



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Saralievové a soudkyň JUDr. Renaty Hertlové a JUDr. Markéty Čermínové v právní věci

žalobce: **Bc. J. H.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Michalem Diamantem
sídlem Karlovo náměstí 288/17, 120 00 Praha 2

proti
žalované: **M & M reality holding a. s.**, IČ 27487768
sídlem Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Peterem Harmečkem
sídlem Macharova 302/13, 702 00 Ostrava

o zaplacení 59 895 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 7. 2. 2025, č.
j. 18 C 207/2023-106, ve znění opravného usnesení ze dne 30. 5. 2025, č.j. 18 C 207/2023-139

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované na náhradu nákladů odvolacího řízení 5 590 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Petera Harmečka.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal na žalované zaplacení 18 930 Kč s příslušenstvím, a žalobci uložil povinnost zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení 20 751 Kč. Žalobce se na žalované domáhal zaplacení částky 59 895 Kč z titulu náhrady škody, jež mu měla vzniknout mylnou informací žalované o tom, že jí inzerovaný pozemek, který žalobce koupil v aukci, je určen ke stavbě rodinného domu, na vícenákladech v souvislosti s jeho úsilím o změnu územního plánu. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s obranou, že žalobci byly před dražbou poskytnuty veškeré rozhodné informace a že před podáním žaloby projevila ochotu uhradit mu náklady, spojené se změnou územního plánu, které jí však žalobce nedoložil a překvapivě podal žalobu. Žalovaná uhradila žalobci částku 59 895 Kč po podání žaloby dne 20. 12. 2023, v tomto rozsahu vzal žalobce žalobu zpět, což vedlo k částečnému zpětvzetí žaloby, na jehož základě soud I. stupně usnesením ze dne 21. 2. 2024, č.j. 18 C 207/2023-40, řízení zastavil ohledně 40 965 Kč s 15 % úrokem z prodlení z částky 59 895 Kč od 24. 9. 2023 do 20. 12. 2023 do zaplacení. Žalobce si zaplacenou částku započítal na náhradu nákladů řízení podle (odporem žalované zrušeného) platebního rozkazu, na úrok z prodlení a na část jistiny. Návrhu žalobce na rozšíření žaloby o další nároky (škodu, jež měla být způsobena tím, že nemohl čerpat hypoteční úvěr, zdražením stavebním prací a nájemným) soud I. stupně nevyhověl s poukazem na to, že žalobce navrhl rozšíření žaloby více než rok po zahájení řízení a provedené mediaci, vady svého návrhu odstranil až bezprostředně před nařízeným jednáním a dosavadní výsledky přípravy jednání a mediačního řízení by nebylo možné v řízení využít.
2. Soud I. stupně vyšel z důkazních zjištění, popsanych v odstavcích 4. až 13. napadeného rozsudku, a skutkový stav posuzoval podle § 419, § 420 odst. 1,2, § 583, § 1970, § 2910, § 2894 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (o. z.) a § 3 odst. 1 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, za použití rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 62 A 164/2017. Dovodil, že žalobce nebyl před účastí v dražbě a podpisem kupní smlouvy informován o tom, že pozemek je podle územního plánu nezastavitelný rodinným domem. Svědek I. J. (prodávající) v tomto směru vypovídal rozporně a sama žalovaná realitní kancelář o tom zjevně nevěděla, když pozemek inzerovala jako zastavitelný, aniž by bylo prokázáno, že jednala úmyslně a snažila se nepravdivou informací zájemce nalákat. Žalobce byl v dobré víře, že pozemek se nachází v území pro výstavbu rodinného domu, neboť tomu odpovídají jeho další kroky ve spolupráci s projektantem (profesionálem). Uvedením nepravdivé informace o zastavitelnosti pozemku rodinným domem žalovaná jako xxx a xxx nepochybně porušila své povinnosti podle § 3 zákona o realitním zprostředkování a žalobce uvedla v omyl. S ohledem na obsah inzerce nelze považovat za nedostatečnou obezřetnost žalobce coby spotřebitele, že se na informaci podanou žalovanou spolehl a dále ji neověřoval například studiem územního plánu. Ing. K., který pro žalobce zahájil projektové práce, rovněž nevěděl, že pozemek je v území nezastavitelném rodinným domem a podal žádost o schválení umístění stavby rodinného domu. Této žádosti nebylo vyhověno s odůvodněním, že podle územního plánu je takové využití pozemků nepřípustné, žalobce brojil proti tomuto rozhodnutí neúspěšným odvoláním, na něž vynaložil 4 500 Kč + daň z přidané hodnoty (DPH), a následně začal činit kroky ke změně územního plánu, na což vynaložil 45 000 Kč + DPH.
3. Žalovaná na požadavek žalobce k úhradě sporné částky reagovala tak, že s jeho nárokem nesouhlasí, v zájmu zachování dobrých vztahů však byla ochotna uhradit doložené náklady na změnu územního plánu. Žalobce však na toto sdělení nereagoval, žalované nesdělil, z čeho požadovaná částka skládá a bez dalšího podal návrh na vydání platebního rozkazu. Po podání odporu proti platebnímu rozkazu zaplatila žalovaná částku 59 895 Kč, odpovídající jistině, čímž vzal soud I. stupně za doložené, že měla v úmyslu uhradit jistinu dluhu. Současně dovodil,

že částka 4 500 Kč + DPH není v příčinné souvislosti s porušením povinnosti žalovanou, neboť žalobce v době podání odvolání již věděl, že nemovitost se nachází v území, kde podle územního plánu nelze rodinný dům vystavět. Odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby tak bylo zbytečným úkonem, který žalobce učinil ze své vůle a žalovaná ho nemohla ovlivnit. Nejednalo se v tomto rozsahu o náklad, spojený se změnou územního plánu, jak žalobce žalovanou nepravdivě informoval. Ani zbývající částku, představující skutečně náklady na změnu územního plánu, neshledal soud I. stupně vynaloženou v souvislosti s jednáním žalované. Zdůraznil, že pokud byl žalobce nesprávnou informací žalované uveden v omyl, měl právo odstoupit od smlouvy a požadovat vrácení kupní ceny, případně související náhradu škody. Žalobce však od smlouvy neodstoupil, naopak má zájem pozemek dále vlastnit a investuje do něj další prostředky s cílem docílit jeho změny na pozemek stavební. Žádné ustanovení mu však nezakládá právo na náhradu nákladů, vynakládaných na to, aby koupenou věc dostal do stavu, souladného s inzerovanou nemovitostí.

4. Soud I. stupně uzavřel, že žalovaná sice žalobci škodu způsobit mohla, nepředstavují ji však náklady, které žalobce vynakládá na investice do pozemku, jenž nadále drží na základě svého svobodného rozhodnutí. Tyto náklady jsou zapříčiněny výlučně jeho jednáním, čímž je přetržena příčinná souvislost mezi jednáním žalované a tvrzenou škodou. Žalovaná v zájmu smírného vyřešení věci uznala nárok žalobce na náklady, vynaložené na změnu územního plánu, a částku 59 895 Kč uhradila v úmyslu zaplatit jistinu dluhu, žalobce ji ale chybně započítal na náklady, určené zrušeným platebním rozkazem (16 789 Kč), a poté na úrok z prodlení ve výši 2 141 Kč. V důsledku zrušení platebního rozkazu však neexistuje právní titul, na jehož základě by bylo možné v něm uvedené náklady vymáhat či považovat za přiznané a nárok na úrok z prodlení žalobci nevznikl. Žalovaná neprojevila vůli uhradit mu částku 4 500 Kč + DPH a pokud ji zaplatila na základě nepravdivé informace žalobce, že se jedná o součást nákladů na změnu územního plánu, přeplatila oproti své projevené vůli požadavek žalobce o 5 445 Kč a žalobcem tvrzený úrok z prodlení 2 141 Kč je nižší, než kolik mu žalovaná uhradila navíc.
5. S tímto odůvodněním soud I. stupně žalobu zamítl a procesně úspěšné žalované přiznal podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o. s. ř.), náhradu nákladů řízení ve specifikaci, popsané v odstavci 38. rozsudku. Náhradu cestovních výdajů a promeškaného času advokáta soud I. stupně žalované jako neúčelně vynaložené nepřiznal s odůvodněním, že žalovaná má sídlo v xxx, jednání soudu probíhalo v xxx a není pochyb o tom, že v xxx působí řada advokátů, kteří by žalobkyni mohli zastupovat (srov. nálezn Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 736/12). Účelné nebyly ani náklady spojené s mediačním řízením, neboť celý problém způsobila žalovaná flagrantním porušením své povinnosti podnikatele a žalobce coby spotřebitele postavila bez jeho zavinění do složité situace. Možnost vyřešit spor mediací se ani nechočila dostatečně iniciativně a rozumně, takže situace mezi stranami nadále zůstala sporná a nedořešená.
6. Proti rozsudku podal žalobce včasné odvolání. Namítl, že soud I. stupně nepochopil právní stav a zdůraznil, že byl uveden v omyl obsahem uveřejněného inzerátu, jednáním realitní makléřky, která od počátku věděla či měla vědět o nemožnosti postavení rodinného domu na inzerovaném pozemku a nepravdivými informacemi, uvedenými na webových stránkách žalované. V důsledku tohoto porušení povinnosti žalovanou ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o realitním zprostředkování vznikla žalobci coby spotřebiteli škoda, jelikož spoléhal na ujištění žalované, která měla povinnost mu poskytnout přesné informace. Závěr, že žalovaná nejednala úmyslně, je neologický, neboť její odměna se odvíjí od prodejní ceny a měla tedy ekonomickou motivaci k uvedení žalobce v omyl. Jednání žalované je kořenovou příčinou vzniku jeho škody, bez něj by nedošlo k zájmu žalobce o pozemek a k uzavření kupní smlouvy, a proto lze dovodit věcnou souvislost se vznikem škodlivého následku, spočívajícího v jeho nákladech. K přerušení příčinné souvislosti dochází jen tehdy, pokud nová okolnost působila jako samostatná a výlučná příčina,

kteřá vyvolala vznik škody bez ohledu na původní škodnou událost. Jednání žalobce nebylo dobrovolné, ale bylo vyvoláno pochybením žalované. Ve chvíli, kdy zjistil, že stavba na pozemku není možná, zahájil všechny kroky k tomu, aby mohl stavbu realizovat. Závěr, že částka 4 500 Kč za odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby není v příčinné souvislosti, je překvapivý, jelikož nebyl poučen, že neunáší důkazní břemeno. Žalobce jednal v zájmu minimalizace škod, neboť pokud by došlo ke změně napadeného rozhodnutí, došlo by zároveň i k faktickému potvrzení změny územního plánu. Správný není ani závěr soudu I. stupně ohledně dalšího jednání žalobce, jež směřovalo pouze k nápravě problému, na který měl být od počátku žalovanou upozorněn. Právo na odstoupení od kupní smlouvy by měl žalobce vůči prodávajícímu, nikoli vůči žalované, jež odpovídá podle § 2910 o. z. za způsobenou škodu tím, že uvedla v omyl žalobce a ten s ní již nechtěl nadále věc řešit, neboť pro něj byla nevěrohodná. Žalovaná ostatně nárok žalobce na úhradu vynaložených nákladů na změnu územního plánu uznala, tedy uznala i příčinnou souvislost se svým jednáním. Žalobce dále nesouhlasil s tím, že včas nenavrhl rozšíření žaloby, k čemuž argumentoval tím, že vady návrhu odstranil před nařízeným jednáním. Odvolatel navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek „zrušil“ a přiznal mu náhradu nákladů řízení odvolacího řízení.

7. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku. Ve vyjádření k odvolání uvedla, že ji žalobce neprávem obviňuje z úmyslného jednání, její zprostředkovatelská odměna byla sjednána fixně a informace o nemožnosti postavit rodinný dům na předmětném pozemku byla v územním plánu obce xxx vyznačena specificky. Žalované tato informace unikla, měla však za to, že prodávající sdělil žalobci při prohlídce nemovitosti, že rodinný dům bude možné postavit až po změně územního plánu. Z územního plánu obce tuto informaci nezjistil při zpracování projektové dokumentace a vyřizování stavebního povolení a ani projektant žalobce. Žalobce žalované odmítl doložit vynaložené náklady a vylákal na ní částku 4 500 Kč, kterou uhradil v souvislosti s odvoláním proti zamítavému rozhodnutí o umístění stavby. Pokud by jeho projektant postupoval s odbornou péčí a řádně nastudoval územní plán obce, musel by tuto skutečnost zjistit a nepodával by žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ani odvolání. Žalovaná jako zprostředkovatelka nemohla uvést v omyl odborníka, který se vyzná v územním plánu, a uvedené jednání žalobce a jeho projektanta nemůže jít k její tíži. Rozhodování o umístění stavby a změna územního plánu jsou rozdílné instituty, na změnu územního plánu obecně neexistuje právní nárok a není tedy spravedlivé požadovat na žalované náklady s tím související. Žalobce nejednal tak, jak by v takové situaci obvykle jednal jiný kupující, například odstoupením od kupní smlouvy nebo požadavkem na slevu z kupní ceny tak, aby zvrátil situaci a předešel škodám ve smyslu § 2903 odst. 1 o.z. Naopak se rozhodl setrvat ve vlastnictví pozemku a věc řešit žádostí o změnu územního plánu s rizikem, že k ní v budoucnu nemusí vůbec dojít. Žalovanou nekontaktoval ihned poté, co zjistil, že stavba rodinného domu na pozemku není možná, výzvu ze dne 29. 8. 2023 jí zaslal téměř rok a půl po zamítavém stanovisku stavebního úřadu. Žalovaná neměla možnost ovlivnit stav věci a poté, co jí žalobce tuto informaci sdělil, se zachovala eticky a profesionálně, měla zájem se žalobcem jednat. Ten však odmítl s ní spolupracovat, cokoliv jí doložit a rovnou podal žalobu. Žalovaná neuznala nárok žalobce na náhradu nákladů vynaložených na změnu územního plánu, v dopise ze dne 20. 9. 2025 jasně popřela, že by nesla odpovědnost za škodu a pouze v zájmu zachování dobrého jména společnosti mu chtěla tyto náklady uhradit.
8. Z obsahu odvolání žalobce se podávají odvolací důvody ve smyslu § 205 odst. 2 písm. c), e), g) o.s.ř. Odvolací soud proto z jeho podnětu přezkoumal napadený rozsudek, včetně předcházejícího řízení, v intencích § 212 a § 212a o. s. ř., odvolání však důvodným neshledal. Soud I. stupně provedl ve věci dostatečné dokazování a učinil správná skutková zjištění, své závěry podrobně a logicky zdůvodnil a k jeho právnímu posouzení má odvolací soud jen dílčí výhrady,

nemající vliv na věcnou správnost rozhodnutí, proti němuž odvolatel pouze opakuje soudem I. stupně vyvrácené východisko žaloby.

9. Soud I. stupně správně dovedl, že žalovaná porušila povinnost poskytnout žalobci pravdivé a úplné informace o předmětu prodeje a lze mít za nepochybné, že kdyby žalobce věděl o nezastavitelnosti pozemku, neměl by o něj zájem a nekoupil by ho. Žalovaná tedy svou chybnou informací o pozemku uvedla žalobce v omyl, z ničeho však nevyplývá, že by tak učinila úmyslně. Takový úmysl nelze dovést jen na základě ekonomického motivu, naopak jejím tvrzení o specifickém označení nezastavitelnosti pozemku v územním plánu obce nasvědčuje to, že si této skutečnosti původně nevěštil ani projektant žalobce. Důsledkem omylu žalobce je neplatnost uzavřené kupní smlouvy ve smyslu § 583 o. z. Jde o neplatnost relativní, která je zákonem stanovena na ochranu osoby jednající v omylu, tedy žalobce, na jehož vůli bylo, zda se neplatnosti kupní smlouvy dovolá a tím obnoví stav před jejím uzavřením s vrácením kupní ceny coby plnění bez právního důvodu ve smyslu § 2991 o. z. Tím by bylo obvyklou cestou dosaženo původního stavu a žalobce by se zbavil pozemku, o němž by podle svých slov neměl při jeho nezastavitelnosti zamýšlenou stavbu zájem, a nevynaložil by následné náklady na odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby ani na změnu územního plánu. Odvolací soud proto souhlasí se závěrem soudu I. stupně, že pro vznik této majetkové újmy žalobce bylo rozhodující rozhodnutí samotného žalobce pozemek si ponechat a činit investice k jeho uvedení do právního stavu, způsobilého k jeho využití k zamýšlenému účelu. Toto rozhodnutí žalobce bylo novou okolností, která jako samostatná příčina vyvolala vznik jím tvrzené škody, čímž došlo k přetržení příčinné souvislosti mezi výše uvedeným jednáním žalované a náklady, které mu vznikly na uvedené činnosti. Zcela markantní je toto přetržení příčinné souvislosti u nákladů na odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby. Z obsahu samotného tohoto rozhodnutí muselo být žalobci, spolupracujícím s projektantem a profesionálem v oboru stavebnictví, jasné, že územní plán obce neumožňuje postavit na pozemku rodinný dům (což bylo možné v tomto plánu ověřit). Soud I. stupně tedy správně dovedl, že se jednalo o zbytečný úkon, a tedy zbytečně na základě rozhodnutí žalobce vynaložené náklady, aniž by vznikla v řízení potřeba žalobce poučovat ve smyslu § 118a o.s.ř. Tvrzení žalobce, že se domníval, že může tímto postupem dosáhnout změny územního plánu, je nepřipadné, neboť správní orgán se při vydání rozhodnutí o umístění stavby musí řídit platným územním plánem, o němž rozhoduje samotná obec.
10. Žalobcem uplatněná pohledávka vůči žalované tak není po právu a odvolací soud se neztotožnil se závěrem soudu I. stupně, že žalovaná svým plněním uznala nárok žalobce na náhradu nákladů na změnu územního plánu co do důvodu a výše ve smyslu § 2053 o. z. Z přípisu žalované ze dne 20.9.2023, kterým projevila ochotu uhradit žalobci skutečně vynaložené náklady na změnu územního plánu, jednoznačně vyplývá, že jeho nárok z titulu své odpovědnosti za škodu neuznává a je tak ochotna učinit jen v zájmu zachování svého dobrého jména. Na tom nic nemění ani její vyjádření ze dne 11. 1. 2024, z něhož rovněž nevyplývá uznání nárok žalobce co do důvodu a žalovaná v něm odkazuje právě na svůj dopis ze dne 20. 9. 2023. Žalobci za dané situace nesvědčí nárok na úrok z prodlení ani na náhradu nákladů, přiznaných zrušeným platebním rozkazem (jak již vysvětlil soud I. stupně v odstavci 34 rozsudku). Soud I. stupně také postupoval v souladu s § 95 odst. 2 o. s. ř., když nepřipustil změnu žaloby, navrženou v úplnosti bezprostředně před konáním nařízeného jednání, pro níž tak nebylo možné využít výsledky přípravy jednání. Avšak ani v případě, kdyby nepřipustění změny žaloby bylo posouzeno jako vada řízení, neměla by tato vada s ohledem na důvody zamítnutí žaloby vliv na věcnou správnost rozhodnutí soudu I. stupně ve smyslu § 205 odst. 2 písm. c) o.s.ř.
11. Z popsaných důvodů odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný, včetně výroku o náhradě nákladů řízení, podle § 219 o. s. ř. potvrdil. Podle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve

spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. má procesně úspěšná žalovaná právo na náhradu nákladů odvolacího řízení, sestávající z odměny advokáta za 2 úkony právní služby (vyjádření, účast na jednání odvolacího soudu dne 21. 10. 2025) po 1 860 Kč podle § 7 bodu 5 vyhl. č. 177/196 Sb., advokátní tarif ve znění, účinném od 1. 1. 2025, s paušální náhradou výdajů po 450 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu a 21 % náhradou za DPH ve výši 970 Kč, celkem 5 590 Kč. Shodně se soudem I. stupně neshledal opodstatněným nárok žalobce na náhradu cestovního a promeškaný čas advokáta. Volbu advokáta z druhého konce republiky, než se nachází sídlo žalované a místně příslušný soud, lze s ohledem na závěry nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 736/2012 označit za nepřiměřenou okolnostem případu (například mimořádnosti či náročnosti sporu) a prostředky, vynaložené na cestovné a související náklady, za neúčelné bránění práv žalované, jak má na mysli § 142 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je za podmínek § 237 o. s. ř. přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

Praha 2. října 2025

JUDr. Irena Saralievová v. r.
předsedkyně senátu