



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marty Štolbové a soudců JUDr. Olgy Píšové a JUDr. Zdenky Krupové ve věci žalobců a) P [redacted] V [redacted] narozeného [redacted], bytem F [redacted] a b) M [redacted] V [redacted], narozené [redacted], bytem F [redacted], obou zastoupených JUDr. Petrem Bayerem, advokátem se sídlem Cheb, Náměstí Krále Jiřího 6, proti žalovaným 1. J [redacted] K [redacted], narozené [redacted], bytem Č [redacted], a 2. Ing. Z [redacted] K [redacted], narozenému [redacted], bytem B [redacted], zastoupeným Mgr. Jakubem Drábkem, advokátem se sídlem Praha 2, Oldřichova 23, o **1,470.000,- Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu Praha - západ ze dne 15.12.2014, č.j. 3 C 317/2014-41,

t a k t o :

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II.** Žalovaní jsou **povinni** nahradit žalobcům na nákladech odvolacího řízení 121.516,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich zástupce.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud Praha - západ rozsudkem ze dne 15.12.2014, č.j. 3 C 317/2014-41, (dále jen „rozsudek soudu prvního stupně“) uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobcům společně a nerozdílně 1,470.000,- Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně od 26.6.2014 do zaplacení, vše

do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) s tím, že plněním jednoho z žalovaných zaniká v rozsahu plnění povinnost druhého žalovaného, (výrok III.) a žalovaným uložil povinnost společně a nerozdílně nahradit žalobcům na nákladech řízení 189.833,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejich zástupce (výrok II.).

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že dne 21.1.2014 uzavřeli žalobci jako prodávající a 1. žalovaná jako kupující smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem - rodinnému domu č.p. ■■■■■ a pozemkům p.č. ■■■■■ a p.č. ■■■■■ vše v k.ú. Černošice, za kupní cenu 14,700.000,- Kč. Účastníci si ujednali pro případ, že nedojde k převodu vlastnického práva proti úhradě kupní ceny zaviněním jedné ze stran tím, že nesplní povinnosti podle smlouvy a neučiní nápravu závadného stavu ani do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé strany, smluvní pokutu ve výši 10% sjednané kupní ceny k zaplacení do 7 dnů od doručení písemné výzvy straně, která nenaplnění účelu smlouvy zavinila. Dále si dohodli, že návrh na vklad podá katastrálnímu úřadu prodávající neprodleně po úhradě kupní ceny kupujícími. Dodatkem č. 1 ke smlouvě upřesnili splatnost kupní ceny do 31.3.2014. Dne 7.3.2014 podepsal 2. žalovaný záruční listinu, kterou se zavázal uhradit za 1. žalovanou smluvní pokutu 1,470.000,- Kč. Žalobci s převzetím záruky v téže listině souhlasili. Dne 5.4.2014 vyzvali žalobci 1. žalovanou k zaplacení kupní ceny do 10 dnů po obdržení výzvy s tím, že nedodržela termín zaplacení do 31.3.2014. Výzva byla doručena 9.4.2014. Dne 28.4.2014 vyzvali žalobci 1. žalovanou k zaplacení smluvní pokuty pro nezaplacení kupní ceny. Výzva byla žalované doručena dne 29.4.2014. Dopisem ze dne 29.5.2014 odstoupili žalobci od smlouvy s odkazem na porušení povinnosti 1. žalované zaplatit kupní cenu a vyzvali ji do 7.6.2014 k zaplacení smluvní pokuty a škody, která jim vznikla pro neuzavření kupní smlouvy. Výzva byla doručena 5.6.2014. 2. žalovaný byl vyzván k zaplacení smluvní pokuty dopisy odeslanými 30.5.2014 a 2.6.2014. Zásilka mu byla uložena na poště k vyzvednutí dne 2.6.2014. Žalobci jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci (SJM) předmětných nemovitostí.

Na základě skutkových zjištění uzavřel soud prvního stupně, že účastníci uzavřeli platně (ujednání je určité a konkrétní) podle § 2048 a následující o.z. dohodu o smluvní pokutě v případě porušení povinností ze smlouvy jednou z jejích stran. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí měli podat žalobci neprodleně po zaplacení kupní ceny 1. žalovanou. Ta ji nezaplatila, a to ani po výzvě žalobců v další lhůtě k zaplacení. Výše smluvní pokuty není nepřiměřená, 1% z kupní ceny nemovitostí je odpovídající. Proto nebylo třeba přistoupit podle § 2051 o.z. k jejímu snížení. Nedůvodnou shledal námitku žalovaných, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku, čímž se ruší i ujednání o smluvní pokutě. Podle § 2005 odst. 2 o.z., pokud smlouva zanikla odstoupením pro porušení povinnosti, právo na zaplacení smluvní pokuty tím není dotčeno. 2. žalovaný přistoupil ke smlouvě finanční zárukou podle § 2029 o.z.. Žalovaní odpovídají žalobcům společně a nerozdílně podle § 1872 odst. 1 o.z.. Žalobcům přiznal i úrok z prodlení podle § 1968 a § 1970 o.z. ode dne následujícího po dni, v němž se žalovaní dostali do prodlení, ve výši podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb..

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolání žalovaní, kteří se domáhají jeho zrušení, eventuálně jeho změny a zamítnutí žaloby. Namítají, že v kupní smlouvě není přesný harmonogram jednotlivých úkonů, které mají její účastníci učinit. Systematickým výkladem

nastává paradoxní situace, kdy v článku II. odst. 4 kupní smlouvy je uvedeno, že prodávající prodává nemovitosti s tím, že při předání se sepíše předávací protokol, a v článku III. je ujednání o kupní ceně. Z toho vyplývá, že nejprve měl být zajištěn převod vlastnického práva a následně uhrazena kupní cena. Na podporu toho došlo 21.1.2014 k uzavření kupní smlouvy, která byla vložitelná do katastru nemovitostí, čímž mohl být splněn její účel, a to mohla učinit kterákoliv strana smlouvy. Tedy i žalobci svým jednáním zmařili účel smlouvy. Ten není vázán na úhradu kupní ceny. Smluvní pokuta již nyní není koncipována jako zajištění dluhu, ale jeho utvrzení, k posílení postavení věřitele. Jestliže žalobci odstoupili od kupní smlouvy, pak prostřednictvím smluvní pokuty není možné donutit dlužníka k plnění, které je smluvenou pokutou utvrzováno. Kupní smlouva je neurčitá, a proto neplatná, neboť v ní nejsou jednoznačně vymezena práva a povinnosti smluvních stran, není patrné, zda je jí nejprve třeba vložit do katastru nemovitostí, anebo uhradit kupní cenu a není v ní jednoznačně vymezen závazek jedné strany k převodu vlastnického práva a druhé strany uhradit kupní cenu. Tím je neplatné i ujednání o smluvní pokutě, které má akcesorickou povahu. Žalovaní rovněž namítají nepřiměřenost smluvní pokuty s ohledem na § 2050 o.z., podle něhož je rozhodující výše smluvní pokuty ve vztahu k okolnostem konkrétního případu, jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 23 Cdo 485/2009. Hlediskem musí být i případná škoda, která vznikla nebo hrozila nesplněním povinnosti subjektu, jehož povinnost byla smluvní pokutou utvrzena. Je diskutabilní, jaká škoda hrozila či nastala tím, že žalovaní neuhradili kupní cenu. S ohledem na realitní trh tím, že žalobci nepřevodili vlastnické právo na žalované, mohli se nemovitosti zhodnotit a jejich nepřevedení zvýšilo jejich cenu a třeba i prodejnost. K prokázání opaku žalobci nenabídli žádné důkazy. Rozhodnutí soudu prvního stupně není řádně odůvodněno, je nepřezkoumatelné a zmatečné, například když soud prvního stupně uvádí, že smluvní pokuta činila 1% z kupní ceny, což není pravda. Žalovaní jednali se žalobci i před výzvou k zaplacení smluvní pokuty a žádali úpravu kupní smlouvy, což žalobci odmítli. Proto dosud nedošlo k převodu vlastnického práva.

Žalovaní v reakci na poučení odvolacího soudu uvedli, že od března 2013 užívali předmětnou nemovitost na základě nájemní smlouvy, která se uzavírá vždy na půl roku revolvingovým způsobem. Původně měl být nájem sjednán na dobu neurčitou. Žalovaní měli dítě mladší jednoho roku a čekali narození dvojčat, byla proto pro ně důležitá jistota. Nicméně od nájemní smlouvy na dobu neurčitou ustoupili pro případ, že se po dobu pěti let najde kupec nemovitostí, aby bylo lehčí jejich vystěhování. Nájem měl trvat 5 let, aby žalobci v případě prodeje nemuseli platit daň z příjmu. Žalobci žalované v létě 2013 oslovili přes Ing. S██████, zda by neměli zájem o koupi nemovitostí pro těžké onemocnění žalobce. 2. žalovaný zmiňoval potíže s úhradou kupní ceny, neboť bude muset prodat nemovitosti na Slovensku. Na návrh žalobců tak byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, která obsahovala návrh budoucí kupní smlouvy i totožné ujednání o úhradě smluvní pokuty. Důvodem uzavření této smlouvy byl nepříznivý zdravotní stav žalobce, rozhádání žalující strany a tím tlak na prodej nemovitostí, obava žalovaných, že nedojde k prodloužení nájmu, a jejich zájem na prodeji nemovitostí. Na neadekvátní výši smluvní pokuty žalovaní poukazovali, žalobci si toho byli vědomi. Žalobci tvrzená ztráta, která jim vznikla neprodáním nemovitostí v dohodnuté době, neodpovídá známé skutečnosti, že ceny nemovitostí po loňském pádu cen a stagnaci v letošním roce rostou. V tuto chvíli má 2. žalovaný kupní cenu k dispozici. Žalovaným není známo, proč byla smluvní pokuta do kupní smlouvy zakomponována a ani okolnosti, které její ujednání doprovázely. Návrh smlouvy předložili

žalobci a odmítali dohody o jeho změně. Následně byl žalovaným předložen text kupní smlouvy obsažený ve smlouvě o smlouvě budoucí a de facto byli donuceni k jeho podpisu, včetně smluvní pokuty. Výši smluvní pokuty prosadili žalobci přes odpor žalovaných. Podpisem záruční listiny podmínili žalobci prodloužení splatnosti kupní ceny, kterou tehdy 2. žalovaný neměl. Jeho úmyslem bylo zachovat bydlení pro rodinu a koupit předmětné nemovitosti. Nepřiměřenost výše smluvní pokuty spatřují žalovaní v procesu jejího sjednávání, kdy nemohli výši modifikovat, v tom, že nemohli dostat svým závazkům ve stanovených lhůtách. Žalobci žádali v červenci a srpnu 2014 o obnovení jednání o prodeji, neboť 2. žalovaný prodal své nemovitosti, ale to žalobci odmítli. Podle žalovaných v okamžiku, kdy se zlepšil zdravotní stav žalobce, přestal být aktuální prodej nemovitostí a žalobci obrátili svoji pozornost k inkasování vysoké smluvní pokuty s tím, že si nemovitosti ponechají. Ač jsou stále nájemci nemovitostí, čelí pokusům o výpovědi a výzvy k vyklizení, které mají šikanózní důvod.

Žalobci ve vyjádření k odvolání navrhli potvrzení rozsudku soudu prvního stupně. Z kupní smlouvy je zřejmé, že návrh na vklad podá prodávající neprodleně po úhradě kupní ceny kupujícím. Smlouva je srozumitelná, až do odstoupení od ní 1. žalovaná netvrdila, že nemůže plnit pro její neurčitost. Žalovaná nesložila kupní cenu na sjednaný účet v dohodnuté lhůtě, proto byla vyzvána žalobci k plnění, ale ani v této lhůtě kupní cenu nezaplatila. Dopisem z 28.4.2014 žalobce ujistila o úhradě kupní ceny, což neučinila. Účastníkům smlouvy byl srozumitelný obsah sankce v článku V. kupní smlouvy. Žalovaná způsobila nesplnění účelu kupní smlouvy nezaplacením kupní ceny i přes výzvy žalobců. Výše sjednané smluvní pokuty není nepřiměřená. Zde odkazují na rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 33 Cdo 3368/2008, který je použitelný i v projednávané věci. Smluvní pokuta zajišťovala splnění vysoké kupní ceny. Žalobci byli žalovanými ujištěni, že ke splnění dojde a souhlasili s prodloužením splatnosti. Smluvní pokuta měla plnit funkci sankční, funkci vedoucí k uhrazení peněžitého závazku a funkci preventivní. Výše smluvní pokuty se blíží ročnímu zákonnému úroku z prodlení z kupní ceny a žalobci peníze nemohli použít na další záměry. 1. žalovaná měla zaplatit nejprve do 10.2.2014, následně do 31.3.2014, a pak v další 10ti denní lhůtě na základě výzvy z 5.4.2014. Až dopisem z 28.4.2014 žalobce vyrozuměla, že bude zaplacen na účet zástupce žalovaných do 12.5.2014, což neučinila. Žalobci tak neustálému neodůvodněnému oddalování úhrady kupní ceny nedůvěřovali.

Žalobci v reakci na poučení odvolacího soudu uvedli, že v domě bydlela jejich dcera s rodinou, která se na jaře 2013 přestěhovala, a její známý Ing. S██████████ znal zájemce o nájem domu, jímž byl 2. žalovaný. Zpočátku spolu korespondovali za žalobce dcera žalobců a Ing. S██████████ za 2. žalovaného. Byla uzavřena nájemní smlouva a v létě toho roku se začalo jednat o prodeji s 2. žalovaným s tím, že kupujícím by byla 1. žalovaná, ale finanční prostředky by byly od 2. žalovaného. Uzavření smlouvy bylo plánováno na léto 2013 a žalobci požádali Hypoteční banku a.s. o možnost mimořádné splátky, kterou by splatili zůstatek hypotéky, což jim bylo povoleno, ale protože vzájemná jednání nevedla k uzavření smlouvy, žalobci žádost u banky zrušili. Poté, co žalovaní obnovili zájem o uzavření smlouvy, dohodli se, že žalobci připraví návrh smlouvy o budoucí smlouvě kupní, s nímž následně žalovaní souhlasili, a smlouva byla uzavřena 3.9.2013. Následně byla uzavřena i kupní smlouva. Při stanovení výše smluvní pokuty vycházeli žalobci z úvahy, že musí být přiměřená k zajištění splnění vysoké peněžní částky, musí mít funkci sankční a odpovídat možnostem a schopnostem smluvních

stran pokutu uhradit. Nepřiměřeně nízká smluvní pokuta by svoji funkci nemohla splnit s ohledem na kupní cenu a chování žalovaných, z něhož vyplývalo, že nemají problém s její úhradou. Sami žalobci byli rovněž schopni její úhrady, což dokládá jejich schopnost zaplatit hypoteční úvěr během tří let ve výši 8,000.000,- Kč. Smluvní pokuta zformulovaná ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě v roce 2013 měla za úkol nahradit i škodu vzniklou s neuskutečněným prodejem, tedy náklady spojené se smlouvami, a to, že ceny nemovitostí klesají. Poté, co 1. žalovaná kupní cenu nezaplatila, požádal je 2. žalovaný o prodloužení splatnosti, čemuž vyhověli, ale zároveň žádali záruku 2. žalovaného za úhradu sjednané sankce v případě opětovného nedodržení podmínek z kupní smlouvy. Záruční listinu vyhotovili žalobci a její smysl spočíval v tom, že nedojde-li k zaplacení kupní ceny v novém termínu, uplatní sankci a za tuto ručí 2. žalovaný. V tomto směru i 2. žalovaný záruční listině rozuměl. Popírají, že by nájem nemovitostí měl trvat 5 let kvůli dani z příjmů, neboť k povinnosti zaplatit ji bylo přihlédnuto při sjednávání kupní ceny. Účastníci nehovořili o vázanosti kupní ceny na prodej jiných nemovitostí 2. žalovaného na Slovensku. Žalovaní rovněž nikdy nepoukázali na neadekvátní výši smluvní pokuty a žalobci neodmítali dohody o změně smluv. Nájemní vztah žalovaných k nemovitostem skončil 24.9.2014 a od té doby je stále užívají.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1, odst. 5 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) a neshledal odvolání žalovaných důvodným.

Odvolací soud zopakoval podle § 213 odst. 2 o.s.ř. za účelem doplnění skutkových zjištění dokazování dále uvedenými listinnými důkazy, z nichž zjistil:

Ze smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí (kupní smlouva) z 21.1.2014, uzavřené žalobci jako prodávajícími a 1. žalovanou jako kupující, že předmětem smlouvy byl rodinný dům č.p. ■■■■■ s pozemky p.č. ■■■■■ a ■■■■■ v k.ú. Černošice. Kupní cena byla sjednána ve výši 14,700.000,- Kč s tím, že neprodleně po podpisu kupní smlouvy smluvní strany uzavřou s ČSOB Smlouvu o úhradě kupní ceny podle pokynů banky, na jejímž základě budou kupujícími finanční prostředky ve výši kupní ceny deponovány u uvedené banky a po převodu vlastnického práva převede banka finanční prostředky na účet prodávajících (článek III. bod 2). Účastníci si ujednali mimo jiné v článku II. bod. 4, že se nemovitosti prodávají a při fyzickém předání se sepíše zápis. V článku V., že pro případ, že nedojde ke splnění účelu smlouvy, tj. převodu vlastnického práva proti úhradě kupní ceny, zaviněním jedné ze stran tím, že nesplní svoji povinnost podle smlouvy a nečiní nápravu závadného stavu ani do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé strany, má první strana právo žádat smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny do sedmi dnů od doručení písemné výzvy druhé straně. Pro případ nezaplacení smluvní pokuty si sjednali právo oprávněné strany od smlouvy odstoupit s tím, že zánikem platnosti či účinnosti smlouvy nezaniká nárok na smluvní pokutu. V článku VI. bod 5 si ujednali, že návrh na vklad podá prodávající neprodleně po úhradě kupní ceny kupujícími.

Z dodatku č. 1 ke Smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí (Kupní smlouva) ze dne 21.1.2014, sepsaného žalobci jako prodávajícími 19.3.2014 a 1. žalovanou jako kupující 6.3.2014, že se mění článek III. o kupní ceně tak, že kupní cena ve výši 14,700.000,- Kč je

splatná do 31.3.2014 na účet prodávajících zde uvedený s tím, že ostatní ustanovení smlouvy zůstávají v platnosti.

Ze záruční listiny podepsané 2. žalovaným 7.3.2014 a opatřené souhlasem žalobců z 19.3.2014, že 2. žalovaný vystavil záruční listinu pro žalobce, v níž se zavázal zaplatit za 1. žalovanou částku 1,470.000,- Kč, která představuje smluvní pokutu, kterou se zavázala 1. žalovaná zaplatit v článku V. kupní smlouvy z 21.1.2014 a jejího dodatku č. 1 s tím, že splatnost zajištěné částky nastává 1.4.2014 a zavazuje se zaplatit do sedmi dnů po doručení písemné výzvy, která mu bude zaslána na adresu Č [REDACTED].

Odvolací soud doplnil dokazování podle § 213 odst. 4 o.s.ř. důkazy navrženými účastníky v odvolacím řízení po poučení podle § 118a odst. 3 o.s.ř.. Z nich zjistil:

Z korespondence Ing. M [REDACTED] L [REDACTED] a Ing. K [REDACTED] S [REDACTED], že v e-mailu z 29.7.2013 Ing. L [REDACTED] uvádí, že z učiněných návrhů 2. žalovaného přichází v úvahu varianta prodeje v horizontu cca 6ti měsíců za kupní cenu 14,700.000,- Kč a 300.000,- Kč za vybavení s tím, že výše ceny je ovlivněna daní z převodu a z příjmu. Ing. S [REDACTED] žádal e-mailem z 13.8.2013 po projednání věci s 2. žalovaným o zaslání návrhu kupní smlouvy za 14,700.000,- Kč s odkladem na 6 měsíců s tím, že kupující bude 1. žalovaná. E-mailem z 12.8.2013 Ing. L [REDACTED] zmiňuje, že na návrhy 2. žalovaného reagovali kompromisem na 14,700.000,- Kč s tím, že vybavení bude prodáno samostatnou smlouvu za 300.000,- Kč. 2. žalovaný nabízel 13,500.000,- Kč hned nebo 14,500.000,- Kč s odkladem prodeje na šest měsíců. Dne 13.8.2013 uvádí, že návrh smlouvy připraví a zašle, a 14.8.2013 jej zasílá. Dne 20.8.2013 Ing. S [REDACTED] potvrzuje převzetí smlouvy s tím, že ji projedná s 2. žalovaným. Tyž den se dotazuje Ing. L [REDACTED], zda by 2. žalovaný kupoval dům začátkem příštího roku a zda je termín 28.2.2014 reálný s tím, že to potřebují pro svoji banku. Ing. S [REDACTED] 22.8.2013 sděloval, že 2. žalovaný dal vše ke kontrole svému právníkovi a své stanovisko sdělí do 31.8.2013. V e-mailu z 27.8.2013 uvedl, že 2. žalovaný navrhuje schůzku na 3.9.2013, kde by došlo k podpisu smlouvy. E-mailem 12.12.2013 sděloval Ing. S [REDACTED], že 2. žalovaný podpis smluv plánuje na 20.12.2013. V e-mailu z 11.12.2013 Ing. S [REDACTED] sděluje přání 2. žalovaného do 20.12.2013 uzavřít kupní smlouvu, návrh na vklad, kupní smlouvu na věci movité, smlouvu o postoupení práv nájemce z uzavřené nájemní smlouvy a smlouvu o vypořádání kupní ceny s tím, že prostředky má 2. žalovaný připraveny v zahraničí a nechce se dostat do prodlení s platbou kupní ceny z důvodu svátků a zahraniční cesty.

Z e-mailové korespondence 2. žalovaného a Ing. M [REDACTED] L [REDACTED], že e-mailem ze 7.2.2014 žádá 2. žalovaný podle telefonické domluvy ze 6.2.2014 o potvrzení e-mailem souhlasu s převodem finančních prostředků z účtu 1. žalované na účet ze Smlouvy o správě peněz z 21.1.2014, který se uskuteční pravděpodobně po 10.2.2014. Emailem z 19.2.2014 sděloval žalobcům poslední možný termín úhrady kupní ceny ve prospěch účtu banky 24.2.2014. Z tohoto důvodu není schopen peníze poskytnout 1. žalované v požadovaném termínu, ale i nadále má na uzavření kupní smlouvy zájem, proto navrhuje posunutí termínu platby na 31.3.2014 s tím, že přikládá návrh dodatku č. 1 smlouvy s tím, že k tomuto datu k zaplacení bez problémů dojde. Uvedl, že peníze jsou už v bance, která je musí zdanit, na což má podle zákona 30 dnů. Žalobci 2. žalovanému 4.3.2014 sdělili, že akceptují návrh na zaplacení kupní ceny až 31.3.2014 s tím, že žádají vyřešit to dodatkem č. 1 ke kupní smlouvě.

V případě nedodržení podmínek stanovených v kupní smlouvě a dodatku žádají jeho záruku s tím, že věří, že nebudou nuceni přistoupit k sankcím, které z kupní smlouvy a dodatku vyplývají. Doporučeně zasílají záruční listinu ve třech výtiscích, které žádají podepsané vrátit zpět. E-mailem z 10.3.2014 žalovaní žalobcům sdělili, že děkují za vstřícnost s posunutím termínu splatnosti kupní ceny. Dohodnuté sankce z kupní smlouvy dozaručují předloženou a navrženou záruční listinou, kterou 2. žalovaný podepsal s tím, že oba dokumenty vnímá jako dokumenty, které umožní bezsankční posunutí platby kupní ceny pro kupujícího za výhodnějších a dozajistujících podmínek pro prodávajícího. E-mailem ze 7.4.2014 sděluje žalobkyni 2. žalovaný, že posílá dodatek ke smlouvě a transakce 15,000.000,- Kč 1. žalované je v pohybu.

Ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě z 3.9.2013 uzavřené žalobci jako budoucími prodávajícími a 1. žalovanou jako budoucí kupující, že jejím předmětem byly rodinný dům č.p. ■■■ s pozemky p.č. ■■■ a ■■■, vše v k.ú. Černošice, za kupní cenu 14,700.000,- Kč. Součástí byl i text smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí, obsahující tentýž předmět a obdobná ujednání, jaká jsou v kupní smlouvě. Ujednáno bylo, že kupní smlouva bude uzavřena do 28.2.2014.

Z dopisu žalobců Hypoteční bance, a.s. ze 17.7.2013, že žádají o předčasné celkové splacení hypotečního úvěru k 31.8.2013.

Z dopisu Hypoteční banky, a.s. žalobkyni z 1.8.2013, že na základě její žádosti je možno mimořádnou splátku úvěru k 31.8.2013 ve výši 938.057,16 Kč uskutečnit s tím, že je třeba se rozhodnout do 31.8.2013.

Z dopisu Hypoteční banky a.s. žalobkyni z 13.12.2013, že zaplatila 12.12.2013 na jistinu 800.965,- Kč.

Z dopisu Hypoteční banky, a.s. žalobkyni z 28.8.2013, že na základě jejího požadavku z 28.8.2013 byla zrušena mimořádná splátka sjednaná k 31.8.2013.

Z výpovědi Ing. K ■■■ S ■■■, že dal dohromady žalobce, kteří měli vybavené volné nemovitosti, a žalované, kteří potřebovali najít vhodné bydlení, neboť očekávali přírůstek do rodiny. Účastníci jednali o nájemní smlouvě a později 2. žalovaný projevil zájem o koupi nemovitostí. 2. žalovaný měl nemovitosti a cenné papíry na Slovensku, chtěl je prodat, aby si mohl koupit nebo postavit dům v Praze. O tom žalobci věděli. Smluvní pokutu žádali žalobci a měla sloužit tomu, kdyby kupující neměl o nemovitosti zájem či odstoupil od kupní smlouvy, aby se nezpозdil jejich prodej jinému. Byla sjednána ve výši 10% z kupní ceny, jak navrhli žalobci. Mezi účastníky se o výši smluvní pokuty jednalo, ale protože pro obě strany byl stav výhodný, podepsali smlouvu, jak byla sepsána. Při sepsání kupní smlouvy žalovaní neměli výhrady k termínu zaplacení. Počítalo se, že peníze půjdou do bankovní úschovy. Domnívá se, že v době sepsání kupní smlouvy nebyl obchod, při němž měl 2. žalovaný získat peníze, uzavřen. Smluvní pokuta měla krýt, pokud by se žalovaný rozhodl obchod zmařit. Podle osobního názoru svědka měla krýt i rozdíl mezi kupní a tržní cenou, když tržní cena byla nižší než kupní. Při uzavírání smlouvy byla tato výhodná pro obě strany, neboť pro 2. žalovaného byl k dispozici vybavený dům k bydlení a pro žalobce pronajmutí

kompletně vybaveného volného domu za tržní nájemné. Při uzavírání kupní smlouvy se nedalo již o smluvní pokutě polemizovat, neboť byla dopředu nastavena ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě. Od té doby se již o výši smluvní pokuty nediskutovalo. 2. žalovaný nestihl termín k zaplacení kupní ceny a požádal prodávající o termín náhradní, s čímž souhlasili, ale s podmínkou podpisu záruční listiny na smluvní pokutu.

Na základě doplněného dokazování učinil odvolací soud následující skutkový závěr:

Žalobci se žalovanými uzavřeli nájemní smlouvu na nájem předmětných nemovitostí a následně začali účastníci jednat i o smlouvě kupní na prodej předmětných nemovitostí 1. žalované s tím, že kupní cenu by zaplatil 2. žalovaný. Žalobci věděli v době jednání o uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, že 2. žalovaný nemá požadovanou kupní cenu k dispozici, což vyplývá z výpovědi svědka Ing. S. [redacted] i z e-mailové korespondence, konkrétně z e-mailu Ing. M. [redacted] L. [redacted] pro Ing. K. [redacted] S. [redacted] z 12.8.2013 o návrhu 2. žalovaného, který je ochoten zaplatit 13,500.000,- Kč ihned nebo 14,500.000,- Kč s odkladem prodeje o šest měsíců. Smlouvu o budoucí kupní smlouvě stejně jako kupní smlouvu a záruční listinu připravili žalobci a následně byly tyto doklady podepsány 1. žalovanou, respektive záruční listina 2. žalovaným. Smluvní pokutu ve výši 10% navrhli žalobci, jak vyplývá z výpovědi svědka Ing. S. [redacted] i z toho, že to byli žalobci, kdo smlouvy připravoval. Svědek Ing. S. [redacted] si nebyl jist, pouze se domníval, že v době uzavírání kupní smlouvy z 21.1.2014 ještě 2. žalovaný neměl kupní cenu v hotovosti k dispozici. Nicméně z e-mailu svědka pro Ing. M. [redacted] L. [redacted] z 11.12.2013 vyplývá, 2. žalovaný požadoval uzavření všech smluv co nejdříve s tím, že má připravené finanční prostředky na zaplacení kupní ceny v zahraničí. Žalovaní při uzavírání smlouvy o budoucí smlouvě kupní a kupní smlouvy nenamítali nepřiměřenost výše smluvní pokuty.

Odvolací soud nedoplnil dokazování e-mailovou i písemnou korespondencí ze 16.4.2014 a následujících dnů a měsíců pro nevýznamnost pro projednávanou věc, neboť následovala po době uzavření kupní smlouvy a uplynutí účastníky sjednané splatnosti kupní ceny.

Odvolací soud nesouhlasí se žalovanými, že by rozsudek soudu prvního stupně byl nesrozumitelný a trpěl nedostatkem důvodů a byl proto nepřezkoumatelný. Rozsudek soudu prvního stupně má náležitosti stanovené § 157 odst. 2 o.s.ř.. Je z něho zřejmé, z jakých skutkových zjištění soud prvního stupně vycházel, jaký učinil skutkový závěr, podle jakého právního předpisu a jeho konkrétních ustanovení věc posoudil a proč žalobu shledal důvodnou a vyhověl jí. Údaj, že smluvní pokuta činila 1% z kupní ceny je evidentně, s ohledem na jednoduchost jejího výpočtu z kupní ceny, písařskou chybou. Není zde proto důvod pro zrušení rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně podle § 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř. a § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř.. Nevypořádal-li se soud prvního stupně podrobně se všemi námitkami žalovaných, učinil tak odvolací soud.

S ohledem na skutečnost, že kupní smlouva byla uzavřena 21.1.2014 a záruční listina podepsána 1. žalovaným 7.3.2014, tedy po 1.1.2014, posoudil soud prvního stupně věc správně za použití § 3028 odst. 1, odst. 2, věta před středníkem, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (v textu jen „o.z.“), podle uvedeného občanského zákoníku, který nabyl

účinnosti 1.1.2014. A to i přesto, že kupní smlouva byla uzavřena na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze 3.9.2013, tedy uzavřené před účinností o.z., neboť závazky z budoucí kupní smlouvy je třeba rozlišovat od závazků ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní (srovnej Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 až 654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2323 s.)

Žalobci s 1. žalovanou 21.1.2014 uzavřeli kupní smlouvu podle § 2079 a následující o.z., v níž se žalobci jako vlastníci předmětných nemovitostí, které byly předmětem prodeje, zavázali je odevzdat kupující 1. žalované a ta se zavázala je převzít a zaplatit za ně sjednanou kupní cenu. Z kupní smlouvy je zřejmé, kdo je prodávajícím, kdo je kupujícím, co je předmětem koupě a jaká byla sjednána kupní cena. To, že kupní smlouva neobsahuje přesně formulace závazku žalobců převést vlastnické právo 1. žalované a závazku 1. žalované uhradit za to kupní cenu, neznamená, že smlouva nemá náležitosti kupní smlouvy podle § 2079 odst. 1 o.z.. Nečiní to kupní smlouvu ani neurčitou či nesrozumitelnou, což by mělo za následek, že by ji bylo třeba považovat za zdánlivé právní jednání ve smyslu § 553 odst. 1 o.z., k němuž by nebylo možno přihlížet.

Nesrozumitelnou či neurčitou nečiní kupní smlouvu ani ujednání o pořadí jednotlivých kroků po jejím uzavření, tedy zda měla být nejprve zaplacená kupní cena a následně podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či naopak. Článek III. bod 2 kupní smlouvy ve spojení s článkem VI. bod 5 kupní smlouvy jednoznačně pořadí kroků po podpisu kupní smlouvy stanoví. Tedy, že návrh na vklad do katastru nemovitostí podá prodávající bezodkladně po zaplacení kupní ceny. Na tom nic nemění ani dodatek č. 1 Smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti. Ani z tohoto pohledu nelze shledat ujednání v kupní smlouvě neurčitým a nesrozumitelným. Na těchto závěrech nemění nic ani ujednání v článku II. bod 4 kupní smlouvy, které je třeba vykládat jen tak, že při fyzickém předání nemovitostí se o tom sepíše protokol. Z obsahu kupní smlouvy je zřejmé, že k faktickému předání dojde až po naplnění účelu kupní smlouvy a toto ujednání nic nemění na jednoznačně určeném pořadí, podle něhož dojde k návrhu na vklad do katastru nemovitostí až po zaplacení kupní ceny; následně pak dojde k fyzickému předání nemovitostí.

Stejně tak je třeba uvést, že i ujednání o smluvní pokutě v článku V. kupní smlouvy je určitým a srozumitelným, neboť je zřejmé při porušení jaké smluvní povinnosti stíhá porušitele povinnost zaplatit smluvní pokutu, v jaké výši, v jaké lhůtě. Tedy ani toto ujednání není takového charakteru, že by k němu nemělo být přihlíženo ve smyslu § 553 odst. 1 o.z..

Účastníci si sjednali pro případ porušení povinnosti v článku V. kupní smlouvy smluvní pokutu podle § 2048 a následující o.z.. Ujednání o smluvní pokutě, byť činí 10% z kupní ceny, nemůže být jedním, které by bylo lze charakterizovat jako nepoctivé ve smyslu § 6 odst. 1 o.z.. Ujednání o smluvní pokutě nelze považovat za nečestné, neberoucí ohled na zájem druhé strany. Samo o sobě ujednání o smluvní pokutě při nesplnění smluvní povinnosti, navíc za situace, kdy se oprávnění na smluvní pokutu týká obou stran právního jednání, nelze považovat za jednání zneužívající právo ve smyslu § 8 o.z.. V tomto směru ostatně žalovaní nenabídlí žádná konkrétní tvrzení. Z důvodů pro neplatnost právního jednání uvedených v § 580 a následující o.z. a pro absolutní neplatnost právního jednání uvedených v § 588 o.z. uvádí žalovaní toliko, že právní jednání je v rozporu s dobrými mravy. Jednání v rozporu s

dobrymi mravy lze obecně charakterizovat jako jednání v rozporu s uznávaným míněním rozhodující části společnosti, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být výkon práv tak, aby byl v souladu se základními obecně respektovanými zásadami mravního řádu demokratické společnosti (se zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, vzájemnou úctou, tolerancí, důvěrou atd.). K rozporu s dobrými mravy nic konkrétního netvrdili. Žalovaní se v podstatě dovolávali jen nepřiměřenosti výše smluvní pokuty. Pro takový případ však o.z. v § 2051 stanoví možnost snížit nepřiměřenou smluvní pokutu k návrhu dlužníka.

Namítají-li žalovaní, že na smluvní pokutu nemají žalobci právo, protože kupní smlouva zanikla jejich odstoupením, je třeba poukázat na to, jak to ostatně učinil i soud prvního stupně, že podle § 2005 odst. 2, věty první, o.z. se odstoupení od kupní smlouvy nedotýká práva žalobců na zaplacení smluvní pokuty. Smluvní pokuta nezaniká odstoupením v té podobě, která byla aktivována určitým porušením. Jako ujednání o smluvní pokutě dále účinky nevyvolává a nové částky smluvní pokuty po okamžiku účinků odstoupení nevznikají. Již vzniklé relativně samostatné právo na zaplacení smluvní pokuty ale odstoupením od smlouvy není nedotčeno (Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 až 2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 1217 s.). V projednávané věci k odstoupení od smlouvy došlo dopisem žalobců ze dne 29.5.2014, nárok na zaplacení smluvní pokuty však vznikl již na základě výzvy žalobců ze dne 28.4.2014, doručené 1. žalované 29.4.2014. Podle článku V. kupní smlouvy vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty od 1. žalované uplynutím sedmi dnů od doručení výzvy, to je 7.5.2014.

Nelze souhlasit se žalovanými, že by neměli platit smluvní pokutu, protože žalobci zavinili nesplnění účelu kupní smlouvy tím, že ač žalovaní mají zájem o koupi předmětných nemovitostí, žalobci s nimi o prodeji odmítají jednat. Žalobci od kupní smlouvy uzavřené s 1. žalovanou 21.1.2014 odstoupili až poté, co nezaplatila kupní cenu v původně sjednaném termínu do 28.2.2014, v dodatečně sjednaném termínu do 31.3.2014 ani v termínu podle článku V. kupní smlouvy, tedy do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny, která jí byla doručena 9.4.2014. Protože nezaplatili, až dopisem z 29.5.2014 žalobci odstupují od kupní smlouvy. Jestliže následně poté, co odstoupením byla kupní smlouva podle § 48 odst. 2 obč. zák. zrušena, odmítají se žalovanými dále o prodeji předmětných nemovitostí jednat, nelze jim klást za vinu nesplnění účelu kupní smlouvy uzavřené 21.1.2014, která v mezidobí zanikla. Účel kupní smlouvy byl zmařen jednáním 1. žalované, která ve sjednaných lhůtách nezaplatila kupní cenu.

Odvolací soud se tedy zabýval tím, zda sjednaná smluvní pokuta není nepřiměřená a není namísto jejího snížení podle § 2051 o.z.. Posouzení otázky nepřiměřenosti smluvní pokuty závisí na okolnostech konkrétního případu, zejména na důvodech, které ke sjednání posuzované výše smluvní pokuty vedly a na okolnostech, které je provázely. Není přitom vyloučeno, aby bylo přihlédnuto k významu a hodnotě zajišťované povinnosti (viz například rozsudky Nejvyššího soudu sp.zn. 23 Cdo 485/2009, 32 Cdo 4859/2009, 23 Cdo 231/2010).

Odvolací soud považuje shodně se soudem prvního stupně sjednanou smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny nemovitostí za přiměřenou. A to zejména s ohledem na charakter předmětu kupní smlouvy a kupní cenu (předmětem kupní smlouvy byl rodinný dům s pozemky, kupní cena byla sjednána na 14,700.000,- Kč), neboť bylo oprávněným zájmem

žalobců, aby zejména s ohledem na vysokou finanční náročnost předmětu plnění měli řádné plnění smlouvy ze strany kupující 1. žalované zajištěno dostatečně vysokou majetkovou sankcí (například rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 23 Cdo 330/2012). Přiměřenost výše sjednané smluvní pokuty odůvodňují i okolnosti, které její sjednání provázely, konkrétně skutečnost, že žalobci s 1. žalovanou neuzavřeli ihned kupní smlouvu, ale uzavřeli s ní nejprve 3.9.2013 smlouvu o budoucí kupní smlouvě, v níž si odložili uzavření vlastní kupní smlouvy a i zaplacení kupní ceny do 28.2.2014. Smlouva o budoucí kupní smlouvě omezovala žalobce v možnosti prodat nemovitosti někomu jinému, zajišťovala 1. žalované nejpozději do 28.2.2014 přednost pro nákup nemovitostí žalobců za sjednanou kupní cenu. Pro žalobce znamenala zaplacení kupní ceny až s několikaměsíčním odkladem od jednání účastníků. Nelze rovněž pominout, že ač kupní smlouva byla uzavírána s 1. žalovanou, ta žádné finanční prostředky neměla, měl je 2. žalovaný, který na počátku jednání žalobce vyrozuměl, že plátcem kupní ceny bude on. Smluvní pokuta tak zajišťovala i to, že 2. žalovaný účastníkem smlouvy o budoucí kupní smlouvě ani kupní smlouvy nebyl. V době uzavření těchto smluv nebyl ve vztahu k žalobcům vázán a byl to on, kdo disponoval finančními prostředky, které měly sloužit k úhradě kupní ceny, neboť 1. žalovaná potřebné finanční prostředky neměla. Žalovaní rovněž v době uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě i vlastní kupní smlouvy byli nájemci prodávaných nemovitostí, což omezovalo do jisté míry žalobce v nakládání s nemovitostmi ve smyslu jejich prodeje jinému subjektu. Se zohledněním všech těchto skutečností a okolností, které zde existovaly v době uzavírání vlastní kupní smlouvy a jí předcházející smlouvy o budoucí kupní smlouvě, činí odvolací soud závěr, že sjednaná smluvní pokuta byla přiměřená a není důvod ji podle § 2051 o.z. snížit.

Pokud žalovaní poukazují na to, že žalobcům nevznikla žádná škoda tím, že nebyla kupní smlouva z 21.1.2014 realizována, je třeba uvést, že vznik škody není kritériem pro posuzování přiměřenosti výše smluvní pokuty. Má z pohledu § 2051 o.z. význam toliko v tom případě, shledá-li soud sjednanou smluvní pokutu nepřiměřenou, že ji může snížit, ale nikdy nemůže jít pod hranici výše škody, která porušením povinnosti vznikla. To, že žalobcům nevznikla škoda jednáním žalovaných, je jen v rovině tvrzení. Odvolací soud nepovažoval za potřebné prokazovat toto tvrzení žalovaných. Má totiž za to, že žalobcům minimálně vznikla škoda v tom, že museli vynaložit finanční prostředky na přípravu kupní smlouvy, smlouvy o budoucí kupní smlouvě, záruční listiny a podobně. Nicméně i kdyby žalobcům žádná škoda nevznikla, nemůže to samo o sobě znamenat, že ujednání o smluvní pokutě bylo v rozporu s dobrými mravy a tedy neplatné podle § 588 o.z..

Pokud jde o záruční listinu podepsanou 2. žalovaným 7.3.2014, posuzoval ji odvolací soud za použití § 556 odst. 1 o.z. podle § 2029 a následující o.z. jako finanční záruku, což je zvláštní způsob ručení. Záruční listina byla sepsána písemně, 2. žalovaný učinil prohlášení, že uspokojí žalobce jako věřitele do částky 1,470.000,- Kč, to je do výše smluvní pokuty, aniž však v listině vyjádřil, že tak učiní, nesplní-li svůj závazek vůči žalobcům dlužník, to je 1. žalovaná, či bude-li splněna jiná sjednaná podmínka. I přesto odvolací soud uzavřel za použití výkladových pravidel uvedených v § 556 odst. 1 o.z., že jde o finanční záruku podle § 2029 o.z.. Z e-mailové korespondence předložené žalobci i z tvrzení žalobců i žalovaných je zřejmé, že záruční listina byla sepsána na žádost žalobců poté, co žalovaní požádali o prodloužení lhůty splatnosti kupní ceny původně sjednané v kupní smlouvě z 28.2.2014 do

31.3.2014. Jak vyplývá z e-mailové korespondence, 2. žalovaný i žalobci ji považovali za zajišťovací prostředek pro případ, že by 1. žalovaná svoji povinnost nesplnila. Ostatně, jak vyplývá z § 556 odst. 1, věta první, o.z., žalobci ani jinak tuto listinu chápat nemohli.

Protože žalovaní svůj dluh řádně a včas nesplnili, ocitli se v prodlení a žalobcům tak náleží za použití § 1968 a § 1970 o.z. úrok z prodlení ode dne následujícího po dni prodlení, to je v případě 1. žalované 7.5.2014 a v případě 2. žalovaného 10.6.2014 (uplynutím 7 dnů po doručení 2.6.2014 výzvy k plnění), jehož výše byla stanovena podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., účinného v době prodlení žalovaných. Oba účastníci jsou odpovědní společně a nerozdílně podle § 1872 odst. 1 o.z. s tím, že v rozsahu plnění jednoho z nich zaniká povinnost plnit druhého.

Odvolací soud z uvedených důvodů rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil, když správným shledal i výrok o nákladech řízení (ohledně náhrady nákladů řízení odkazuje pro stručnost na správné odůvodnění soudu prvního stupně).

O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud za použití § 224 odst. 1 podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 151 o.s.ř. a v odvolacím řízení úspěšným žalobcům přiznal vůči žalovaným právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Jimi jsou náklady za zastoupení advokátem, a to odměna snížená o 20% při zastoupení dvou osob za 4 úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast u odvolacího jednání 12.2.2015 a 19.3.2015, vyjádření z 2.3.2015) u každého ze žalobců po 11.344,- Kč podle § 7 bod 6, § 11 odst. 1 písm. k), g) a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění, 4 náhrady hotových výloh po 300,- Kč podle § 11 odst. 1 písm. k), g) a § 13 odst. 3 uvedené vyhlášky, náhrada za 2x 16 půl hodin po 100,- Kč za ztrátu času za cestu ke dvěma odvolacím jednáním z Chebu do Prahy a zpět (nebyl důvod pro zohlednění ztráty času za delší cestu z Aše a zpět, je-li sídlo advokáta v Chebu) podle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 uvedené vyhlášky, náhrada cestovného ve výši 5.274,0858 Kč za cestu ke dvěma odvolacím jednáním při ujetí celkem 930 km (odvolací soud počítal cestu ze sídla advokáta v Chebu a zpět podle vyúčtování předloženého soudu prvního stupně; nebyl důvod pro zohlednění delší cesty z Aše), ceně pohonné hmoty 36,10 Kč za 1l, paušální náhradě 3,70 Kč za 1 km, vše podle § 13 odst. 4 uvedené vyhlášky, § 189 zákona č. 62/2006 Sb. a vyhlášky č. 318/2014 Sb., a náhrada za 21% DPH z odměny a náhrad podle § 137 odst. 1, odst. 3 o.s.ř. ve výši 21.089,47801 Kč. Odvolací soud nepřiznal žalobcům náhradu odměny, hotového výdaje a náhradu za DPH za vyjádření ze 13.3.2015 pro neúčelnost, neboť v tomto podání žalobci především popírají tvrzení žalovaných, což mohli učinit při odvolacím jednání 19.3.2015. Celkem náklady žalobců v odvolacím řízení činí 121.515,5638 Kč, po zaokrouhlení 121.516,- Kč. Jejich náhrada byla žalovaným uložena ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku podle § 160 odst. 1 o.s.ř., k rukám zástupce žalobců podle § 149 odst. 1 o.s.ř..

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu Praha - západ za předpokladu, že 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

V Praze dne 26. března 2015

JUDr. Martina Štolbová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iveta Šulcová