



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Richarda Tomana a soudkyň JUDr. Lady Záviškové a JUDr. Renáty Zimové ve věci

žalobců:       **a) L. H.**, narozený dne xxx  
                  **b) M. S.**, narozená dne xxx  
                  oba bytem xxx, xxx  
                  oba zastoupení advokátem JUDr. Martinem Halahijou  
                  sídlem třída Kapitána Jaroše 1844/28, 602 00 Brno

proti  
žalované:       **DUSTMAT s. r. o.**, IČO 02609096  
                  sídlem Martinická 987/3, 197 00 Praha 9  
                  zastoupená advokátem Mgr. Matyášem Svobodou  
                  sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno

**o zaplacení částky 72 600 Kč s příslušenstvím**

o odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 5. 8. 2021, č. j. 67 C 82/2021-55

**takto:**

- I.   Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. **potvrzuje.**
- II.  Ve výroku II. se rozsudek **mění** jen tak, že výše náhrady nákladů řízení činí částku 53 020 Kč, jinak se **potvrzuje.**

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 6 732 Kč k rukám JUDr. Martina Halahiji, advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobcům částku 72 600 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25% ročně od 4. 2. 2021 do zaplacení (výrok I.) a rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 57 736 Kč (výrok II.). Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobci domáhají vrácení rezervačního poplatku.
2. Soud prvního stupně na podkladě provedených důkazů dospěl ke skutkovým zjištěním, která podrobně popsal v odůvodnění přezkoumávaného rozsudku (bod 4. až 11.). Odvolací soud proto na tomto místě pouze ve stručnosti shrnuje stěžejní skutková zjištění.
3. Dne 19. 11. 2020 byla mezi žalobci na straně jedné, žalovanou na straně druhé a paní M. G., paní H. H., a paní M. T. (dále jen „vlastníci“), jakožto převodci na straně třetí uzavřena smlouva o rezervaci, jejímž předmětem byla rezervace ve smlouvě specifikovaného pozemku. Žalobci uhradili rezervační poplatek ve výši 72 600 Kč na účet žalované v souladu s rezervační smlouvou.
4. Na základě skutkových zjištění soud prvního stupně uzavřel, že mezi účastníky uzavřená smlouva o rezervaci je inomínátní smlouvou ve smyslu § 1746 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Rovněž dovedl, že na smlouvu o rezervaci se vztahuje zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (dále jen „zákon“), přičemž vyšel z § 11 a § 12 zákona. Na základě výkladu těchto ustanovení uzavřel, že zákon výslovně počítá s tím, že realitní makléř bude smlouvu o realitním zprostředkování uzavírat nejen s osobou, která nemovitost vlastní, ale i se zájemcem o nemovitost. O skutečnosti, že zákon smlouvou o realitním zprostředkování nemyslí pouze smlouvu realitního makléře s prvotním klientem, ale i rezervační smlouvu, svědčí rovněž informační povinnost zakotvená v § 12 zákona. Předmětná rezervační smlouva je tak smlouvou o realitním zprostředkování ve smyslu zákona a restriktivní výklad, že se jedná o smlouvu uzavřenou pouze mezi realitním makléřem a jeho prvotním klientem, ve většině případů vlastníkem věci nemovité, je tak nesprávný. Podle § 14 zákona přitom nelze ve smlouvě o realitním zprostředkování uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Prvostupňový soud proto dovedl i to, že v rezervační smlouvě nelze sjednat smluvní pokutu za neuzavření realitní smlouvy, neboť nelze sjednat sankci za porušení domnělé povinnosti, která nebyla platně sjednána. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR (rozsudek ze dne 31. 5. 2004 sp. zn. 33 Odo 330/2002, rozsudek ze dne 28. 6. 2012 sp. zn. 33 Cdo 2572/2010, rozsudek ze dne 24. 7. 2013 sp. zn. 33 Cdo 3448/2012) totiž vyplývá, že jakákoliv ujednání v rámci rezervačních a obdobných smluv, která zakládají právo realitního makléře na smluvní pokutu za to, že zájemce o koupi nesplní svůj smluvní závazek a neuzavře s prodávajícím kupní smlouvu, jsou absolutně neplatná. Taková ujednání nejenže odporují účelu norem občanského zákoníku o smlouvě o smlouvě budoucí, ale rovněž se snaží sankcionovat porušení povinnosti, kterou zájemce o koupi nemá a nemůže platně mít vůči realitnímu zprostředkovateli. Soud prvního stupně proto uzavřel, že v rezervační smlouvě sjednané mezi zájemcem o koupi nemovitosti, tj. v posuzovaném případě žalobci, a realitním makléřem, tj. žalovanou, nemohla být platně sjednána povinnost uzavřít zprostředkovatelskou realitní smlouvu či budoucí realitní smlouvu a už vůbec nemohla být žalobcům za nesplnění této povinnosti uložena povinnost k zaplacení smluvní pokuty.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

5. Prvostupňový soud rovněž zohlednil, že smlouva o rezervaci byla uzavřena dne 19. 11. 2020 a žalobcům v době podpisu (předložení) této smlouvy nemohl být znám obsah smlouvy o smlouvě budoucí kupní, když první návrh této smlouvy byl žalobcům předložen až dne 22. 1. 2021 a přepracovaná verze dne 27. 1. 2021, tj. pouze dva dny před naplánovaným podpisem smlouvy. Žalobcům jako spotřebitelům nebyl dán dostatečný časový prostor pro kontrolu přepracované verze, případně k jejímu dalšímu připomínkování. Názor žalované, že k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní nedošlo z důvodu úmyslného jednání žalobců, kteří včas nereagovali na zasláný návrh této smlouvy ani se nedostavili k jednání dne 29. 1. 2021 a byli zcela nekontaktní, soud prvního stupně nesdílel. Z dokazování naopak vyplynulo, že žalobci měli vážný zájem o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, avšak k jejímu podpisu nedošlo z důvodu na straně žalované, neboť nezajistila zápis předmětného pozemku do katastru nemovitostí, ani nevyřešila problém s přípojkami k inženýrským sítím, jak žalobcům garantovala v e-mailu ze dne 11. 12. 2020.
6. K tvrzení žalované, že žalobci od rezervační smlouvy odstoupili až po uplynutí zákonem stanovené 14 denní lhůty a odstoupení od smlouvy je tak neplatné, poukázal na § 2002 odst. 1 o. z. Měl za to, že žalovaná podstatně porušila smluvní ujednání, když předmětný pozemek inzerovala a prodávala jako pozemek stavební, přestože se jedná o pozemek označený jako „orná půda“, navíc žalovaná nezajistila přes svůj příslib v emailu ze dne 11. 12. 2020 připojení k inženýrským sítím, přestože jí muselo být od počátku zřejmé, že žalobci mají zájem o koupi předmětného pozemku za účelem postavení rodinného domu. Odstoupení od rezervační smlouvy ze strany žalobců proto považoval za platné. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř.
7. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včasné odvolání. Podrobně argumentovala proti posouzení smlouvy o rezervaci jako smlouvy inominátní, neboť se jedná o smlouvu o budoucí smlouvě kupní, ve které vystupovala žalovaná jako vedlejší účastník. Z rezervační smlouvy vyplynul přímý závazek mezi žalobci a vlastníky k uzavření konkrétní smlouvy týkající se pozemku. Žalovaná pro vlastníky tuto transakci jen zprostředkovala. Účelem trojstranné rezervační smlouvy nebyl závazek žalované zajistit jejímu klientovi nalezení vhodného zájemce o koupi či prodej z blíže neurčeného okruhu prodejců nebo zájemců, nýbrž úprava konkrétních podmínek budoucí kupní smlouvy ohledně konkrétní nemovitosti mezi vlastníky jakožto zájemci o prodej a žalobci jakožto kupujícími, kteří si tuto nemovitost vybrali. Tímto oboustranným závazkem mezi žalobci a vlastníky bez dalšího došlo k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, a to se všemi právními důsledky. Inominátní smlouvou by mohla být toliko v rozsahu, v jakém se týká práv a povinností vedlejšího účastníka, tj. žalované. Rovněž nesouhlasila se závěrem, že se na smlouvu vztahuje zákon o realitním zprostředkování. Žalobci kontaktovali žalovanou jako zástupce vlastníků, neboť měli zájem o koupi inzerovaného pozemku, nikoliv proto, že by měli zájem, aby jim žalovaná poskytla své zprostředkovatelské služby. Zákon o realitním zprostředkování tedy na daný vztah nedopadá a zprostředkovatelská smlouva mezi žalobci a žalovanou nikdy uzavřena nebyla. Žalovaná pro žalobce ani nikdy žádnou zprostředkovatelskou činnost nevykonala. Tuto činnost může vykonávat jen pro jednu stranu, přičemž ji po celou dobu vykonávala pro vlastníky. Žalovaná má za to, že závazek žalobců k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí či kupní smlouvy představuje platný a vymahatelný závazek, a to včetně jeho zajištění prostřednictvím sjednané smluvní pokuty. Rovněž považuje za nesprávné užití soudem prvního stupně aplikované judikatury, neboť se týká výlučně dvoustranných rezervačních smluv. Nesouhlasí rovněž se závěrem soudu prvního stupně, že žalobcům nebyl dán dostatečný časový prostor pro kontrolu přepracované verze smlouvy o smlouvě budoucí. Popisuje průběh jednání o smlouvě, přičemž má za to, že žalobci měli dostatek času se s obsahem předložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní seznámit a

sdělit žalované své případné připomínky či zaslat alternativní návrh textace, což však neučinili. Namísto toho si v mezidobí zajistili právního zástupce, kterému zjevně udělili pokyny směřující nikoliv ke kontrole předložené smlouvy či její úpravě, ale ke zmaření celé transakce. Dále podrobně argumentuje i proti porušení rezervační smlouvy a zmaření uzavření smlouvy o smlouvě budoucí žalovanou, a to pro nesplnění údajného příslibu připojení k inženýrským sítím, když v průběhu řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná žalobce uvedla v omyl tím, že by jim garantovala termín napojení pozemku na inženýrské sítě nebo že by žalobcům bylo cokoli ohledně stavu pozemku zatajeno. Vytkla prvostupňovému soudu, že neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, a to výslechy svědků Ing. V. V. a Ing. H. V., kteří se uzavření rezervační smlouvy osobně účastnili a osobně žalobce o stavu pozemku informovali. Obdobně nesouhlasila s porušením spočívajícím v inzerování pozemku jako pozemku stavebního, když pozemek prokazatelně pozemkem stavebním je. O povaze pozemku, zda se jedná o pozemek stavební či nikoliv, nerozhoduje údaj zapsaný v katastru nemovitostí označující aktuální způsob využití pozemku. Z územně-plánovací dokumentace města xxx (územního plánu) vyplývá, že se pozemek nachází v ploše určené pro zastavění, a je tedy pozemkem stavebním. Stejně nesprávný je i závěr, že došlo k nesplnění údajného příslibu vymezení pozemku v katastru nemovitostí. Právě z důvodu, aby byl pozemek katastrálně vymezen (nedošlo k rozdělení stávajících pozemků v lokalitě) mělo mezi vlastníky a žalobci dojít k uzavření toliko další (podrobnější) smlouvy o smlouvě budoucí a nikoliv kupní smlouvy, kterou by se převod pozemku realizoval. Žalovaná činila veškeré kroky vedoucí ke katastrálnímu vymezení pozemku a ani v tomto případě žádný konkrétní termín žalobců neslibila či negarantovala. Žalovaná rovněž nesouhlasila s rozhodnutím o náhradě nákladů řízení, když má za to, že dopis žalobců ze dne 29. 1. 2021 nazvaný „Odstoupení od smlouvy o rezervaci a kvalifikovaná předžalobní výzva podle § 142a o. s. ř.“ nelze považovat za řádnou kvalifikovanou výzvu ve smyslu tohoto ustanovení. Navrhla, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil, žalobu zamítl a žalované přiznal náhradu nákladů řízení.

8. Žalobci ve vyjádření k odvolání podrobně argumentovali proti odvolacím námitkám žalované, zejména zdůraznili, že rezervační smlouva je inominátní smlouvou uzavřenou mezi žalobci a žalovanou. Pouhé označení třetí strany jako „převodců“ a přidání kolonky k podpisu nepostačuje prokázání, že smlouva byla uzavřena mezi třemi stranami, navíc práva a povinnosti z této smlouvy plynou jen pro žalobce a žalovanou. Rovněž rezervační poplatek byl hrazen žalované, přičemž podle smlouvy představuje odměnu pro žalovanou za realitní zprostředkování. Nesouhlasí s tím, že jim žalovaná nikdy negarantovala či nesdělila termín, kdy má dojít k zasíťování pozemků či kdy bude možné na pozemku stavět, když toto byly pro žalobce zcela zásadní informace a bez nich by rezervační smlouvu neuzavřeli. Podrobně rozebírají důvody, pro které je nutné rezervační smlouvu posuzovat podle zákona o realitním zprostředkování, když poukazují na obsah rezervační smlouvy. Tím také vyvrací úvahu o možném posouzení rezervační smlouvy jako smlouvy o smlouvě budoucí kupní, neboť vůle obsažená v rezervační smlouvě s ohledem na obsah v ní upravených závazků tomu nenasvědčuje. Rovněž podrobně rozebírají postup při jednání o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní včetně průběhu jednání dne 29. 1. 2021 s tím, že to nebyli žalobci, ale žalovaná, kdo zmařil podpis smlouvy o smlouvě budoucí. Poukazují na výsledky dokazování, z nichž vyplynulo, že žalobci neustále upomínali žalovanou na nedostatky a vady, kterými pozemek trpěl, a které se žalovaná zavázala zhojit, avšak nikdy nezhojila (otázka zasíťování pozemků a další). Navrhli potvrzení napadeného rozsudku a uložení povinnosti žalované zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení.
9. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vyhlášení podle § 205, § 205a, § 212, § 212a o. s. ř. postupem podle § 214 odst. 3 o. s. ř., přičemž dospěl k závěru, že odvolání žalované důvodné není.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

10. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil postačující skutková zjištění, s nimiž se odvolací soud zcela ztotožňuje a pro stručnost na ně odkazuje. Správně také dovodil, že na rezervační smlouvu se vztahuje zákon o realitním zprostředkování a ani odvolací námítky žalované nemohou zvrátit správnost tohoto závěru.
11. Podle důvodové zprávy k zákonu hlavním motivem pro přijetí nové právní úpravy byla zejména snaha o vyšší ochranu spotřebitele, jakožto účastníka realitního obchodu realizovaného za účasti realitního zprostředkovatele. Tato právní ochrana přitom musí být poskytována kdykoli, kdy by měla být ve vztahu k nemovité věci podnikatelem vykonávána činnost, jejímž účelem a záměrem by bylo uzavření realitní smluv (srov. *Lukáš Slanina, Michal Paždera, Tomáš Grygar, Praktický komentář, Zákon o realitním zprostředkování, Leges 2020*). Je proto zcela nepřijatelný výklad žalované, v jehož důsledku by se v rámci trojstranného vztahu (prodávající, kupující, zprostředkovatel), typického pro podnikání v oblasti prodeje realit, ochrana poskytovaná tímto zákonem nevztahovala na jednu ze stran realitní smlouvy, povětšinou na kupujícího, často pak v pozici spotřebitele.
12. Je zřejmé, že záměrem zákonodárce bylo, aby se některá ochranná ustanovení vztahovala právě na takové smlouvy, v nichž bude spotřebitel v pozici kupujícího. Jedná se o § 14, který výslovně stanoví, že ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze zájemci uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy, přičemž jde podle důvodové zprávy o reakci na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů, kteří se obdobné povinnosti snaží ve smlouvách uvádět i přesto, že toto odporuje povaze zprostředkovatelských smluv. Rovněž se jedná o reakci na závěry ustálené soudní judikatury, která obdobná ujednání označuje jako neplatná (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/2002 a mnohé další). Stejná logika platí u § 16, jehož účelem bylo zakázat určitý způsob zajištění především v rezervačních smlouvách se spotřebiteli, či § 19 odst. 3 zakazující zálohu na provizi, který primárně míří na rezervační smlouvy uzavírané se spotřebiteli. Některá ustanovení zákona dokonce mohou být aplikována pouze na uvedené rezervační smlouvy (zákaz stanovený v § 15, povinnost upravená v § 11 či informační povinnosti v § 12 zákona). V této souvislosti je nutné přikládat § 3 odst. 1 mnohem menší právní význam, když jeho účelem bylo spíše poskytnout určité zákonné vodítko pro rozlišování realitních zprostředkovatelů a osob poskytujících doprovodné služby, tj. nikoliv pro definici smlouvy o realitním zprostředkování (srov. *Kříž Josef, K definici smlouvy o realitním zprostředkování, Obchodní právo, Wolters Kluwer, 2020*).
13. V projednávané věci byla uzavřena trojstranná smlouva, nazvaná jako rezervační smlouva, a to mezi vlastníky (M. G., H. H. a M. T.) jako prodávajícími, žalobci jako zájemci o koupi nemovitosti a žalovanou označenou jako realitní zprostředkovatel. Jednoznačným účelem této smlouvy bylo uzavření realitní smlouvy (smlouvy o smlouvě budoucí realitní). Žalovaná jako realitní zprostředkovatel se smlouvou zavázala, že bude vykonávat činnost směřující k uzavření realitní smlouvy (čl. II. 2). Nelze proto než uzavřít, že žalovaná vystupovala jako realitní zprostředkovatel nejen ve vztahu k prodávajícím, s nimiž měla ještě uzavřenu samostatnou smlouvu, ale i ve vztahu k žalobcům jako zájemcům o koupi nemovitosti. Tomu, že se jedná o smlouvu o realitním zprostředkování, rovněž napovídá žalovanou ve smlouvě uváděná jednoznačná terminologie zákona, když žalovaná sama sebe ve vztahu k dalším účastníkům, včetně žalobců, označuje za realitního zprostředkovatele, a účelem smlouvy je uzavření realitní smlouvy, a to i v podobě smlouvy o smlouvě budoucí. Obsáhlá argumentace žalované proti tomuto závěru je zcela nepřiléhavá. Z obsahu závazků nelze jakkoli dovodit, že by snad žalovaná byla jen vedlejším účastníkem smlouvy, jejímž základem by byly vzájemné závazky prodávajících a kupujících, když závazky ze smlouvy plynou pouze pro žalobce a žalovanou,

ani že by se mělo jednat již i o smlouvu o smlouvě budoucí realitní. Jen skutečnost, že náležitostmi podle § 10 zákona je kromě stanovení výše provize také označení předmětu převodu a výše kupní ceny, tedy současně i podstatné náležitosti smlouvy kupní, potažmo smlouvy o smlouvě budoucí kupní, z ní takovou smlouvu nečiní. Vzhledem k tomu, že účelem smlouvy je teprve uzavření smlouvy o smlouvě budoucí realitní, je nepochybné, že nebylo zájmem a vůlí zájemců ani prodávajících již v takovém okamžiku a především takovým obsahově zcela nedostatečným způsobem uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí realitní, natožpak následně uzavírat další „podrobnější“ smlouvu o smlouvě budoucí realitní. Ostatně v čl. III. 2 bylo sjednáno, že rezervační poplatek uhrazený žalobci jako zájemci bude v plné výši sloužit jako provize realitního zprostředkovatele za zprostředkování příležitosti uzavřít realitní smlouvu (smlouvu o smlouvě budoucí realitní), jež měla být podle čl. II. 4 uzavřena do doby rezervace. Z uvedeného je zjevné, že uzavření smlouvy o smlouvě budoucí bylo až krokem následujícím po uzavření posuzované „rezervační smlouvy“.

14. Jelikož speciální právní úprava zakotvená v zákoně o realitním zprostředkování má přednost před obecnou právní úpravou zakotvenou v občanském zákoníku, již není namístě další úvaha o tom, zda se jedná o smlouvu nepojmenovanou či nikoli, jelikož se jedná o smlouvu o realitním zprostředkování.
15. Za situace, kdy se na posuzovanou smlouvu vztahují ustanovení zákona, tedy i § 14 zapovídající uložení povinnosti zájemci, je-li spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy, je zcela správný i závěr soudu prvního stupně, že povinnost uzavřít smlouvu nemohla být sjednána. Podle § 1812 odst. 2 věta první o. z. se totiž k ujednáním odchylovajícím se od ustanovení zákona stanovených k ochraně spotřebitele nepřihlíží, tedy i od ustanovení směřujících k ochraně spotřebitele upravených v zákoně o realitním zprostředkování. K této skutečnosti by přitom byl soud při rozhodování povinen přihlídnout z úřední povinnosti, tedy bez ohledu na to, že žalobce na nesoulad s ustanoveními sloužícími k ochraně spotřebitele v řízení poukazoval.
16. Nelze-li k této povinnosti přihlídnout, nelze ani sjednat smluvní pokutu za její porušení (čl. V. 1 smlouvy). Jelikož § 14 byl do zákona vložen právě s ohledem na dlouhodobou judikaturu Nejvyššího soudu, je zjevné, že soudem prvního stupně citovaná judikatura je stále přílehavá (srov. např. již zmíněný rozsudek sp. zn. 33 Odo 330/2002, nebo další rozsudky, a to sp. zn. 33 Cdo 498/2009 ze dne 26. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3031/2010 ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 33 Cdo 2572/2010 ze dne 28. 6. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3448/2012 ze dne 24. 7. 2013, sp. zn. 33 Cdo 694/2011 ze dne 15. 8. 2012, sp. zn. 33 Cdo 5143/2014 ze dne 10. 6. 2015 nebo rozsudek KS v Brně sp. zn. 37 C 308/2004 ze dne 1. 7. 2008). Ponechala-li si žalovaná rezervační poplatek jako smluvní pokutu za nesplnění povinnosti, avšak tato povinnost žalobcům nemohla vzniknout, je povinná uvedenou částku vydat žalobcům jako bezdůvodné obohacení v souladu s § 2991 a § 2993 o. z., včetně odpovídajícího úroku z prodlení.
17. S ohledem na právě uvedené se odvolací soud dalšími námitkami účastníků již nezabýval, neboť nebyly s ohledem na posouzení věci podstatné a napadený rozsudek ve věci samé podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil.
18. Vzhledem k tomu, že současně shledal nesprávnost nákladového výroku II., přistoupil ke změně tohoto výroku podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. co do výše nákladů řízení, jinak i tento výrok potvrdil podle § 219 o. s. ř.
19. Při výpočtu náhrady nákladů řízení soud prvního stupně nesprávně vycházel z 12 úkonů právní služby pro oba žalobce, tedy ze 6 úkonů pro každého z nich a 12 paušálních náhrad. Ve

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

skutečnosti vyjmenoval 7 úkonů právní služby, přičemž předžalobní upomínku je třeba posoudit pouze jako jednoduchou výzvu podle § 11 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „advokátní tarif“). Odměna za zastupování tak činí za 6,5 úkonu á 4 020 Kč pro každého ze žalobců (snížená o 20% podle § 12 odst. 4 advokátního tarifu) částku 20 904 Kč, 7 režijních paušálů (připočítávají se správně pouze k úkonům, aniž se navyšují počtem účastníků) částku 2 100 Kč. Náklady řízení spolu se zaplaceným soudním poplatkem ve výši 2 904 Kč, správně určenou náhradou za cestovné ve výši 5 208 Kč a za ztrátu času činí částku 53 020 Kč.

20. Odvolací soud se neztotožnil s námitkou žalované, že listinu označenou i jako předžalobní výzva nelze považovat za řádnou výzvu podle § 142a o. s. ř. Je sice pravdou, že se nejde o výzvu podle § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu, za níž náleží odměna ve výši plného úkonu, ale pouze poloviční, jak shora vysvětleno, ale o výzvu ve smyslu citovaného ustanovení se jedná. Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 18. 5. 2015 sp. zn. I. ÚS 4047/14 zdůraznil, že předžalobní výzva představuje poslední upozornění dlužníka na existenci jeho závazku, na něž v případě pasivity v plnění povinností navazuje samotné soudní řízení, což uvedená listina splňuje. Nepřiznání náhrady nákladů řízení úspěšným žalobcům ani v případě, že by tuto listinu odvolací soud jako výzvu k plnění nehodnotil, přitom není na místě. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3286/2014 absence výzvy podle § 142a o. s. ř. není zásadně důvodem pro nepřiznání náhrady nákladů řízení v případech, když žalovaná ani po doručení žaloby dluh nezaplatila.
21. O náhradě nákladů řízení před odvolacím soudem bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., když žalobci byli v odvolacím řízení zcela úspěšní. Náleží jim proto plná náhrada nákladů, jež účelně vynaložili v tomto stadiu řízení. Náklady řízení představuje v souladu advokátním tarifem odměna za zastupování za 1 úkon právní služby, a to za vyjádření k odvolání ve výši 4 020 Kč. Odměna za každého ze žalobců snížená podle § 12 odst. 4 o 20% činí částku 3 216 Kč. Celkové náklady odvolacího řízení činí částku 2x 3 216 Kč a 300 Kč na náhradě hotových výdajů, tedy částku 6 732 Kč.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu prvního stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení, avšak jen za splnění podmínek a z důvodů stanovených v § 237 o. s. ř., jestliže 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 3. února 2022

Mgr. Richard Toman v.r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.