



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl samosoudkyní Mgr. Marcelou Marouskovou v právní věci **žalobců: 1) P [redacted] V [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], 2) M [redacted] V [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted],** obou zastoupených JUDr. Petrem Bayerem, advokátem Advokátní kanceláře v Chebu, Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6 proti **žalovaným: 1) J [redacted] K [redacted], nar. [redacted], trvale bytem [redacted], fakticky [redacted], 2) Ing. Z [redacted] K [redacted], nar. [redacted], trvale bytem [redacted], [redacted], fakticky [redacted],** oběma zastoupeným Mgr. Jakubem Drábkem, advokátem Advokátní kanceláře v Praze 2, Oldřichova 23,

o zaplacení 1.470.000,- Kč s přísl.,

t a k t o :

- I. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobcům 1.470.000,-Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně od 26.06.2014 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, společně a nerozdílně.**
- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobcům 189.833,-Kč na nákladech řízení a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců, společně a nerozdílně.**

III. Plněním jednoho z žalovaných zaniká v rozsahu plnění povinnost druhého žalovaného.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobci se svou žalobou domáhali na žalovaných zaplacení částky 1.470.000,-Kč s příslušenstvím a to s odůvodněním, že tato částka představuje smluvní pokutu na základě kupní smlouvy z 21.01.2014, kterou účastníci uzavřeli. Uvedená kupní smlouva se týká stavební parcely č. 846/95 s domem č.p. 2061 a pozemkové parcely č. 846/69, vše v katastrálním území Černošice, vše zapsáno na LV č. 11299 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ. Ve smlouvě účastníci ujednali kupní cenu za uvedenou nemovitost ve výši 14.700.000,-Kč. Splatnost kupní ceny byla sjednána do 31.03.2014. V uvedené lhůtě kupní cena zaplacená nebyla, žalobci proto vyzvali žalované k zaplacení v dodatečné lhůtě. Ani v této dodatečné lhůtě však kupní cena zaplacená nebyla, žalobci proto uplatnili ustanovení článku V. smlouvy a požadují na žalovaných smluvní pokutu z důvodu neuhrazení kupní ceny a to v dohodnuté výši 10% sjednané kupní ceny.

Žalovaní se žalobou nesouhlasili, navrhli její zamítnutí s odůvodněním, že smluvní pokuta je podle jejich názoru nepřiměřeně vysoká, poukázali na neurčitost ust. čl. V. o převodu vlastnictví k nemovitosti, když z tohoto článku není zřejmé, kdy přesně má být smluvní pokuta uhrazena. Namítali spornost záruční listiny, kterou se 2) žalovaný zavázal uhradit za 1) žalovanou závazek v případě, že tak neučiní 1) žalovaná, namítali, že smluvní pokuta je v rozporu s dobrými mravy a měla by být soudem snížena. Rovněž poukázali na fakt, že žalobci v mezidobí odstoupili od kupní smlouvy, v tom případě se kupní smlouva od počátku ruší a ruší se tak i ustanovení o smluvní pokutě. Namítali rovněž, že nebyli žalobci řádně vyzváni k úhradě smluvní pokuty.

Z provedeného dokazování vzal soud za prokázaný následující skutkový stav: dne 21.01.2014 uzavřeli žalobci jako prodávající a 1) žalovaná jako kupující smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem – rodinnému domu č.p. 2061 se všemi součástmi a příslušenstvím včetně venkovních rozvodů, všech inženýrských sítí, pozemku č. parc. 846/95 – zastavená plocha a pozemku č. parc. 846/69 – trvalý travní porost, vše v katastrálním území Černošice, vše zapsáno na LV č. 11299 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ. V čl. III. smlouvy je dohodnuta kupní cena za předmětné nemovitosti ve výši 14.700.000,-Kč. Čl. V. obsahuje dohodu smluvních stran o smluvní pokutě. Podle toho článku se účastníci smlouvy dohodli, že pokud nedojde ke splnění účelu této smlouvy, tj. převodu vlastnického práva proti úhradě kupní ceny zaviněním jedné ze stran tím, že se nesplní povinnosti dle této smlouvy a neučiní nápravu závadného stavu ani do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy 2. strany, je první strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% sjednané kupní ceny do 7 dnů od doručení písemné výzvy straně, která nenaplnění účelu smlouvy zavinila. V čl. VI. bod 5 smlouvy se uvádí, že smluvní strany se dohodli, že návrh na vklad podá katastrálnímu úřadu strana prodávající a to neprodleně po úhradě kupní ceny stranou kupující. Dodatkem č. 1 ke smlouvě byla upřesněna splatnost kupní ceny a to do 31.03.2014. Dne 07.03.2014 podepsal 2) žalovaný záruční listinu, kterou se zavázal uhradit za 1) žalovanou smluvní pokutu ve výši 1.470.000,-Kč. Žalobci

s převzetím záruky vyslovili na uvedené listině souhlas. Dne 05.04.2014 vyzvali žalobci 1) žalovanou k úhradě kupní ceny do 10 dnů po obdržení této výzvy s tím, že žalovaná nedodržela sjednaný termín úhradu do 31.03.2014. Výzva byla doručena 1) žalované do vlastních rukou dne 09.04.2014. Dne 28.04.2014 vyzvali žalobci 1) žalovanou k úhradě smluvní pokuty, když kupní cena nebyla uhrazena dle předchozí výzvy. Dopis byl žalované doručen do vlastních rukou dne 29.04.2014. Dopisem ze dne 29.05.2014 odstoupili žalobci od smlouvy s odkazem na porušení povinnosti 1) žalované, která neuhradila ve sjednaném termínu kupní cenu za předmětnou nemovitost. Žalovaná byla vyzvána k úhradě smluvní pokuty a škody, která vznikla žalobcům vzhledem k neuzavření kupní smlouvy do 07.06.2014. Výzva byla doručena žalované do vlastních rukou dne 05.06.2014. 2) žalovaný byl vyzván doporučeným dopisem odeslaným 30.05.2014 a dále 02.06.2014 k úhradě smluvní pokuty. Zásilka byla 2) žalovanému uložena na poště k vyzvednutí dne 02.06.2014. Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že žalobci jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci (SJM) předmětné nemovitosti v katastrálním území Černošice.

Soud zhodnotil provedené důkazy a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Bylo prokázáno, že ve smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí ze dne 21.01.2014 byl účastníky řádně vymezen předmět smlouvy, byla dohodnuta kupní cena a účastníci uzavřeli platně v bodu V. smlouvy dohodu o úhradě smluvní pokuty v případě porušení povinností ze smlouvy jednou ze stran této smlouvy. Bylo prokázáno, že podle čl. VI. bodu 5 smlouvy návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí měla podat strana prodávající – žalobci a to neprodleně po úhradě kupní ceny stranou kupující – 1) žalovanou. Bylo prokázáno výzvami žalobců ze dne 05.04.2014 a 28.04.2014, že žalovaná kupní cenu neuhradila. Žalovaná ve svém vyjádření ani tuto skutečnost nezpochybnila. Žalobci tedy podle ust. § 2048 a násl. O.Z. uplatnili nárok podle čl. V. smlouvy na úhradu smluvní pokuty. Dle názoru soudu ujednání o smluvní pokutě je zcela určité a konkrétní, výše smluvní pokuty nebyla sjednána nijak nepřiměřeně, 1% z prodejní ceny nemovitosti je částka zcela odpovídající. Soud proto nemusel použít ust. § 2051 O.Z. a přistoupit ke snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty. Nárok žalobců tedy soud posoudil jako důvodný, když žalovaná nesplnila svou povinnost uhradit kupní cenu podle smlouvy a to ani po dodatečné výzvě žalobců a další lhůtě k zaplacení. Výše smluvní pokuty je zcela odpovídající. Soud nepřihlížel k námitce žalovaných, že žalobci odstoupili od smlouvy a v tom případě dle názoru žalovaných se smlouva ruší od počátku a ruší se tak i ustanovení o smluvní pokutě. Z důvodové zprávy k ust. § 2049 O.Z. jednoznačně vyplývá opak a to, že pokud smlouva zanikne odstoupením pro porušení povinnosti, právo na zaplacení smluvní pokuty tím není dotčeno (viz. § 2005 odst. 2 O.Z.).

Žalovaný přistoupil ke smlouvě finanční zárukou ve smyslu ust. § 2029 O.Z., když prohlásil, že uspokojí nárok žalobců na zaplacení smluvní pokuty za 1) žalovanou. Na základě této záruky odpovídají tedy žalovaní žalobcům společně a nerozdílně (§ 1872 odst. 1 O.Z.).

Soud po zvážení všech shora uvedených skutečností žalobě v plném rozsahu vyhověl a uznal žalované povinnými zaplatit žalobcům žalovanou částku spolu s úrokem z prodlení, když žalovaní jsou s placením v prodlení. Žalobcům tedy přísluší právo na úhradu úroku z prodlení podle ust. § 1968 a 1970 O.Z. Úrok z prodlení počíná běžet ode dne následujícího, kdy se žalovaní dostali do prodlení a jeho výše je dána vlastním nařízením č. 351/2013 Sb.

O povinnosti žalovaných zaplatit žalobcům náklady řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalobci měli ve věci plný úspěch. Náklady řízení žalobců představují zaplacený soudní poplatek ve výši 73.500,-Kč, odměnu právního zástupce žalobců za 4 hlavní

úkony po 22.688,-Kč (podle § 12 odst. 4 je při zastoupení dvou osob snížena odměna u každého zastupovaného o 20%) podle § 7 vyhl. č. 177/96 Sb., 4x režijní paušál po 300,-Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/96 Sb., cestovné právního zástupce žalobců ze sídla AK k soudu a zpět ve výši 2.591,-Kč podle § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/96 Sb., náhradu za ztrátu času za 16 půl hodin po 100,-Kč podle § 14 odst. 1 písm. a) a § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/96 Sb. a DPH 21% ve výši 19.310,-Kč podle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem náklady řízení žalobců činí 189.833,-Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 15. prosince 2014

Mgr. Marcela Marousková, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Renáta Seltzová