ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Vojtěchem Trojánkem ve věci žalobců [redacted] narozeného dne [redacted] bytem v [redacted], b) [redacted] narozené dne [redacted] bytem v [redacted] zastoupených Mgr. Bc. Lukášem Bělským, advokátem se sídlem v Praze 3, Domažlické č. 1256/1, proti žalované ZFP Developer XV., s.r.o., IČ: 24180220, se sídlem v Praze 2, Lublaňské č. 1916/17, zastoupené JUDr. Róbertem Pružinským, advokátem se sídlem v Břeclavi, Na Řádku č. 8, o zaplacení částky 156 521 Kč s úroky z prodlení

takto :

I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům oprávněným společně a nerozdílně částku 144 395,70 Kč s úroky z prodlení z této částky ve výši 7,05% ročně od 4.5. 2013 do zaplacení.

II. Stran požadavku žalobců na zaplacení částky 12 125,30 Kč s úroky z prodlení ve výši 7,05% ročně z této částky od 30.4. 2013 do zaplacení a z částky 144 395,70 Kč od 30.4. 2013 do 3.5. 2013 se žaloba zamítá.

III. Žalovaná je dále povinna zaplatit žalobcům oprávněným společně a nerozdílně na náhradě nákladů řízení částku 60 022 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobců.

IV. Žalovaná je konečně povinna zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení částku 4 866 Kč na účet zdejšího soudu do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobou podanou 1.4. 2014 domáhali se žalobci po žalované zaplacení částky 156 521 Kč jako slevy z kupní ceny bytové jednotky č. [redacted] umístěné v [redacted] nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] v katastrálním území [redacted] s tvrzením, že na základě kupní smlouvy uzavřené s žalovanou nabyli uvedenou bytovou jednotku do svého vlastnictví, avšak v rozporu s kupní smlouvou podlahová plocha bytu nečiní 69,20 m^2, ale méně, jak zjistili na základě geometrických zaměření bytové jednotky vyhotovených V. Ř[redacted] a znaleckého posudku, který vypracovala soudní znalkyně Ing. Arch. Jiřina Böhmová. Při vyčíslení svého nároku na slevu kupní ceny za vadné plnění vyšli z maximální naměřené plochy bytové jednotky (dále též byt, předmětný byt či předmětná bytová jednotka) 66,36 m^2, k deklarované výměře bytu připočetli plochu terasy činící 6,10 m^2, výslednou hodnotou vydělili kupní cenu ve výši 4 150 000 Kč, a tak došli k částce 55 112,88 Kč za m^2. Jelikož rozdíl mezi deklarovanou plochou bytu a skutečnou je 2,84 m^2, náleží žalobcům, oprávněným společně a nerozdílně, jak vyjasnili u jednání dne 15.4. 2015, 2,84x 55 112,88 Kč, tedy 156 521 Kč. Jakkoli v žalobě zmiňovali i další vadu bytové jednotky, u jednání dne 15.4. 2015 potvrdili, že svůj nárok vztahují pouze k menší než deklarované výměře bytové jednotky.

Žalovaná ve vyjádření k žalobě ze dne 28.5. 2014 navrhla žalobu zamítnout. Zpochybnila jednotlivá geometrická zaměření i znalecký posudek, které si nechali žalobci zpracovat. V podání ze dne 29.4. 2015 žalovaná uvedla, že bytovou jednotku prodávala stejně jako ostatní bytové jednotky v dané lokalitě jako celek za jednotnou kupní cenu, která nebyla stanovena v přepočtu na m^2, ale byla sjednána s přihlédnutím k jednotlivým okolnostem případu. Navíc výměra podlahové plochy bytu uvedené v kupní smlouvě odpovídá výměře uvedené v prohlášení vlastníka budovy a v projektové dokumentaci. Dále žalovaná tvrdila, že žádná právní norma v době uzavření kupní smlouvy nestanovila závaznou metodiku při stanovení výměry podlahové plochy a odkázala v tomto směru na čl. R[redacted] N[redacted] „Není metr jako metr aneb Různé metody vedou k různým výsledkům." Žalovaná dále tvrdila, že nesprávné označení výměry bytu v kupní smlouvě není vadou, resp. by mohlo jít o vadu zjevnou, a v tomto ohledu odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.2. 2009, sp.zn. 33 Cdo 3441/2008, dostupné jako ostatní níže zmíněná rozhodnutí Nejvyššího soudu na stránkách www.nsoud.cz. Žalobci pak měli možnost výměru bytu si přeměřit, což neučinili, a bytovou jednotku bez výhrad koupili a převzali.

Mezi účastníky bylo nesporné, že uzavřeli dne 23.11. 2012 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k bytové jednotky č. (č.p./č.jednotky) č.[redacted] o celkové výměře 69,20 m^2, umístěné v [redacted] NP budovy č.p. [redacted] postavené na pozemcích p.č. [redacted] katastrální území [redacted] obec [redacted] okres [redacted] a k jednotce příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. [redacted] postaveného na pozemcích p.č. [redacted] a p.č. [redacted] katastrální území [redacted] obec [redacted] okres [redacted] ve výši ideální 692/16147 k celku a k jednotce dále příslušejícího spoluvlastnického podílu na pozemcích pod budovou. Rovněž bylo mezi účastníky nesporné, že žalobci uhradili kupní cenu ve výši 4 150 000 Kč.

Ze Smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky-kupní smlouvy ze dne 23.11. 2012 soud zjistil, že žalobci koupili za kupní cenu 4 150 000 Kč předmětnou bytovou jednotku, jejíž výměra měla činit 69,20 m^2, plocha terasy pak 6,10 m^2. V čl. V. odst. 1 žalovaná prohlásila, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti a

vady s výjimkou zástavního práva. Žalobci v čl. V. odst. 6 uvedli, že je jim stav bytové jednotky znám a byli s ním osobně seznámeni a v tomto stavu jej přejímají do společného jmění manželů. V čl. VI. odst. 2 smlouvy žalovaná poskytla žalobcům záruku na 36 měsíců na vady materiálů, stavební a montážní práce a na 24 měsíců na výrobky a zařízení pro vybavení bytové jednotky.

Z předávacího protokolu ze dne 27.12. 2012 soud zjistil, že toho dne byla bytová jednotka žalobcům předána, v protokolu bylo uvedeno, že *„klient žádá skutečné zaměření stavu."*

Jelikož žalobci coby spotřebitelé koupili bytovou jednotku od žalované, která je právnickou osobou, developerem, je nutno poměřovat právní poměr utvořený mezi nimi na základě kupní smlouvy ustanoveními spotřebitelského práva.

Podle § 51 odst. 2 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který soud ve věci aplikoval (dále OZ), spotřebitelskými smlouvami jsou smlouvy kupní, smlouvy o dílo, případně jiné smlouvy, pokud smluvními stranami jsou na jedné straně spotřebitel a na druhé straně dodavatel.

Soud v prvé řadě řešil, zda odlišnou výměru bytové jednotky je možno považovat za vadu.

Podle § 499 OZ kdo přenechá jinému věc za úplatu, odpovídá za to, že věc v době plnění má vlastnosti výslovně vymíněné nebo obvyklé, že je ji možno použít podle povahy a účelu smlouvy nebo podle toho, co účastníci ujednali, a že věc nemá právní vady.

Podle § 500 odst. 1 OZ jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad.

Podle § 588 OZ z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Podle § 596 OZ má-li věc vady, o kterých prodávající ví, je povinen kupujícího při sjednávání kupní smlouvy na ně upozornit.

Podle § 597 odst. 1 OZ jestliže dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady; jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit.

Podle § 599 odst. 1 OZ vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu. Práva z odpovědnosti za vady se může kupující domáhat u soudu, jen jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců, jde-li o vady krmiv do tří týdnů, a jde-li o vady zvířat, do šesti týdnů po převzetí věci.

Podle § 612 odst. 1 OZ jestliže fyzická nebo právnická osoba prodává zboží jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti, platí kromě obecných ustanovení o kupní smlouvě i následující ustanovení § 613 až 627.

Podle § 616 odst. 1 OZ prodávající odpovídá kupujícímu za to, že prodávaná věc je při převzetí kupujícím ve shodě s kupní smlouvou, zejména, že je bez vad.

Podle § 616 odst. 2 OZ nestanoví-li tento zákon jinak, shodou s kupní smlouvou podle odstavce 1 se dále rozumí, že prodávaná věc má jakost a užitné vlastnosti smlouvou požadované, prodávajícím, výrobcem nebo jeho zástupcem popisované, nebo na základě jimi prováděné reklamy očekávané, popřípadě jakost a užitné vlastnosti pro věc takového druhu obvyklé, že odpovídá požadavkům právních předpisů, je v tomu odpovídajícím množství, míře nebo hmotnosti a odpovídá účelu, který prodávající pro použití věci uvádí nebo pro který se věc obvykle používá. U potravin musí být vyznačeno datum minimální trvanlivosti, a jde-li o

potraviny podléhající rychlé zkáze, datum použitelnosti. Připouští-li to povaha věci, má kupující právo, aby byla věc před ním překontrolována nebo aby její činnost mu byla předvedena.

Podle § 616 odst. 3 OZ v případě, že věc při převzetí kupujícím není ve shodě s kupní smlouvou (dále jen "rozpor s kupní smlouvou"), má kupující právo na to, aby prodávající bezplatně a bez zbytečného odkladu věc uvedl do stavu odpovídajícího kupní smlouvě, a to podle požadavku kupujícího buď výměnou věci, nebo její opravou; není-li takový postup možný, může kupující požadovat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit. To neplatí, pokud kupující před převzetím věci o rozporu s kupní smlouvou věděl nebo rozpor s kupní smlouvou sám způsobil.

Podle § 616 odst. 4 OZ rozpor s kupní smlouvou, který se projeví během šesti měsíců ode dne převzetí věci, se považuje za rozpor existující již při jejím převzetí, pokud to neodporuje povaze věci nebo pokud se neprokáže opak.

Podle § 620 odst. 1 OZ při prodeji spotřebního zboží je záruční doba 24 měsíců.

Podle § 621 OZ záruční doby začínají běžet od převzetí věci kupujícím. Má-li koupenou věc uvést do provozu jiný podnikatel než prodávající, začne záruční doba běžet až ode dne uvedení věci do provozu, pokud kupující objednal uvedení do provozu nejpozději do tří týdnů od převzetí věci a řádně a včas poskytl k provedení služby potřebnou součinnost.

Podle § 622 odst. 2 OZ jde-li o vadu, kterou nelze odstranit a která brání tomu, aby věc mohla být řádně užívána jako věc bez vady, má kupující právo na výměnu věci nebo má právo od smlouvy odstoupit. Táž práva přísluší kupujícímu, jde-li sice o vady odstranitelné, jestliže však kupující nemůže pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad věc řádně užívat.

Podle § 622 odst. 3 OZ jde-li o jiné vady neodstranitelné a nepožaduje-li výměnu věci, má kupující právo na přiměřenou slevu z ceny věci nebo může od smlouvy odstoupit.

Podle § 626 odst. 1 OZ práva z odpovědnosti za vady věci, pro které platí záruční doba, zaniknou, nebyla-li uplatněna v záruční době.

Vzhledem k tomu, že předmětnou bytovou jednotku prodala žalovaná žalobcům v rámci své podnikatelské činnosti, soud aplikoval v souladu se závěry učiněnými Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 27.7. 2006, sp.zn. 33 Odo 1314/2005, ust. § 612 a násl., která jsou nejen doplňujícími, ale i speciálními ustanoveními k obecné úpravě kupní smlouvy v OZ.

Menší výměru bytové jednotky, než je uvedena v předmětné kupní smlouvě, nutno ve smyslu § 616 OZ považovat za vadu, jelikož je zcela zřejmé, že by šlo o neshodu s kupní smlouvou.

Podle § 2 zákona č. 72/1994 Sb. pro účely zákona se rozumí podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.

Z geometrických zaměření bytové jednotky, které vypracoval V. Ř[redacted] z geodetické kanceláře [redacted] na základě měření Ing. J. Zamazala, soud zjistil, že u předmětné bytové jednotky při jednotlivých měřeních dospěl V. Ř[redacted] k výměrám 66,55 m^2 (12.3. 2013), 66,36 m^2 a 65,78 m^2 (20.11. 2013).

Z článku Radomíra Němečka Není metr jako metr aneb Různé metody vedou k různým výsledkům ze dne 17.1. 2012 soud zjistil, že autor uvedl, že cena bytu je ve většině případů stanovena jako jednotková cena za metr čtvereční násobená prodávanou plochou v metrech čtverečních, existují přitom různé metody měření podlahových ploch, *„každá metodika i znalecká*

praxe povoluje určitou odchylku při měření délek během vlastního fyzického měření prostor, a to v rozsahu obvykle plus minus jedno až dvě procenta."

Ze znaleckého posudku ze dne 2.2. 2014 zpracovaného soudní znalkyní Ing. arch. Jiřinou Böhmovou, který ovšem soud musel hodnotit pouze jako listinný důkaz, když neobsahoval doložku soudní znalkyně ve smyslu § 127a o.s.ř. o tom, že si je vědoma následků podání nepravdivého znaleckého posudku, soud zjistil, že soudní znalkyně na základě kontrolního ručního měření a s využitím podkladů od výše uvedené geodetické kanceláře dospěla k závěru, že výměra předmětné bytové jednotky činí 65,11 m^2.

Ze znaleckého posudku ze dne 1.9. 2015 vypracovaného doc. Ing. Milanem Humlem, CSc., soudním znalcem z oboru geodézie a kartografie, soud zjistil, že skutečná výměra předmětné bytové jednotky činí 66,58 m^2. Soudní znalec ve znaleckém posudku i při svém výslechu dne 29.4. 2016 přesvědčivě vysvětlil, že podlahovou plochu bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. nutno stanovit jako plochu všech podlah včetně okenních a dveřních ústupků. Zdejší soud (stejně jako soudní znalec) je přesvědčen, že pro vymezení výměry bytové jednotky je relevantní definice v zákonu č. 72/1994 Sb., a to proto, že za účinnosti tohoto právního předpisu byla předmětná kupní smlouva uzavřena. Pokud jde o výhrady žalované ke znaleckému posudku, zdejší soud konstatuje, že soudní znalec u jednání uvedl, že určil skutečnou výměru podlahové plochy předmětného bytu. Znalec dále spolehlivě ve znaleckém posudku i u jednání popsal, jakou metodiku použil ve vztahu k tomu kterému právnímu předpisu a v jaké výšce bylo měřeno. Soudní znalec dále uvedl, že při měření podlahové plochy bytové jednotky se norma ČSN ISO 1803 prakticky nepoužívá, *„protože tam nikde není uvedeno, co mám počítat, co nemám počítat, to jsou jen rozměry stavebních dílců, vzdálenosti mezi stěnami tam žádné uváděny nejsou samozřejmě..*" Soudní znalec rovněž podrobil kritice závěry učiněné Radomírem Němečkem (ve vztahu k měření podlahové plochy) v populárním článku Není metr jako metr aneb Různé metody vedou k různým výsledkům, na který žalovaná opakovaně poukazovala, a označil je za *„přímo nepřijatelné"*, resp. *„přehnané."* Konečně soudní znalec označil za technicky správné vlastní měření pracovníků shora uvedené geodetické kanceláře a jejich výpočty s tím, že vysvětlil drobné odchylky ve výsledcích, k nimž pracovníci geodetické kanceláře dospěli (pokud jde o výměru 65,78 m^2, žalobci uvedli, že v tomto případě nebyla započítána plocha s vykousnutým obdélníkem v obytné kuchyni kvůli stropu nižšímu než 1,20 m).

Jednotlivými zaměřeními, která si nechali vypracovat žalobci, ale zejména znaleckým posudkem doc. Ing. Milanem Humlem, CSc., bylo prokázáno, že podlahová plocha předmětné jednotky, jak je uvedena v kupní smlouvě, neodpovídá skutečnosti, je tu tedy nepochybně rozpor s kupní smlouvou-vada. Námitku žalované, že žalobcům právo z vadného plnění nenáleží, protože jde o vadu zjevnou, soud neshledal příléhavou. Aby tato námitka byla důvodná, museli by žalobci s ohledem na ust. § 616 odst. 3 OZ před převzetím bytové jednotky o vadě vědět nebo ji způsobit, což žalovaná netvrdila, natož prokazovala. Posledně cit. ustanovení je pak ustanovením speciálním ve vztahu k § 500 odst. 1 OZ. I kdyby tomu tak nebylo, uvedená vada nebyla zjistitelná při běžné prohlídce, ale mohl ji řádně zjistit pouze odborník (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II., 1. vydání, Praha 2008, s.1361), tudíž nemohlo jít o zjevnou vadu dle § 500 odst. 1 OZ. V tomto ohledu není právně významné, že žalobci měli možnost si bytovou jednotkou před uzavřením kupní smlouvy prohlédnout, jak potvrdil jejich zástupce u jednání dne 15.4. 2015. Navíc žalované v kupní smlouvě prohlásila, že byt je bez vad. Předmětnou vadu žalobci včas a řádně žalované vytkli včas dle § 620 a § 621 odst. 1 OZ v rámci 24 měsíční lhůty od převzetí bytu (viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.2.

2016, sp.zn. 33 Cdo 3744/2015), a to dopisem jejich tehdejšího zástupce JUDr. Zdeňka Augustýna ze dne 13.4. 2013, jak se z něj zjišťuje, který byl žalované doručen dne 17.4. 2013, jak je patrné z dodejky na č.l. 114, a na který reagovala dřívější zástupkyně žalované Mgr. Pavla Krejčí dopisem ze dne 24.4. 2013, v němž sdělila, že žalovaná tuto vadu neuznává, když plocha bytu odpovídá (smlouvě). Odkaz žalované na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.2. 2009, sp.zn. 33 Cdo 3441/2008, není přiléhavý už proto, že Nejvyšší soud odmítl v dané věci dovolání odmítl, aniž by se jím věcně zabýval; navíc skutkové okolnosti dané věci byly odlišné v tom směru, že prodávající informoval kupující o tom, že výměra bytu je pouze přibližná. Konečně odvolací soud v dané věci vzhledem k postavení účastníků kupní smlouvy neaplikoval ust. § 612 a násl. OZ, nezabýval se tedy tím, zda odlišná výměra podlahové plochy, než je uvedená v kupní smlouvě, je rozporem s touto smlouvou.

Námitku žalované, že výměra bytové jednotky, jak je uvedena ve smlouvě, odpovídá výměře uvedené v prohlášení vlastníka budovy a v projektové dokumentaci, není právně významná, když nemůže nic změnit na skutečnosti, že žalovanou deklarovaná výměra bytové jednotky je proti skutečnosti o 2,62 m^2 vyšší. Ani poukaz žalované na nařízení vlády č. 366/2013 Sb. není správný, protože v době uzavření kupní smlouvy uvedené nařízení- stejně jako vyhláška č. 441/2013 Sb.- neplatilo. Na nárok žalobců opřený o § 616 odst. 3 OZ nemůže mít vliv ani skutečnost (prokázaná listinami Bertolucci Design-aktuální nabídka bytů-srpen 2011 a Bertolucci Design-srovnání cen realizovaných a požadovaných, [redacted] že žalobci za bytovou jednotku uhradili namísto původní nabízené ceny 4 490 000 Kč kupní cenu 4 150 000 Kč.

Žalovaná opakovaně zdůrazňovala, že bytové jednotky prodávané v předmětné lokalitě- jednom domě v ulici [redacted] resp. [redacted] jejími sesterskými společnostmi vlastněnými spolu s žalovanou jediným vlastníkem, společností ZFP Developer, s.r.o., jak uvedl zástupce žalované u jednání dne 29.4. 2016, byly prodávány za jednotkovou cenu, nikoli za m^2. Nicméně ze samotných tvrzení žalované na č.l. 35 a 36 je zřejmé, že bytové jednotky nejen obdobné velikosti se prodávaly v ceně kolem 60 000 Kč za m^2. Výraznější odchylky byly shledány pouze u koupi atypické bytové jednotky č. 1795/30 o velikosti 145,60 m^2, kdy cena metru čtverečního vychází na 44 643 Kč, jak soud zjistil z kupní smlouvy uzavřené mezi ZFP Developer IX., s.r.o. a manželi P[redacted] dne 26.5. 2014, nacházející se v [redacted] nadzemním podlaží, dále u koupi bytové jednotky č. [redacted] o velikosti 61,60 m^2, kdy cena metru čtverečního vychází na 47 890 Kč, a u koupi bytové jednotky č. [redacted] o velikosti 67,60 m^2, kdy cena metru čtverečního vychází na 51 627 Kč, jak soud zjistil z kupní smlouvy uzavřené mezi ZFP Developer XII., s.r.o. a V[redacted] M[redacted] dne 27.2. 2012 a z kupní smlouvy uzavřené mezi ZFP Developer XIII., s.r.o. a manželi K[redacted] dne 9.11. 2012. Posledně dvě uvedené bytové jednotky nemají, jak se z kupních smluv zjišťuje, na rozdíl od předmětného bytu terasu, což patrně snížilo jejich výslednou cenu.

Pro nadbytečnost soud zamítl další důkazní návrhy účastníků, neboť z důkazů v řízení provedených byla učiněna skutková zjištění pro posouzení důvodnosti žalobou uplatněného nároku, jak jej soud výše podává, plně postačující – z téhož důvodu soud v odůvodnění rozsudku nerozvádí dílčí skutková zjištění učiněná z těch provedených důkazů, o něž rozhodnutí o věci samé posléze neopřel.

Žalobcům tedy svědčí dle § 616 odst. 3 OZ právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jelikož výměra jejich bytové jednotky činí 66,58 m^2, nikoli 69,20 m^2. Judikatura Nejvyššího soudu standardně vychází ve vztahu k § 597 odst. 1 OZ z toho, že *„výše slevy z kupní ceny závisí na povaze a*

rozsahu vady vzhledem ke sjednané kupní ceně věci, na snížení funkčních vlastností věci nebo její estetické hodnoty, na dalším možném způsobu a rozsahu užívání věci, na ceně nutných oprav věci a jiných obdobných hlediscích." (rozsudek NS ze dne 24.10. 2013, sp.zn. 33 Cdo 2641/2012, usnesení NS ze dne 25.4. 2012, sp.zn. 33 Cdo 1878/2010). Není důvodu, proč by se nastíněná hlediska nedala využít při posuzování nároku na přiměřenou slevu z kupní ceny dle § 616 odst. 3 OZ. Za významné při stanovení výše nároku žalobců soud považuje, že menší výměra podlahové plochy představuje neodstranitelnou vadu a že žalobci přišli o 2,62 m^2, tudíž tuto plochu nebudou moci využít, když přitom koupě bytu za 4 150 000 Kč byla nepochybně jejich významnou životní investicí. Při určení výše nároku soud akceptoval postup žalobců, přitom však zohlednil, jaká je skutečná výměra jejich bytové jednotky. 2,62 x 55 112,88 Kč (po započtení plochy terasy) činí 144 395,70 Kč. Poukaz žalované na skutečnost, že předmětná bytová jednotka stejně jako jiné bytové jednotky prodávané sesterskými společnostmi žalované nebyly prodávané za m^2, není v tomto směru právně významný, jelikož podstatné je pouze to, zda je požadavek žalobců na slevu z kupní ceny přiměřený, navíc ze samotných tvrzení žalované a provedeného dokazování vyplynulo, že obdobné byty v témže domě byly prodávány v přepočtu na metry čtvereční za obdobné ceny. Z výše nastíněných důvodů soud částku 144 395,70 Kč za přiměřenou považuje, jedná se o necelé 3,5 % kupní ceny za neodstranitelnou vadu, tedy ve vztahu ke kupní ceně coby významné investici žalobců spíše o symbolickou částku. Uvedenou sumu soud přiznal se zákonnými úroky z prodlení, které nastalo dne 4.5. 2013 v návaznosti na výzvu k plnění obsaženou ve shora zmíněném dopisu JUDr. Zdeňka Augustýna ze dne 13.4. 2014. Ve zbytku nároku soud žalobu výrokem II. jako nedůvodnou zamítl.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud dle § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť rozhodnutí o výši plnění záviselo na úvaze soudu a žalobci doložili, že vyzvali žalovanou prostřednictvím svého zástupce k úhradě žalované částky. Náhrada nákladů řízení je představována soudním poplatkem ve výši 6 262 Kč, odměnou za 7 úkonů právní služby po 7 380 Kč dle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., tedy za převzetí a přípravu zastoupení, podání žaloby a vyjádření ze dne 26.5. 2015 a účast u jednání ve dnech 17.12. 2014, 15.4. 2015, 29.4. 2016 a 13.6. 2016 a paušální náhradou hotových výdajů ve výši 2 100 Kč dle § 13 odst. 3 cit. vyhlášky. Celkem jde o 60 022 Kč.

Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. uložil soud žalované povinnost zaplatit státu náhradu nákladů řízení představovanou znalečným uhrazeným soudním znalci doc. Ing. Milanu Humlovi, CSc. v celkové výši 7 866 Kč po odečtení zaplacené zálohy ve výši 3 000 Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ve dvojím vyhotovení k podepsanému soudu a rozhodoval by o něm Městský soud v Praze.

Nebude-li žalovaná dobrovolně plnit, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, mohou se oprávnění domáhat výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

V Praze dne 22. června 2016

JUDr. Vojtěch Trojánek,v.r.
soudce

za správnost vyhotovení:
M.Hladíková