Jednací číslo: **5 C 363/2016–75**

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Simonou Kačerovou jako samosoudkyní v právní věci žalobce **T S, nar.** , bytem , právně zastoupený **JUDr. Vladimírem Fučíkem** se sídlem Dejvická 9/306, 160 00 Praha 6 – Dejvice, proti žalovanému **V , nar.** , bytem , právně zastoupeným **JUDr. Josefem Vrabcem,** advokátem**,** Jiráskova 378, 252 29, Dobřichovice, **o částce 80 000,- Kč s příslušenstvím**

t a k t o:

I. Návrh žalobce, aby bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci částku 80.000,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně od 27. 10. 2016 do zaplacení s e z a m í t á.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 27.830,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce žádal, aby bylo žalovanému uloženo zaplatit mu žalovanou částku včetně příslušenství a nahradit mu náklady řízení. Návrh odůvodnil tím, že jde o nárok na vrácení

zálohy na kupní cenu na základě smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitosti z 23. 12. 2015.

Žalovaný uvedl, že smlouva nebyla uzavřena vinou žalobce. Žalovaný je oprávněn ponechat si zálohu na kupní cenu na úhradu smluvní pokuty. Není tedy povinen ji vracet žalobci.

Žalobce jako účastník řízení uvedl, že v roce 2015 narazil na inzerát, který ho zaujal, neboť měl v úmyslu postavit v přírodě rodinný dům z přírodního materiálu. Zajel se tedy na místo samé podívat a zjistil si vlastníka pozemku. Poté kontaktoval žalovaného. Žalovaný ho odkázal na svoji přítelkyni paní S[redacted]. Žalobci bylo řečeno, že na pozemku jsou jakási ložiska žuly, nicméně že je ideální pro výstavbu rodinného domu. S paní S[redacted] se žalobce sešel v realitní kanceláři, předjednali spolu možnost financování nemovitosti, paní S[redacted] chtěla žalobci pomoci s obstaráním úvěru. Žalobce žádal žalovaného, aby mu zaslal veškeré dokumenty k pozemkům, na což žalobce reagoval tím, že mu zaslal znalecký posudek, týkající se ložisek a nabývací tituly k pozemkům. Následně žalobce odjel na dovolenou s tím, že smlouva bude podepsána po jeho návratu. Na dovolené obdržel návrh smlouvy o smlouvě budoucí, udělal určité úpravy a smlouvu poslal zpět. Smlouva byla podepsána dne 23. 12. 2015 v kanceláři na [redacted]. Ještě před podpisem smlouvy žalovaný znovu ujišťoval, že pozemek je určen k výstavbě rodinného domu, že již je vše zařízeno, takže mu žalobce uvěřil a netrval na úpravě smlouvy. Poté, kdy žalovaný obdržel zálohu na kupní cenu, zaslal žalobci jakýsi dokument, ze kterého žalobce zjistil, že jde o žádost na obec o změnu charakteru pozemku. Nebylo možné zjistit, jak o této žádosti obec rozhodla. Proto žalobce v únoru vyhledal starostu města [redacted] a v březnu podal novou žádost, kterou obec zamítla. Potom informoval žalovaného, ten se spojil se starostou a předmětnou nemovitost mu nabídl k prodeji. Byla ještě svolána schůzka se zastupitelkou paní V[redacted], která účastníkům opět oznámila, že obec s výstavbou rodinného domu na předmětných pozemcích nesouhlasí. Žalobce tedy žalovanému sdělil, že pokud nedojde ke změně účelového využití pozemku, nemá o něj zájem. Žalovaný podal novou žádost na obec, která byla opět zamítnuta. Později se účastníci domluvili, že sepíšou ukončení smlouvy, to však žalovaný následně odmítl podepsat. V katastru nemovitostí žalobce zjistil, že část pozemku je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří. Také se dozvěděl, že zde kdysi stál rodinný dům. Žalobce měl zájem koupit pozemek za účelem bydlení. Žalovaný si byl vědom toho, že podmínky smlouvy nesplnil, proto nevyzýval k podpisu kupní smlouvy. Pozemek označený jako zastavěná plocha a nádvoří měl kolem 200 m^2, což by na dům stačilo. Žalobce byl ubezpečován, že na pozemku lze stavět.

Žalovaný jako účastník řízení uvedl, že žalobce projevil zájem o koupi jeho pozemku. Žalovaný ho odkázal na paní S[redacted], která připravila smlouvy. Nicméně konečnou podobu smlouvy vypracoval žalobce. Smlouva byla podepsána 23. prosince. Žalobce nesdělil, k jakému účelu pozemky pořizuje a žalovaný se ho ani neptal. Žalovaný věděl, že pozemky jsou určeny k tzv. nerušící výrobě, což podle jeho názoru umožňovalo stavbu rodinného domu. Také tuto záležitost konzultoval se stavebním úřadem a bylo mu sděleno, že je zde možné vybudovat stavbu za účelem podnikání. Žalovaný již před podpisem smlouvy požádal o změnu územního plánu, později podal na žádost žalobce novou žádost, která byla zamítnuta. Je pravda, že žalovaný obdržel od žalobce zálohu ve výši 80.000,- Kč a od partnerky žalobce částku 20.000,- Kč a že byl vyzván k vrácení peněz, což odmítl, neboť je přesvědčen, že se

choval v souladu se smlouvou. Žalobce nemá zájem smlouvu podepsat. Inzerát podávala paní S[redacted] a ta také v dubnu vyzývala žalobce k podpisu smlouvy a to telefonicky. Žalobce mluvil nejprve o tom, že chce pozemek za účelem lovu ryb, později za účelem výstavby malé chatičky a později za účelem výstavby rodinného domu. Žalovaný ho nikdy neujišťoval o tom, že by bylo na pozemcích možné stavět rodinný dům bez dalších úředních kroků.

Svědkyně J[redacted] M[redacted] uvedla, že je přítelkyní žalobce. Spolu se žalobcem měli zájem vybudovat jakési přírodní bydlení a podle inzerátu byly předmětné pozemky pro tuto stavbu ideální. Proto byla předjednána smlouva o smlouvě budoucí, která byla podepsána 23. 12. 2015. Později se zjistilo, že pozemky nejsou určeny ke stavbě rodinného domu. Žalovaný se snažil tuto záležitost vyřešit, což se nepodařilo, proto nebyla podepsána kupní smlouva. Některé dokumenty byly žalobci doručeny až po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí. S paní S[redacted] svědkyně nemluvila, informace poskytoval žalovaný. Ten je ujišťoval, že pozemek je ideální pro stavbu přírodního bydlení, neboť je možné použít materiál, který se nachází na pozemku. S úředníky jednal žalobce, svědkyně je známo, že žádosti na stavební úřad byly neúspěšné. Svědkyně zaplatila zálohu 20.000,- Kč a měla se později stát podílovou spoluvlastnicí předmětných pozemků. Žalovaný spěchal na podpis smlouvy, proto byli pod určitým časovým tlakem. Svědkyně nikdy nebyla vyzývána k podpisu kupní smlouvy. A to ani telefonicky.

Svědkyně O[redacted] S[redacted] uvedla, že zná oba účastníky, neboť kdysi brigádně pracovala v realitní kanceláři. Byla přítelkyní žalovaného, takže se pokusila zprostředkovat prodej jeho pozemku. Žalobce měl zájem o pozemek na rekreaci s tím, že zde bude chytat ryby a že by si zde postavil nějakou chatu. Svědkyně sestavila smlouvu o smlouvě budoucí a poslala ji žalobci k připomínkám. Žalobce ji přepracoval a v té podobě byla podepsána. Kolega svědkyně podal inzerát, který později svědkyně stahovala. Ještě před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí svědkyně situaci konzultovala se stavebním úřadem a se starostou města [redacted]. Společně byli na ohledání pozemku a svědkyně byla ujištěna, že je možné zde postavit chatu. To vše bylo řečeno ústně. Svědkyně byla tedy přesvědčena, že na pozemcích je možné postavit stavbu. Žalobce ji sdělil, že žádné další informace nepotřebuje, neboť si je zjistil sám. Po uplynutí lhůty svědkyně kontaktovala žalobce, zda bude podepsána smlouva. Podpis byl neustále oddalován. Žádné další podmínky k uzavření smlouvy žalobce neměl. Žalobce měl možnost nahlédnout do územního plánu, ve kterém byly předmětné pozemky určeny pro tzv. nerušící výrobu. Bavili se tedy o tom, že by bylo dobré zřídit zde nějakou malou dílnu případně sídlo firmy, aby byl tento účel naplněn. Žalobce měl zájem postavit dům poblíž vodní plochy, tedy na jiném místě, než na pozemku, který byl veden jako zbořeniště. Až po podpisu smlouvy začal žalobce mluvit o výstavbě domu. Žádnou další součinnost po svědkyni nepožadoval.

Svědkyně M[redacted] V[redacted] uvedla, že je bývalou starostkou obce [redacted]. Se žalobcem mluvila asi dvakrát. Jednání proběhla v dubnu roku 2016 v prostoru úřadu města [redacted]. Z územního plánu bylo zjištěno, že předmětné pozemky jsou částí bývalého dobývacího prostoru, tedy jakéhosi lomu. Pan žalobce vyjádřil eminentní zájem na pozemku postavit dům. Byly tedy vyhledány podklady a zjištěno, že jde o pozemek stavební a že na něm lze vystavět rodinný dům a zřídit tzv. nerušící výrobu. To znamená, že by např. v rodinném domě bylo uvedeno sídlo firmy nebo zřízena kancelář. Následně zástupci města sdělili, že obec má zájem tento prostor užívat k veřejným účelům, takže by bylo nutné takový

pozemek buď vykoupit, nebo směnit. Na této schůzce žalobce uvedl, že by byl ochoten dům vystavět na jiném pozemku u [redacted], který by byl směněn za předmětné pozemky. Ani na tom se však účastníci nedohodli. Žalobce několikrát měnil polohu domu, nicméně vždy se jednalo o stavební pozemek. Žalobci bylo tedy sděleno, že na pozemku lze vystavět rodinný dům. Také stanovisko stavebního úřadu bylo takové, že na pozemku lze vystavět objekt s nerušící výrobou, tedy např. rodinný dům s kanceláří nebo sídlem firmy. Existoval územní plán, který umožňoval výstavbu rodinného domu. Chystala se však změna územního plánu a žalovaný proto usiloval o to, aby byl zachován dosavadní charakter pozemku. Pokud nebyl uzemní plán změněn platí územní plán původní a na předmětných pozemcích lze vystavět rodinný dům a pozemek využít k tzv. nerušící výrobě. Žalobce neměl zcela jasno, co se chce na pozemcích stavět a také o směně pozemku se zmínil žalobce.

Z listinných důkazů předložených účastníky byly zjištěny tyto právně významné skutečnosti:

Dne 23. 12. 2015 podepsal žalovaný jako budoucí prodávající se žalobcem a paní J[redacted] M[redacted] jako budoucími kupujícími Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí. Předmětem smlouvy byl pozemek p. č. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 265 m^2, p. č. [redacted] – ostatní plocha o výměře 649 m^2 pozemek p. č. [redacted] – ostatní plocha o výměře 1.295 m^2 pozemek p. č. [redacted] – ostatní plocha o výměře 336 m^2 a pozemek p. č. [redacted] – ostatní plocha 7.648 m^2 , vše v KÚ [redacted], obec [redacted]. Smlouvou se účastníci zavázali nejpozději do 30, 4, 2016 uzavřít kupní smlouvy k předmětným nemovitostem. Kupní smlouva byla příloha Smlouvy o smlouvě budoucí. Kupní cena měla činit 2.450.000,- Kč. První splátka ve výši 100.000,- Kč měla být zaplacena do tří dnů po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí. Podle článku IV. (sankce) se smluvní strany dohodly, že v případě úmyslného porušení smlouvy a zaviněného nesplnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu budoucím prodávajícím, budoucími kupujícími či jednotlivými účastníky smlouvy, je porušující strana povinna uhradit druhé straně smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od marného uplynutí lhůty pro uzavření kupní smlouvy a podkladem pro její úhradu je doporučený dopis strany oprávněné straně povinné. V případě porušení smlouvy budoucími kupujícími, je budoucí prodávající oprávněn použít na úhradu smluvní pokuty zálohu zaplacenou při podpisu smlouvy. V článku VII. účastníci prohlásili, že smlouvu uzavřeli svobodně, vážně a určitě, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojili své podpisy.

Z inzerátu na stránkách mapio.net bylo zjištěno, že nemovitosti v [redacted] – [redacted], okres Příbram byly nabízeny k prodeji jako lom v [redacted], včetně okolních pozemků, mělo se jednat o jedinečnou příležitost ke koupi zatopeného lomu s možností koupání uprostřed čisté přírody, poskytující soukromí a klid k relaxaci. Nemovitost měla být ideální ke stavbě rodinného sídla, ale i ke komerčním účelům. Pozemek má celkovou plochu 10.193 m^2 a další informace byly k dispozici u realitního makléře. Z nabídky č. [redacted] na stránkách www.realityiq.cz bylo zjištěno, že zde byl nabízen lom k těžbě, který se nachází v obci [redacted], lokalita [redacted]. Je kousek od [redacted], [redacted] i [redacted]. Lom byl otevřen v 80. letech 19. století a následně provozován k těžbě biotit–amfibolického granodioritu pro hrubou kamenickou výrobu – obrubníků, krajníků, sloupů, schodových stupňů, dlažebních kostek, stavebního kamene pro pozemní a vodní stavby a lomového kamene. Ložisko je dobře zpřístupněno pomístní asfaltové komunikaci. Ložisko zaujímá

plochu přibližně 10.000 m^2 a životnost je 28 let. Hodnota produkce lomu je odhadnuta dle znaleckého posudku na 203 miliónů korun. Velmi výhodná investice i díky plánované výstavbě dálnice, bližší informace, znalecký posudek atd. lze získat v realitní kanceláři (inzeráty).

Dne 8. června 2016 byl žalovaný vyzván k zaplacení 100.000,- Kč a 13. října 2016 byla žalovanému zaslána předžalobní upomínka.

Z výpisu katastru nemovitostí bylo zjištěno, že žalovaný je vlastníkem nemovitostí v KÚ [redacted] obec [redacted]. Předmětné nemovitosti nabyl darovací smlouvou ze dne 8. 8. 2001. Pozemek st. p. č. [redacted] o výměře 265 m^2 je veden jako zastavěná plocha a nádvoří – způsob využití – zbořeniště.

Z územního plánu obce [redacted] lze zjistit, že z hlediska regulace využívání území je zde mimo jiné pamatováno na plochy nerušící výroby, obchodu a služeb. Jde o plochy sloužící pro umístění zařízení výroby nerušící, obchodu a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladových ploch, pro umístění zařízení sloužících k zemědělskému hospodaření; nerušící výrobou, obchodem a službami se rozumí taková výroba, obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu na přípustnou míru. Funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchody a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení. Výjimečně přípustné funkční využití: stavby pro administrativu, bydlení – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím.

Podle § 583 o. z. (zákona č. 89/2012 Sb.) jedná-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou je právní jednání neplatné. Podle § 584 o. z. týká-li se omyl vedlejší okolnosti, kterou ani strany neprohlásily za rozhodující, je právní jednání platné, ale osoba uvedená v omyl má vůči původci omylu právo na přiměřenou náhradu. Bylo-li právně jednáno v omylu vyvolaném lstí, je právní jednání neplatné, třebaže se omyl týká jen vedlejší okolnosti. Podle § 585 o. z. vyvolala-li omyl jednajícího osoba třetí, je právní jednání platné. Měla-li však osoba, s níž se právně jednalo na činu třetí osoby podíl, anebo o něm věděla či alespoň musela vědět, považuje se i tato osoba za původce omylu.

Žalobce se domáhá vrácení zálohy na kupní cenu, neboť se domnívá, že Smlouva o smlouvě budoucí je neplatná z důvodu omylu a že se tedy žalovaný na jeho úkor bezdůvodně obohatil. Žalovaný zálohu na nákupní cenu započetl na smluvní pokutu sjednanou Smlouvou o smlouvě budoucí.

Podle § 2991 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl,

protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám. Podle § 2993 o. z. plnila-li strana, aniž tu byl platný závazek, má právo na vrácení toho, co plnila. To platí i o případě, byl-li závazek zrušen.

Provedeným dokazováním bylo zjištěno, že účastníci dne 23. 12. 2015 uzavřeli Smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitostí. Na základě této smlouvy zaplatil žalobce zálohu na kupní cenu ve výši 80.000,- Kč (nesporná tvrzení účastníků). Žalobce tvrdí, že byl žalovaným uveden v omyl o rozhodující skutečnosti, tedy o tom, že předmětné pozemky jsou určeny k zástavbě, což se následně ukázalo jako nepravdivé. Soud se tedy zabýval tím, zda byl žalobce žalovaným uveden v omyl, pro který by byla Smlouva o smlouvě budoucí neplatná.

Bylo zjištěno, že smlouva byla připravena žalovaným a přeposlána žalobci. Žalobce ji přepracoval a zaslal žalovanému. Ve Smlouvě o smlouvě budoucí jsou pozemky specifikovány včetně jejich účelového určení. Předmětem smlouvy byl mimo jiné pozemek st. p. č. [redacted] označený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 265 m^2 předmětem smlouvy byl tedy stavební pozemek určený k zástavbě (zbořeniště). Žádné další podmínky Smlouva o smlouvě budoucí neobsahovala. Výslechem svědků bylo zjištěno, že jde o pozemek pro umístění zařízení výroby nerušící, obchodu a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladových ploch, pro umístění zařízení sloužících zemědělskému hospodaření. Výjimečně je možné tento pozemek využít pro administrativní stavby, případně bydlení – vždy s dominantním funkčním využitím. Na pozemku tedy lze (s určitými omezeními) stavět. Tímto způsobem byly také pozemky inzerovány. Žalobce měl před podpisem Smlouvy k dispozici veřejně dostupné informace (výpis z katastru nemovitostí, případně územní plán obce), své úmysly mohl konzultovat s úředníky na stavebním úřadě. Nebylo prokázáno, že by mu žalovaný některé informace zamlčel, případně, že by žalobci sdělil informace nepravdivé. Svědkyně Vlková žalobce ujistila, že jde o pozemky stavební, na kterých lze vystavět rodinný dům charakteru nerušící výroby, kde by byla zřízena kancelář nebo sídlo firmy. Nic tedy žalobci nebránilo v tom, aby na jednom z pozemků realizoval svůj záměr výstavby rodinného domu. Povinností žalovaného nebylo administrativní zajištění stavby, tedy jednání s úřady případně žádost o stavební povolení. Aktivity žalovaného po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí (podání žádosti o změnu charakteru pozemků a jednání s úřady) byly již nad rámec jeho povinností stanovených Smlouvou. Nelze tedy souhlasit se žalobcem, že by ho žalovaný uvedl v omyl, pro který by byla Smlouva neplatná ve smyslu shora citovaných paragrafů.

Žalovaný na základě platné smlouvy přijal zálohu na kupní cenu, ve výši 80. 000,- Kč. Ve stanovené lhůtě (do 30. 4. 2016) nebyla vinou žalobce kupní smlouva podepsána. Žalobce tedy porušil svůj závazek uzavřít nejpozději do 30. 4. 2016 kupní smlouvu a žalovanému vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty sjednané v článku VI. Smlouvy. V souladu se smlouvou žalovaný použil zálohu na úhradu smluvní pokuty. Nejde tedy o plnění bez právního důvodu, neboť bylo plněno na základě platné smlouvy, přijaté plnění (záloha) bylo v souladu se smlouvou započteno na smluvní pokutu. Nárok na smluvní pokutu vznikl v důsledku porušení závazku uzavřít kupní smlouvu. Požadavek žalobce na vrácení zálohy tedy důvodný není.

Lhůta k uzavření kupní smlouvy byla jednoznačně stanovena Smlouvou o smlouvě budoucí a nebylo tedy nutno žalobce k podpisu kupní smlouvy vyzývat. Kupní smlouva byla

přílohou Smlouvy o smlouvě budoucí a žalobce měl tedy kdykoli možnost ji podepsat a zaslat žalovanému. Pokud tak ve stanovené lhůtě neučinil, poručil svůj závazek uvedený v článku II. Smlouvy a nemá nárok na vrácení zálohy, neboť si ji žalovaný oprávněně započetl na smluvní pokutu.

Soud proto rozhodl tak, jak uvedeno ve výroku tohoto rozsudku.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovanému, který měl ve věci plný úspěch, byla přiznána jejich plná náhrada. Náklady řízení žalovaného činí dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. odměnu za právní zastoupení žalovaného za 5 úkonů po 4.300,- Kč, dále 5x paušál po 300,- Kč a 21% DPH – 4.830,- Kč, celkem 27.830,- Kč.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 12. dubna 2017

JUDr. Simona Kačerová v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jarmila Masopustová