



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Pardubicích rozhodl soudcem JUDr. Martinem Tomkem ve věci

žalobců:

a) **XXX**, narozený dne XXX
bytem XXX

b) **XXX**, narozená dne XXX
XXX

oba zastoupeni advokátem JUDr. Ervínem Perthenem, MBA
sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové

proti

žalovaným:

1. **XXX**, narozená dne XXX
bytem XXX

2. **XXX**, narozený dne XXX
bytem XXX

toho času ve výkonu trestu odnětí svobody ve XXX

3. **XXX**, narozený dne XXX
bytem XXX

žalovaní 1 a 3 zastoupeni advokátem Mgr. Lukášem Kulhánkem
sídlem Dlouhá 101/13, 500 03 Hradec Králové

o zaplacení 1 720 000 Kč

takto:

- I. Žalovaná 1 a žalovaný 2 jsou povinni zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku ve výši 1 720 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto výroku rozhodnutí.

- II. **Návrh, aby spolu s žalovanými 1 a 2 byl povinen zaplatit žalobcům částku 1 720 000 Kč i žalovaný 3, se zamítá.**
- III. **Žalovaná 1 a žalovaný 2 jsou povinni nahradit společně a nerozdílně žalobcům k rukám jejich zástupce náklady řízení ve výši 341 630,70 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.**
- IV. **Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 3 nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

- 1 Žalobci se podanou žalobou domáhali proti všem žalovaným povinnosti zaplatit společně a nerozdílně žalobcům částku 1 720 000 Kč. Tvrdili, že žalovaná 1 a žalovaný 3, který jednal na základě plné moci udělené žalovaným 2, nabízeli počátkem roku 2014 k prodeji pozemek XXX, jehož součástí je stavba XXX, jehož součástí je budova XXX, to vše v katastrálním území a části obce XXX (dále „předmětné nemovitosti“), které byly v podílovém spoluvlastnictví žalovaných 1 a 2, přičemž žalovaná 1 vlastnila spoluvlastnický podíl o velikosti ideálních 3/20 a žalovaný 2 o velikosti ideálních 17/20. Žalobci projevili zájem o koupi předmětných nemovitostí. Přestože se žalobci na žalovaného 2 při prohlídkách předmětných nemovitostí a na jednáních s ostatními žalovanými opakovaně ptali, tak jim žalovaní 1 a 3 zamlčeli pro žalobce podstatnou informaci o tom, že je proti žalovanému 2 vedeno trestní stíhání pro XXX. Pokud by žalobci tuto informaci měli, tak by dne XXX neuzavřeli s žalovanou 1 a žalovaným 2, který jednal v zastoupení žalovaného 3, kupní smlouvu k předmětným nemovitostem a nezaplatili by část kupní ceny ve výši 1 720 000 Kč na účet Hypoteční banky, a.s. k vyplacení hypotečního úvěru prodávajících. Katastrální úřad pro Pardubický kraj rozhodl dne XXX2014 o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva žalobců k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí, protože předběžným opatřením Okresního soudu v Pardubicích ze dne 21.11.2014 bylo žalovanému 2 k návrhu XXX zakázáno disponovat s jeho spoluvlastnickým podílem na předmětných nemovitostech, čímž kupní smlouva pro nemožnost plnění zanikla. Smluvní strany kupní smlouvy si byly povinny vrátit veškerá poskytnutá plnění, nicméně Hypoteční banka, a.s., která obdržela platbu dluhu žalovaných 1 a 2 ničeho nevrátila. Žalobci mají za to, že žalovaní 1 a 2 se na úkor žalobců bezdůvodně obohatili. Žalovaní 1 a 3 navíc uvedli žalobce v omyl, když jim vědomě lhali o nepřítomnosti žalovaného 2, což bylo v průběhu řízení prokázáno výpovědí svědků, XXX. Pro žalobce představovala žalovaným 1 a 3 známá skutečnost, že žalovaný 2 je XXX, pocitově i právně podstatnou informaci, zejména s ohledem na předpokládanou povinnost žalovaného 2 nahradit újmu XXX. Podstatnost této informace potvrdil vývoj této kauzy. Žalovaní 1 a 3 jednali ve smyslu § 6 občanského zákoníku nepoctivě. Porušili i další povinnosti stanovené v občanském zákoníku (§ 1728 odst. 2, § 2900), přičemž v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním žalovaných 1 a 3 vznikla žalobcům škoda v žalované výši. Kdyby žalobci měli podstatné informace o žalovaném 2, tak by kupní smlouvu neuzavřeli a rozhodně by nepřistoupili na platbu části kupní ceny předem.
- 2 Žalovaní 1 a 3 navrhli žalobu zamítnout. Tvrdili, že nároky žalobců na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody jsou ve vzájemné konkurenci. Pokud jde o bezdůvodné obohacení, které mělo vzniknout žalované 1, tak toto nevzniklo, protože žalobci dosud neodstoupili od kupní smlouvy a tato nezankla. Žalovaná 1, která vlastnila spoluvlastnický podíl na předmětných nemovitostech ve výši ideální 3/20 k celku, jej i po

zamítnutí vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících byla připravena na žalobce převést. Nemohlo tedy dojít k nemožnosti plnění. Poté, co žalovaná 1 marně nabízela žalobcům k prodeji svůj podíl na nemovitostech ve výši ideální 3/20 k celku, prodala podíl společnosti M & M investiční s.r.o. I kdyby žalovaní vznik bezdůvodného obohacení připustili, tak se žalovaná 1 mohla obohatit jen o 3/20 z uhrazené částky, protože žalovaná 1 převáděla svůj spoluvlastnický podíl o velikosti 3/20 a náležela jí část kupní ceny ve výši 3/20. Pokud jde o tvrzení žalobců o odpovědnosti žalovaných za škodu, tak ta nevznikla, protože žalobci mají stále pohledávku za žalovanou 1 a za žalovaným 2. Žalovaní neporušili žádnou smluvní ani zákonnou povinnost. Předpokládali, že žalobci o celé záležitosti ví, když spolupracovali se svědkyněmi XXX, které v dané lokalitě, kde XXX, bydlí, a navíc XXX jednala s XXX z Hypoteční banky, která byla s celou věcí seznámena. Jako laici nevěděli, že je v rámci trestního řízení možné uplatnit nárok na náhradu škody a nemajetkové újmy a neznali rodinné poměry oběti trestného činu, čímž nemohli vědět, že někdo uplatňuje nárok na náhradu škody. Žalovaný 3 se poprvé účastnil jednání se žalobci ohledně koupě předmětných nemovitostí dne XXX.2014, příbuzní XXX se však s nárokem na přiznání náhrady škody v trestním řízení připojili až dne XXX.2014. V době uzavření předmětné kupní smlouvy nebyl žalovaný 2 pravomocně odsouzen a nebyla mu pravomocně uložena povinnost nahradit nemajetkovou újmu. Nemohl tak být v době uzavření smlouvy předlužen, jak tvrdí žalobci. Po vydání předběžného opatření Okresním soudem v Pardubicích, které žalovanému 2 zakazovalo disponovat se spoluvlastnickým podílem na předmětných nemovitostech, měl žalovaný 3 naopak snahu vzniklou situaci odvrátit, a proto proti předběžnému opatření podával odvolání. Důsledky, k nimž došlo, vznikly nezávisle na vůli žalovaných, chybí zde příčinná souvislost.

- 3 Žalovaný 2 uvedl, že celou záležitost nemohl ovlivnit, protože se od zahájení trestního stíhání dne XXX2014 nacházel ve vazební věznici. V tomto období se s žalovanou 1 domluvil na prodeji předmětných nemovitostí, protože neměl finanční prostředky na splácení XXX. Žalovaný 3 znal jejich situaci, proto nabídl pomoc s prodejem předmětných nemovitostí za účelem úhrady úvěru a vrácení půjčky ve výši 420 000 Kč XXX žalovaného 2. O předmětné nemovitosti byl podle zprostředkovaných informací od XXX žalovaného 2 zájem, předmětné nemovitosti mohly být prodány několika zájemcům. Žalovaný 2 nebyl v okamžiku uzavření kupní smlouvy předlužen, protože ještě nebyl pravomocně odsouzen.
- 4 Soud dospěl na základě provedených důkazů k následujícím skutkovým zjištěním:
- 5 Výpisy z katastru nemovitostí měl soud za prokázané, že žalovaná 1 vlastnila ke dni XXX2014 spoluvlastnický podíl na předmětných nemovitostech o velikosti 3/20 a žalovaný 2 o velikosti 17/20. Žalovaná 1 převedla kupní smlouvou ze dne XXX2016 svůj spoluvlastnický podíl na společnost M & M investiční s.r.o.
- 6 Z potvrzení žalovaného 2 ze dne XXX2012 vyplývalo, že si půjčil 420 000 Kč na nákup předmětných nemovitostí od XXX.
- 7 Smlouvou o poskytnutí hypotečního úvěru ze dne XXX bylo prokázáno, že žalovaní, XXX, čerpali společně od Hypoteční banky, a.s. úvěr ve výši 1 699 000 Kč na nákup předmětných nemovitostí, který se zavázali spolu s úrokem ve výši 2,99% p.a. splatit v měsíčních splátkách ve výši 7 154 Kč nejpozději do 30 let od první splátky. Zástavní smlouvou k nemovitosti ze dne XXX, uzavřenou mezi Hypoteční bankou, a.s. jako zástavním věřitelem, panem XXX jako zástavcem a XXX jako dlužníky, bylo prokázáno, že k zajištění shora uvedeného úvěru bylo ve prospěch zástavního věřitele sjednáno zástavní právo k předmětným nemovitostem.
- 8 Připojeným trestním spisem Krajského soudu v XXX sp. zn. XXX bylo prokázáno, že

žalovaný 2, XXX, byl dne XXX2014 zadržen a dne XXX2014 bylo Okresním soudem v XXX rozhodnuto o jeho vzetí do vazby. Žalovaný 2 se již při výslechu před policejním orgánem dne XXX2014 přiznal k XXX. XXX se dne XXX2014 připojili k trestnímu řízení proti žalovanému 2 s nárokem na náhradu škody ve výši 6 000 000 Kč. Trestní soud jim vyhověl co do částky 5 000 000 Kč rozsudkem ze dne 21.10.2014, který po zamítnutí odvolání obžalovaného XXX nabyl právní moci dne 14.1.2015.

- 9 Připojeným spisem Policie ČR, Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, č.j. XXX, bylo prokázáno, že policejní orgán rozhodl usnesením ze dne XXX o tom, že se trestní věc podezření ze spáchání zločinu podvodu, kterého se měli dopustit XXX tím, že žalobcům zamlčeli podstatné informace týkající se předmětných nemovitostí (konkrétně že proti žalovanému XXX je vedeno trestní stíhání pro trestný čin XXX), odkládá. Po zamítnutí stížnosti žalobců nabylo rozhodnutí právní moci. Z policejního spisu je z podaných vysvětlení zřejmé následující:
- 10 Žalovaný 3 při podání vysvětlení před policejním orgánem uvedl, že v XXX získal informace o tom, že se žalovaní 1 a 2 XXX. Chtěli převést hypotéku jen na žalovaného 2. Žalovaný 3 dospěl k závěru, že by žalovaný 2 neměl dostatečnou bonitu. Po čase byl žalovaný 3 informován, že žalovaný 2 má XXX a ta by byla schopna vystřídat žalovanou 1. Dne XXX2014 se uskutečnila schůzka s žalovanou 1 a XXX, na které se žalovaný 3 dozvěděl o vzetí žalovaného 2 do vazby. Měl snahu o minimalizaci následků pro žalovanou 1, která by nebyla schopna splácet hypotéku. Padlo rozhodnutí o prodeji domu a dne XXX2014 byla ve vazební věznici sepsána plná moc pro žalovaného 3. Dne XXX.2014 měl žalovaný 3 schůzku s XXX. Potom se uskutečnily další 3 schůzky s žalobci v září a říjnu. Kupní smlouva měla být uzavřena XXX2014, ale pro výhrady ze strany XXX byla uzavřena až dne XXX 2014. Dne XXX 2014 se uskutečnila schůzka se žalobci, kteří zvažovali odstoupení od smlouvy kvůli informaci XXX, popř. žádali slevu 500 000 Kč. Žalovaný 3 se dne XXX2014 dozvěděl o předběžném opatření. Před uzavřením kupní smlouvy se jej nikdo na žalovaného 2 a na historii domu neptal.
- 11 Žalovaná 1 při podání vysvětlení před policejním orgánem uvedla, že se účastnila celkem asi 3 prohlídek. Na jedné z nich byli žalobci. Neptali se na nic, co by souviselo s žalovaným 2. Dvě schůzky byly v říjnu, nikdo se na žalovaného pana XXX neptal. Na setkání po vydání předběžného opatření žalobci řekli, že kdyby XXX věděli, nikdy by nemovitost nekoupili.
- 12 Žalobce pan XXX při podání vysvětlení před policejním orgánem uvedl, že měl dne XXX2014 schůzku s žalovanou 1 a XXX. Ptal se na XXX a žalovaná mu měla odpovědět, že XXX. Dne XXX2014 se dozvěděli, že podmínkou prodeje je převzetí hypotečního úvěru. Zprvu na to nechtěli přistoupit. Dne XXX2014 se uskutečnila další schůzka. Padl dotaz na žalovaného 2. Bylo odpovězeno, že je pracovně vytížen. Dne 22.10.a 30.10. se uskutečnily schůzky u XXX. Na dotaz, zda neprijde žalovaný 2, žalovaný 3 odpověděl, že je to záhadná osoba a že neprijde. Dne XXX2014 se žalobci dozvěděli o XXX, kde byly zmíněny předmětné nemovitosti. Pak požadovali snížení kupní ceny.
- 13 Žalobkyně XXX při podání vysvětlení před policejním orgánem uvedla, že předmětné nemovitosti chtěli s žalobcem koupit napůl. Podmínkou koupě bylo převzetí hypotéky. Na to žalobci nechtěli přistoupit. Svědkyně XXX je přesvědčena, že jde o dobrý obchod. Podmínkou obchodu bylo to, že financování zajistí pan XXX. Uskutečnilo se několik schůzek (i s XXX z banky). Při uzavření kupní smlouvy odpověděl žalovaný 3 na dotaz kupujících, že žalovaný 2 se nemůže dostavit, protože je časově zaneprázdněn. Žalobci chtěli po získání informace o XXX slevu z kupní ceny na přestavbu domu.
- 14 Svědkyně XXX při podání vysvětlení před policejním orgánem uvedla, že v XXX2014 zachytila inzerát o prodeji domu a informovala o něm kamarádku XXX. Telefonicky se jí

ozval muž, který se představil jako XXX. Prohlídku domluvila s žalovanou 1, které se ptala, proč dům prodávají. XXX jí odpověděla, že XXX a potřebují nemovitosti prodat, že žalovaný 2 XXX a dal plnou moc XXX. Na schůzce v XXX, kdy se řešilo financování, pan XXX řekl, že „XXX“ a pan XXX odpověděl, že bydlí daleko a věc za něj řeší žalovaný 3. Po informaci XXX se žalobci rozhodli, že koupí dokončí, a pak dům prodají.

- 15 Výsledkem svědkyně XXX, XXX (svědkyně označila žalobkyni jako XXX při podání vysvětlení před policejním orgánem), na jednání soudu dne 8.3.2018 bylo prokázáno, že prohlídku předmětných nemovitostí absolvovala celkem třikrát. Poprvé tam byla se slečnou XXX, kteří se představili jako XXX a XXX. XXX tvrdila, že s bývalým přítelem jsou na všem dohodnuti a že pana XXX zastupuje XXX. Svědkyně si nebyla jistá tím, zda se žalobci o XXX dozvěděli před nebo po uzavření kupní smlouvy.
- 16 Výsledkem svědkyně XXX, XXX, na jednání soudu dne 3.5.2018 bylo prokázáno, že paní XXX v 2014 navrhovala varianty financování koupě předmětných nemovitostí. Následně se dozvěděla, že prodávající mají zájem, aby financování zprostředkoval XXX, jinak nedojde k prodeji. Tento postup se svědkyni zdál zvláštní. Svědkyně jednala i XXX z Hypoteční banky, která se jí nezmínila o tom, že XXX.
- 17 Z komunikace žalovaného pana XXX s klientem, což byly záznamy, které si žalovaný 3 vedl o jednáních ve věci prodeje předmětných nemovitostí, vyplynulo, že spolupráce s žalovanými 1 a 2 ohledně prodeje předmětných nemovitostí byla zahájena dne XXX2014, kdy už žalovaný 3 věděl o přiznání žalovaného XXX. Dne XXX2014 absolvoval prohlídku domu s XXX, kterému se předmětné nemovitosti velmi líbily. V XXX 2014 probíhala jednání o prodeji předmětných nemovitostí s XXX. Dne XXX2014 absolvoval schůzku s žalobkyní XXX, dne XXX2014 se žalobci po předchozí ztrátě zájmu o koupi nakonec rozhodli předmětné nemovitosti koupit.
- 18 Z návrhu zprostředkovatelské smlouvy (byla předložena s podpisem zprostředkovatele, ale bez podpisu zájemců) ze dne XXX2014 vyplývalo, že tato smlouva měla být uzavřena mezi MC Real DR, s.r.o. jako zprostředkovatelem a žalovanými 1 a 2 jako zájemci. Zájemci měli požadovat částku ve výši minimálně 2,65 milionu Kč za převod vlastnictví k předmětným nemovitostem.
- 19 Sděleními Hypoteční banky, a.s. bylo prokázáno, že Českomoravská stavební spořitelna, a.s. vyplatila žalovanému 3, panu XXX, v XXX 2013 provizi za zprostředkování úvěru pro žalované 1 a 2 ve výši 27 184 Kč. Provizi žalovaného 3 za zprostředkování úvěru pro žalobkyni, XXX, představovala částka 15 600 Kč, a dále obdržel provizi za zprostředkování pojištění úvěru ve výši 500 Kč.
- 20 Kupní smlouvou, která byla uzavřena dne XXX2014, bylo prokázáno, že jejím předmětem byl prodej předmětných nemovitostí. Kupujícími byli žalobci, kteří měli předmětné nemovitosti nabýt do podílového spoluvlastnictví, každý se spoluvlastnickým podílem ve výši ideální 1/2, prodávajícími byli žalovaní 1 a 2, přičemž za žalovaného XXX jednal v zastoupení žalovaný XXX. V dohodě o kupní ceně v celkové výši 2 700 000 Kč bylo sjednáno, že podíly prodávajících na kupní ceně se rovnají jejich spoluvlastnickým podílům na převáděných nemovitostech. Kupující se zavázali uhradit kupní cenu společně a nerozdílně. Část kupní ceny ve výši 1 720 000 Kč se kupující zavázali složit na účet Hypoteční banky a.s. do XXX2014 tak, aby došlo k zániku pohledávky, pro kterou bylo na předmětných nemovitostech zřízeno zástavní právo.
- 21 Potvrzením Hypoteční banky, a.s. ze dne XXX2014 o zániku zástavního práva bylo prokázáno, že dne XXX2014 byly uhrazeny veškeré dluhy zajištěné zástavním právem a že zástavní právo k předmětným nemovitostem zaniklo.
- 22 Návrhem XXX ze dne 20.11.2014 na vydání předběžného opatření ve spojení

s usnesením Okresního soudu v Pardubicích ze dne 21.11.2014, č.j. 15 Nc 3102/2014 – 67, bylo prokázáno, že XXX, kterým byla trestním soudem podle § 228 odst. 1 trestního řádu přiznána náhrada nemajetkové újmy ve výši 3 000 000 Kč a 2 000 000 Kč vůči žalovanému 2, navrhli, aby soud zakázal žalovanému 2 dispozice s předmětnými nemovitostmi kvůli obavám, že výkon rozhodnutí týkající se povinnosti zaplatit náhradu škody za nemajetkovou újmu bude ohrožen. Soud tomuto návrhu předběžným opatřením vyhověl. Podáním žalovaného 2, které bylo adresováno Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočce v Pardubicích, bylo prokázáno, že se žalovaný 2, který byl zastoupen žalovaným 3, odvolal dne 8.12.2014 proti shora označenému rozhodnutí Okresního soudu v Pardubicích a poukazoval mj. na to, že dosud nebyl pravomocně uznán vinným ze spáchání trestného činu.

- 23 Sdělení Katastrálního pracoviště pro Pardubický kraj ze dne 25.11.2014 prokazovalo, že katastrální úřad nepovolil kvůli vydanému usnesení Okresního soudu v Pardubicích ze dne 21.11.2014, č.j. 15 Nc 3102/2014 – 67, vklad vzniku vlastnického práva k předmětným nemovitostem na základě kupní smlouvy ze dne XXX2014, který mu byl doručen dne XXX2014.
- 24 Z komunikace mezi zástupci účastníků vyplynulo, že se již od začátku roku 2015 snažili o smírné vyřešení celé věci s co nejmenšími negativními dopady na účastníky tohoto řízení, nicméně žalovaní 1 a 3 odmítali, že by v době uzavření předmětné kupní smlouvy věděli o odsouzení žalovaného 2 k povinnosti nahradit škodu ve výši 5 000 000 Kč, a zároveň žalovaný XXX odmítal, že by žalobcům sděloval cokoli o vyřízení žalovaného XXX.
- 25 *Podle § 6 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.*
- 26 *Podle § 2006 odst. 1 občanského zákoníku stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění. Plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době.*
- 27 *Podle § 2007 občanského zákoníku při nemožnosti pouhé části plnění zanikne závazek v celém rozsahu, plyne-li z povahy závazku nebo z účelu smlouvy, který byl stranám při uzavření smlouvy znám, že plnění zbytku nemá pro věřitele význam. Není-li tomu tak, zaniká závazek jen co do této části.*
- 28 *Podle § 2910 občanského zákoníku škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nabrání poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.*
- 29 *Podle § 2911 občanského zákoníku způsobí-li škůdce poškozenému škodu porušením zákonné povinnosti, má se za to, že škodu zavinil z nedbalosti.*
- 30 *Podle § 2991 odst. 1 a 2 občanského zákoníku kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí obohatěnému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.*
- 31 Po zhodnocení shora uvedených skutkových zjištění a aplikaci výše uvedených zákonných ustanovení dospěl soud k následujícímu skutkovému a na něj navazujícímu právnímu závěru:
- 32 Soud měl po provedeném dokazování za prokázané, že kupní smlouva, která byla mezi žalobci a žalovanými 1 a 2 uzavřena dne XXX2014 zanikla podle § 2006 a § 2007 občanského zákoníku pro nemožnost plnění, protože po vydání předběžného opatření Okresního soudu v Pardubicích ze dne 21.11.2014, kterým byla žalovanému 2 zakázána

dispozice se spoluvlastnickým podílem o velikosti 17/20 na předmětných nemovitostech, ztratil převod zbývajícího spoluvlastnického podílu o velikosti 3/20 ve vlastnictví žalované 1 pro žalobce smysl, neboť chtěli předmětné pozemky, na kterých stojí dům a garáž, koupit jako celek a zajistit si tak společné bydlení. Zánikem kupní smlouvy pro nemožnost plnění zanikl i právní důvod pro plnění žalobců, kteří žalovaným 1 a 2 zaplatili 1 720 000 Kč na úhradu kupní ceny. Touto platbou žalobců se žalovaní 1 a 2 bezdůvodně obohatili. Bezdůvodné obohacení však nelze poměřovat velikostí spoluvlastnických podílů na předmětných nemovitostech a velikostí podílů na kupní ceně podle zaniklé kupní smlouvy. Žalovaní 1 a 2 totiž byli na základě smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru ze dne XXX2013, podle které jim byl poskytnut hypoteční úvěr ve výši 1 699 000 Kč, povinni plnit splátky úvěru Hypoteční bance, a.s. společně a nerozdílně. Žalobci proto zaplacením částky ve výši 1 720 000 Kč plnili to, co byli povinni plnit žalovaní 1 a 2 společně a nerozdílně. Kdyby nebylo tohoto plnění, mohla by se banka dožadovat zaplacení dluhu po kterémkoli ze žalovaných 1 a 2, proto soud žalobě vůči žalovaným 1 a 2 v plném rozsahu vyhověl a uložil jim povinnost zaplatit žalobcům žalovanou částku společně a nerozdílně.

- 33 Pokud jde o žalobu na náhradu škody vůči žalovaným 1 a 3, tak nelze souhlasit s názorem žalovaných, že pokud mají žalobci pohledávku z titulu bezdůvodného obohacení, nelze jim ji přiznat z titulu náhrady škody. Bezdůvodné obohacení je subsidiární k náhradě škody (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3181/2013), má se tedy postupovat podle nároku speciálního, za který se považuje nárok z titulu náhrady škody. Tohoto důsledku však lze docílit i v případě konkurence nároků, které české právo zná (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2419/2012), kdy žalobě lze vyhovět dle obou nároků, přičemž při plnění na jeden se automaticky snižuje druhý.
- 34 Jako předpoklady odpovědnosti za škodu je třeba chápat porušení právní povinnosti, škodu jako majetkovou újmu, příčinnou souvislost mezi porušením povinnosti a škodou a zavinění. U zavinění stačí zavinění z nedbalosti a to se v případě porušení zákonné povinnosti předpokládá (§ 2911 občanského zákoníku). V průběhu dokazování bylo prokázáno, že žalobcům vznikla škoda v žalované výši i to, že žalovaní 1 a 3 porušili povinnost jednat v právním styku poctivě. Připojeným spisem Policie ČR, Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, č.j. XXX, bylo prokázáno, že žalovaní 1 a 3 věděli o trestním stíhání žalovaného 2 a o tom, že byl vzat do vazby, kde ho žalovaný 3 dokonce navštívil kvůli udělení plné moci. Připojeným spisem Policie ČR a výpovědí XXX bylo dokonce prokázáno, že když okrajově přišla řeč na dalšího spoluvlastníka předmětných nemovitostí, žalovaného 2, tak žalovaný pan XXX odpovídal, že je pracovně vytížen. Žalovaná XXX pak podle výpovědi XXX odpověděla vyhýbavě, ale nikoli nepravdivě, že se s žalovaným 2 rozešla a že žalovaný XXX bydlí jinde. Poctivost ve smyslu ustanovení § 6 občanského zákoníku však vyjadřuje určitých standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany, i když jsou zájmy stran ve smluvním právu většinou protichůdné. Na základě principu poctivosti vzniká smluvním stranám mj. i informační povinnost, která vyžaduje, aby si strany ještě před uzavřením smlouvy sdělovaly informace, které se dotýkají jejich zájmů. Nepoctivě pak jedná ten, kdo nesdělí protistraně informaci, o níž ví, že je pro ni důležitá. Žalovaní 1 a 3 tak bez ohledu na to, zda otázky na žalovaného 2 byly kladeny či nikoli, jednali v tomto kontextu nepoctivě, neboť museli vědět, že pro každého kupujícího představuje informace o tom, že XXX, důležitou informaci, přestože ani sami žalobci nebyli v okamžiku, kdy tuto informaci získali, schopni dohlédnout konečných důsledků, které to pro ně bude mít, o čemž svědčí vyjednávání se žalovanými o slevě z kupní ceny.
- 35 Posledním předpokladem odpovědnosti za škodu je příčinná souvislost, kterou je třeba spatřovat v tom, aby mezi protiprávním jednáním a vznikem škody byl vztah příčiny a

následku. Příčinou škody může být jen ta okolnost, bez níž by škoda nevznikla. Nemusí jít o příčinu jedinou, ale musí se jednat o příčinu podstatnou. Podle názoru soudu taková příčinná souvislost mezi nepoctivým jednáním žalovaných 1 a 3 a vznikem škody není. Ke vzniku škody došlo shodou pro žalobce nepříznivých okolností, které ve výsledku vedly k tomu, že těsně před uzavřením kupní smlouvy dne XXX2014, která však mohla být uzavřena již dne XXX2014 (viz podané vysvětlení žalovaného 3 před policejním orgánem), byl žalovaný 2 dne 21.10.2014 nepravomocně odsouzen mj. i k náhradě nemajetkové újmy v celkové výši 5 000 000 Kč vůči XXX. Těsně před povolením vkladu vlastnického práva žalobců do katastru nemovitostí pak tyto pozůstali podali dne 20.11.2014 návrh na vydání předběžného opatření zakazujícího disponovat žalovanému 2 s jeho spoluvlastnickým podílem a soud tomuto návrhu předběžným opatřením vyhověl. Žalobci mezitím již část kupní ceny uhradili přímo Hypoteční bance, a.s. Pokud by se žalobci chovali obezřetněji, nespolečali jen na informace o předmětných nemovitostech od žalovaných a zjišťovali si je z jiných zdrojů, a zejména pokud by kupní smlouvu uzavřeli obvyklým způsobem tak, že by celá kupní cena byla hrazena prostřednictvím úschovy (notářské, advokátní, bankovní), škoda v žalované výši by nevznikla. I Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 31.1.2018, sp. zn. 25 Cdo 612/2017, uzavřel, že „*nevyužití možnosti zaplacení kupní ceny prostřednictvím notářské (advokátní) úschovy při prodeji nemovitosti může být okolností zakládající tzv. spolužavinění poškozeného na vzniku škody*“. Nejvyšší soud ČR pak v posuzované věci, kdy kupující nebyla důsledná a nezvolila žádný právní prostředek umožňující čelit podvodnému jednání při uzavření kupní smlouvy, přirovnal míru její neobezřetnosti opomenutí zaměstnankyně notáře při kontrole identity domnělého prodávajícího a uvedl, že odvolacím soudem stanovená míra spolužavinění kupující v rozsahu 50% nevykazuje znaky zjevné nepřiměřenosti. Lze tak uzavřít, že mezi nepoctivým jednáním žalovaných 1 a 3 a vznikem škody na straně žalobců chybí podstatná příčinná souvislost, a proto soud žalobu vůči žalovanému 3 zamítl.

- 36 Vzhledem k tomu, že žalobci byli ve vztahu k žalovaným 1 a 2 se žalobou zcela úspěšní a soud nedospěl k závěru, že by zde byly podmínky pro aplikaci ust. § 150 o.s.ř., přiznal žalobcům proti žalovaným 1 a 2 podle § 142 odst. 1 a § 142a odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení v plné výši. Náklady řízení žalobců představuje odměna advokáta za 8 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby, 3 vyjádření ve věci samé a účast na 3 jednáních soudu) a odměna ve výši jedné poloviny za předžalobní výzvu ze dne 16.3.2015, tj. 8,5 (počet úkonů) x 2 (počet zastupovaných účastníků) x 0,8 (krácení podle § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění) x 15 180 Kč podle § 7 bod 6. vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, což je celkem 206 448 Kč. Žalobcům dále náleží paušální náhrada ve výši 9x 300 Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, náhrada hotových výdajů podle § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění za 4 cesty (3x na jednání ve věci samé a 1x za účelem nahlížení do spisu) osobním vozidlem z Hradce Králové do Pardubic a zpět (50 km) ve výši 321 Kč za cestu v roce 2017 a ve výši 3x 332 za cesty v roce 2018, náhrada za promeškaný čas strávený na cestách z Hradce Králové do Pardubic a zpět ve výši 8x 100 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, daň z přidané hodnoty ve výši 44 365,70 Kč a soudní poplatek ve výši 86 000 Kč.
- 37 Pokud jde o náhradu škody ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 3, tak žalovaný 3 byl sice ve sporu úspěšný, soud však o náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 150 o.s.ř., protože nelze přehlédnout, že žalovaný 3 nejednal vůči žalobcům poctivě a přiznání práva na náhradu nákladů řízení vůči žalobcům, by tak bylo vzhledem k okolnostem celé věci v rozporu s dobrými mravy.
- 38 Lhůty k plnění povinností byly stanoveny jako třídní v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat do 15 dnů ode dne doručení odvolání, a to ke Krajskému soudu v Hradci Králové - pobočce v Pardubicích prostřednictvím zdejšího soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný požádat soud o výkon rozhodnutí.

Pardubice 10. května 2018

JUDr. Martin Tomek, v.r.
předseda senátu



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Jana Ducháčka a soudců JUDr. Ivy Trávníčkové Ph.D., a Mgr. Jiřího Kopeckého ve věci

žalobců: a) **XXX**, narozený dne XXX, bytem XXX
 b) **XXX**, narozená dne XXX, bytem
 XXX
 oba zastoupeni advokátem JUDr. Ervínem Perthenem, MBA
 sídlem Velké náměstí 135/19, Hradec Králové

proti
žalovaným: 1. **XXX**, narozená dne XXX
 bytem XXX zastoupená advokátkou Mgr. Leonou
 Polákovou sídlem třída Míru 450, Pardubice
 2. **XXX**, narozený dne XXX bytem XXX
 toho času ve výkonu trestu odnětí svobody ve Věznici XXX
 3. **XXX**, narozený dne XXX bytem XXX
 zastoupený advokátem Mgr. Lukášem Kulhánkem
 sídlem Dlouhá 101/13, Hradec Králové

o zaplacení 1.720.000 Kč s příslušenstvím,
k odvolání žalobců, 1. žalované a 2. žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 10.5.2018, č.j. 27 C 151/2016-202,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu se v části výroků I. a II. v rozsahu částky 258.000 Kč **zrušuje** a řízení se **zastavuje**.

II. Rozsudek okresního soudu se ve zbývajících částí výroků I. a II. **mění** takto:

1/ Soud **schvaluje smír žalobců, 1. žalované a 3. žalovaného** tohoto znění:

- a) 1. žalovaná se zavazuje uhradit žalobcům a) a b), oprávněným společně a nerozdílně, částku 550.000,- Kč, a to ve dvou splátkách, když první splátka ve výši 275.000,- Kč bude uhrazena nejpozději do 31. 10. 2022 a druhá splátka ve výši 275.000,- Kč bude uhrazena nejpozději do 31. 12. 2022, a to pod ztrátou výhody splátek v případě prodloužení. Uhrazením těchto částek budou mezi sebou žalobci a) a b) a 1. žalovaná z nároků uplatněných v tomto řízení zcela vypořádáni.
- b) 3. žalovaný se zavazuje uhradit žalobcům a) a b), oprávněným společně a nerozdílně, částku 550.000,- Kč, a to ve dvou splátkách, když první splátka ve výši 50.000,- Kč bude uhrazena nejpozději do 31. 10. 2022 a druhá splátka ve výši 500.000,- Kč bude uhrazena nejpozději do 31. 12. 2022, a to pod ztrátou výhody splátek v případě prodloužení. Uhrazením těchto částek budou mezi sebou žalobci a) a b) a 3. žalovaný z nároků uplatněných v tomto řízení zcela vypořádáni.
- c) Žalobci a) a b) a 1. žalovaná a 3. žalovaný nemají vůči sobě právo na náhradu nákladů tohoto řízení.
- d) Žalobci a) a b) v řízeních vedených u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 108 C 4/2022 a 109 C 13/2022 uplatnili nároky na vrácení uhrazených nákladů řízení dle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích č.j. 23 Co 432/2018-339, ze dne 23.5.2019 včetně příslušenství a ze strany 1. žalované a 3. žalovaného byly jistiny žalovaných částek vráceny žalobcům a) a b).

Žalobci a) a b) se zavazují nepožadovat příslušenství uplatněné v žalobách vedených u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 108 C 4/2022 a 109 C 13/2022 a právní mocí usnesení o schválení smíru se těchto nároků vzdávají, což 1. žalovaná a 3. žalovaný přijímají a to i pro případ, že jim byl nárok na příslušenství pravomocně přiznán vůči 3. žalovanému.

V doposud neskončeném řízení vedeném u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 108 C 4/2022 proti 1. žalované se žalobci a) a b) zavazují vzít žalobu v celém zbývajícím rozsahu zpět do 14 dnů od právní moci usnesení o schválení smíru a 1. žalovaná s tímto zpětvzetím vysloví souhlas. Každá ze stran si v řízení vedeném u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 108 C 4/2022 ponese náklady řízení ze svého.

- 2/ 2. žalovaný je povinen zaplatit žalobcům, oprávněným společně a nerozdílně, 1.462.000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku s tím, že tato povinnost zanikne plněním ostatních žalovaných, k níž se zavázali dohodou schválenou ve formě soudního smíru dle tohoto rozsudku.

III. 2. žalovaný je povinen nahradit každému ze žalobců k rukám jejich advokáta náklady řízení před okresním soudem ve výši 119.570,70 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- IV. 2. žalovaný je povinen nahradit každému ze žalobců k rukám jejich advokáta náklady odvolacího řízení ve výši 49.451,40 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Každému ze žalobců se prostřednictvím Okresního soudu v Pardubicích vrací zaplacený soudní poplatek z odvolání ve výši 9.138 Kč.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem okresní soud uložil 1. žalované a 2. žalovanému zaplatit žalobcům společně a nerozdílně 1.720.000 Kč (výrok I.); zamítl požadavek žalobců, aby spolu s 1. a 2. žalovanými byl povinen zaplatit žalobcům tuto částku také 3. žalovaný (výrok II.); uložil 1. žalované a 2. žalovanému nahradit společně a nerozdílně žalobcům k rukám jejich zástupce náklady řízení ve výši 341.630,70 Kč (výrok III.) a dále rozhodl tak, že ve vztahu mezi žalobci a 3. žalovaným nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV.).
2. Z odůvodnění vyplývá, že okresní soud rozhodoval o požadavku žalobců na zaplacení částky 1.720.000 Kč. Žalobci tvrdili, že 1. žalovaná a 2. žalovaný se na jejich úkor bezdůvodně obohatili, když kupní smlouva, na základě které měli nabýt vlastnické právo k nemovitostem, a na níž žalobci plnili část kupní ceny, pro nemožnost plnění zanikla. Dále žalobci tvrdili, že jim 1. žalovaná a 3. žalovaný svým jednáním způsobili škodu, neboť jim zamlčeli podstatné informace o 2. žalovaném, který byl trestně stíhán pro podezření ze spáchání trestného činu XXX. Žalobci uváděli, že pokud by tyto informace měli, tak by s žalovanými 1. a 2. neuzavřeli kupní smlouvu.
3. Žalování s žalobou nesouhlasili. 1. žalovaná a 3. žalovaný trvali na tom, že neporušili žádnou smluvní ani zákonnou povinnost. Předpokládali, že žalobci o jednání 2. žalovaného věděli, neboť spolupracovali se svědkyněmi XXX, které v předmětné lokalitě bydlí. 2. žalovaný uvedl, že nemohl celou situaci ovlivnit, protože byl od XXX 2014 ve vazební věznici a zastupoval jej 3. žalovaný. V době uzavření kupní smlouvy nebyl pravomocně odsouzen, ani předlužen, a ani mu nebyla uložena povinnost nahradit nemajetkovou újmu. 3. žalovaný dodal, že se pokoušel zvrátit účinky předběžného opatření, když proti němu podal odvolání. Žalování dále poukázali na to, že žalobci se dozvěděli o tom, co se v domě stalo, již před odsouzením 2. žalovaného a poté pouze požadovali slevu z kupní ceny.
4. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že 1. a 2. žalování vlastnili na základě kupní smlouvy ze dne 28. 1. 2013, s právními účinky vkladu dne 1. 3. 2013, v podílovém spoluvlastnictví pozemek st. parc. č. XXX, jehož součástí je stavba č.p. XXX, pozemek st. parc.č. XXX, jehož součástí je budova XXX.e a pozemek parc.č. XXX v k.ú. a části obce XXX (dále jen „předmětné nemovitosti“), a to 1. žalovaná podíl v rozsahu 3/20 a 2. žalovaný podíl v rozsahu 17/20. Na nemovitostech vázlo zástavní právo dle smlouvy ze dne XXX 2013, s právními účinky vkladu ke dni XXX 2013, ve prospěch Hypoteční banky, a.s., k zajištění pohledávky ze smlouvy o hypotečním úvěru ve výši 1.699.000 Kč. Ze smlouvy o hypotečním úvěru ze dne XXX 2013 bylo zjištěno, že 1. žalovaná a 2. žalovaný čerpali úvěr společně.
5. Ze spisu Krajského soudu v XXX sp. zn. XXX bylo zjištěno, že 2. žalovaný byl dne XXX 2014 zadržen a dne XXX. 2014 byl vzat do vazby. Dne XXX 2014 se přiznal k XXX. Dne XXX 2014 se XXX připojili k trestnímu řízení proti 2. žalovanému s nárokem na náhradu škody. Rozsudkem ze dne XXX, č.j. XXX bylo 2. žalovanému uloženo nahradit poškozeným nemajetkovou újmu v celkové výši 5.000.000 Kč. Rozsudek nabyl právní moci dne XXX 2015.
6. Mezi žalobci a 1. a 2. žalovanými byla dne XXX 2014 uzavřena kupní smlouva o prodeji předmětných nemovitostí. Za 2. žalovaného na základě plné moci jednal 3. žalovaný. Podle kupní

smlouvy měli žalobci předmětné nemovitosti nabýt do podílového spoluvlastnictví, každý v rozsahu ideální poloviny. Byla dohodnuta kupní cena ve výši 2.700.000 Kč s tím, že podíly prodávajících na kupní ceně se rovnají jejich spoluvlastnickým podílům na převáděných nemovitostech. Část kupní ceny ve výši 1.720.000 se kupující zavázali složit na účet Hypoteční banky, a.s. do XXX 2014 tak, aby došlo k zániku pohledávky, pro kterou vázlo na předmětných nemovitostech zástavní právo. Podle potvrzení Hypoteční banky, a.s. byly dne XXX 2014 uhrazeny veškeré dluhy zajištěné zástavním právem ohledně dluhu 1. žalované a 2. žalovaného a zástavní právo k předmětným nemovitostem dle zástavní smlouvy ze dne XXX 2013 zaniklo.

7. Dne 21. 11. 2014 nařídil Okresní soud v Pardubicích pod č.j. 15 Nc 3102/2014-67, předběžné opatření, kterým zakázal nakládat 2. žalovanému s jeho spoluvlastnickým podílem na předmětných nemovitostech. Katastrální úřad rozhodnutím ze dne 22. 12. 2014, č.j. XXX zamítl návrh na vklad vlastnického práva žalobců na základě kupní smlouvy ze dne XXX, který mu byl doručen dne 10. 11. 2014, neboť 2. žalovaný byl předběžným opatřením omezen ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání. Kupní smlouvou ze dne XXX 2016, s právními účinky vkladu ke dni XXX 2016, převedla 1. žalovaná svůj spoluvlastnický podíl ve výši 3/20 na společnost M&M investiční s. r. o., Ostrava.
8. Soud prvního stupně nárok žalobců posuzoval dle ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „o. z.“). Dovodil, že 1. žalované a 2. žalovanému vzniklo bezdůvodné obohacení dle § 2991 odst. 1 a 2 o. z., neboť kupní smlouva, která byla uzavřena mezi žalobci a těmito žalovanými dne 30. 10. 2014 zanikla dle § 2006 a § 2007 o. z. pro nemožnost plnění, neboť 2. žalovanému byla předběžným opatřením ze dne 21. 11. 2014 zakázána dispozice se spoluvlastnickým podílem o velikosti 17/20 na předmětných nemovitostech a převod zbývajících spoluvlastnického podílu o velikosti 3/20 ve vlastnictví 1. žalované ztratil pro žalobce smysl, neboť chtěli předmětné nemovitosti koupit jako celek. Zánikem kupní smlouvy pro nemožnost plnění zanikl i právní důvod pro plnění žalobců, kteří 1. žalované a 2. žalovanému zaplatili 1.720.000 Kč na úhradu kupní ceny. Touto platbou žalobců se tyto žalovaní bezdůvodně obohatili. Bezdůvodné obohacení nelze poměřovat velikostí spoluvlastnických podílů, neboť 1. žalovaná a 2. žalovaný byli, na základě smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru ze dne XXX 2013 (podle které jim byl poskytnut Hypoteční bankou, a.s. úvěr ve výši 1.699.000 Kč) zavázáni společně a nerozdílně. Žalobci tak zaplacením částky 1.720.000 Kč plnili to, co byli povinni plnit 1. žalovaná a 2. žalovaný společně a nerozdílně. Okresní soud proto žalobě vyhověl vůči 1. žalované a 2. žalovanému v plném rozsahu a uložil žalobcům povinnost zaplatit předmětnou částku společně a nerozdílně.
9. Soud prvního stupně dále vyložil, že nárok na bezdůvodné obohacení lze úspěšně uplatňovat vedle nároku na náhradu škody. Bezdůvodné obohacení je sice subsidiární k náhradě škody (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 3181/2013).
10. Okresní soud neshledal nárok žalobců na náhradu škody za důvodný. Vyložil, že v řízení bylo prokázáno, že žalobcům vznikla škoda v žalované výši a 1. žalovaná a 3. žalovaný porušili povinnost jednat v právním styku poctivě dle § 6 o. z. Věděli o trestním stíhání 2. žalovaného, včetně toho, že byl vzat do vazby, kde ho také 3. žalovaný navštívil kvůli udělení plné moci. Poctivost dle § 6 o. z. vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost a otevřenost a strany mají na základě principu poctivosti tzv. informační povinnost, která vyžaduje, aby si strany před uzavřením smlouvy sdělili relevantní informace, které jsou důležité. Žalovaní tak měli bez ohledu na to, zda byly kladeny otázky na 2. žalovaného, poskytnout žalobcům informaci o tom, že XXX, bez ohledu na to, zda byli na tuto skutečnost dotázáni.
11. Přestože byl prokázán vznik škody, porušení právní povinnosti 1. žalované a 3. žalovaného, když jejich nedbalostní zavinění je presumováno, tak není dána příčinná souvislost mezi vznikem škody a porušením právní povinnosti. Ke vzniku škody došlo shodou okolností, které ve

výsledku vedly k tomu, že těsně před uzavřením kupní smlouvy XXX 2014, byl 2. žalovaný dne XXX 2014 nepravomocně odsouzen k náhradě nemajetkové újmy ve výši 5.000.000 Kč. Před povolením vkladu vlastnického práva žalobců do katastru podali pozůstalí dne 20. 11. 2014 návrh na vydání předběžného opatření, kterým mělo být zakázáno disponovat 2. žalovanému s jeho spoluvlastnickým podílem. Soud návrhu vyhověl. Žalobci mezi tím zaplatili část kupní ceny přímo Hypoteční bance, a. s. Pokud by se žalobci chovali obezřetněji, nespolehal by jen na informace o nemovitostech o žalovaných a zjišťovali by si je z jiných zdrojů. Mohli také složit kupní cenu do úschovy a škoda by nevznikla. Okresní soud odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018 sp. zn. 25 Cdo 612/2017, podle něhož nevyužití možnosti zaplacení kupní ceny prostřednictvím notářské úschovy při prodeji nemovitosti, může být okolností zakládající tzv. spoluzavinění poškozeného na vzniku škody. Protože mezi nepoctivým jednáním 1. žalované a 3. žalovaného a vznikem škody na straně žalobců chybí podstatná příčinná souvislost, okresní soud žalobu vůči 3. žalovanému zamítl.

12. Po rozhodnutí okresního soudu zaplatila 1. žalovaná žalobcům 258.000 Kč, tj. částku připadající na její podíl ve výši 3/20 z částky 1.720.000 Kč. Podáním ze dne 1. 8. 2018 vzali žalobci žalobu v rozsahu částky 258.000 Kč zpět. Ostatní účastníci neměli proti zpětvzetí žaloby v tomto rozsahu námitek.

13. Rozsudek okresního soudu napadli odvolání žalobci, 1. žalovaná a 2. žalovaný.

14. Žalobci brojili proti výrokům II. a IV. a nesouhlasili se zamítnutím žaloby vůči 3. žalovanému. Trvali na tom, že je dána podstatná příčinná souvislost mezi nepoctivým jednáním žalovaných a vznikem škody. Žalovaní porušili ustanovení § 1728 odst. 2 o. z., neboť při jednání uzavření smlouvy nesdělili všechny skutkové a právní okolnosti, v případě 3. žalovaného se jednalo navíc i o zprostředkování poskytnutí hypotečního úvěru. Zatajení podstatných informací o osobě 2. žalovaného a temné minulosti domu, sjednání právně nevýhodných podmínek úvěru pro žalobce, spočívající v jednání 3. žalovaného, je podstatnou příčinou, z níž vznikl škodlivý následek. Žalobci byli postiženi tím, že v důsledku způsobu financování zaplatili část kupní ceny, aniž by získali vlastnictví k nemovitostem a 3. žalovaný, který zprostředkoval financování a koupil nemovitosti, postupoval v neprospěch žalobců a k jejich újmě.

15.1. žalovaná napadla odvoláním rozsudek ve výroku I. a III. pouze v rozsahu částky 1.462.000 Kč. Nesouhlasila se závěrem soudu prvního stupně ohledně přenosu své solidární odpovědnosti s 2. žalovaným, za závazek vůči Hypoteční bance, a.s., na závazek vůči žalobcům z titulu bezdůvodného obohacení. Odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 25 Cdo 2464/2000, podle něhož nelze u bezdůvodného obohacení založit solidární povinnost soudním výrokem. Zdůraznila, že v daném případě žalobci se souhlasem žalovaných plnili ve prospěch věřitele - Hypoteční banky, a.s., šlo ale o plnění na kupní cenu. Způsob rozdělení kupní ceny, popsáný v kupní smlouvě ze dne XXX 2014 mezi ní a 2. žalovaného, odpovídal jejich spoluvlastnickým podílům na nemovitosti, tj. 3/20 a 17/20. Takovým způsobem by došlo k rozdělení i zůstatku kupní ceny. Povinnost žalobců uhradit kupní upravovala kupní smlouva, ve které bylo dohodnuto, že kupní cena bude mezi žalované rozdělena podle výše jejich podílů. Jakákoliv analogie mezi solidární odpovědností za jejich závazek vůči hypoteční bance (který žalobci svým plněním na kupní cenu za oba jmenované umožili) a solidární odpovědností za závazky žalovaných vůči žalobcům z kupní smlouvy, resp. z titulu bezdůvodného obohacení, kterou dovodil soud prvního stupně, není správná.

16.1. žalovaná dále namítala, že požadavek žalobců na náhradu škody není důvodný, neboť skutečnost, XXX, nemůže být důvodem, pro který by nemovitost nemohla být nabízena k prodeji. Její povinností nebylo žalobcům tuto skutečnost sdělovat. V rozhodné době nebyl 2. žalovaný uznán vinným a ona sama neměla důvod předpokládat, že by žalobci tuto informaci neznali, neboť spolupracovali se svědkyněmi XXX. Poškození se svým nárokem do trestního řízení přihlásili až

XXX 2014. Žalobci znali stav nemovitostí, věděli o existenci zástavního práva a jiné zjevné ani skryté vady nemovitost nevykazovala. Ačkoliv žalobci uváděli, že pokud by o události v domě věděli, kupní smlouvu by neuzavřeli, tak při následném jednání požadovali pouze slevu z kupní ceny.

- 17.2. žalovaný poukázal na to, že udělil plnou moc 3. žalovanému pro prodej nemovitostí, 3. žalovaný se zavázal jednat tak, aby nezpůsobil 2. žalovanému žádnou škodu, výsledek je však takový, že 2. žalovaný, ač se neúčastnil prodeje a byl zastupován 3. žalovaným, je zavázán nahradit žalobcům náklady řízení a 3. žalovaný je osvobozen od vzniklé situace.
- 18.3. žalovaný navrhl potvrzení rozsudku okresního soudu. Uvedl, že pokud mají žalobci pohledávku za 1. žalovanou a 2. žalovaným z titulu bezdůvodného obohacení, nemohla jim vzniknout škoda, neboť majetek žalobců se transformoval z finanční hotovosti do pohledávky za třetími osobami v téže hodnotě. 3. žalovaný se ztotožnil se s právním názorem okresního soudu o absenci příčinné souvislosti. Před okresním soudem žalobci nikdy netvrdili, že by porušil svou povinnost jako úvěrový poradce a sjednal nevýhodné podmínky poskytnutí či čerpání úvěru ani to, že by porušením takové povinnosti vznikla škoda. Porušení jeho povinnosti jako úvěrového poradce tvrdili žalobci až v odvolání. Tvrzení žalobců o sjednání nevýhodného úvěru je nepravdivé. K navrženému postupu neměla výhrady poradkyně žalobců XXX. Čerpání úvěru bylo zcela standardní.
19. Rozsudkem ze dne 23. 5. 2019, č.j. 23 Co 432/2018-339 odvolací soud s ohledem na částečné zpětvzetí žaloby v rozsahu částky 258.000 Kč zrušil rozsudek okresního soudu a řízení zastavil; potvrdil zamítavý rozsudek vůči 3. žalovanému a změnil rozsudek okresního soudu a uložil 2. žalovanému zaplatit každému ze žalobců 731.000 Kč a zamítl takový požadavek vůči 1. žalované. Dále rozhodl odvolací soud o náhradě nákladů řízení a poplatkové povinnosti.
20. Odvolací soud sdílel závěr okresního soudu o tom, že závazek dle kupní smlouvy ze dne 30. 10. 2014 zanikl pro nemožnost plnění dle § 2006 odst. 1, § 2007 o. z., neboť nebylo možné provést vklad vlastnického práva žalobců na základě kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky, když katastrální úřad návrh na vklad zamítl, včetně toho, že v důsledku částečné nemožnosti plnění (postižení dispozičních práv 2. žalovaného) zanikl dle § 2007 o. z. závazek v celém rozsahu, neboť žalobci měli zájem koupit předmětné nemovitosti jako celek a převod vlastnického práva pouze v rozsahu 3/20 předmětných nemovitostí pro ně nemělo význam. Následkem zániku závazků z kupní smlouvy odpadl i právní důvod pro plnění ze strany žalobců a žalobcům vznikl nárok na vrácení toho, co sami podle kupní smlouvy plnili. Částka, která byla na kupní cenu ze strany žalobců plněna, představuje bezdůvodné obohacení 1. žalované a 2. žalovaného (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2002, sp. zn. 33 Odo 868/2001).
21. K vydání bezdůvodného obohacení nejsou však 1. žalovaná a 2. žalovaný zavázáni společně a nerozdílně. Zákonná úprava vychází u společných dluhů (pohledávek), jejichž předmětem je dělitelné plnění, zásadně z odpovědnosti dlužníka (oprávněnosti věřitele k přijetí plnění) jen za svůj díl (svého dílu), ledaže smlouva, zákon nebo rozhodnutí soudu stanoví jinak (srov. § 1871 odst. 1 o.z.). Pro závazek žalovaných vydat bezdůvodné obohacení zákon nestanoví rozsah jejich povinností. Je proto třeba při vymezení rozsahu odpovědnosti 1. žalované a 2. žalovaného vycházet ze skutkové podstaty, z níž bezdůvodné obohacení vzniklo. Skutkovou podstatou k vydání bezdůvodného obohacení žalovaných podle § 2991 odst. 2 o.z. je plnění z právního důvodu, který odpadl, a nikoliv plnění za jiného, neboť bezdůvodné obohacení vzniklo 1. žalované a 2. žalovanému poté, co závazkový vztah mezi nimi a žalobci zanikl pro nemožnost plnění. 1. žalovaná a 2. žalovaný tak mají vydat bezdůvodné obohacení z této skutkové podstaty. Žalobci plnili na kupní cenu dle kupní smlouvy, k jejímuž přijetí byli 1. žalovaná a 2. žalovaný oprávněni dle výše svých spoluvlastnických podílů. Poskytnuté plnění žalobců bylo plněním na kupní cenu a nikoliv plnění za žalované na jejich dluh (a to i přestože předmětná část kupní ceny

byla poukázána na účet třetího subjektu. Ten byl pouze sjednaným místem plnění). Ve vztahu mezi žalobci a 1. žalovanou a 2. žalovaným není proto právně významné, jak byli zavázáni 1. žalovaná a 2. žalovaný ze vztahu z úvěrové smlouvy s Hypoteční bankou, a.s. (kde byli zavázáni společně a nerozdílně), neboť skutkovou podstatou k vydání bezdůvodného obohacení není plnění za jiného. Lze tak uzavřít, že 1. žalovaná se bezdůvodně obohatila v rozsahu 3/20 jejího spoluvlastnického podílu, tj. z částky 1.720.000 Kč částkou 258.000 Kč, kterou žalobcům již vydala. 2. žalovaný se poté obohatil v rozsahu 17/20 z částky 1.720.000 Kč, tj. částkou 1.462.000 Kč, jež zůstala předmětem řízení.

22. Odvolací soud sdílel závěr okresního soudu o tom, že není vyloučeno, aby určitý nárok na zaplacení byl žalobci odvíjen od různých titulů, tj. jak z nároku na vydání bezdůvodného obohacení, tak souběžně z nároku na náhradu škody (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 31 Cdo 2307/2013). Odvolací soud rovněž neshledal odpovědnost 1. žalované ani 3. žalovaného za náhradu škody. 1. žalovaná a 3. žalovaný mají dle tvrzení žalobců odpovídat za škodu, kterou jim způsobili porušením své právní povinnosti počínat si poctivě, když jim měli zamlčet informace, týkající skutku, kterého se měl v předmětném domě dopustit 2. žalovaný, neboť není dána příčinná souvislost mezi porušením této právní povinnosti a vznikem škody na straně žalobců. Porušení této právní povinnosti nemohlo žalobcům způsobit škodu. Šlo o informaci o vlastnosti domu, která by vedla k vadnosti plnění, pro niž mohli žalobci žádat slevu z kupní ceny nebo odstoupit od smlouvy (srov. § 2106 o.z.). Žalobci z důvodu této vady požadovali slevu z kupní ceny ve výši 500.000 Kč. Sami tak poté, co předmětnou informaci zjistili, nejednali v souladu se svým tvrzením, o tom, že pokud by informaci měli, tak by kupní smlouvu neuzavřeli (a škoda by jim nevznikla).
23. Pokud se žalobci dovolávali odpovědnosti 3. žalovaného za vzniklou škodu, jako zprostředkovatele úvěrového obchodu žalobců u Hypoteční banky, a.s., šlo o nové tvrzení, uplatněné až v odvolacím řízení, ke kterému nemohl odvolací soud přihlížet (§ 205a o. s. ř.), neboť před okresním soudem žalobci spatřovali porušení právní povinnosti 3. žalovaného pouze v zatajení podstatné informace (XXX a stíhání 2. žalovaného).
24. Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci a 2. žalovaný dovolání, které Nejvyšší soud České republiky usnesením ze dne 7. 10. 2020, č.j. 28 Cdo 1613/2020-447 odmítl. Dovolací soud akceptoval právní názor odvolacího soudu o tom, že převodem peněžních prostředků žalobci na účet třetího subjektu došlo k uhrazení části kupní ceny, závazek z kupní smlouvy zanikl pro nemožnost plnění a bezdůvodné obohacením žalovaným 1 a 2. vzniklo jako plnění poskytnuté na základě určitého (později odpadnuvšího) právního důvodu. Žalobci tak plnili svůj vlastní dluh, nemohlo dojít k naplnění skutkové podstaty bezdůvodného obohacení vzniklého plněním za jiného. Je proto nerozhodné, jakého charakteru jsou právní vztahy mezi třetí osobou a žalovanými. Nejvyšší soud rovněž přisvědčil právnímu názoru odvolacího soudu o tom, že mezi protiprávním úkonem žalovaných 1. a 3. (tj. nezamlčet podstatné informace týkající se okolností důležitých pro rozhodování kupujících uzavřít kupní smlouvu) a vznikem škody, není dána příčinná souvislost, neboť do řetězce (porušení povinnosti a vznikem škody) vstoupila nezávislá skutečnost (návrh třetích osob na vydání předběžného opatření), která byla pro zánik závazku z kupní smlouvy, respektive pro vznik škody, rozhodující a kterou nemohli 1. a 3. žalovaní předvídat.
25. Výše uvedená rozhodnutí odvolacího a dovolacího soudu byla zrušena nálezem Ústavního soudu České republiky ze dne 15. 3. 2022, sp.zn. III. ÚS 3528/20. Ústavní soud neakceptoval závěry obecných soudů o tom, že by mezi jednáním 1. žalované a 3. žalovaného a vznikem škody nebyla dána příčinná souvislost. Vytkl odvolacímu soudu, že pokud změnil rozhodnutí okresního soudu, musí se dostatečně vypořádat s argumentací soudu prvního stupně a účastníků řízení. Ústavní soud neshledal, že by došlo k přetržení příčinné souvislosti a vyložil, že je třeba zohlednit to, že nepoctivé jednání žalovaných bylo podstatnou (byť nikoliv jedinou) příčinou vzniku škody.

26. Po rozhodnutí Ústavního soudu uzavřeli žalobci a 1. žalovaná a 3. žalovaný výše uvedený smír a navrhli jeho schválení.
27. S ohledem na částečné zpětvzetí žaloby a zrušení celého rozsudku odvolacího soudu, postupoval odvolací soud nejprve dle ust. § 222a odst. 1 o. s. ř. a v rozsahu částky 258.000 Kč zrušil ve výrocích I. a II. rozsudek okresního soudu a řízení zastavil.
28. Dále odvolací soud dle § 220 odst. 2 o. s. ř. změnil rozsudek okresního soudu ve zbývající části výroků I. a II. tak, že schválil smír žalobců a 1. žalované a 3. žalovaného dle § 99 odst. 2 o. s. ř. a uložil 2. žalovanému zaplatit žalobcům částku 1.462.000 Kč.
29. 2. žalovaný je povinen vydat žalobcům bezdůvodné obohacení v žalované výši (1.462.000 Kč), neboť v takovém rozsahu se bezdůvodně obohatil poté, co odpadl právní důvod poskytnutého plnění zánikem závazku pro nemožnost plnění z kupní smlouvy (§ 2006 odst. 1, § 2007, § 2991 odst. 2 o. z.). V tomto směru odvolací soud odkazuje na své předchozí právní závěry.
30. Povaha řízení připouští uzavření soudního smíru dle § 99 odst. 1 o. s. ř., uzavřený smír je v souladu s právní úpravou (§ 2894 a násl. o. z.) a závazným právním názorem Ústavního soudu České republiky (o odpovědnosti 1. žalované a 3. žalovaného za vzniklou škodu způsobenou jejich nepoctivým jednáním).
31. Žalobci uplatnili nárok na zaplacení vůči všem žalovaným v celkovém rozsahu 1.462.000 Kč. Odvolací soud proto vyjádřil ve svém výroku vzájemnou provázanost plnění žalovaných tak, že povinnost 2. žalovaného (vydat bezdůvodné obohacení) zanikne plněním ostatních žalovaných (nahradit škodu), k němuž se zavázali dohodou schválenou ve formě soudního smíru (kdy při poskytnutém plnění na uplatněný nárok se automaticky snižuje jeho výše).
32. Protože součástí ujednání o soudním smíru mezi žalobci a 1. a 3. žalovanými bylo také ujednání o náhradě nákladů řízení, nebylo samostatně o náhradě nákladů řízení mezi těmito účastníky rozhodováno (§ 224 odst. 1, 2 ve spojení s § 146 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).
33. Vůči 2. žalovanému byli žalobci úspěšní v rozsahu 85 % (ohledně částky 1.462.000 Kč) a neúspěšní v rozsahu 15 % (ohledně částky 258.000 Kč). 2. žalovaný je tak povinen nahradit žalobcům 70 % jejich nákladů řízení. Celkové náklady žalobců za řízení před okresním soudem činí částku 341.630,70 Kč, tj. soudní poplatek 86.000 Kč a náklady na zastoupení advokátem – odměna advokáta za 8,5 úkonu právní služby po 12.144 Kč za zastupování každého ze žalobců (§ 7 bod 6, § 12 odst. 4 vyhl.č. 177/1996 Sb.), paušální náhrada hotových výdajů devětkrát 300 Kč, náhrada ztráty času osmkrát 100 Kč (§ 13 odst. 3, § 14 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.), náhrada cestovních výdajů z Hradce Králové do Pardubic a zpět jednou 321 Kč a třikrát 332 Kč a daň z přidané hodnoty (§ 137 odst. 3 o.s.ř.). K náhradě žalobců náleží 70 % z částky 341.630,70 Kč, tj. 239.141,50 Kč, a protože procesní postavení žalobců je samostatné (§ 91 odst. 1 o.s.ř.), je 2. žalovaný povinen nahradit každému z žalobců k rukám jejich advokáta (§ 149 odst. 1 o.s.ř.) jednu polovinu, tj. částku 119.570,70 Kč.
34. Také v odvolacím řízení byli žalobci úspěšní vůči 2. žalovanému v rozsahu 85 % a 2. žalovaný v rozsahu 15 %. Žalobci mají právo na náhradu nákladů 70 % svých nákladů řízení. Náklady žalobců za odvolací řízení spočívají v zaplaceném soudním poplatku 21.500 Kč a v nákladech na zastoupení advokátem – odměna advokáta za 4 úkony právní služby po 12.144 Kč za zastupování každého ze žalobců (§ 7 bod 6, § 12 odst. 4 vyhl.č. 177/1996 Sb.), paušální náhrada hotových výdajů čtyřikrát 300 Kč, náhrada ztráty času třikrát 100 Kč (§ 13 odst. 3, § 14 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.), náhrada cestovních výdajů 347,80 Kč a daň z přidané hodnoty (§ 137 odst. 3 o.s.ř.). Celkové náklady žalobců činí 141.289,70 Kč, k náhradě přísluší 70 %, tj. 98.902,80 Kč a každému ze žalobců tak náleží k náhradě jedna polovina, tj. částka 49.151,40 Kč.

35. Každý ze žalobců na základě předchozího rozsudku odvolacího soudu zaplatili soudní poplatek z odvolání ve výši 9.138 Kč, který jim byl uložen v důsledku přechodu poplatkové povinnosti dle § 2 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, když v původním řízení byla 1. žalovaná byla procesně úspěšná a byla od placení soudního poplatku z odvolání osvobozena. Rozsudek odvolacího soudu byl zrušen Ústavním soudem České republiky. Současný výsledek řízení neodůvodňuje přechod poplatkové povinnosti na žalobce. Proto rozhodl odvolací soud o vrácení zaplaceného soudního poplatku žalobcům, neboť jej ve výsledku zaplatili ti, kteří k tomu nejsou povinni (srov. § 10 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže 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 (§ 237 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, rozhodoval by o něm Nejvyšší soud České republiky v Brně.

Pardubice 4. října 2022

Mgr. Jan Ducháček v. r.
předseda senátu