



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Markéty Wildové a soudkyň JUDr. Blanky Bendové a JUDr. Vladimíry Čítkové ve věci

žalobkyně: **K. B.**, narozená xxx
bytem xxx, xxx
zastoupená advokátkou Mgr. Danielou Rybkovou
sídlem Jana Želivského 2385/11, 130 00 Praha 3

proti
žalované: **D. T.**, narozená xxx
trvale bytem xxx, xxx
zastoupená Mgr. Petrem Šuhajem, advokátem
sídlem Spálená 108/51, 110 00 Praha 1

o zaplacení **179 928 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 15. února 2023, č. j. 22 C 227/2022-30

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů odvolacího řízení 20 812 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit doplatek soudního poplatku ze žaloby ve výši 2 224 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 2.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. závázal žalovanou zaplatit žalobkyni 179 928 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 179 928 Kč od 16. 9. 2022 do zaplacení do tří dnů od právní

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rezková

moci rozsudku (výrok I.) a uložil jí povinnost zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení 37 991 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího advokáta (výrok II.).

2. Rozhodl v řízení, v němž se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení výše uvedené částky s tvrzením, že s žalovanou uzavřela kupní smlouvu, na základě které od žalované koupila bytovou jednotku č. xxx, zapsanou na LV xxx pro k. ú. xxx, obec Praha a související spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemcích. V článku I. odst. 1 kupní smlouvy je uvedeno, že výměra jednotky činí 44,74 m². Žalobkyně si následně nechala přeměřit výměru jednotky a zjistila, že výměra jednotky činí pouze 42,40 m², je tedy o 2,34 m² menší než výměra uvedená v kupní smlouvě. Žalobkyně se tedy domáhá slevy z kupní ceny ve výši 179 928 Kč.
3. Žalovaná se ve věci nevyjádřila. Výzva k vyjádření a sdělení, zda žalovaná souhlasí s rozhodnutím bez nařízení jednání, byla žalované vložena (uložena a připravena k vyzvednutí, pozn. odvolacího soudu) dne 28. 11. 2022 na adresu tehdejšího trvalého pobytu, a proto se považuje dnem 8. 12. 2022 za doručenou. Soud I. stupně tak podle § 115a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, dále jen „o. s. ř.“ rozhodl ve věci samé bez jednání.
4. Soud I. stupně zjistil následující skutkový stav věci. Žalobkyně a žalovaná uzavřely dne 6. 12. 2021 kupní smlouvu dle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen „o. z.“, jejímž předmětem byla jednotka č. xxx, zapsaná na LV xxx pro k. ú. xxx, obec Praha a související spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemcích, přičemž kupní cena byla stanovena na 3 500 000 Kč. Výměra jednotky byla stanovena jako 44,74 m². Žalobkyně si následně nechala skutečnou velikost jednotky přeměřit (viz listina nazvaná „předávací protokol“ ze dne 6. 5. 2022 vypracovaná zeměměřičským Ing. D. F.), přičemž následně bylo zjištěno, že skutečná výměra jednotky činí pouze 42,40 m², tedy o 2,34 m² méně, než bylo uvedeno v kupní smlouvě.
5. Soud I. stupně po citaci ust. § 2106 odst. 1, § 2107, § 2129 o. z. shledal žalobu důvodnou. Uzavřel, že účastnice uzavřely kupní smlouvu dle § 2079 a násl. o. z., jejímž předmětem byla jednotka č. xxx, zapsaná na LV xxx pro k. ú. xxx, obec Praha a související spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemcích, přičemž kupní cena byla stanovena na 3 500 000 Kč. Výměra jednotky v kupní smlouvě byla stanovena jako 44,74 m². Žalobkyně si následně nechala skutečnou velikost jednotky přeměřit, přičemž následně bylo zjištěno, že skutečná výměra jednotky činí pouze 42,40 m², tedy o 2,34 m² méně, než bylo uvedeno v kupní smlouvě. Žalobkyně tak má nárok na slevu z kupní ceny dle § 2106 a § 2107 s přihlédnutím k § 2129 o. z. Výši slevy prvostupňový soud určil na základě jednotkové ceny za 1 m² výměry jednotky ve výši 183 057 Kč (3 500 000 Kč/44,74 x 2,34). Vzhledem k tomu, že žalobkyně požadovala částku 179 928 Kč, soud žalobě vyhověl a žalované uložil zaplatit dlužnou částku včetně zákonných úroků z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. O náhradě nákladů řízení rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř.
6. Proti rozsudku soudu I. stupně podala žalovaná včasné odvolání. Namítla, že kupní cena nebyla stanovena jen s ohledem na jednotkovou cenu za 1 m², nýbrž za jednotku jako celek, a to poté, co se s jejím stavem měla žalobkyně možnost řádně seznámit, což také učinila a rovněž tak i výslovně uvedla v kupní smlouvě (čl. IV. odst. 12), kde prohlásila „že se seznámila se stavem předmětu převodu, a že předmět převodu přijímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. Strana kupující si je vědoma stavu předmětu převodu, je jí známa jeho polohopisné uspořádání, přístupnost a současná podoba i z osobní prohlídky, je si vědoma, že jde o nemovitosti užívané a jako takový jej akceptuje a nemá vůči němu výhrady. Strana kupující prohlašuje, že si nevymínila jakoukoliv zvláštní vlastnost předmětu převodu, kterou by měl předmět převodu splňovat. Stav předmětu převodu odpovídá jejímu stáří a způsobu užívání“. S ohledem na tato prohlášení má tedy žalovaná za to, že žalobkyně převzala jednotku včetně všeho, co je její součástí a příslušenství tzv. úhrnkem ve smyslu § 1918 o. z., tedy s tím rizikem, že případné vady věci, které se v budoucnu vyskytnou, půjdou k tíži kupující. Žalovaná nebránila žalobkyni se se stavem jednotky, a to i za přítomnosti dalších osob (odborných poradců aj.), důkladně i opakovaně seznámit, přičemž současně výměra jednotky nebyla vlastnost, kterou by si žalobkyně v kupní smlouvě speciálně vymínila. S tímto plným vědomím žalobkyně o své svobodné vůli akceptovala i kupní cenu jednotky. Výměra jednotky uvedená v kupní smlouvě nevycházela z

jakýchkoli neověřených odhadů, nýbrž naopak výhradně z údajů a listin zapsaných v katastru nemovitostí (prohlášení vlastníka). Žalobkyně své tvrzení o 2,34 m² menší výměře jednotky opírá pouze o listinu označenou jako „předávací protokol“ ze dne 6. 5. 2022 vypracovanou zeměměřičským Ing. D. F., aniž by však vzala v potaz údaje zapsané v katastru nemovitostí na základě „Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) — oznámení o změně obsahu ze dne 29. 11. 2011 s právními účinky ke 30. 11. 2011“, podle něhož výměra jednotky činí právě 44,74 m². Žalovaná chce tímto zpochybnit věrohodnost, či dokonce pravost důkazu - listin založených žalobkyní na č. l. 9, 10 (tj. předávací protokol ze dne 6. 5. 2022; výměry jednotlivých pokojů v nebytové jednotce č. 557/30). Tabulka obsahující výměry pokojů v jednotce je pouze prostou, nikým nepodepsanou kopií „excelovské tabulky“. Takové důkazy je třeba odmítnout. Soud I. stupně s odkazem na § 115a o. s. ř. rozhodl bez jednání pouze na základě žalobkyní předložených důkazů. Jak žalovaná seznala ze spisu po doručení rozsudku, pokoušel se jí soud doručit kvalifikovanou výzvu dle § 114b odst. 1 o. s. ř. a současně výzvu k vyjádření, zda souhlasí s vydáním rozhodnutí bez nařízení jednání. Žalovaná vzhledem k předchozí změně trvalého bydliště neměla o těchto soudních výzvách, ani o předchozí předžalobní upomínce, povědomí, o probíhajícím řízení se dozvěděla až z napadeného rozsudku, doručeného jí na adresu jejího současného trvalého pobytu (xxx, xxx). Podmínky pro přiznání slevy z kupní ceny dle § 2129 o. z. splněny nebyly, neboť výměra jednotky byla sice stanovena s odkazem na údaj zapsaný v katastru nemovitostí, ale kupní smlouva pro případ rozporu mezi výměrou skutečnou a zapsanou žádné právo kupující na slevu neujednala. Soud I. stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, když neprovedl řádně všechny potřebné důkazy, resp. na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, neboť nevzal v úvahu všechny údaje, které se o jednotce (vymezené podle zák. č. 72/1994 Sb.) v katastru nemovitostí, coby veřejném seznamu, přímo evidují, a to přesto, že list vlastnictví xxx pro k.ú. xxx byl soudu z kupní smlouvy znám. Z listu vlastnictví č. xxx, pro k.ú. xxx k jednotce vyplývá zejména zapsaný údaj o podílu jednotky na společných částech domu a pozemku o velikosti 4474/102703 a současně údaj o listu vlastnictví č. xxx, pro k.ú. xxx, na němž je zapsaná budova č.p. xxx, v které je jednotka vymezena. V části D listu vlastnictví č. xxx, pro k.ú. xxx je pak ve vztahu k budově č.p. xxx, k.ú. xxx v rámci poznámek zapsán údaj o vkladových listinách - „Prohlášení vlastníka budovy xxx“ zapsané pod sp. zn. Z-5900284/1995-101 a dále pak „Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) - oznámení o změně obsahu ze dne 29. 11. 2011“ zapsané pod sp. zn. V-58450/2011-101 s právními účinky vkladu ke dni 30. 1. 2011. Z těchto listin vyplývá, že celková výměra jednotky, již odpovídá podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 4474/102703 (resp. 4,36 %) činí 44,74 m². Tato výměra byla stanovena na základě odborného přeměření provedeného z pověření všech vlastníků jednotek v domě společností Realitní poradna s.r.o. ze dne 24. 5. 2007, č. j. RP/P-17/27-557. Kupní smlouvou uváděná výměra je plně v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí. Nelze žalované tudíž přičítat k tíži, že údajný skutečný stav neodpovídá stavu zapsanému. Podmínky pro aplikaci ust. § 2129 o. z. nebyly naplněny. Žalovaná chce současně s ohledem na princip materiální publicity katastru nemovitostí zpochybnit dobrou víru žalobkyně. Jelikož žalovaná jednala v dobré víře a plně důvěřovala údajům zapsaným v katastru nemovitostí, měla by jí s ohledem na princip materiální publicity, na němž je katastr nemovitostí - veřejný seznam založen, svědčit ochrana dobré víry, že výměra jednotky při převodu odpovídala 44,74 m² s tím, že pokud by v budoucnu vyšlo najevo, že mezi skutečným a zapsaným stavem je rozpor, může se žalobkyně coby kupující nápravy domáhat po příslušných orgánech postupem dle § 985 o. z. S ohledem na výše uvedené navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil, žalobu zamítl a přiznal žalované právo na náhradu nákladů řízení.

7. Žalobkyně se vyjádřila k podanému odvolání. Pokud jde přípustnost odvolání a omezení odvolacích důvodů, pak žalovaná se k podané žalobě nevyjádřila, byť měla možnost. Ve svém odvolání pouze obecně uvádí, že vzhledem ke změně trvalého bydliště neměla povědomí ani o předžalobní upomínce, ani o výzvě prvostupňového soudu k vyjádření, nesporně však, že jí předmětné listiny byly doručeny (natož aby předkládala jakékoliv důkazy). Žalovaná pouze polemizuje s tím, že se v daném případě nejedná o rozsudek pro uznání, z čehož dovozuje, že je

možné použít celou šíř odvolacích důvodů dle § 205 o. s. ř. Ve věci je však třeba aplikovat § 205a o. s. ř. Žalobkyně se proto domnívá, že k ostatním „odvolacím důvodům“ by nemělo být vůbec přihlíženo, když jde o věci, které mohly být žalovanou namítány v řízení před soudem I. stupně, avšak z důvodů na její straně se tak nestalo. K věrohodnosti a pravosti důkazů předložených žalobkyní je třeba uvést, že žalovaná zpochybňuje důkazy předávací protokol a tabulku s výměrami jednotlivých místností, když uvádí, že nelze potvrdit, že by tabulka s uvedením výměr byla nedílnou součástí originálu předávacího protokolu. V předávacím protokolu je uvedeno, že obsahem předávané dokumentace je náčrt nebytového prostoru a tabulka výměr jednotlivých pokojů a celkové podlahové plochy, z čehož lze jednoznačně dovodit, že se jedná o celek. Pro vyloučení pochybností nicméně navrhuje provést výslech Ing. D. F., který zaměření provedl a předmětný protokol podepsal. K možnosti aplikace § 1918 o. z. žalobkyně namítá, že se jedná o zcela absurdní a nepřiměřené rozšíření užití předmětného ustanovení (viz komentář M. Hulmák a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část § 1721–2054, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 893). Již z citovaného ustanovení je zřejmé, že převod jednotky nespĺňuje definiční znaky, když jednotka nepochybně není souborem blíže neurčených věcí. Nadto, předmětné ustanovení dále obsahuje výjimku ve vztahu k vlastnostem, o nichž zcizitel prohlásil, že je daná věc má – v tomto konkrétním případě žalovaná v článku I. odst. 1 písm. a) kupní smlouvy uvádí, že jednotka má výměru 44,74 m², čímž by dle názoru žalobkyně byla daná výjimka naplněna, o převod úhrnkem se však nejedná. Kupní cena jednotky je odvozena od výměry dané jednotky; nižší výměra tak musí znamenat nižší cenu. Žalobkyně nespornuje, že měla možnost se s jednotkou seznámit. Rozdíl ve výměře ovšem nebyl takový, aby byl zjistitelný pouhým okem, k běžné prohlídce jednotky přitom nepatří její podrobné přeměření. Žalobkyně předně namítá, že výměra jednotky není uvedena v katastru nemovitostí coby veřejném seznamu, ale pouze v prohlášení vlastníka. Údaj o výměře je uveden i v kupní smlouvě – tedy ve smlouvě není pouhý odkaz na údaj ve veřejném seznamu, nýbrž konkrétní výměra. Žalobkyně také odkazuje na komentář k ust. § 2129 o. z. (M. Hulmák a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo, Zvláštní část § 2055–3014, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 100 „*Druhý případ pak nastane, jestliže pozemek má reálnou výměru menší, než jaká je zapsána ve veřejném seznamu. V tomto případě náleží právo na přiměřenou slevu kupujícímu jen tehdy, bylo-li to stranami ujednáno. Tato situace může nastat, jestliže výměra sjednaná ve smlouvě a výměra skutečná nejsou v rozporu, avšak tyto výměry jsou nižší, než je výměra zapsaná ve veřejném seznamu. Zde je primárně preferována vůle stran, jestliže prodávající sdělí kupujícímu skutečnou výměru pozemku, ten ji přijme a dohodne se na ceně, nemá být rozhodné, co je zapsáno ve veřejném seznamu.*“ Z výše uvedeného plyne, že výslovné ujednání o slevě ve smlouvě je potřeba pouze v případě, kdy výměra sjednaná ve smlouvě a výměra skutečná nejsou v rozporu. To však není tento případ, kdy naopak výměra uvedená v kupní smlouvě je nižší než výměra skutečná. Žalobkyně nezpochybňuje výměru jednotky dle údajů v katastru nemovitostí (byť výměra není uvedena přímo na listu vlastnictví, ale až v prohlášení vlastníka, které veřejně přístupné není), nýbrž fakt, že výměra uvedená v prohlášení vlastníka i v kupní smlouvě neodpovídá výměře skutečné. Pokud jde o dobrou víru žalované, je zde třeba vzít v úvahu, že žalovaná vlastnila předmětnou jednotku již od roku 2002. Při dvacetiletém užívání si tak pravděpodobně mohla všimnout, že výměra neodpovídá údajům uvedeným v katastru. I kdyby však žalovaná skutečně nevěděla, že výměra je nižší, nelze klást ochranu její dobré víry nad práva žalobkyně, která koupila jednotku za určitou kupní cenu, ovšem jednotka trpí vadou spočívající v nižší než deklarované výměře. Postup dle § 985 o. z., neřeší podstatu věci, kdy žalobkyně za kupní cenu obdržela méně, než očekávala. Žalobkyně navrhla zamítnutí odvolání a přiznání náhrady nákladů řízení.

8. Při odvolacím jednání účastnice setrvaly na svých stanoviscích.
9. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání rozsudek soudu I. stupně, a to včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1, 5 o. s. ř.), ve věci nařídil jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.) a odvolání žalované neshledal důvodným.
10. Podle ust. § 115 odst. 1 o. s. ř. nestanoví-li zákon jinak, nařídí předseda senátu k projednání věci samé jednání, k němuž předvolá účastníky a všechny, jejichž přítomnosti je třeba.

11. Podle ust. § 115a o. s. ř. k projednání věci samé není třeba nařizovat jednání, jestliže ve věci lze rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí; to neplatí ve věcech uvedených v ustanovení § 120 odst. 2.
12. Podle ust. § 2107 o. z. je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny.
13. Podle ust. § 2129 odst. 1 o. z. kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno.
14. Z ustanovení § 115a o. s. ř. vyplývá, že soud I. stupně může věc samou projednat a rozhodnout o ní bez nařízení jednání - kromě toho, že účastníci se práva účasti na projednání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasili, a že se nejedná o věc vyjmenovanou v ustanovení § 120 odst. 2 o. s. ř. - jen tehdy, lze-li ve věci rozhodnout jen na základě listinných důkazů a jde-li o listiny, které předložil soudu některý z účastníků řízení.
15. Jinými slovy bez nařízení jednání může soud I. stupně věc projednat a rozhodnout současně jen tehdy, byl-li náležitě zjištěn skutkový stav věci na základě účastníky předložených listin, neboť jimi byly prokázány všechny mezi účastníky sporné skutkové okolnosti, významné pro právní posouzení věci. Uvádí-li totiž ustanovení § 115a o. s. ř. jako předpoklad pro projednání a rozhodnutí věci bez nařízení jednání, aby ve věci bylo možné „rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů“, vyjadřuje tím nejen požadavek, aby soud při zjišťování skutkového stavu věci nevycházel - samozřejmě kromě shodných tvrzení účastníků řízení (§ 120 odst. 4 o. s. ř.) - z jiného důkazu než z listin předložených účastníky řízení (jejich zástupci nebo zmocněnci), ale i podmínku, že všechny rozhodné skutečnosti budou shodnými tvrzeními účastníků a jimi předloženými listinami náležitě prokázány a že tedy podkladem pro rozhodnutí soudu I. stupně nebudou (také) nesplněná povinnost tvrzení nebo neunesení důkazního břemene (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1696/2005, sp. zn. 25 Cdo 773/2006).
16. Odvolací soud již nemohl přihlédnout k návrhu žalované na doplnění dokazování, neboť u těchto důkazů nebyla splněna žádná z podmínek ustanovení § 205a o. s. ř. Soud I. stupně v této věci postupoval dle ustanovení § 115a o. s. ř. a rozhodl bez nařízení jednání na základě předložených listinných důkazů, neboť účastníci s rozhodnutím věci bez jednání souhlasili, resp. žalovaná nereagovala na výzvu soudu formulovanou dle ustanovení § 101 odst. 4 o. s. ř., kterou zjišťoval její stanovisko k zamýšlenému postupu (č. l. 20). Pokud jde o odvolací námitku, že žalovaná vzhledem k předchozí změně trvalého bydliště neměla o těchto soudních výzvách ani o předchozí předžalobní upomínce povědomí, pak tato není důvodná. Soud I. stupně doručoval žalované písemnosti na adresu jejího trvalého bydliště – xxx, xxx (§ 46b písm. a/ o. s. ř.) v listopadu 2022 postupem dle ust. § 49 odst. 4 o. s. ř. (č. l. 21); ke změně trvalého bydliště žalované došlo až následně, k datu 11. 1. 2023. Vzhledem k tomu, že bylo se souhlasem účastníků rozhodnuto bez jednání ve věci, nemohlo se jim dostat ani poučení dle ustanovení § 119a odst. 1 o. s. ř., jež je ve smyslu citovaného ustanovení poskytováno pouze účastníkům, kteří jsou přítomni u jednání. Absence tohoto poučení však v případě postupu dle ustanovení § 115a o. s. ř. nebrání aplikaci systému neúplné apelace v odvolacím řízení, jenž je založen na tom, že skutečnosti a důkazy neuvedené před soudem prvního stupně mohou být před odvolacím soudem účinně uplatněny jen výjimečně za podmínek specifikovaných v ustanovení § 205a odst. 1 o. s. ř.
17. Žalovaná sice namítla, že hodlá *Prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) — oznámení o změně obsahu ze dne 29. 11. 2011 s právními účinky k 30. 11. 2011*, zpochybnit věrohodnost důkazu - listin založených žalobkyní na č. l. 9, 10 (tj. předávací protokol ze dne 6. 5. 2022; výměra jednotlivých pokojů v nebytové jednotce č. xxx, včetně připojené tabulky), nicméně zpochybněním věrohodnosti důkazního prostředku není označení dalších důkazů, kterými se odvolatel snaží prokázat jiný skutkový stav, než z jakého vycházel soud I. stupně (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 818/2003), jak je tomu v projednávaném případě.

Ustanovení § 205a písm. c) o. s. ř. odvolateli dává možnost v odvolacím řízení závěr o věrohodnosti důkazního prostředku zpochybnit novými skutečnostmi nebo důkazy, kdy však novými skutečnostmi nebo důkazy jsou např. tvrzení a důkaz o tom, že listina, z níž rozhodnutí vychází, je falzifikátem (což tvrzeno nebylo), že výpověď klíčového svědka byla učiněna pod nátlakem nebo že znalec, který podal v řízení posudek, byl podplacen.

18. V posuzovaném případě byla výměra bytové jednotky menší o cca 2m², nejednalo se tak vadu, pro kterou by nebylo možno předmět kupní smlouvy užívat – jde tak o vadné plnění, které je nepodstatným porušením smlouvy (§ 2107 odst. 1 o. z.). S ohledem na předmět koupě, bytovou jednotku, která byla vymezena v kupní smlouvě výměrou, odvolací soud shodně se soudem I. stupně aplikoval na projednávanou věc analog. ust. § 2129 odst. 1 o. z., dle kterého kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno.
19. Zákonná úprava poskytuje kupujícímu různou míru ochrany pro případ, že skutečná výměra pozemku (v posuzovaném případě bytové jednotky) bude jiná než výměra uváděná ve smlouvě či veřejném seznamu. Byť je v tomto ustanovení pojednáno obecně o tom, že kupující má právo na přiměřenou slevu, jestliže skutečná výměra pozemku neodpovídá výměře sjednané v kupní smlouvě nebo zapsané ve veřejném seznamu, je třeba je zřejmě vykládat tak, že právo na slevu má kupující pouze v případě, že skutečná výměra je nižší než výměra sjednaná či zapsaná.
20. V posuzovaném případě výměra bytové jednotky není uvedena ve veřejném seznamu, za veřejný seznam totiž nelze považovat prohlášení vlastníka budovy dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, na které je odkaz na příslušném listu vlastnictví. Rovněž nelze zaměňovat zapsaný údaj o podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 4474/102703 s výměrou bytové jednotky. Ve veřejném seznamu je toliko uvedeno číslo jednotky, způsob využití, označení budovy č. p., katastrální území a podíl na společných částech.
21. Jestliže má předmětná bytová jednotka nižší výměru, než jaká byla sjednaná ve smlouvě, má kupující právo na přiměřenou slevu, *aniž by to bylo výslovně sjednáno*. Pravidlo zde stanovené tak upřednostňuje dohodu před stavem, který je zapsán ve veřejném seznamu.
22. Skutečná výměra bytové jednotky dle předávacího protokolu ze dne 6. 5. 2022 vypracovaného Ing. D. F. – Geodetická kancelář činí 42,40 m², ač v čl. I. odst. 1 kupní smlouvy je uvedeno, že výměra jednotky činí 44,74 m². Skutečná výměra bytové jednotky je tak o 2,34 m² menší než výměra uvedená v kupní smlouvě. Žalobkyně se tak oprávněně domáhá slevy z kupní ceny ve výši 179 928 Kč, kdy výši slevy prvostupňový soud určil na základě jednotkové ceny za 1 m² výměry jednotky ve výši 183 057 Kč (3 500 000 Kč/44,74 x 2,34), soud však nemůže překročit návrh účastníka a přisoudit více.
23. Pokud jde o věc přenechanou úhrnkem (§ 1918 o. z.), pak judikatura i komentářová literatura již i k ust. § 501 zák. č. 40/1964 Sb. dovodila, že odpovědnost podle tohoto ustanovení se vztahuje na věci určené úhrnně, s nimiž se nakládá jako s celkem, tj. bez rozlišení věcí určených individuálně, či druhově, bez ohledu na jejich jakost, množství nebo váhu, které jsou určeny například místem, kde se nacházejí. Proto věcí určenou úhrnně, jak stojí a leží, nemůže být nemovitost, ale např. jen zařízení, které se v ní nachází. Aplikace tohoto ustanovení tak na projednávanou věc nedopadá, neboť v daném případě bylo kupní smlouvou převáděno vlastnické právo k bytové jednotce, tedy k věci určené individuálně, dopad ust. § 1918 o. z. na odpovědnost za vady je tak vyloučen (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1430/2010).
24. Prodlení žalované bylo správně posouzeno dle ust. § 1970 o. z., neboť žalovaná byla vyzvána k plnění předžalobní výzvou ze dne 23. 8. 2022 do 15. 9. 2022, výše úroku z prodlení je stanovena v souladu s nařízením vl. č. 351/2013 Sb.

25. O náhradě nákladů řízení bylo na místě rozhodnout dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. s ohledem na úspěch žalobkyně v řízení, prvostupňový soud nepochybil ani při stanovení jejich výše, odvolací soud pro stručnost v této části na odůvodnění napadeného rozhodnutí odkazuje.
26. S ohledem na výše uvedené odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný dle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil.
27. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. náklady řízení tvoří odměna advokáta za dva úkony právní služby po 8 300 Kč dle ust. § 11 odst. 1 písm. d), g) vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (vyjádření k odvolání, účast u odvolacího jednání), dvě náhrady hotových výdajů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 4 cit. vyhl. a 21 % DPH z odměny a náhrady hotových výdajů ve výši 3 612 Kč dle ust. § 137 odst. 3 o. s. ř., celkem 20 812 Kč.
28. O doplatku soudního poplatku z žalobního návrhu bylo rozhodnuto dle ust. § 4 odst. 1 písm. j) zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích v platném znění, neboť tento byl stanoven dle Položky č. 1 bod 1 písm. b) Sazebníku soudních poplatků (tudíž dosud vyměřen a zaplacen v nesprávné výši), doplatek soudního poplatku tak činí 2 224 Kč. Pokud byl soudní poplatek z žalobního návrhu vyměřen v nesprávné výši, ve věci bylo *jednáno a rozhodnuto*, nejedná se o neodstranitelnou podmínku řízení, pro kterou by bylo na místě řízení zastavit, jak namítla při odvolacím řízení žalovaná.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněně zkoumat jen dovolací soud. Proti výroku o náhradě nákladů řízení **není** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.).

Praha 27. dubna 2023

JUDr. Markéta Wildová v. r.
předsedkyně senátu