



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem JUDr. Rudolfem Malým ve věci

žalobkyně: **VIAGEM a.s.**, IČO 04817320
sídlem Sokolovská 131/86, 186 00 Praha - Karlín

proti
žalované: [REDACTED], narozená [REDACTED]
bytem [REDACTED]
zastoupená advokátem JUDr. Janem Hejdou, Ph.D., LL.M.
sídlem Bělehradská 3347/7, 434 01 Most

pro 3 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Návrh žalobkyně na zaplacení 3 000 Kč s příslušenstvím se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Zástupce žalované JUDr. Jan Hejda, Ph.D., LL.M. advokát v Mostě, má vůči České republice, Okresnímu soudu v Mostě, právo na zaplacení odměny ve výši 6 292 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit České republice, Okresnímu soudu v Mostě, za vyplacenou odměnu zástupci žalované, na nákladech řízení částku 6 292 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. V žalobě, která soudu došla dne 14. 7. 2022 žalobkyně tvrdí, že byla dne 4. 6. 2022 mezi účastníky uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byl převod parcel. Zároveň se účastníci dohodli na

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

tom, že pro případ, nepovolí-li katastr nemovitostí vklad z důvodu exekuce či insolvence na straně žalované, zaplatí žalovaná účelně vynaložené náklady žalobkyni (čl. VI Smlouvy). Následně došlo k nepovolení vkladu z důvodu exekuce a žalobkyně požaduje zaplacení 3 000 Kč (účelně vynaložené náklady, a to 2 000 Kč, které z důvodu nepovolení zápisu propadly, a 1 000 Kč jako náklady spojené s tvorbou smluvní dokumentace a veškerého dalšího příslušenství). Žalobkyně věděla, že jsou parcely zatíženy exekucí, ale byla ujištěna žalovanou, že se jedná o ukončené exekuční řízení.

2. Žalovaná se žalobou nesouhlasí. Tvrdí, že kupní smlouva byla uzavřena z iniciativy žalobkyně, která také sama navrhla kupní cenu. Rovněž kupní smlouvu vypracovala a podala návrh na vklad do katastru nemovitostí. Sama žalobkyni sdělila, že jsou nemovitosti zatíženy exekucí, což žalobkyně již sama věděla. Kupní cena jí zaplacená nebyla. V době uzavření smlouvy jí bylo 68 let a nemá vysokoškolské vzdělání, nepovažuje se ani za osobu znalou práva a uzavírání kupních smluv. Má za to, že žalobkyně, která se prezentuje jako společnost znalá obchodování s nemovitostmi, mimo jiné i těch, které jsou zatíženy exekucí, musela vědět, jak má postupovat. Případná škoda vznikla proto, že žalobkyně nepostupovala se znalostmi a pečlivostí. Není prokázána ani výše škody, zejména v částce 1 000 Kč.
3. Žalobkyně se k jednání nedostavila, ačkoliv byla řádně předvolána. Soud věc projednal a rozhodl na základě obsahu spisu a provedených důkazů podle § 101 odst. 3 o. s. ř. Soud nemohl dát žalobkyni případná poučení podle § 118a o. s. ř. a žalobkyně se zbavila možnosti reagovat na průběh jednání.
4. Žalobkyně soudu předložila kupní smlouvu ze dne 3. 5. 2022 (možná ze dne 3. 6. 2022), která není opatřena ověřeným podpisem zástupce žalobkyně. Žalovaná předložila kupní smlouvu ze dne 26. 4. 2022, která je opatřena podpisy, nikoliv však ověřenými. Není zřejmé, která ze smluv byla předložena katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí. Soud nemohl žalobkyni v tomto smyslu poučit o povinnosti doplnit skutková tvrzení a důkazy.
5. Z rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, ze dne 3. 6. 2022, č. j. [REDAKCE] byla zjištěno, že byl návrh na vklad zamítnut. Katastrální úřad zjistil, že jsou zapsána omezení převodu nemovitostí podle exekučních příkazů k době podání návrhu dne 10. 5. 2022. Účastníci byli seznámeni s podklady (poslednímu účastníku doručeno dne 23. 5. 2022) a lhůta ke zpětvzetí návrhu marně uplynula dnem 2. 6. 2022.
6. Žalobkyně nepředložila soudu žádný důkaz o ujištění žalovanou, že exekuční řízení bylo ukončeno. Soud nemohl žalobkyni v tomto smyslu poučit o povinnosti doplnit skutková tvrzení a důkazy, protože žalobkyně nebyla při jednání přítomna.
7. Ve výzvě k vrácení kupní ceny zaplacené za kupní smlouvu ze dne 24. 5. 2022 vyzývá žalobkyně žalovanou, aby jí vrátila kupní cenu a vydala bezdůvodné obohacení ve výši 3 000 Kč.
8. Z tvrzení žalované vyplývá, že jí kupní cena zaplacená nebyla, proto se výzvou nezabývala. Z podané žaloby ani nevyplývá, že by žalobkyně vrácení kupní ceny požadovala, případně, že jí žalovaná vrátila.
9. Žalobkyně zaslala žalované předžalobní výzvu ze dne 30. 6. 2022, ze které vyplývá, že vrácení kupní ceny nepožaduje.
10. Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26. 4. 2022, č. j. [REDAKCE], bylo osvědčeno, že vzal soud na vědomí splnění oddlužení.
11. Žalovaná tvrdí a žalobkyně potvrzuje, že je žalobkyně profesionálním obchodníkem s nemovitostmi. Podle internetové prezentace žalobkyně vykupuje nemovitosti za hotové s okamžitou úhradou kupní ceny, řeší oddlužení, vykupuje nemovitosti v exekuci.

12. Mezi žalobkyní byla uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byly parcely (datum uzavření je 3. 5. 2022 nebo dne 3. 6. 2022, eventuálně dne 26. 4. 2022). O zatížení nemovitostí exekucí žalobkyně věděla. Kupní cena zaplacená nebyla. Smlouva obsahuje ujednání o tom, že v případě nepovolí-li katastr nemovitostí vklad z důvodu exekuce či insolvence na straně prodávajícího, má kupující nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů (článek označený ve Smlouvě VI., poslední věta). Návrh na vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 10. 5. 2022 a byl zamítnut dne 3. 6. 2022, když Katastrální úřad zjistil, že jsou zapsána omezení převodu nemovitostí podle exekučních příkazů k době podání návrhu. Dne 23. 5. 2022 byli účastníci informováni a ke zpětvzetí návrhu nedošlo. Žalobkyně vyzvala dne 24. 5. 2022 a dne 30. 6. 2022 žalovanou k zaplacení částky 3 000 Kč.
13. Kupní smlouva byla mezi účastníky uzavřena podle § 2079 a následující občanského zákoníku a jejím předmětem byly nemovitosti. Kupní smlouva byla přílohou k návrhu na vklad do katastru nemovitostí ze dne 10. 5. 2022.
14. Žalobkyně uzavřela kupní smlouvu v rámci své podnikatelské činnosti a žalovaná jednala jako fyzická osoba, jedná se proto o spotřebitelskou smlouvu podle § 1810 a následující obč. zákoníku. Podle § 1810 obč. zákoníku., ustanovení tohoto dílu se použijí na smlouvy, které se spotřebitelem uzavírá podnikatel a na závazky z nich vzniklé. Podle § 419 obč. zákoníku, spotřebitelem je každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná. Podle § 420 odst. 2 obč. zákoníku, pro účely ochrany spotřebitele a pro účely § 1963 se za podnikatele považuje také každá osoba, která uzavírá smlouvy související s vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či při samostatném výkonu svého povolání, popřípadě osoba, která jedná jménem nebo na účet podnikatele.
15. Podle § 2900 občanského zákoníku, vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.
16. Podle § 5 odst. 1 občanského zákoníku, kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.
17. Podle komentáře k Občanskému zákoníku, 2. vydání (1. aktualizace, 2022, PETROV, VÝTISK, BERAN A KOL.): *Obecnou povinnost předcházet újmě má za podmínek uvedených v § 2900 každý subjekt občanskoprávních vztahů, který je nadán právní osobností.*
18. *V případě, že se (potenciální) škůdce přihlásil k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu – odborník v daném oboru (§ 5 odst. 1) v postavení (potenciálního) škůdce od konkrétního konání předvídat a očekávat. V úvahu je nutno vzít i vztah mezi konajícím a potenciálním poškozeným, význam zájmu sledovaného konajícím a zájmu potenciálního poškozeného, nákladnost a dosažitelnost v úvahu přicházejících preventivních opatření apod.*
19. *Ten, kdo za podmínek uvedených v komentovaném ustanovení zasáhne do v něm vymezených právních statků, porušuje tím povinnost stanovenou zákonem (§ 2910), čímž naplňuje jeden z předpokladů vzniku povinnosti k náhradě újmy tímto porušením jinému vzniklé. Dalšími předpoklady vzniku povinnosti náhradit újmu jsou tu příčinná souvislost mezi porušením obecné prevenční povinnosti a vzniklou újmu a zavinění, které se předpokládá (presumuje) ve formě nedbalosti (§ 2911). Jinak řečeno tomu, kdo porušil obecnou prevenční povinnost dle § 2900, vznikne povinnost újmu tímto porušením jinému způsobenou náhradit přesto, že přitom neporušil ani dobré mravy, ani žádnou jinou povinnost stanovenou zákonem nebo převzatou smluvně, ledaže prokáže, že škodu nezavinil.*

20. Soud uzavřel, že žalobkyně, coby právnická osoba, která se v rámci své podnikatelské činnosti specializuje na prodej nemovitostí, a která se hlásí k tomu, že je odborníkem v daném oboru, měla jednat s pečlivostí a odbornou znalostí, zvláště, když druhou stranou ve smluvním vztahu je spotřebitel. Žalobkyně věděla o tom, že je v katastru nemovitostí zapsáno omezení převodu nemovitostí podle exekučních příkazů, přesto se spoléhala na tvrzení žalované (které nebylo ani prokázáno), že bylo exekuční řízení skončeno. Podle mínění soudu měla žalobkyně ověřit toto tvrzení, nebo žádat žalovanou, aby toto tvrzení doložila. Kdyby takto postupovala, naplnila by tak svou povinnost jednat tak, aby nedošlo k neodůvodněné újmě na vlastnictví jiného. K naplnění předpokladů stanovených v čl. VI. poslední věta uzavřené Kupní smlouvy tak sice došlo, ale v důsledku porušení prevenční povinnosti žalobkyně.
21. Podle § 579 odst. 1 občanského zákoníku, způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu.
22. Podle citovaného zákonného ustanovení tak žalobkyně nemůže po žalované požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Soud proto žalobu zamítl.
23. Otázka nákladů řízení byla řešena podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Ačkoliv by žalovaná měla právo na náhradu nákladů řízení, žádné nepožadovala. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
24. Žalované byl ustanoven zástupce pro řízení advokát JUDr. Jan Hejda (§ 30 odst. 1 o. s. ř.). Zástupce žalované má právo na odměnu podle § 140 odst. 2 o. s. ř. a výše odměny odpovídá § 7 bod 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif. Odměna činí 6 292 Kč a je tvořena částkou 1 000 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., částkou dvakrát 1 000 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., částkou 1 000 Kč za účast u jednání dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t., včetně čtyř paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daně z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 5 200 Kč ve výši 1 092 Kč. Zástupce žalované má vůči České republice, Okresnímu soudu v Mostě, právo na zaplacení této částky do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
25. Česká republika vyplatila z rozpočtových prostředků na odměně ustanovenému zástupci žalované částku 6 292 Kč. Podle § 148 odst. 1 o. s. ř., stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Neúspěšná žalobkyně je tak povinna zaplatit České republice, Okresnímu soudu v Mostě, za vyplacenou odměnu částku 6 292 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné (ustanovení § 202 odst. 2 o. s. ř.).

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 23. března 2023

JUDr. Rudolf Malý v. r.
samosoudce