



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zdeňky Táborské a soudkyň JUDr. Pavlína Brzobohaté a JUDr. Lenky Severové v právní věci žalobce **Montované stavby VENEL, s.r.o.**, se sídlem Ostrava – Poruba, Slavíkova 1744, IČ: 60318473, zast. JUDr. Petrem Svatošem, advokátem se sídlem Ostrava, Sadová 7, proti žalované **Aleně K.**, nar. xxx, bytem xxx, zast. Mgr. Ritou Kubicovou, advokátkou se sídlem Ostrava, Nemocniční 2902/13, **o zaplacení částky 207.360,- Kč s přísl.**, k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 21.6.2006, č.j. 13C 45/2006 – 58,

### t a k t o :

- I. Rozsudek okresního soudu se v napadené části, t.j. v odstavci I. výroku, **mění takto:**

Žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobci částku 207.360,- Kč s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o 7 procentních bodů od 1.6.2006 do zaplacení, **se zamítá.**

- II. Žalobce **je povinen zaplatit** žalované na náhradě nákladů řízení částku 34.280,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované.

- III. **Žalobce je povinen zaplatit** žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 43.820,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované.
- IV. **Žalobce je povinen zaplatit** České republice náklady řízení v plné výši v částce, která bude uvedena v písemném rozhodnutí soudu I. stupně, do tří dnů od právní moci rozhodnutí, kterým bude stanovena jejich výše, na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 207.360,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 9% za dobu od 1.6.2006 do 21.6.2006 a ve výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů k 1. dni pololetí, ve kterém prodlení trvá, za dobu od 22.6.2006 do zaplacení, do tří dnů od právní moci rozsudku. Žalobu na zaplacení úroků z prodlení z částky 207.360,- Kč za dobu před 1.6.2006 v této části zamítl. Žalovanou zavázal zaplatit žalobci náklady řízení v částce 51.322,05 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce. Konečně zavázal žalovanou zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Novém Jičíně náklady řízení, o jejichž výši bude rozhodnuto dodatečně.

Soud I. stupně po provedeném dokazování vyšel ze zjištění, že dne 28.4.2004 uzavřeli účastníci kupní smlouvu, na základě které žalovaná jako prodávající prodala žalobci jako kupujícímu pozemek ve zjednodušené evidenci číslo xxx v k.ú. Krásné Pole. Kupní cena byla stanovena částkou 320,- Kč za 1m<sup>2</sup> - celkem 1.963.520,- Kč, zaplacená žalobcem v plné výši. Při přeměrování pozemku bylo zjištěno, že pozemek nemá výměru 6136 m<sup>2</sup> - uvedenou v katastru nemovitostí, předběžná výměra pozemku představovala 5522 m<sup>2</sup>. Po tomto zjištění byla žalovaná vyzvána zástupcem žalobce – dopisem ze dne 20.4.2005 k vrácení rozdílu kupní ceny – částky 196.480,- Kč, představující rozdíl mezi výměrou pozemku 6136 m<sup>2</sup> a následně zjištěnou výměrou 5522 m<sup>2</sup> při částce 320,- Kč za 1 m<sup>2</sup>. Poněvadž žalovaná na výzvu žalobce nereagovala, byla opětovně vyzvána dne 27.5.2005. Pozemek č. xxx v k.ú. Krásné Pole byl lán, v terénu neoznačen hraničními znaky. Prvotní výpočet nového zaměření pozemku byl předběžný, následně bylo zjištěno, že skutečná výměra parcely představuje 5.488 m<sup>2</sup>; parcela byla rozdělena na řadu dalších pozemků, všechny pozemky jsou vlastnictvím žalobce a jsou zapsány na LV č. xxx v k.ú. Krásné Pole.

Po těchto zjištěních soud dospívá k právnímu závěru, že žalované se dostalo bezdůvodného obohacení, pokud žalobci neprodala pozemek o výměře 6136 m<sup>2</sup>, nýbrž

o rozloze 5488 m<sup>2</sup>, což při ceně 320,- Kč za 1 m<sup>2</sup> rozdílu výměry 648 m<sup>2</sup> představuje žalovanou částku – 207.360,- Kč. K tomuto závěru soud dospívá výkladem kupní smlouvy. Kupní cena byla stanovena výpočtem, pokud je ve smlouvě uvedeno „za kupní cenu 320 za 1m<sup>2</sup>, což činí celkem 1.963.520,- Kč“. Rozhodující je skutečná výměra pozemků, nikoliv zápis v katastru nemovitostí. Žalobce žalované plnil, zaplatil kupní cenu v plné výši; soud uzavírá, že žalované se tudíž dostalo bezdůvodného obohacení dle ust. § 451 obč. zákoníku – plnění bez právního důvodu.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonné lhůtě odvolání žalovaná a domáhala se jeho změny – zamítnutí žaloby. V podaném odvolání nesouhlasila s právním názorem soudu I. stupně, že žalované vzniklo bezdůvodné obohacení plněním bez právního důvodu. Žalobce žalované plnil na základě kupní smlouvy uzavřené dne 28.4.2004, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k pozemku PK xxx v k.ú. Krásné Pole za vzájemné dohodnutou kupní cenu 1.963.520,- Kč. Skutečnost, že se při stanovení kupní ceny vycházelo z výměry 6136 m<sup>2</sup> je z hlediska institutu bezdůvodného obohacení irelevantní, neboť v době uzavření kupní smlouvy tato výměra byla v katastru nemovitostí uvedena; neexistence ve smlouvě deklarované výměry neznamena neexistenci právního titulu – předpoklad institutu bezdůvodného obohacení, když existujícím a platným právním titulem – právním důvodem – byla kupní smlouva uzavřená dne 28.4.2004. Předmětem převodu bylo vlastnického právo k pozemku, pozemkem je část zemského povrchu oddělená od zbytku zemského povrchu hranicemi, jde tedy o hmotný substrát, jímž je samostatná půda jako produkt vzniklý bez přičinění člověka a tento je z ekonomického hlediska nenahraditelný, nerozmnožitelný a nezastupitelný. Předmětem převodu byl takto definovaný pozemek, na jehož velikosti se nic nezměnilo. V této souvislosti žalovaná poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu 25Cdo 2249/99, podle kterého okolnost, že účastníky smlouvy sjednaná kupní cena neodpovídá kvalitativním či kvantitativním vlastnostem prodávané věci, nezakládá kupujícímu nárok na vydání bezdůvodného obohacení plněním bez právního důvodu. To znamená, že ani kdyby došlo k faktickému zmenšení pozemku, nepřicházela by do úvahy aplikace institutu bezdůvodného obohacení; žalovaná má však za to, že vlastnictví žalobce se nezmenšilo, pouze došlo k evidenční úpravě výměry pozemku geometrickým plánem. Změna výměry pozemku má ryze evidenční charakter, nejedná se o závazný údaj v katastru nemovitostí, když závazné údaje jsou dány ust. § 20 zák.č. 344/92 Sb.; výměra pozemků mezi závaznými údaji uvedená není. Soud nechal v úvahu zákonnou mezní odchylku, ze které vyplývá, že výměru PK parcely nelze jednoznačně stanovit a její změnu nelze brát jako neexistenci právního důvodu; v rozhodnutí ve věci samé čekal až na předložení nového výpisu z katastru nemovitostí se změněnou výměrou (přičemž v době podání žaloby existovala v katastru nemovitostí výměra uvedená v kupní smlouvě a tudíž přisoudil údaj výměry pozemků konstitutivní charakter). Žalovaná má za to, že každé vytýčení hranic pozemků, které předchází zpracování geometrického plánu, připouští mezní odchylku až 10% na každý metr šířky zaměřované parcely, z čehož vyplývá, že i nově stanovená výměry parcely je v rámci přípustné mezní odchylky. Bez významu není také okolnost, že v případě, kdy v terénu nejsou žádné hraniční znaky, se používají náhražková kritéria v podobě nejbližších hraničních znaků, takže každý geodet může dojít k jinému výsledku. Tyto skutečnosti v řízení před soudem I. stupně uvedli svědkové Ing. D. a Ing. U., avšak soud jejich výpovědi nevyhodnotil komplexně.

Žalobce navrhoval potvrzení rozsudku soudu I. stupně jako věcně správného. Skutkový stav zjištěný soudem I. stupně byl mezi účastníky nesporný. Žalovaná nenamítala ničeho proti výpisu z katastru nemovitostí, kterému soudem nebyl přisouzen konstitutivní charakter, tímto výpisem se pozemek nezmenšil ani nezvětšil, zůstal stejný. V kupní smlouvě uzavřené dne 28.4.2004 byla kupní cena stanovena nikoliv fixně stanovenou cenou ve výši 1.963.520,- Kč, ale ve výši 320,- Kč za 1m<sup>2</sup>. Byla-li tedy žalobcem žalované zaplacená částka vyšší než částka, která byla smluvena jako kupní cena, a to v návaznosti na skutečnou výměru pozemku, jedná se na straně žalované o plnění bez právního důvodu a tudíž o bezdůvodné obohacení. Žalobce nenamítá nesprávnost smluvené kupní ceny, tato byla stanovena 320,- Kč za 1m<sup>2</sup> a tudíž nenamítá, že by kupní cena neodpovídala „kvalitativním a kvantitativním vlastnostem prodávané věci“. Bezdůvodné obohacení spočívá ve skutečnosti, že žalované bylo za převáděný pozemek zaplacen více, než činila smluvená kupní cena.

V důsledku podaného odvolání přezkoumal odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v části odvoláním žalovanou dotčené, t.j. v odstavci I. výroku, kterým byla žalovaná zavázána zaplatit částku 207.360,- Kč s příslušenstvím a v souvisejících odstavcích III., IV. výroku o nákladech řízení (§ 206 a § 212 o.s.ř.). Po přezkoumání rozsudku v části odvoláním dotčené i řízení, které mu předcházelo, dospěl k závěru, že odvolání žalované je důvodné.

Skutková zjištění soudu I. stupně považuje odvolací soud za správná, tato přejímá.

Žalobce po poučení odvolacím soudem dle ust. § 118a odst. 2, 3 o.s.ř. doplnil skutková tvrzení, že žalované vytkl vady spočívající v odlišné výměře pozemků – dopisem ze dne 14.10.2004, jehož převzetí žalovaná odmítla – dne 21.10.2004. K prokázání tvrzení navrhl výslech svědka Ing. Alexandra V., výslech jednatele žalobce – Ing. Martina R. a důkaz katastrální mapou.

Tvrzení žalobce, popřena žalovanou, byla předmětem dokazování odvolacího soudu.

Ing. R. jako účastník řízení uvedl, že při přípravě studuje – na podzim roku 2004 zjistil z katastrální mapy (proměřením pozemku pomocí pravítka), že pozemek má menší výměru. Tímto způsobem zjistil výměru toliko přibližně a následně požádal Ing. U. o digitální proměření pozemku. Při schůzce s žalovanou, která se uskutečnila dne 21.10.2004, žalované předal dopis, ve kterém žalované vytkl vady, jeho převzetí žalovaná odmítla. Žalovanou před schůzkou o nesprávné výměře pozemku neinformoval, důvodem schůzky bylo daňové přiznání. Jednání s žalovanou vedl sám, při odchodu žalované z kanceláře požádal Ing. V., aby mu podepsal, že žalovaná odmítla stvrdit podpisem převzetí dopisu – vytčení vad.

Z výslechu svědka Ing. V. odvolací soud zjistil, že jednání Ing. R. s žalovanou pozornost nevěnoval, nacházel se ve druhé části kanceláře. Nepamatuje si, zda Ing. R. předával žalované nějakou listinu. Při odchodu žalované byl Ing. R. požádán, aby mu potvrdil, že žalovaná odmítla listinu převzít, což učinil.

Konečně odvolací soud doplnil dokazování listinou označenou „reklamace parcely č. xxx v k.ú. Krásné Pole“ ze dne 14.10.2004, důkazní návrh žalobce – důkaz katastrální mapou – byl odvolacím soudem zamítnut, neboť je pro právní posouzení věci irelevantní.

Odvolací soud se neztotožňuje s právním názorem soudu I. stupně, že žalované se dostalo bezdůvodného obohacení (§ 451 obč. zákoníku). Mezi účastníky byla uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byl prodej pozemků v tzv. v zjednodušené evidenci, na základě kupní smlouvy byl proveden vklad vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí. Důvodem plnění žalobce byla platně uzavřená kupní smlouva, od které žádná ze smluvních stran neodstoupila a tudíž se žalované nemohlo dostat bezdůvodného obohacení - plnění bez právního důvodu. S ohledem na údaje o výměře pozemku vyplývající z katastru nemovitostí po předchozím vyhotovení geometrického plánu, v návaznosti na dohodnutý způsob výpočtu ceny pozemku v kupní smlouvě, by se nárok žalobce dal podřadit pouze pod tzv. množstevní vady (§ 499 obč. zákoníku). V tomto případě by však žalobce musel prokázat, že vady spočívající v rozdílné výměře pozemku žalované vytkl, a to v zákonné – 6-ti měsíční prekluzivní lhůtě (§ 504 obč. zákoníku). Výpověď jednatele žalobce – Ing. R. vztahující se k době zjištění nesprávné výměry pozemku a následnému vytčení vad – dopis ze dne 14.10.2004, který žalovaná odmítla převzít dne 21.10.2004, je však v rozporu s důkazy v řízení provedenými. V žalobě žalobce skutkově tvrdil, že digitálním přeměřením pozemku (konec roku 2004 počátek roku 2005) byla zjištěna rozdílná výměra 614 m<sup>2</sup> a stejný časový údaj uvádí i v dopise adresovaném zástupcem žalobce žalované – dopis ze dne 20.4.2005. V žalobě i korespondenci se uvádí odlišná výměra parcely po provedeném digitálním měření a stejný časový údaj, vztahující se k zjištění o nesprávné výměře parcely, žalobce uvádí i ve změně žaloby. Pokud tedy žalobce tvrdil, že orientačně zjistil nesprávnou výměru pozemku již na podzim roku 2004 a k tomuto tvrzení nabídl důkaz svým výsledkem, má odvolací soud za to, že ve světle ostatních důkazů zůstalo toto tvrzení žalobce neprokázáno. Doba, kdy měl žalobce zjistit nesprávný údaj o výměře pozemku je přitom dobou podstatnou v návaznosti k době, kdy měl žalované vady vytknout. K vytčení vad mělo dojít při osobní schůzce v kanceláři žalobce – 21.10.2004, kdy měla žalovaná dopis obsahující vytčení vad převzít, nicméně převzetí nestvrdit podpisem. Z výsledku svědka V., který přítomen jednání nebyl a tudíž neviděl, zda Ing. R. předával žalované nějaké listiny, zda žalovaná listiny podepisovala či jejich převzetí odmítla, zjištění o předání dopisu, obsahující vytčení vad, učiněno být nemohlo. Svědectvím bylo prokázáno toliko to, že svědek byl požádán Ing. R. při odchodu žalované poté, kdy mu bylo Ing. R. sděleno, že žalovaná listinu, kterou držel v ruce, odmítla převzít, aby stvrdil podpisem odmítnutí, což učinil. I v tomto kontextu je nutno poukázat na výsledek jednání žalobce a tudíž rozpor s výpovědí svědka, pokud uvedl, že žalovaná dopis převzala, přičemž svědek výslovně uvedl, že byl požádán Ing. R., aby stvrdil, že žalovaná odmítla převzít listinu, kterou držel v ruce. Lze uzavřít, že tvrzené vytčení vad v zákonné – 6-ti měsíční lhůtě, počítané ode dne právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí – 28.4.2004 – žalobce neprokázal a tudíž došlo k zániku – prekluzi práva.

Pod jinou skutkovou podstatu nárok žalobce (v návaznosti na skutková tvrzení) podřadit nelze a tudíž ani jiná právní kvalifikace nepřichází v úvahu.

Z výše uvedených důvodů odvolací soud přistoupil ke změně napadeného rozhodnutí soudu I. stupně dle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. Promítnuto do výroku rozhodnutí odvolacího soudu byl rozsudek soudu I. stupně v části odvoláním žalované dotčené změněn tak, že žaloba byla zamítnuta.

Poněvadž odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil, rozhodoval nově o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně (§ 224 odst. 2 o.s.ř.). Procesně úspěšné žalované byly přiznány náklady řízení před soudem I. stupně v plné výši, představující paušální odměnu advokáta dle vyhl.č. 484/2000 Sb. - § 3 odst. 1 bod 5 vyhlášky. Dle tohoto ustanovení by odměna zástupkyně žalované představovala částku 34.620,- Kč, avšak odměna byla přiznána toliko v částce zástupkyní žalované požadovanou – v částce 33.980,- Kč; náklady řízení žalované pak po připočtení čtyř režijních paušálů po 75,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/196 Sb. představují částku 34.280,- Kč.

Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení je dán procesním úspěchem žalované (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). Náklady řízení žalované představují částku 8.300,- Kč soudního poplatku, paušální odměnu dle vyhl.č. 484/2000 Sb. - § 3 bod 5 vyhlášky v částce 34.620,- Kč a tři režijní paušály po 300,- Kč dle vyhl.č. 177/1996 Sb. v platném znění, celkem tedy částku 43.820,- Kč.

Náklady řízení před soudy obou stupňů byl žalobce zavázán zaplatit žalované ve lhůtě dané ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. – do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované (§ 149 o.s.ř.).

Konečně rozhodoval odvolací soud o nákladech řízení státu (§ 148 odst. 1 o.s.ř.). Tyto náklady byl žalobce zavázán zaplatit do tří dnů od právní moci rozhodnutí soudu I. stupně, kterým bude stanovena jejich výše, neboť se jedná o náklady prvostupňového řízení – na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí **může účastník podat dovolání** do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně.

V Ostravě dne 17.5.2007

Za správnost vyhotovení:  
Eva Gergišáková

JUDr. Zdeňka Táborská, v.r.  
předsedkyně senátu