovat za závažné poškození hydroizolace, neboť je možné nápravu zjednat pouhým přespárováním. Doporučuje zrevidovat elektroinstalaci a vypracovat revizní zprávu. Hodnotí dům jako odpovídající běžnému opotřebení vzhledem ke stáří, v případě nedostatků se nejedná o závažná zjištění. Nemovitost netrpí žádným statickými poruchami a stavebně technickými vadami, je plně funkční a lze ji užívat.
16. Svědek Ing. R. [REDAKCE] P. [REDAKCE], který se podílel na organizaci prodeje Nemovitostí za žalobkyni, vypověděl, že prodej byl zahájen v červenci 2021. Nejdříve bylo objednáno 3D skenování, které zajišťovali pan J. [REDAKCE] a paní J. [REDAKCE], která je kolegyní pana K. [REDAKCE] z R. [REDAKCE]. Poté paní J. [REDAKCE] sdělila, že má zájemce o koupi. K podpisu Smlouvy došlo v listopadu 2021. Od ledna 2022 kupující vytýkali různé nedostatky, nejdříve upozornili na nesoulad faktického stavu se zápisem v katastru, požadovali technickou zprávu i znalecký posudek. Kupujícím se snažili vyhovět, tedy dali do souladu faktický stav Nemovitostí se zápisem v katastru. Ti nebyli po předložení technické zprávy, kterou zajišťoval pan K. [REDAKCE], se stavem Nemovitostí spokojeni. Pak přišla od paní J. [REDAKCE] informace, že kupující odstupují od Smlouvy. Na uzavření Smlouvy byl tlak ze strany kupujících kvůli jejich možnosti úvěru. Kupující viděli Nemovitosti před podpisem Smlouvy, jednání probíhala od léta do září 2021, měli tedy dostatečný prostor nechat si zpracovat posudek sami. Vlastníkem Nemovitostí je žalobkyně, rozhodla se J. [REDAKCE] pomoci a koupit jejich dům v exekuční dražbě. Poté se ukázalo, že J. [REDAKCE] nebudou mít

finance na zpětný odkup, proto se rozhodli nabídnout je k prodeji. Závady uvedené ve Zprávě jsou především kvůli nedostatečné údržbě (např. zanesené okapy), ale nejsou zde vady, které by bránily užívání.

17. Svědek Bc. J. K., zprostředkovatel prodeje Nemovitostí, vypověděl, že ho s žádostí o zprostředkování prodeje oslovila paní J. a dohodli se na ceně 38 000 000 Kč. Svědek požádal pana J. o vytvoření M. (skenů nemovitostí), neboť jeho manželka pracovala v R. Svědek je spoluvlastníkem franchisové pobočky R. Paní J. věděla o zájemcích o koupi, proto svědek již nepodnikal v souvislosti s prodejem další kroky. Nebyl informován o podpisu Smlouvy, před jejím podpisem s paní J. vyjednával slevu ve výši 1 000 000 Kč. Jedná se obytnou vilu ve stavu odpovídajícím jejímu stáří. Na odměnu za zprostředkování měl mít nárok po podpisu kupní smlouvy, k čemuž nedošlo.
18. Svědkyně J., která Nemovitosti dosud obývá, vypověděla, že se s žalovanými setkala při jejich prohlídce jednou či dvakrát. S žádostí o pomoc s prodejem oslovila pana K., za zástupce žalovaných považovala paní J. Sama v Nemovitosti žalované č. 1 a 3 provázela, ukazovala jim dům i zahradu, sdělovala technické údaje, jaká je tloušťka zdí, že mezi zdmi je vzduchová mezera, která v létě dům ochlazuje a v zimě izoluje, plynový kotel, jak se čistí bazén apod. Dům postavila s manželem v roce 1997, proto zná podrobnosti, ví, jaké materiály byly při stavbě použity. V domě stále bydlí, měsíční náklady hradí sama, je domluvená s vlastníkem (žalobkyní), že se po prodeji vystěhuje, o čemž byli informováni i žalovaní.
19. Svědkyně J., sestrénice žalovaného č. 1, vypověděla, že její manžel skenuje nemovitosti (zpracovává M.) a za tímto účelem se dostavili do Nemovitosti. Následně kontaktovala žalované, aby si ji prohlédli v M. S žalovanými č. 1 a 3 byla na její prohlídce, hovořila i s paní J. Žalovaní si Nemovitosti prohlédli jen v rychlosti, technické záležitosti příliš neřešili. Nemovitosti se jim líbily, chtěli něco koupit pro své rodiny, případně i jako sídlo jejich podnikání, co nebude potřebovat velké opravy a budou se moci hned nastěhovat. Pan P. i pan K. chtěli podepsat rezervační smlouvu, což jim nedoporučovala. Poté byla v Nemovitostech ještě se znalcem za účelem ocenění pro banku. Souběžně hledala nemovitost vhodnou pro přestěhování manželů J. Pak se v nemovitostech s paní J. sešla ještě jednou za přítomnosti pana K., právníka paní J. a svého manžela. Při této schůzce došlo mezi svědkyní a paní J. k vyostřenému sporu, protože se paní J. nelíbila nižší cena Nemovitostí stanovená odhadcem banky, tedy se jí nelíbila sleva, kterou žalovaní požadovali. Paní J. ji vyhodila, zakázala jí další vstup, ale jednalo se o spor pouze mezi nimi. Žalovaným s prodejem pomáhala, ale nezastupovala je, podílela se na přípravě Smlouvy, ale u jejího podpisu nebyla. Na podpis rezervační smlouvy tlačil pan P., paní J. i banka, a to kvůli výhodnějšímu úroku. Za účelem zajištění technické zprávy Nemovitostí oslovila pana K., který požadavek předal žalobkyni. Po podpisu Smlouvy se již případu nevěnovala. Realitní makléřkou je přibližně 12 let.
20. Svědek J. vypověděl, že byl osloven s žádostí o vytvoření M., což znamená nafocení a naskenování nemovitosti, kterou si má pak možnost zájemce virtuálně procházet. Manželka svědka poté kontaktovala žalovaného č. 3. Při druhé návštěvě, která trvala asi hodinu, již byli přítomni žalovaní č. 1 a 3, zběžně si Nemovitosti prohlédli. Třetí návštěva byla uskutečněna s odhadcem banky, při čtvrté návštěvě se řešily platební podmínky a došlo ke sporu s paní J. Nemovitosti na něj působily jako z 90. let. Svědek viděl rozbitou dlažbu v kuchyni, bylo by potřeba vymalovat, vyměnit vypínač, na zahradě upravit živý plot.
21. Ostatní navržené důkazy soud neprováděl z důvodu nadbytečnosti, neboť skutečnosti významné pro rozhodnutí má prokázány dostatečně a skutkový stav byl již spolehlivě prokázán.
22. Soud I. stupně měl za prokázané, že dne 29. 11. 2021 byla mezi účastníky sjednána Smlouva, kterou se zavázali nejpozději do 31. 3. 2022 uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem byly konkrétně vymezené nemovitosti s tím, že vyzvat k podpisu kupní smlouvy byla oprávněna

kterákoliv ze smluvních stran. Jednou z podmínek uzavření kupní smlouvy bylo, že Nemovitosti jsou prostory právních nebo faktických vad. Žalovaní před uplynutím termínu k podpisu kupní smlouvy žalobkyni oznámili, že od Smlouvy odstoupí, což odůvodnili zamlčením podstatných skutečností týkajících se vad Nemovitostí a tím, že po podpisu Smlouvy došlo ke změně zápisu na LV č. ■■■ v číslování parcel. Žalobkyně odstoupení od smlouvy odmítla a vyzvala žalované k uzavření kupní smlouvy. Při nedodržení tohoto závazku došlo k aktivaci článku IV. odst. 1 Smlouvy, jímž se žalovaní zavázali pro případ, že kupní smlouvu neuzavřou, uhradit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč a vzniklou újmu za zmařený prodej Nemovitostí ve výši 3 % z jejich kupní ceny jako smluvní pokutu. Žalovaní podepsat kupní smlouvu i po výzvě žalobkyně odmítli, proto žalobkyně od Smlouvy odstoupila a vyzvala žalované k úhradě smluvní pokuty. Podle Posouzení stav Nemovitostí odpovídá opotřebení a jejich stáří, měla by být provedena rekonstrukce a řada revizí, avšak netrpí poruchami či stavebně technickými vadami, které by bránily jejich užívání. Zprávou byl vyhodnocen stav jako dobrý, před rekonstrukcí.

23. Žalovaní podle soudu I. stupně neprokázali takovou změnu okolností, ze kterých účastníci při podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní vycházeli, pro kterou by nemohlo být po žalovaných požadováno, aby smlouvu uzavřeli. Naopak bylo prokázáno, že žalovaní měli možnost a dostatečný časový prostor pro řádné prohlídky i prověření Nemovitostí. Veškeré potřebné informace o stavu nemovitostí jim byly známy již v době uzavření Smlouvy a nic na tom nemění ani Zpráva, která neprokázala žádné skryté vady, které by značily změnu poměrů odůvodňující odstoupení do smlouvy. V řízení nebylo ani prokázáno, že by si žalobkyně nepřiměřeným způsobem vynucovala podpis Smlouvy. Žalovaní Smlouvu uzavřeli i přes výslovné nedoporučení ze strany osoby, která vystupovala při jednáních jako jejich neoficiální zástupce, pravděpodobně motivováni výhodnější úrokovou sazbou u úvěru, kterým chtěli z části financovat koupi, což však nelze přičítat žalobkyni.
24. Po právní stránce soud I. stupně věc hodnotil podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., konkrétně podle jeho ust. § 4, § 433, § 555, § 556, § 1785, § 1786, § 1788 a § 2103 a vyložil, že při posouzení jednání žalovaných jakožto zájemců o koupi Nemovitostí je třeba vycházet z jednoho ze základních předpokladů, na nichž stojí občanský zákoník a který je vymezen v jeho ust. § 4, podle něhož se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Taková osoba se v rámci běžné opatrnosti před podpisem jakékoli smlouvy, případně nabytí nemovitosti, zajímá, v jakém stavebně-technickém stavu se nabývané nemovitosti nacházejí, zda nevykazují vady bránící jejich užívání. Žalovaní nadto měli k dispozici dostatečnou podporu osoby pracující v oboru, tedy realitní makléřky, která je současně příbuznou jednoho z nich, jejíž doporučení nechat si zpracovat technický posudek nedbali. Navíc společnost, jejíž jsou žalovaní č. 1 a 3 jednatele, je oficiálním prodejcem 3D kamer sloužících vytváření virtuálních prohlídek při prodeji nemovitostí (M■■■■), a nelze tedy poměřovat jejich vzájemná práva a povinnosti s žalobkyní v nerovnováze. Soud tedy nepřihlédl k námitce žalovaných ohledně jejich slabší pozice proti žalobkyni jako právnické osobě. Žalovaní si před podpisem Smlouvy měli počínat obezřetně, zjistit si nezbytné informace a na základě nich dojít k rozhodnutí, zda budou usilovat o nabytí vlastnického práva.
25. S poukazem na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, soud I. stupně akcentoval, že základním hlediskem pro výklad právního jednání je podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 úmysl jednajících, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Úmysl žalobkyně byl prodat starší nemovitost, která je obývána J■■■■, s nimiž žalobkyně měla dohodu, že se po prodeji vystěhují, což nijak žalovaným netajila. Úmysl žalovaných byl zakoupit tuto starší nemovitost, přestože věděli, že v ní dosud J■■■■ bydlí. Ujednání čl. II odst. 3.3 Smlouvy, že nemovitosti budou ke dni uzavření kupní smlouvy prostory právních nebo faktických vad, které by byly v rozporu s předvídaným zněním kupní smlouvy, se neuplatní, a to s přihlédnutím k dalšímu obsahu Smlouvy, ke skutečnosti, že



nemovitost je starší, a i vzhledem k tomu, že žalovaní byli seznámeni s tím, že nemovitost je obývaná J [REDACTED], když se s paní J [REDACTED] i setkali na prohlídce a věděli, že se odstěhuje. Žalovaní věděli, že se pro ni hledal nový dům, jak vypověděl svědek K [REDACTED] i svědkyně J [REDACTED] a J [REDACTED]. Odstěhování J [REDACTED] rovněž potvrdil svědek P [REDACTED].

26. Soud I. Stupně shrnul, že spor mezi účastníky byl zejména o tom, zda po podpisu Smlouvy byly zjištěny vady Nemovitostí odůvodňující odstoupení od Smlouvy ze strany žalovaných, případně, zda změnou zápisu v katastru nemovitostí u jednotlivých parcel došlo k zániku Nemovitostí.
27. V této souvislosti se soud I. Stupně musel zabývat tím, zda po uzavření Smlouvy nastaly takové okolnosti, které odůvodňují odstoupení od Smlouvy žalovanými a jejich odepření podpisu kupní smlouvy. Otázkou přípustnost změn kontraktačního procesu po uzavření smlouvy o budoucí smlouvě, se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 29. 11. 2022, sp. zn. 33 Cdo 1762/2022, v němž odkázal na závěry, které přijal např. v rozsudku ze dne 30. 1. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3216/2010, ve vztahu k ust. § 50a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák.“), s odkazem na dosavadní ustálenou judikaturu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90), v níž bylo dovozeno, že změna okolností ve smyslu ust. § 50a odst. 3 obč. zák. může způsobit zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě. Citované ustanovení předvídá proměnlivost práv a povinností vyplývajících ze závazkových vztahů. Výjimečně proto připouští uplatnění zásady změny poměrů (rebus sic stantibus) a s podstatnou změnou okolností, ze kterých smluvní strany při vzniku závazku (uzavření smlouvy) vycházely, jež následně nastala, spojuje zánik závazku k uzavření budoucí smlouvy, jestliže nelze po povinném spravedlivě požadovat uzavření zamýšlené realizační smlouvy. Přirozeným očekáváním stran smlouvy o smlouvě budoucí je, že uzavřou do dohodnuté doby smlouvu, na jejichž podstatných (obligatorních) náležitostech se dohodly. Účelem této přípravné smlouvy, jež zakládá kontraktační povinnost mezi smluvními stranami, je uzavření budoucí realizační smlouvy za dříve dohodnutých podmínek, které nelze jednostranně změnit. Jejím důsledkem je nemožnost znovu otevírat kontraktační proces, jenž původně vyústil v dohodu o podstatných náležitostech budoucí smlouvy a v závazek smluvních stran podléhající režimu ust. § 50a odst. 1 obč. zák. Výjimku z kontraktační povinnosti tvoří jen takové změny poměrů (oproti původním podmínkám smlouvy o smlouvě budoucí), za nichž by se jevilo nespravedlivým trvat na splnění povinnosti uzavřít (v dané věci kupní) smlouvu. Změna okolností ve smyslu ust. § 50a odst. 3 obč. zák. může způsobit zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí pouze v případě, že k ní došlo od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí do uplynutí doby, do níž měla být hlavní smlouva uzavřena. Shora uvedené závěry lze vztáhnout na nynější právní úpravu obsaženou v ust. § 1788 o.z. a není rozumného důvodu je měnit (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. 33 Cdo 1960/2013, sp. zn. NS 32 Odo 616/2005, sp. zn. Odon 102/97). Avšak ke změně poměrů od uzavření Smlouvy do uplynutí doby, do níž měla být hlavní smlouva uzavřena, nedošlo. Po podpisu Smlouvy byla pouze zpracována Zpráva, která konstatuje toliko stav Nemovitostí, neuvádí se v ní, že by se stala jakákoliv změna od listopadu 2021, kdy byla Smlouva podepsána. Ani žalovaní netvrdili, že se stav nemovitostí od listopadu 2021 do března 2022 změnil.
28. K argumentaci žalovaných ohledně zániku Nemovitostí soud I. stupně uvedl, že k jejich zániku nemohlo dojít změnou zápisu v katastru nemovitostí, když jejich výměra zůstala v součtu stejná (po zapsání garáže se musela logicky změnit výměra zastavěné plochy a nádvoří a stejně tak zahrady), byla pouze zapsána garáž, a to v souladu s faktickým stavem Nemovitostí, což žalovaní po žalobkyni požadovali. Předmět budoucího převodu byl tedy stejný v době uzavření Smlouvy i v okamžiku, kdy měla být uzavřena smlouva kupní.
29. K tvrzeným vadám Nemovitostí soud I. stupně uvedl, že Nemovitosti byly a jsou stále užívány, což potvrdila nejen svědkyně J [REDACTED], ale také svědek P [REDACTED], a o této skutečnosti věděli i žalovaní. O stáří Nemovitostí, případně, kdy se uskutečnila poslední rozsáhlá rekonstrukce, byli

žalovaní řádně informováni. Na prohlídce Nemovitostí byli opakovaně, a to i v doprovodu osoby, která jim zajišťovala odborné poradenství. Některé žalovanými vytčené vady jsou viditelné pouhým okem (např. rozbitá dlažba, neupravený živý plot, poškozené spáry apod.), případně se s ohledem na stáří a opotřebení Nemovitostí dá předpokládat, že některé části (rozvody, elektroinstalace) nebudou odpovídat stavebně-technickým požadavkům. Je zjevné, že Nemovitost je stará, a není proto možno očekávat, že bude bez vad. Snížení funkčních vlastností domu však nejsou takového rázu, že by jej nebylo možné užívat. Nejedná se o takové okolnosti, které by odůvodňovaly odstoupení od Smlouvy, potažmo neuzavření smlouvy kupní. Vytýkané vady nebrání užívání domu, mohou maximálně snižovat komfort, případně mohou znamenat vyšší náklady na rekonstrukci. Jedná se o atypickou vilu, v níž rozsáhlá rekonstrukce proběhla naposledy v 90. let 20. století. Povinnost upozornit na vady nelze vykládat tak, že jde o povinnost upozornit na všechny skutečnosti na první pohled viditelné. Pokud stav Nemovitostí nevyhovuje představám žalovaných či tomu, jak hodlají dům užívat či jakou částku chtěli investovat na rekonstrukci, není to vadou, za kterou by žalobkyně odpovídala. Účastníci uzavřeli Smlouvu, na základě níž se zavázali uzavřít smlouvu kupní, jejímž předmětem byl starý dům, nikoliv novostavba.

30. Soud I. stupně nepřisvědčil ani námitkám žalovaných tvrdících nepřiměřenou výši smluvní pokuty z důvodu rozdílných sjednaných smluvních pokut pro žalobkyni a žalované. Při rozhodování o přiměřenosti smluvní pokuty ve smyslu ust. § 2051 o.z. musí soud vážit, z jakého důvodu došlo k porušení smluvní povinnosti utvrzené smluvní pokutou a v jaké míře se porušení smluvní povinnosti dotklo zájmů věřitele, které měly být sjednáním smluvní pokuty chráněny. Zřetel přitom vezme na všechny okolnosti konkrétního případu, přičemž zohlední nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty, nýbrž též okolnosti, které byly dány při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti nastalé později, mají-li v samotném porušení smluvní povinnosti původ. Na základě těchto okolností zodpoví otázku, zda výše smluvní pokuty je přiměřená vzhledem k věřitelovým zájmům, které byly narušeny v důsledku porušení smluvní povinnosti a měly být smluvní pokutou chráněny. Dospěje-li soud v předchozím kroku k závěru, že smluvní pokuta není nepřiměřená, případně nepodaří-li se mu na základě provedeného dokazování objasnit rozsah následků porušení smluvní povinnosti ve sféře věřitele, aby mohl učinit právní závěr o nepřiměřenosti nároku ze smluvní pokuty, nemůže nárok věřitele na smluvní pokutu snížit (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022). V tomto případě byla smluvní pokuta sjednána za účelem zajištění uzavření kupní smlouvy a byla sjednána jako zajištění pro obě smluvní strany. Měla tedy zajistit jednak nárok žalobkyně na prodej nemovitostí, ale na druhé straně i nárok žalovaných na převedení nemovitostí do jejich spoluvlastnictví. Současně z obsahu ujednání o smluvní pokutě vyplývá, že byla sjednána pro případ, že by nedošlo k podpisu kupní smlouvy zaviněného žalovanými, případně odůvodněného odstoupení od Smlouvy nebo jiného způsobu zániku závazku ze Smlouvy z důvodu na straně kupujících. Smluvní pokuta zde není sankcí pro žalované za to, že žalobkyně od smlouvy odstoupila (využila sjednané možnosti). Je naopak sankcí pro žalované za to, že vytvořili podmínky pro toto odstoupení (tím, že řádně a včas nepodepsali kupní smlouvu), tedy způsobili svým jednáním zmaření prodeje.
31. Soud I. stupně neshledal žádné okolnosti zvláštního zřetele. Žalovaní nebyli v pozici slabší strany a ani jiné okolnosti podpisu Smlouvy, několikaměsíční časová prodleva od prvního zhlédnutí nemovitostí do podpisu Smlouvy nenasvědčují, že by žalovaným měla být poskytnuta větší právní ochrana. Smluvní pokutu soud s ohledem na výši částky, kterou utvrzuje, tedy kupní cenu nemovitostí, shledal přiměřenou, a proto není důvod ji moderovat.
32. Soud I. Stupně uzavřel, že vzhledem k tomu, že kupní smlouva nebyla ve sjednané lhůtě uzavřena, a to ani po doručení výzvy žalovaným, vznikl žalobkyni v souladu s čl. IV. odst. 1 Smlouvy nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši zažalované částky. Podle ust. § 1970 o.z. žalobkyni náleží rovněž úrok z prodlení ve výši podle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

33. Vzájemný návrh, jímž žalovaní požadují, aby žalobkyni bylo uloženo zaplatit jim částku 500 000 Kč spolu s úrokem z prodlení, není důvodný, proto jej soud I. stupně zamítl. Vzhledem k shora uvedeným závěrům, to byli žalovaní, kteří svým jednáním zapříčinili, že k uzavření kupní smlouvy nedošlo, tedy nárok podle čl. IV odst. 2 Smlouvy vůči žalobkyni jim nevznikl.
34. Podle ust. § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) přiznal soud v řízení zcela úspěšné žalobkyni plnou náhradu nákladů řízení. Tyto náklady sestávají z částky 80 500 Kč za zaplacený soudní poplatek, odměny advokáta za 9 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, návrh ve věci samé, výzva a účast u jednání ve dnech 27. 2. 2023, 16. 5. 2023 – 2 úkony a 17. 7. 2023 – 2 úkony), z toho 3 úkony z tarifní hodnoty 1 610 000 Kč po 14 740 Kč (§ 7 bod 5. vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, dále jen „AT“) a 6 úkonů z tarifní hodnoty 2 110 000 Kč po 16 740 Kč (§ 7 bod 5. AT), 9 režijních paušálů po 300 Kč (§ 13 odst. 3 AT), ze základní náhrady za použití motorového vozidla, která podle § 157 odst. 3 a 4 písm. b) zákoníku práce a § 1 písm. b) vyhl. č. 191/2023 Sb. činí při délce cesty Praha- [REDAKCE] a zpět 150 km (5,20 Kč x 150) - 2x, z náhrady za spotřebovanou pohonnou hmotu, která podle § 157 odst. 3, § 158 odst. 2, 3 a 4 zákoníku práce a § 4 písm. c) vyhlášky o cestovních náhradách [41,20Kč x (150 km x 7,1)/100] - 2x, ze základní náhrady za použití motorového vozidla, která podle § 157 odst. 3 a 4 písm. b) zákoníku práce a § 1 písm. b) vyhl. č. 191/2023 Sb. činí při délce cesty Praha- [REDAKCE] a zpět 150 km (5,20 Kč x 150), z náhrady za spotřebovanou pohonnou hmotu, která podle § 157 odst. 3, § 158 odst. 2, 3 a 4 zákoníku práce a § 4 písm. c) vyhlášky o cestovních náhradách [34,40 Kč x (150 km x 8,6)/100], z náhrady za promeškaný čas, která podle § 14 odst. 1 písm. a) odst. 3 AT činí 1 200 Kč (12 x 100 Kč) a 31 966,62 Kč za 21% DPH podle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem 264 688,62 Kč.
35. Proti tomuto rozsudku podali odvolání žalovaní a namítli, že odstoupili od smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 29. 11. 2021 pro nedodržení povinností žalobkyně jako budoucí strany prodávající spočívající v tom, že:
36. a) Nemovitosti nebyly ke dni podpisu kupní smlouvy prosty právních a faktických vad. Prohlídka v létě 2021 byla velmi krátká, trvala asi 20 minut. Udajná přítomnost odborné osoby nemůže zvrátit závěr, že prohlídka nebyla dostatečná. Ani tato osoba neměla příležitost zkoumat, zda neexistují skryté vady za nábytkem atp. Případné další návštěvy opět prohlídku Nemovitostí neumožňovaly. Ze závěrů Zprávy navíc vyplynulo, že se na Nemovitostech vyskytují vady, které brání či omezují jejich užívání. Zjištěné vady jsou rozděleny do 3 kategorií: 1) nebránící užívání, 2) nutná oprava a 3) nutná rekonstrukce. Z toho logicky vyplývá, že, nespadá-li zjištěná vada do 1. kategorie, užívání nemovitostí brání. Žalovaní navíc důrazně odmítají názor soudu I. stupně, že skutečnost, že Nemovitosti jsou užívány fyzickými osobami, automaticky znamená, že zde nemohou existovat vady bránící takovému užívání. I zcela vybydlené nemovitosti v některých případech užívají tzv. squatteré. Žalobkyně a paní J. [REDAKCE] v žalovaných vzbudili dojem, že nemovitosti jsou bezvadné. Podle ust. § 1917 o.z. přitom je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu, jde k tíži nabyvatele. To neplatí, pokud zcizitel vadu lstivě zastřel nebo pokud nabyvatele výslovně ujistil, že věc takovou vadu nemá nebo že je vůbec bez vad. I pokud by tedy měl mít soud I. stupně za to, že všechny vady byly zjistitelné, což žalovaní odmítají, nemůže se žalobkyně zprostit své povinnosti zajistit bezvadné plnění, neboť opakovaně ujišťovala žalované. Navíc, jsou-li v perfektním stavu, nelze se vymlouvat ani na běžné opotřebení, jak žalobkyně činila. Odstoupení žalovaných od Smlouvy tak bylo učiněno po právu, neboť žalobkyně si byla vědoma, že by žalovaní tuto smlouvu nikdy neuzavřeli, pokud by znali pravý stav Nemovitostí. Proto byla první prohlídka formalistická a také proto žalobkyně neumožnila další prohlídku před podpisem Smlouvy, přičemž zneužila jejich tísně plynoucí z výsledků jednání s bankou o hypotečním úvěru, která k zachování výhodné úrokové sazby úvěru vyžadovala uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě v blízké době.
37. b) Žalobkyně nepředložila žalovaným smlouvy o zřízení zástavního práva se svými úředně ověřenými podpisy k zajištění pohledávky hypoteční banky z titulu úvěrové smlouvy uzavřené

mezi touto bankou a žalovanými, na jejímž základě měla být financována podstatná část kupní ceny Nemovitostí. Žalobkyně přitom svým předchozím jednáním zavinila, že tyto smlouvy o zřízení zástavního práva již nemohou být způsobilými vkladovými listinami podle katastrálních předpisů, a zmařila tak smlouvu o smlouvě budoucí kupní, zápis zástavního práva a tím i čerpání hypotečního úvěru žalovanými k financování kupní ceny Nemovitostí, přičemž splnění této povinnosti ze strany žalobkyně je nezbytnou podmínkou k uzavření kupní smlouvy, a pro její nedodržení nemají žalovaní povinnost kupní smlouvu uzavřít. Žalobkyně dlouhodobě (v podstatě půl roku) bezdůvodně zadržovala smlouvy o zřízení zástavního práva. Ač je měla podepsat bez zbytečného odkladu, učinila tak až 21. 3. 2022, kdy již věděla, že podle nich zástavní právo do katastru nemovitostí zapsat nebude možné, a to až v reakci na odstoupení žalovaných od Smlouvy ze dne 15. 3. 2022. Žalobkyně změnila před podpisem zástavních smluv charakter předmětných nemovitostí natolik, že návrhu na vklad zástavního práva podle uvedených zástavních smluv není možné vyhovět. Provedla změnu v údajích o Nemovitostech spočívající v rozdělení obou pozemků do tří o nových výměrách, která měla být do katastru nemovitostí vložena již v roce 1997, ale z důvodu na straně jejích právních předchůdců vložena nebyla. Ode dne zápisu nových údajů v katastru nemovitostí je prodej Nemovitostí jednáním žalobkyně zmařen. Tomuto následku přitom mohla žalobkyně předejít. Měla u sebe zástavní smlouvy dávno před tím, než začala řešit neaktuální údaje o Nemovitostech v katastru nemovitostí. Ty byly uzavřeny dne 21. 3. 2023, přičemž z příslušného LV vyhotoveného ke dni 20. 3. 2022 vyplývá, že již tou dobou byly o předmětných nemovitostech zapsány nové údaje znemožňující zástavní smlouvy využít. Žalobkyně tedy nenaplnila podmínku podle čl. II. odst. 2.1. Smlouvy. Není možné po žalovaných spravedlivě požadovat, aby kupní smlouvu podepsali, když v důsledku nemožnosti zápisu zástavního práva podle předmětných zástavních smluv z důvodu na straně žalobkyně ztratili možnost financovat podstatnou část kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru.

38. V dalším žalování namítli, že ke sjednané smluvní pokutě nelze přihlížet, čímž se soud I. stupně nezabýval. Pouze v napadeném rozsudku uvedl, že žalovaní nebyli slabou stranou. Tento závěr je nesprávný, obzvláště s ohledem na to, že žalovaní byli v postavení spotřebitelů, nikoliv pouze slabší strany. Vystupovali mimo rámec své podnikatelské činnosti, a přitom jednali s právnickou osobou – podnikatelem. Ve smlouvě o Smlouvě byly sjednány pro případ neuzavření kupní smlouvy v ujednané lhůtě z důvodů zapříčiněných konkrétní smluvní stranou smluvní pokuty a) ve prospěch žalobkyně jako podnikatele ve výši 500 000 Kč + 3 % z kupní ceny, pokud Smlouva zanikne (tj. 3 % z částky 37 000 000 Kč = 1 110 000 Kč); b) ve prospěch žalovaných jako spotřebitelů ve výši 500 000 Kč; nad rámec toho se žalovaní mohou domáhat jen náhrady škody zahrnující veškeré náklady na zajištění úvěru, včetně případných poplatků za nevyčerpaný úvěr či jeho část + částku ve výši 10 % z takto vynaložených nákladů jako smluvní pokutu. Tedy pro stejný důvod porušení smluvní povinnosti byla sjednána jiná výše smluvní pokuty pro podnikatele a jiná pro spotřebitele, přičemž takové ujednání je pro spotřebitele vždy zjevně méně výhodné, aniž by k tomu byl rozumný důvod. Žalobkyně jako podnikatel tedy zneužila svého postavení při sjednání smlouvy o smlouvě budoucí kupní a stanovila pro sebe jednostranně výhodné ujednání o smluvní pokutě. K ujednání o smluvní pokutě se tedy podle ust. § 1815 o.z. nemělo přihlížet.
39. Nakonec žalování namítli, že smluvní pokuta byla sjednána v nepřiměřené výši a navrhli, aby byla moderována podle ust. § 2051 o.z. Přitom odkázali na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022. Smluvní pokuta ve prospěch žalobkyně měla plnit funkci paušalizované náhrady škody. V takovém případě je podle Nejvyššího soudu na místě zkoumat výši způsobené škody. Žalobkyně se však otázkou jí způsobené škody nezabývala, ani ji netvrdila. Žalovaní se i proto důvodně domnívají, že jí žádná škoda nevznikla. Je tedy na místě smluvní pokutu moderovat. Soud I. Stupně měl při tom zohlednit, že zájem žalobkyně jako osoby oprávněné ze smluvní pokuty není v projednávané věci významný. Jestliže se žalobkyně domnívá,

že Nemovitosti nejsou vadné, jistě jí nebude činit sebemenší potíže je prodat jiné osobě a kupní cenu za ně v dohledné době obdržet. Žalobkyně tedy nemůže být dotčena žádnou vážnější újmou.

40. Při jednání odvolacího soudu žalovaní své odvolací námitky doplnili uvedením, že skutečnost, že žalovaní nebyli povinni kupní smlouvu uzavřít, vyplývá zejména z článku IV. odst. 1 písm. j) návrhu kupní smlouvy, z něhož se nepochybně podává, že žalovaní neměli zájem koupit nemovitost užívanou třetí osobou. Teprve při výslechu paní J. [REDACTED] se však dozvěděli, že tato osoba v předmětné nemovitosti dosud bydlí. Již jen její přítomnost tedy znamená, že žalovaní povinnost uzavřít kupní smlouvu neměli. Z protokolu o jednání před soudem I. stupně ze dne 17. 7. 2023 se podává, že žalovaní výslovně uvedli, že bydlení paní J. [REDACTED] v předmětné nemovitosti představuje porušení smlouvy o smlouvě budoucí a je tak důvodem odstoupení od ní.
41. Žalovaní navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítne a v plném rozsahu vyhovějí vzájemnému návrhu žalovaných, žalobkyni uloží povinnost nahradit náklady státu (svědecké) a nahradit náklady řízení žalovaným před soudy obou stupňů.
42. Podle vyjádření žalobkyně k odvolání v něm žalovaní toliko opakují svou argumentaci, kterou užívali v průběhu řízení před soudem I. stupně. Neuvádějí však podstatnou skutečnost, že změna číslování parcel byla provedena na jejich výslovnou žádost. Z provedeného dokazování (zejména z e-mailu paní J. [REDACTED] ze dne 16. 2. 2022, jakož i ze svědeckých výpovědí) vyplynulo, že žalovaní požadovali provedení zápisu, jenž by reflektoval přístavbu garáže, která historicky nebyla zapsána do katastru nemovitostí. Žalobkyně na tento požadavek reagovala okamžitě a zajistila požadovaný zápis v katastru nemovitostí. Je zarážející, že jí žalovaní vytýkají, že podepsala zástavní smlouvu, kterou jí však sami předložili, a dokonce určují maximální lhůtu, ve které ji měla údajně podepsat, přestože ze Smlouvy ničeho takového neplyne. Podle jejího čl. 2. odst. 2.1 bylo povinností žalovaných předložit zástavní smlouvu s bankou žalobkyni, tedy takovou zástavní smlouvu, která bude způsobilá vkladu zástavního práva. Žalobkyně podepsala právě tu zástavní smlouvu, kterou jí žalovaní předložili, jak jí ukládala Smlouva. Žalovaní tak sami porušili svou povinnost předložit aktualizovanou zástavní smlouvu. Žalobkyně neměla možnost vstoupit do jednání s úvěřující bankou nebo dokonce si u ní vyžádat aktualizované znění zástavní smlouvy, když klienty banky byli žalovaní.
43. Žalobkyně dále poukázala na to, že žalovaní v průběhu řízení před soudem I. stupně argumentovali, že změna číslování pozemků způsobila zánik nemovitostí. Nyní v odvolání uvádějí, že k zániku předmětu převodu došlo „z pohledu katastrálních předpisů“. Tato právně zjevně nesprávná konstrukce byla soudem I. stupně po právu odmítnuta. Argumentace žalovaných, že v důsledku změny číslování pozemků došlo ke ztrátě možnosti financovat Nemovitosti, nejenže nevyplývá z provedeného dokazování a je pouhým zjevně účelovým tvrzením žalovaných, ale navíc postrádá jakýkoliv smysl, resp. vyvolává otázky, proč změna číslování parcel v důsledku narovnání stavu (který banka prokazatelně zjistila, když Nemovitosti oceňovala) měla způsobit zánik možnosti financování, když se jednalo o aktivitu ve prospěch žalovaných i banky jako zástavního věřitele. Zcela nesmyslná je i argumentace žalovaných, že žalobkyni muselo být zřejmé, že pokud by žalovaní tuto změnu okolností dopředu předvíдали, Smlouvu by se žalobkyní nikdy neuzavřeli.
44. K argumentaci žalovaných stran údajných vad Nemovitostí žalobkyně poukázala na skutečnost, že žalovaní ve svém odvolání potvrdili, že si Nemovitosti prohlédli, a to dokonce za přítomnosti odborné osoby. Zároveň ale přicházejí s nepravdivým tvrzením, že prohlídka trvala jen asi 20 minut, což je v rozporu se svědeckými výpověďmi, z nichž vyplynulo, že Nemovitosti byly žalovaným přístupné a že bylo realizováno několik prohlídek s tím, že byl vyhotoven M. [REDACTED], čili detailní scan umožňující prohlídku Nemovitostí kdykoliv přes příslušné webové rozhraní, což měli žalovaní k dispozici. Nemovitosti z M. [REDACTED] již znali, jak potvrdila dokonce jejich

zástupkyně paní J. [redacted] při své svědecké výpovědi. Podstatnou prokázanou skutečností je, že stav Nemovitostí odpovídal jejich stáří a užívání, což výslovně potvrdili svědci P. [redacted], J. [redacted] a K. [redacted]. Žádný ze svědků ani náznakem nepoukázal na to, že by byly ve špatném stavu, resp. ve stavu takovém, jak jej popisují žalovaní. Zprávu společnosti N. [redacted] ze dne 3. 3. 2022 poptali žalovaní až po uzavření Smlouvy, přestože mohla a měla být logicky pořízena již před jejím uzavřením. To, že ji žalobkyně umožnila vypracovat, svědčí o tom, že se snažila žalovaným vyjít maximálně vstříc, splnit veškeré jejich požadavky, byť vznesené až po podpisu Smlouvy. Zpráva však není kompletním technickým hodnocením stavu Nemovitostí, jedná se o hodnocení toliko na základě vizuální kontroly. Vizuální průzkum byl přitom ze strany žalovaných a jejich zástupců proveden důkladně, a to při několika návštěvách Nemovitostí a neomezeně prostřednictvím M. [redacted] a žalovaní ničeho nenamítali a Smlouvu podepsali. Žalobkyně od počátku řízení vyzývala žalované, aby označili konkrétní vady Nemovitostí, které brání v jejich užívání. Žalovaní ani před podpisem Smlouvy ani při odstoupení od ní, a dokonce ani v průběhu řízení před soudem I. stupně žádnou takovou vadu neoznačili, nic podobného nečiní ani v rámci svého odvolání. Zpráva v části s názvem „Hlavní zjištění“ hodnotí stav Nemovitostí jako „dobrý, před rekonstrukcí“. V části „Detailní zjištění“ je uveden u každé z 15 oblastí dílčí závěr, který pro všechny tyto oblasti vychází pozitivně, jsou hodnoceny jako dobré, odpovídající stáří. Zpráva v minoritě případů užívá u konkrétních položek termín „nutná rekonstrukce“, nicméně je zjevné, že jde spíše o doporučení za účelem splnění současných požadavků kladených na stavby a interiér, že se jedná o důsledek stáří Nemovitostí a že „vady“ jsou ve skutečnosti nedokonalosti estetického rázu, pročez je nutné provést rekonstrukci v případě požadavků kupujících na splnění aktuálních představ komfortu. Žalobkyně pro vyloučení pochybností nechala zpracovat odborný posudek Ing. J. [redacted] F. [redacted], autorizovaného inspektora, který rovněž konstatuje, že Nemovitosti jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří a užívání.

45. Z provedeného dokazování podle žalobkyně dále vyplynulo, že žalobkyně měla zajištěno rovněž vystěhování Nemovitostí, o aktuálním stavu užívání manželi J. [redacted] žalovaní prokazatelně věděli. Ze znění kupní smlouvy pak vyplývá, že vystěhování proběhne až dodatečně po vkladu vlastnického práva ve prospěch žalovaných.
46. Žalobkyně dále poukázala na to, že žalovaní ve svém odvolání zcela mění závěry provedeného dokazování, konkrétně výsledků svědků P. [redacted] a J. [redacted], když nepravdivě uvádějí, že žalobkyně ujišťovala žalované o „perfektním“ či dokonce „vynikajícím“ stavu Nemovitostí. Nic takového z provedeného dokazování nevyplynulo. Z žádného provedeného důkazu nevyplynulo, že by ve smyslu ust. § 1917 o.z. byli žalovaní o čemkoliv žalobkyní ujišťováni.
47. Žalobkyně se důrazně vymezila vůči nepodloženému a nepravdivému nařčení žalovaných, že „neumožnila další prohlídku před podpisem smlouvy o budoucí kupní smlouvě“, že „zabránila před jejím podpisem žalovaným zjistit skutečný stav nemovitostí“ a že „zneužila jejich tísně plynoucí z výsledků jednání s bankou o hypotečním úvěru“. Předně žalobkyně, jak vyplynulo z provedeného dokazování, umožnila několik prohlídek Nemovitostí a nikdy nebránila ve vstupu do nich. To, že údajně neumožnila, a dokonce zabránila před podpisem Smlouvy žalovaným zjistit jejich skutečný stav, je prokazatelně nepravdivé tvrzení. Žalovaní dosud ani neuvedli, o jakou „tíseň“ se v případě podpisu Smlouvy mělo jednat. Pakliže žalovaní tlačili na podpis Smlouvy (tlak ze strany žalovaných byl prokázán e-mailovou komunikací) z důvodu zvyšující se úrokové sazby (jak naznačila svědkyně J. [redacted]), jedná se o jejich obchodní riziko. Tím spíše, když jim žalobkyně poskytla součinnost, aby Smlouva mohla být v jimi požadovaném termínu podepsána.
48. K argumentaci žalovaných, že byli v postavení spotřebitelů, z čehož dovozují, že „nelze ke sjednané smluvní pokutě přihlížet“ s tím, že smluvní pokuta v jejich prospěch byla údajně méně výhodná než smluvní pokuta ve prospěch žalobkyně, žalobkyně připomněla, že smluvní pokuta nebyla v původním návrhu smlouvy obsažena. Až na výslovný požadavek žalovaných byla pasáž

o smluvních pokutách do smlouvy přidána, jak vyplývá z e-mailu paní J. [redacted] ze dne 5. 11. 2021 a rovněž z výpovědi svědka P. [redacted]. Až v návaznosti na to byla upravena smluvní pokuta i ve prospěch žalobkyně. Žalovaní však v odvolání neuvádějí přesnou citaci smluvních pokut. V čl. IV. odst. 1. Smlouvy je uvedeno: „*Pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy v termínu stanoveném v čl. II. této smlouvy z důvodů zapříčiněných budoucí stranou kupující (např. pro nepředložení úvěrové smlouvy, zástavních smluv nebo pro neposkytnutí součinnosti k podpisu doprovodných dokumentů), je budoucí strana kupující povinna zaplatit budoucí straně prodávající společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč, a zároveň je v případě odůvodněného odstoupení od této smlouvy nebo jiného způsobu zániku závazku z této smlouvy z důvodu na straně budoucí kupující budoucí strana kupující povinna nahradit straně prodávající veškerou vzniklou újmu za zmařený prodej nemovitostí, která se pro tyto účely určuje peněžitou částkou ve výši 3 % z kupní ceny nemovitostí jako smluvní pokuta, která je případně plně započitatelná na nárok k vrácení jakékoliv již uhrazené části kupní ceny.*“. Smluvní strany si tak sjednaly smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč a dále smluvní pokutu ve výši 3 % z kupní ceny, tj. částku 1 110 000 Kč. Smluvní pokuta je sjednána pro případ porušení povinnosti neuzavřít budoucí kupní smlouvu ze strany žalovaných a reflektuje skutečnost, že dojde ke zmaření prodeje nemovitostí, se kterým žalobkyně po právu počítala. Smluvní pokuta je přitom sjednána jako částka ve výši 500 000 Kč jak pro žalobkyni, tak pro žalované, a dále ve prospěch žalobkyně 3 % z kupní ceny a ve prospěch žalovaných „*veškerou vzniklou škodu zahrnující mimo jiné veškeré vynaložené náklady na zajištění úvěru, vč. případných poplatků za nevyčerpaný úvěr, či jeho část + peněžitou částku ve výši 10 % z takto celkových vynaložených nákladů jako smluvní pokutu*“. Tedy zatímco sankce vůči žalovaným byly limitovány 3 % z kupní ceny, vůči žalobkyni byly neomezené. Jinými slovy, žalovaní se mohli domáhat vůči žalobkyni za stejné porušení smlouvy veškeré vzniklé škody, která zahrnovala také (nikoliv však výlučně) veškeré vynaložené náklady na zajištění úvěru včetně poplatků + peněžitou částku ve výši 10 % z takto celkových vynaložených nákladů. Pakliže tedy lze shledávat nerovnováhu ve znění čl. IV. Smlouvy, pak se jedná o nerovnováhu ve prospěch žalovaných, na vrub žalobkyně.

49. Závěrem žalovaní podle žalobkyně překvapivě a nově argumentují, že nedošlo k naplnění podmínek čl. II. odst. 3.1. až 3.3. Smlouvy. Přitom sami žalovaní ještě před uplynutím lhůty ke splnění uvedených podmínek uvedli, že odstupují od Smlouvy, a že žalobkyně ve svém přípisu adresovaném žalovaným jasně deklarovala, že je připravena uzavřít kupní smlouvu, a tedy splnit předmětné podmínky. Zástavní smlouvy předložené žalovanými uzavřela (podle Smlouvy postačí ke splnění povinnosti pouhý podpis listin, nikoliv další manipulace s nimi, jak nesprávně uvádějí žalovaní), předala příslušný výpis z LV, jak plyne dokonce z důkazu navrženého žalovanými, tedy z e-mailu svědka P. [redacted] ze dne 24. 3. 2022. Žalobkyně tak tuto argumentaci považuje za ryze účelovou a vznesenou navíc v rámci odvolání poprvé.
50. Žalobkyně vnímá odvolání žalovaných jako neopodstatněné, když navíc obsahuje řadu zavádějících tvrzení, které nejenže neodpovídají provedenému dokazování, ale navíc jsou vznášeny poprvé, a tudíž v rozporu s ust. § 205a o.s.ř. Žalovaní nerespektovali princip pacta sunt servanda a podpis smlouvy o budoucí kupní smlouvě pro ně znamenal zřejmě toliko možnost zajistit si co nejlepší podmínky financování s tím, že následně ze zástupných důvodů od Smlouvy odstoupili. Takový přístup je však v rozporu s konceptem smlouvy o smlouvě budoucí a není a nemůže být hodný právní ochrany.
51. Při jednání odvolacího soudu žalobkyně k doplněné odvolací námitce žalovaných uvedla, že jde o nové tvrzení, které mělo být uvedeno již v řízení před soudem I. stupně, neboť sám právní zástupce žalovaných uvedl, že se o něm dozvěděli z výsledku svědkyně J. [redacted].
52. Žalobkyně navrhla, aby byl rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrzen.
53. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou, včas a obsahuje zákonem předvídané náležitosti (§ 201, § 202, § 204 odst. 1, § 205 o.s.ř.), přezkoumal v napadeném rozsahu rozsudek soudu I. stupně, jakož i řízení, které jeho vyhlášení předcházelo, podle ust. § 212, § 212a odst. 1, 3, 5 o.s.ř.

54. Odvolací soud shledal, že soud I. stupně provedl v řízení potřebné dokazování, provedené důkazy správně hodnotil, zjistil z nich správné skutečnosti a na jejich základě dospěl ke správným závěrům o skutkovém stavu věci. Odvolací soud při svých závěrech o skutkovém stavu věci proto vychází z výsledků dokazování soudu I. stupně, tak jak je ve svém rozhodnutí správně popsal, a pro stručnost na rozhodnutí soudu I. stupně v těchto částech zcela odkazuje. Postupuje tak v souladu s usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 3450/2011, podle něhož vychází-li potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé z týchž skutkových a právních závěrů jako rozhodnutí soudu I. stupně ve věci samé, pak se požadavkům kladeným na obsah odůvodnění takového rozhodnutí odvolacího soudu ustanovením § 157 odst. 2 o.s.ř. nikterak neprotiví, jestliže odvolací soud (byť i v reakci na námitky odvolatele) omezí své závěry na prosté přitakání správnosti skutkových závěrů a právního posouzení věci soudem I. stupně. To je dáno charakterem (postavením) odvolacího soudu, jenž plní roli přezkumné instance a nebuduje svá rozhodnutí „na zelené louce“ a bez vazby na argumentaci soudu I. stupně.
55. Soud I. Stupně zjištěný skutkový stav správně posoudil podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., neboť právní vztah mezi účastníky vznikl za jeho účinnosti.
56. Podle ust. § 4 odst. 1 o.z. má se za to, že každá svérávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat.
57. Podle ust. § 4 odst. 2 o.z. činí-li právní řád určitý následek závislým na něčí vědomosti, má se na mysli vědomost, jakou si důvodně osvojí osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé. To platí obdobně, pokud právní řád spojuje určitý následek s existencí pochybnosti.
58. Podle ust. § 433 odst. 1 o.z. kdo jako podnikatel vystupuje vůči dalším osobám v hospodářském styku, nesmí svou kvalitu odborníka ani své hospodářské postavení zneužít k vytváření nebo k využití závislosti slabší strany a k dosažení zřejmé a nedůvodné nerovnováhy ve vzájemných právech a povinnostech stran.
59. Podle ust. § 433 odst. 2 o.z. má se za to, že slabší stranou je vždy osoba, která vůči podnikateli v hospodářském styku vystupuje mimo souvislost s vlastním podnikáním.
60. Podle ust. § 555 odst. 1 o.z. právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.
61. Podle ust. § 556 odst. 1 věty první o.z. co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět.
62. Podle ust. § 1785 o.z. smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.
63. Podle ust. § 1786 o.z. zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.
64. Podle ust. § 1788 odst. 1 o.z. nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.
65. Podle ust. § 1788 odst. 2. o.z. změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou.
66. Podle ust. § 2048 věty první o.z. ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel



požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda.

67. Podle ust. § 2051 o.z. nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.
1. Podle ust. § 2103 o.z. 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.
2. Odvolací soud se ztotožňuje rovněž s právním posouzením zjištěného skutkového stavu, jak jej učinil soud I. stupně, a na jeho podrobné, vyčerpávající a přesvědčivé závěry rovněž s poukazem na shora citované usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 3450/2011, pro stručnost odkazuje. S ohledem na odvolací námitky k tomu dodává:
3. Tvzení odvolatelů, že jim nebyla umožněna řádná prohlídka Nemovitostí, když jediná prohlídka, která jim byla umožněna, trvala pouhých 20 minut, nemá oporu v žádném z provedených důkazů. Z nich naopak vyplývá jednoznačný závěr, že se uskutečnilo několik, podstatně delších, prohlídek, že žalovaní měli k Nemovitostem přístup v podstatě neomezený a že se s nimi důkladně seznámili prostřednictvím tzv. M[REDAKCE], což potvrdila dokonce osoba s odbornými znalostmi, která jim s přípravou koupě Nemovitostí pomáhala, realitní makléřka paní J[REDAKCE].
4. Nedůvodná je rovněž odvolací námitka založená na argumentaci, že Nemovitosti nebyly prosty právních a faktických vad, což byl jeden z důvodů, proč nemohla být kupní smlouva uzavřena, a žalovaní byli oprávněny odstoupit od Smlouvy. V řízení totiž bylo bez jakýchkoliv pochybností prokázáno, a to nejen zprávou společnosti N[REDAKCE], s.r.o. a odborným posouzením Ing. J[REDAKCE] F[REDAKCE], ale i výpověďmi všech slyšených svědků, že Nemovitosti neměly vady takového charakteru, že by bránily v jejich užívání. Pokud žalovaní specifikovali takové vady, jako je prasklá dlaždice či zanedbaný živý plot, jednalo se o vady, které kromě toho, že nebrání v užívání, byly patrné pouhým okem, což znamená, že je žalovaní při prohlídkách, zejména účastnila-li se jich odborná osoba - realitní makléřka, mohli zjistit. Nelze přitom přehlédnout, že i žalovaní jsou částečně odborníci na realitním trhu. Ze žádného z provedených důkazů se rovněž nepodává, že by žalobkyně žalované ujistovala o bezvadném či dokonce „perfektním“ stavu Nemovitostí. S ohledem na jejich stáří a skutečnost, že byly naposledy rekonstruovány v 90. letech minulého století, to ani nebylo možné.
5. Lichou je rovněž námitka odvolatelů tvrdící, že nemovitosti, které byly uvedeny ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní i v návrhu kupní smlouvy, zanikly a již neexistují, proto se plnění ze Smlouvy nemožným. Tyto nemovitosti samozřejmě existují, pouze bylo na výslovnou žádost žalovaných, zhojeno pochybení původních vlastníků, kdy nebyla zapsána do katastru nemovitostí změna stavby v podobě přístavby, nástavby, stavebních úprav a přístavěné garáže. Tímto zápisem se logicky musely změnit výměry rozdělených pozemků, což však neznamená, že by přestaly existovat, jak se mylně domnívají žalovaní. Žalobkyni lze přisvědčit v jejím názoru, že argumentace žalovaných, že v důsledku změny číslování pozemků došlo ke ztrátě možnosti financovat Nemovitosti, kromě toho, že nevyplývá ze žádného z provedených důkazů, je naprosto nesmyslná.
6. Odmítnout je třeba i odvolací námitku spatřující nesplnění podmínky pro uzavření kupní smlouvy v tom, že žalobkyně údajně nepředložila žalovaným smlouvy o zřízení zástavního práva s úředně ověřenými podpisy. Je třeba akcentovat, že ve Smlouvě byla stanovena povinnost žalobkyně podepsat tu zástavní smlouvu, kterou jí žalovaní předložili, což učinila. Jinou povinnost v této souvislosti neměla a samozřejmě nemohla vstupovat do právního vztahu mezi žalovanými a je úvěrující bankou, případně jakkoliv do předložené zástavní smlouvy zasahovat.

7. Nedůvodnou shledal odvolací soud též námitku žalovaných založenou na argumentaci, že by měli být v postavení spotřebitelů, z čehož dovozují, že ke sjednané smluvní pokutě nelze přihlížet. V tomto případě totiž žalovaní nejsou ani v pozici spotřebitelů ani v pozici slabší strany, neboť se jednalo o smluvní vztah mezi dvěma podnikatelskými subjekty, kdy i žalovaní jsou odborníci v oboru realit a Nemovitosti zamýšleli koupit mj. i jako sídlo svého podnikání (viz výpověď svědkyně J. [REDACTED]). Nadto smluvní pokuty byly ve Smlouvě sjednány naprosto vyváženě, obě smluvní strany byly ohroženy sankční smluvní pokutou ve výši 500 000 Kč a úhradová smluvní pokuta, která byla ve prospěch žalobkyně omezena, byla naopak ve prospěch žalované sjednána v neomezené výši.
8. Namítají-li zároveň žalovaní, že sjednané smluvní pokuty ve prospěch žalobkyně jsou nepřiměřeně vysoké a že jsou dány důvody pro jejich moderaci, odvolací soud uzavírá, že jak sankční, tak úhradová smluvní pokuta je přiměřená vzhledem k zájmům žalobkyně. Sankční smluvní pokuta ve výši 500 000 Kč byla sjednána jako zajištění uzavření kupní smlouvy, a to pro obě strany a ve stejné výši. Úhradová smluvní pokuta ve výši 3 % z kupní ceny Nemovitostí byla sjednána jako náhrada veškeré újmy vzniklé žalobkyni za jejich zmařený prodej. S ohledem na hodnotu Nemovitostí, dobu, po kterou byla blokována pro jiné zájemce, jakož i další nezbytné náklady s tím spojené, shledal odvolací soud i tuto smluvní pokutu přiměřenou. Z uvedených důvodů neshledal podmínky pro moderaci smluvních pokut.
9. Pokud při jednání odvolacího soudu zazněla nově a překvapivě argumentace žalovaných, podle níž mělo být porušením Smlouvy žalobkyní a důvodem odstoupení od ní žalovanými spatřováno ve skutečnosti, že v Nemovitosti bydleli manželé J. [REDACTED], později jen paní J. [REDACTED], jde o nepřipustnou novotu, k níž odvolací soud nemohl přihlížet, neb mu to zapovídá ust. § 205a o.s.ř. Při žalovanými poukazovaném jednání soudu I. stupně konaném dne 17. 7. 2023 totiž nikde explicitně nezaznělo, že by žalovaní v bydlení paní J. [REDACTED] v Nemovitosti spatřovali porušení Smlouvy a důvod odstoupení od ní. Podle protokolu z tohoto jednání právní zástupce žalovaných pouze konstatoval mezi účastníky nespornou skutečnost, že paní J. [REDACTED] v domě bydlela a nadále bydlí na základě dohody s jeho vlastníkem (str. 5 předposlední odstavec protokolu) a v závěrečném návrhu tuto skutečnost označil za prokázanou, když před tím poukázal na předvídané znění kupní smlouvy (její návrh), které obsahovalo prohlášení žalobkyně, že Nemovitosti nejsou užívány jinými osobami než stranou prodávající (str. 7 poslední odstavec a str. 8 první odstavec protokolu). Nikdy však tato skutečnost nebyla uplatněna jako důvod, v němž je spatřováno porušení právní povinnosti ze strany žalobkyně. Nadto předvídané znění kupní smlouvy obsahovalo v čl. V. závazek žalobkyně Nemovitosti, pod sankcemi v podobě smluvních pokut, ve sjednané lhůtě vyklidit, tedy paní J. [REDACTED], pro kterou se, jak potvrdila mj. svědkyně J. [REDACTED], souběžně hledala vhodná nemovitost, vystěhovat.
10. Odvolací soud uzavírá, že v přezkoumávaném případě byly splněny podmínky definované Smlouvou, aby byla kupní smlouva byla uzavřena. I odvolací soud je přesvědčen, že žalovaní pouze hledají zástupné problémy, aby se z povinnosti uzavřít kupní smlouvu vyvázali, což potvrzuje i jejich měnící se argumentace v průběhu řízení před soudem I. stupně a částečně i před soudem odvolacím. Žalovaní uvedli dva důvody, pro které odstupovali od Smlouvy a pro které odmítli uzavřít kupní smlouvu. Prvním důvodem byly tvrzené vady Nemovitostí, a druhým bylo to, že podle jejich názoru nemovitosti, které byly uvedeny ve Smlouvě a v předvídané kupní smlouvě, již neexistovaly. Ani jeden z těchto důvodů nebyl shledán uplatněným po právu a jiné důvody pro odstoupení od Smlouvy žalovaní neuváděli, proto se jimi soud I. stupně ani nemusel zabývat.
11. Lze tak shrnout, že žalovaní porušili svou povinnost uzavřít ve sjednané lhůtě předvídanou kupní smlouvu, proto žalobkyni vznikl v souladu s čl. IV. odst. 1 Smlouvy nárok na zaplacení smluvních pokut ve výši žalované částky, včetně žalobou uplatněného úroku z prodlení.

12. Naopak žalovaným nevznikl vůči žalobkyni nárok na zaplacení smluvní pokuty, protože žalobkyně splnila všechny podmínky pro uzavření předvídané kupní smlouvy a ve sjednané lhůtě vyzvala žalované k jejímu uzavření, žádnou povinnost ze Smlouvy zajištěnou smluvní pokutou tudíž neporušila.
13. Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil, když pochybení neshledal ani v závislých nákladových výrocích III. A IV.
14. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ust. § 142 odst. 1 za použití ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. a přiznal v něm úspěšné žalobkyni jejich náhradu v celkové výši (po zaokrouhlení) 41 237 Kč za 2 úkony právní služby z tarifní hodnoty 2 110 000 Kč po 16 740 Kč (vyjádření k odvolání a účast u jednání odvolacího soudu) podle ust. § 7 bodu 6. AT, 2 režijních paušálů po 300 Kč podle ust. § 13 odst. 4 AT a 21% DPH ve výši 7 156,80 Kč podle ust. § 137 odst. 3 AT.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za předpokladu, že 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; přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do 2 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Praha 27. března 2024

JUDr. Hana Lojkásková v. r.  
předsedkyně senátu