



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jiřího Rezka a soudců JUDr. Ladislava Pavlíčka a JUDr. Karla Šabaty, PhD., ve věci

žalobce: **M. K.**, narozený dne XXXXX  
bytem XXXXX  
zastoupený advokátem JUDr. Radkem Židlíkem  
sídlem třída Tomáše Bati 1560, 760 01 Zlín

proti  
žalovaným: **1. I. K.**, narozená dne XXXXX  
bytem XXXXX  
**2. J. K.**, narozený dne XXXXX  
bytem XXXXX  
oba zastoupení advokátem JUDr. Alešem Klechem, LL.M.  
sídlem Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava

**o určení vlastnického práva k nemovitým věcem**

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu ve Zlíně ze dne 20. 9. 2022,  
č. j. 38 C 24/2022-415

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalobce **je povinen nahradit** žalovaným k ruce společné a nerozdílné náklady odvolacího řízení ve výši 192.070,60 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaných.

### Odůvodnění:

1. Rozsudkem Okresního soudu ve Zlíně ze dne 20. 9. 2022, č. j. 38 C 24/2022-415, byla zamítnuta žaloba, kterou se žalobce domáhal za a) určení, že je vlastníkem nemovitých věcí nacházejících se v katastrálním území XXXXX, a to pozemků p. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a spoluvlastnických podílů o velikosti id. 1/20 na pozemcích p. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, b) určení, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id 1/20 na: asfaltové komunikaci nacházející se na pozemcích p. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, kanalizaci vybudované na pozemcích p. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, vodovodu vybudovaném na pozemcích p. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, veřejném osvětlení vybudovaném na pozemcích p. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, to vše v katastrálním území XXXXX (výrok I.) a žalobce byl zavázán nahradit žalovaným náklady řízení ve výši 1.441.197,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaných s tím, že žalovaní jsou k této náhradě oprávněni společně a nerozdílně (výrok II.).
2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. r.) odvolání žalobce.
3. Namítal, že komunikace na pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX je účelovou komunikací v šíři 3,5 metru dostatečné pro obsluhu pozemků a stavby domu ve vlastnictví žalovaných při zachování parametrů polohy a objemu tohoto domu podle závazných parametrů pro stavbu domu podle projektové dokumentace sjednané v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019. Tím, že žalovaným neprodal podíl na pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, nijak neovlivnil následné jednání žalovaných spočívající v porušení parametrů polohy a objemu jejich stavby podle závazných parametrů pro stavbu domu podle projektové dokumentace sjednané v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019. Navíc tento pozemek byl před podpisem kupní smlouvy v katastru nemovitostí evidován jako samostatný pozemek a podle kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 nebyl předmětem prodeje žalovaným, což žalovaní mohli zjistit před podpisem kupní smlouvy z katastru nemovitostí a při nahlédnutí do katastrální mapy, do které podle e-mailů nahlíželi, a následně z obsahu kupní smlouvy při jejím podpisu, přičemž je třeba přihlídnout k ustanovení § 980 odst. 1 věty první občanského zákoníku, podle kterého je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Neprodání podílu k tomuto pozemku nemohlo naplnit znaky nepoctivého jednání z jeho strany vůči žalovaným.
4. Namítal dále, že vizualizace lokality "XXXXX", ve kterých nejsou zřejmé zúžení příjezdové komunikace nebo terénní úpravy a místní komunikace má šíři 5,5 metru nebyla z jeho strany závazná a vyvíjela se v čase vlivem mnoha okolností. V jeho e-mailu ze dne 3. 8. 2018 se jednalo o obecné informace zasílané všem zájemcům, kdy ještě nenabízel k prodeji stavební parcely, ale novostavby rodinných domů, které chtěl pro zájemce realizovat sám. O předmětu prodeje se rozhodl později pod vlivem vícero okolností. Z prvotní vizualizace lokality "XXXXX" nelze dovodit jeho konkrétní závazky vůči žalovaným a ani nepoctivost jeho jednání, když on konkrétní závazky vůči žalovaným převzal až na základě kupní smlouvy, která byla uzavřena po několika měsících od původní vizualizace lokality "XXXXX" a žalovaní se před podpisem kupní smlouvy mohli seznámit s rozdíly projektu mezi původně prezentovaným stavem a stavem nakonec fakticky realizovaným.
5. Namítal dále, že on při uzavírání kupní smlouvy s R.H. nevěděl, že R.H. postaví na zakoupených parcelách úplně jiné stavby, než které se zavázal podle kupní smlouvy ze dne 15. 1. 2019 postavit. On se snažil o dodržení kupních smluv uzavřených se zájemci a sjednaných parametrů závazných pro výstavbu rodinných domů na stavebních parcelách prodaných jednotlivým zájemcům, což vyplývá nejen z výpovědi svědka R.H., ale i z výpovědi dalších svědků R.K., T.B. a A.S..
6. Namítal dále, že terénní úpravy u rodinného domu žalovaných a ani u sousedních rodinných domů R.K. a D.B. nebyly v kupních smlouvách sjednány jako závazný parametr, oni proto tento parametr

podle kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 neporušili a byli to samotní žalovaní, kteří mohli se sousedy terénní úpravy komunikovat. Provedení podsklepení rodinného domu žalovaných, které znamenalo porušení závazného parametru (zachování objemu a polohy stavby), vliv terénních úprav na sousedním stavebním pozemku nijak neřeší. Z důvodu umístění větracích otvorů sklepa a vnějšího schodiště do sklepa zůstane vnější terén stavebního pozemku žalovaných pod úrovní sousedního pozemku.

7. Namítal dále, že šíře vjezdu na stavební pozemek žalovaných byl závazným parametrem podle kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019, neboť v této kupní smlouvě bylo sjednáno, že bude zachován objem a poloha stavby podle projektové dokumentace, přičemž vjezd (parkovací stání) je součástí projektové dokumentace, resp. je tam zakreslen a zakótován. Tento parametr dosud porušen nebyl, protože žalovaní vjezd (parkovací stání) dosud nezbudovali.
8. Namítal dále, že ze strany žalovaných nebyl o změnách závazných parametrů pro stavbu domu podle projektové dokumentace sjednané v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019 dostatečně informován, neboť z přeložených výkresů změněné projektové dokumentace pro stavbu ze strany žalovaných nemohl všechna porušení závazných parametrů stavby oproti původní projektové dokumentaci stavby zjistit a navíc ho žalovaní pouze seznámili s tím, že změněná projektová dokumentace stavby byla předána stavebnímu úřadu před dokončením stavby bez toho, že by ho požádali o jeho souhlas změny závazných parametrů stavby (objem a poloha stavby), o které mu sdělili, že se nezměnily. Jeho souhlas s nedodržením parametrů polohy a objemu rodinného domu podle projektové dokumentace vycházel pouze z výpovědi žalovaných a věrohodnost jejich výpovědi nelze dovodit pouze z toho, že následně písemně nekonkretizoval, která nedodržení parametrů stavby mu vadí, když v kontextu nebyly hodnoceny další důkazy stran navazující e-mailové komunikace z jeho strany ze dne 10. 2. 2021, 17. 2. 2021 a 25. 2. 2021 a ze strany žalovaných ze dne 24. 2. 2021, jakož i další e-mailová komunikace a zejména e-mail ze dne 2. 6. 2021 z jeho strany adresovaný žalovaným, ve kterém uvedl, že trvá na dodržení kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 a v případě jejího porušení zvažuje odstoupení od kupní smlouvy.
9. Namítal dále, že v souvislosti se stavebním řízením o povolení změny stavby žalovaných před dokončením nenamítal pouze umístění jednotky tepelného čerpadla, velikosti parkovacího stání, šíře vjezdu a velikosti garáže, ale vycházejí z e-mailů ze dne 22. 2. 2021, 24. 2. 2021, 17. 3. 2021 a 7. 5. 2021 namítal nesoulad stavebním úřadem posuzovaných změn s dohodami obsaženými v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019.
10. Namítal dále, že soud I. stupně nesprávně vycházel z toho, že žalovanými provedené změny závazných parametrů pro stavbu domu podle projektové dokumentace sjednaných v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019 jsou pouze změnami kosmetickými a nepředstavují porušení účelu, pro který byly tyto parametry v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019 sjednány. Vizualní změny domu žalovaných znamenaly změnu podoby jejich domu a narušení jednotné podoby jejich domu a tedy i účelu, pro který byly závazné parametry pro stavbu domu podle projektové dokumentace v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019 sjednány. Soud I. stupně v návaznosti na to nesprávně bagatelizuje jednotlivé porušení závazných parametrů pro stavbu domu podle projektové dokumentace v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019 sjednaných, neboť jednotlivé sjednané parametry byly pro obě strany, tedy nejen pro něho, ale i pro žalované důležité.
11. Namítal dále, že soud I. stupně nesprávně vycházel z toho, že svým odstoupením od kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 sledoval zájem na nerušené užívání pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX a že tedy odstoupení od kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 je zneužitím práva nepoživajícím právní ochrany podle § 8 občanského zákoníku, neboť jako jeho výlučný vlastník je oprávněn ho sám užívat a žalovaní a ani nikdo jiný k tomuto pozemku právo užívání nemají. Pozemek parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX je účelovou veřejně nepřístupnou komunikací (takto byla zkolaudována) a o jejím užívání podle § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích rozhoduje vlastník. Žalobce proto nepotřebuje od kupní smlouvy odstoupit proto,

aby mohl svůj pozemek parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX nerušeně užívat. Není nepoctivým jednáním, že se snažil žalované přimět k respektování kupní smlouvy a že se o to snažil právě ve vztahu k vjezdu na stavební pozemek žalovaných (parkovacímu stání), jež do budoucna považoval za největší hrozbu vzájemných neshod.

12. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a žalobě vyhověl.
13. Žalovaní ve vyjádření s odvoláním nesouhlasili, poukazovali na věcnou správnost rozsudku soudu I. stupně a navrhli, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně potvrdil.
14. Odvolací soud poté, co zjistil, že je uplatněn zákonný odvolací důvod (§ 205 odst. 2 písm. e/, g/ o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu I. stupně a řízení o vydání předcházející (§ 212a odst. 1, 5 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.
15. Podle § 80 o. s. ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
16. Odvolací soud se nejprve zabýval tím, zda v posuzovaném případě je ve smyslu § 80 o. s. ř. dán naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení a dospěl k závěru, že na požadované určení je dán naléhavý právní zájem jako podklad k zápisu do katastru nemovitostí. V souladu se soudem I. stupně se proto zabýval věcí samou.
17. Soud I. stupně správně zjistil, že žalobce převedl na základě kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 do společného jmění žalovaných jako manželů a) nemovité věci nacházející se v katastrálním území XXXXX, a to pozemky parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, spoluvlastnické podíly o velikosti id. 1/20 na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX a dále b) spoluvlastnické podíly o velikosti id 1/20 na: asfaltové komunikaci nacházející se na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, kanalizaci vybudované na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, vodovodu vybudovaném na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, veřejném osvětlení vybudovaném na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, to vše v katastrálním území XXXXX, které jsou předmětem sporu. Vklad vlastnického práva žalovaných do katastru nemovitostí k předmětným nemovitým věcem byl povolen ke dni 16. 1. 2019.
18. Soud I. stupně dále správně zjistil, že současně s převodem vlastnického práva k uvedeným věcem převedl žalobce na žalované podle kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 nevýhradní právo provést stavbu podle projektové dokumentace pro provádění stavby a jedno paré této dokumentace v listinné podobě a jedno CD zachycující tuto dokumentaci v podobě elektronické. Šlo přitom o projektovou dokumentaci RD typ A3 – SO.02 vypracovanou společností XXXXX jako součást projektu „Soubor rodinných domů XXXXX XXXXX“. Žalovaní tak byli oprávněni postavit podle této projektové dokumentace jednu stavbu, pro kterou bylo vydáno společné stavební povolení sp. zn. MMZL-SÚ-058527/2018/Ho ze dne 8. 8. 2018.
19. Soud I. stupně dále správně zjistil, že žalovaní v souladu s kupní smlouvou ze dne 10. 1. 2019 za převod vlastnického práva k předmětným věcem a podílům na nich zaplatili žalobci částku ve výši 2.796.500 Kč a za převod práva ke jmenované projektové dokumentaci částku ve výši 500.000 Kč, což bylo mezi účastníky nesporné.
20. Soud I. stupně dále správně zjistil, že podle článku VI. bod 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 se žalovaní jako kupující zavázali při stavbě domu na zakoupených pozemcích dodržet nejméně následující parametry z projektové dokumentace, která jim byla uvedenou smlouvou současně prodávána, a to objem a polohu stavby podle projektové dokumentace, barevný odstín a strukturu fasády, barvený odstín a provedení střešní krytiny, klempířských a zámečnických prvků a výplní otvorů (okna, dveře), oplocení a pojezdové brány, umístění oken na východní straně při možné změně v prvním nadzemním podlaží po dohodě se sousedem z východní strany, umístění pouze jediného okna na jižní straně v přízemí v místnosti 1.07 a pouze jednoho okna v podkrovní,

umístění pouze jednoho okna v podkroví, provedení střešní krytiny, provedení a umístění popelnicového boxu, provedení a vzhled zábradlí na horní terase, provedení fasády garáže a spojovacího krčku při možnosti jeho realizace také z pohledového dřeva, přičemž pro případ porušení některého ze závazku kupujících (žalovaných) uvedených v čl. IV. bod 6 kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 byla dohodnuta povinnost kupujících (žalovaných) zaplatit prodávajícímu (žalobci) smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč a jejím zaplacením neměl být dotčen „nárok na náhradu škody ani její výše“.

21. Soud I. stupně dále správně zjistil, že podle článku VI. bod 9. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 se žalobce jako prodávající zavázal při stavbě domu na pozemcích parc. č. XXXXX a parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, který přitom mohl být i jiný než podle projektové dokumentace pro stavební povolení předložené ve shora uvedeném stavebním řízení, dodržet následující parametry, a to že nebude překročena celková délka objektu 15,5 metru a současně jižní strana domu nebude ve vzdálenosti od hranice s pozemkem p. č. XXXXX větší než 19,65 metru, výška hřebene nebude vyšší než 8,5 metru vůči vnitřní +/- 0,0 objektu, dále budou dodrženy parametry barevného odstínu a struktury fasády, barveného odstínu a provedení střešní krytiny, klempířských a zámečnických prvků a výplní otvorů (okna, dveře) a dále okna z východní strany tohoto rodinného domu budou umístěna, jak bylo předloženo prodávajícím ve shora citovaném stavebním řízení nebo shodně s projektovou dokumentací domu A3 –SO.02, případně mohou být tato okna zmenšena nebo zadržena, při možné změně oken v prvním nadzemním podlaží z východní strany po dohodě se sousedem z této strany, dále budou dodrženy parametry provedení střešní krytiny, přičemž pro případ porušení některého ze závazku prodávajícího (žalobce) uvedených v čl. IV. bodu 9 kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 byla dohodnuta povinnost prodávajícího (žalobce) zaplatit kupujícím (žalovaným) smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč a jejím zaplacením neměl být dotčen „nárok na náhradu škody ani její výše“.
22. Soud I. stupně dále správně z provedeného dokazování a v návaznosti na jednání mezi žalobcem na jedné straně a žalovanými na druhé straně před uzavřením kupní smlouvy a výše uvedeného obsahu navazující kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 zjistil, že smyslem ujednání o povinnosti dodržet shora uvedené závazné parametry bylo zejména zachování jednotného architektonického zpracování dané lokality, soukromí sousedů a výhledy vlastníků jednotlivých domů.
23. Soud I. stupně dále správně z provedeného dokazování zjistil, že D.B. a R.K. při výstavbě svých domů nedodrželi původně projektované klesání úrovně podlahy v obývacím pokoji o tři schody, čímž došlo ke zvýšení podlahové plochy v obývacím pokoji a současně terasy, která na ni přímo navazuje, což vedlo k tomu, že úroveň pozemku žalovaných (úroveň jeho původního terénu) se nachází výrazně níž ve vztahu k sousednímu pozemku D.B., než bylo původně plánováno. Žalobce přitom nabízel pozemky žalovaným ke koupi s tím, že zástavba v dané lokalitě bude původní terénní poměry respektovat. V této souvislosti soud I. stupně správně v souvislostech vycházel z nabídky žalobce na koupi pozemků, nikoliv z kupní smlouvy následně uzavřené. Odvolací námitky žalobce v tomto směru nejsou důvodné.
24. Soud I. stupně dále správně z provedeného dokazování zjistil, že R.H. při obdobném závazku jako žalovaní podle kupní smlouvy uzavřené dne 15. 1. 2019 mezi žalobcem jako prodávajícím a R.H. jako kupujícím postavil na pozemcích zakoupených od žalobce zcela jiné stavby, přičemž žalobce o jeho záměru již před uzavřením kupní smlouvy se žalovanými věděl. Přestože se R.H. zavázal postavit na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX v katastrálním území XXXXX dům B1-SO.08, který byl pro danou lokalitu projektován, a na jehož výstavbu na těchto pozemcích bylo také vydáno stavební povolení, postavil na těchto pozemcích zcela jinou stavbu, a to jednopodlažní dřevostavbu domu na půdorysu 5.100 x 5.100 mm s výškou střechy maximálně 3.500 mm typu Kostka. Přestože se R.H. zavázal postavit na pozemcích parc. č. XXXXX a XXXXX v katastrálním území XXXXX za dodržení závazných parametrů dům A1-SO.05, vystavěl na nich bazén se zázemím tvořeným technickou místností a dále stěnami oplocení opatřenými bílou omítkou dosahujícími výšky cca 2 metry mezi kterými se směrem do

ulice nachází cca 2 metry vysoká brána pro vjezd vozidel vyplněná dřevěnými latěmi. Správně zjistil, že tato výstavba zcela zřetelně ignoruje vše, na čem si od počátku žalobce zakládal a s čím také pozemky žalovaným ke koupi nabízel, tj. zejména zachování konceptu dané lokality coby jednotného architektonického celku a nejedná se o dočasné stavby, jak správně soud zjistil, na jehož odůvodnění v tomto směru odvolací soud pro stručnost odkazuje. Žalobce přitom již před uzavřením kupní smlouvy se žalovanými v lednu 2019 věděl, že R.H. bude v dané lokalitě stavět zcela jinou stavbu. V tomto směru soud I. stupně správně a důsledně vycházel z výpovědi svědka R.H., které bylo pro toto zjištění relevantní a ze které toto zjištění vyplývalo. Odvolací námitka žalobce v tomto směru není důvodná.

25. V návaznosti na tato zjištění soud I. stupně správně uzavřel, že žalobce v podstatě od počátku rezignoval na dosažení záměru, s nímž svůj developerský projekt jednotlivým zájemcům, mj. žalovaným, nabízel, tj. zachování konceptu dané lokality coby jednotného architektonického celku, neboť nejpozději v lednu 2019 věděl, že v dané lokalitě bude ze strany R.H. postavena úplně jiná stavba. I přesto, že si byl této okolnosti vědom, uzavíral (mimo jiné v zájmu zachování jednotného architektonického celku lokality) s ostatními kupujícími smlouvy, v nichž je pod smluvními pokutami zavazoval k dodržení shora popsaných závazných parametrů.
26. Soud I. stupně dále správně z provedeního dokazování zjistil, že žalovaní na nepředvídatelné změny ze strany svých sousedů oproti původnímu projektu reagovali změnami proti původnímu projektu s tím, že se budou snažit maximálně navázat na původní záměr, za tím účelem navázali spolupráci s Ing. arch. M. T., který pro žalobce zpracovával původní návrh developerského projektu "XXXXX", a změněnou projektovou dokumentaci jím zpracovanou, se kterou žalobce seznámili spolu se změnami v ní obsaženými, předložili příslušnému stavebnímu úřadu se žádostí o povolení změny stavby před dokončením, kterou příslušný stavební úřad po provedeném řízení schválil. Vyjma námítky k umístění tepelného čerpadla, kterou žalobce vznesl po dohodě s žalovanými, žalobce ani v průběhu stavebního řízení o povolení navržených změn stavby před dokončením nevznesl jinou konkrétní výtka k žalovanými navrhovaným změnám než tu týkající se velikosti parkovacího stání a šíře vjezdu, resp. velikosti garáže, když namítal, že zmenšením parkovacího stání v délce a šíři, jakož i posunutí hranice garáže, které parkovací stání zmenšuje, povedou k problémům při najíždění na parkovací stání, resp. při vyjíždění z něj, ze strany žalovaných, když bude potřeba používat také jeho pozemek parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, která má sloužit jeho potřebě parkování. Pouze v té souvislosti žalobce zmiňoval, že posunutím hranice objektu garáže dochází k porušení kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019, v níž se žalovaní zavázali zachovat objem a polohu stavby. Soud I. stupně v tomto směru vycházel správně pouze z konkrétních námitek žalobce ke změněné projektové dokumentaci, se kterou ho seznámili, když později žalobce při nesouhlasu se změněnou projektovou dokumentací žádné další konkrétní námítky do doby, než od kupní smlouvy odstoupil, neuvedl. Odvolací námítky žalobce v tomto směru nejsou důvodné.
27. Soud I. stupně dále správně z provedeního dokazování zjistil, že žalovaní na žalobcem vznesené námítky v průběhu stavebního řízení reagovali, když podle návrhů žalobce změnil polohu umístění jednotek tepelného čerpadla, zmenšili hloubku garáže na hloubku podle původního projektu a vypustili zelený pás, čímž zvětšili šíři parkovacího stání na 5,68 metru. Současně předložili situaci dopravního napojení ze dne 11. 3. 2021 dokumentující vlečné křivky pro parkování na parkovacím stání žalovaných bez využití pozemku žalobce p. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX.
28. Soud I. stupně dále správně zjistil, že žalobce odstoupil od účastníky uzavřené kupní smlouvy ze dne 19. 1. 2019 dopisem ze dne 20. 9. 2021 s odůvodněním, že žalovaní realizací stavby sklepa oproti ujednaným parametrům podle původní projektové dokumentace změnil objem a polohu stavby, čímž porušili jeden ze závazných parametrů výstavby dohodnutý stranami v kupní smlouvě, dopisem ze dne 13. 12. 2021 s odůvodněním, že oproti ujednaným parametrům podle původní projektové dokumentace změnil objem a polohu stavby, když realizovali sklep a terasu z jižní strany včetně jejích základů, oproti ujednaným parametrům podle původní projektové

dokumentace realizovali na jižní straně v přízemí domu okno, které má jiný rozměr a polohu, a ze severní strany v přízemí domu okno, které vůbec realizováno být nemělo, a dopisem ze dne 16. 8. 2022 s odůvodněním, že po dokončení hrubé stavby domu je patrné porušení dalších závazných parametrů podle původní projektové dokumentace, a to jednak umístěním okna v prvním nadzemním podlaží na východní straně domu, když na této straně mohla být umístěna okna jen podle původní projektové dokumentace, případně zazděna, jednak objemem a polohou stavby podle původní projektové dokumentace, a to zastřešením terasy, novým oknem v prvním nadzemním podlaží na východní straně domu, změnou vjezdu do garáže (ostění garáže), rozšířením vstupní chodby a zmenšením objektu garáže, zastřešením vstupu, změnou sklonu střechy, změnou výšky objektu hlavní budovy – hřeben + 8,265 m (původně + 8,335 m), změnou výšky garáže, tj. + 3,250 m (původně + 3,430 m), změnou výšky objektu vstupní chodby, tj. + 2 975 m (původně + 3,430 m), změnou výškového osazení objektu hlavní budovy, tj. severní strana – 0,1 m (původně – 0,02 m), jižní strana hlavní objekt – 1,1 m (původně – 0,5 m), jižní terasa – 0,1 m (původně – 0,5 m), které byly žalovaným řádně doručeny.

29. Soud I. stupně dále správně zjistil, že vybudování sklepa v prvním podzemním podlaží domu nikterak nemění stanovenou hmotovou strukturu stavby, byť důsledně vzato zvětšuje objem stavby o tento prostor, a v tomto ohledu nehraje význam ani zúžení garáže (jejího ostění) a rozšíření vstupní chodby vedle garáže, neboť jde o cca 50 cm. Hmotové řešení je navíc zachováno a tento detail je stěží postřehnutelný. Fakt, že stavba domu žalovaných je nakonec o 20 až 30 cm nižší, že došlo k zastřešení vstupu a změně sklonu střechy o dva stupně rovněž nikterak podstatně nezasahuje účel, pro který byly závazné parametry výstavby stanoveny. Jde o detaily pouhým okem téměř nepostřehnutelné, nadto nižší úroveň domu (o celých 18 cm!) spíše zaručuje ostatním zachování výhledu a přístupu světla z východní, resp. západní strany.
30. Soud I. stupně dále správně zjistil, že zastřešení terasy v jedné z výbavových verzí typových domů nabízel sám žalobce a zastřešení terasy se v daném místě nachází jak u domu manželů B., tak u domu pana R.K., aniž by ji s nimi žalobce řešil. V této souvislosti správně dovodil, že žalovaní mají nyní terasu z jižní strany o 40 cm výše, než měla původně být, v důsledku selhání žalobce, který měl garantovat zachování původního architektonického konceptu lokality a neměl tak připustit terénní úpravy a změny projektů u domu D.B. a R.K., které vedly k vyšší úrovni jejich pozemků, potažmo teras z jižní strany, na což museli žalovaní logicky reagovat. Vadí-li v tomto ohledu žalobci, že žalovaní budou moci sledovat jeho pozemek z terasy, která je o 40 cm výše, než původně měla být, což bude narušovat jeho soukromí, pak soud připomíná, že od počátku se v projektu "XXXXX" počítalo s tím, že domy nebudou mít intimní zónu z východní strany a terasa žalovaných se nachází právě na východ od domu, který na svém pozemku hodlá žalobce stavět. Žalovaní by totiž i bez této změny na jeho pozemek z východní strany viděli úplně stejně, jako budou vidět nyní, a to například z oken ve druhém nadzemním podlaží domu.
31. Soud I. stupně dále správně zjistil, že umístěním dvou odvětrávacích oken v prvním nadzemním podlaží na severní straně domu (odvětrání WC a koupelny), nenarušuje tato okolnost žádný z chráněných zájmů, z hlediska jednotnosti vzhledu jde o nepodstatný detail a z hlediska ochrany soukromí sousedů je zřejmé, že to nemůže být takovými okny v přízemí (v prvním nadzemním podlaží) nikterak narušeno, a to i s ohledem na rozměry a účel těchto oken, která mají být navíc odstíněna od ulice vzrostlou zelení. Soukromí sousedů pak zjevně není narušováno ani umístěním střešního okna ve druhém nadzemním podlaží domu žalovaných z jihovýchodní strany, neboť toto okno je tak vysoko od podlahy, že jím nelze okolí domu běžně pozorovat a krom toho s umístěním tohoto okna souhlasila sousedka žalovaných z této strany D.B., přičemž právě k ochraně jejího soukromí sloužil zákaz umístění oken ve vyšších podlažích z z jihovýchodní strany domu. Drobné změny pozice oken a jejich rozměrů z jihozápadní strany domu žalovaných nemají významný dopad do chráněných zájmů v dané lokalitě, když případný zásah do soukromí sousedů je stejný – již původně projektovaná okna nabízela téměř shodné výhledy, nadto se z této strany pod pozemky

žalovaných žádná další výstavba neplánuje a změnou pozice těchto oken navíc není narušen jednotný architektonický ráz lokality.

32. Soud I. stupně v návaznosti na to správně zjistil, že změny původního projektu učiněné žalovanými jsou z pohledu definovaného smyslu stanovení závazných parametrů změnami kosmetickými a jejich provedením není narušeno ani jednotné architektonické řešení a vzhled dané lokality, přičemž jsou jistě zachovány výhledy do krajiny i ochrana soukromí jednotlivých sousedů. Pro zachování jednotného rázu lokality je zapotřebí především zachování hmoty těchto domů, tvaru střechy a rozdělení hmoty mezi obytnou část s obytným podkrovím a garáž se zázemím, které jsou již jednopodlažní. Je zřejmé, že toto hmotové rozdělení je u domu žalovaných i po provedených změnách v původní projektové dokumentaci zachováno. Zjištění soudu I. stupně v tomto směru byly na základě provedené dokazování dostatečně a nepochybně zjištěny.
33. Soud I. stupně pak správně uzavřel, že jednotlivé změny původní projektové dokumentace, k nimž žalovaní přistoupili, jsou plně v souladu se zájmy, které měly být chráněny stanovením závazných parametrů výstavby v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019, byť se od těchto parametrů v jednotlivých případech (nikoliv však podstatně) odchylovaly.
34. Žalobcem navrhované doplnění dokazování fotografií rozestavěného domu, třemi schématickými nákresey a odborným vyjádřením zpracovatele Ing. arch. Martina Ondroucha, Ph.D., ze dne 27. 2. 2023 nesměřovalo ke zpochybnění věrohodnosti důkazů provedených před soudem I. stupně, ale jak uvedl žalobce ke zpochybnění závěrů soudu I. stupně, takže aplikace ustanovení § 205a písm. c) o. s. ř., na které žalobce poukazyval, nepřichází v úvahu. Vzhledem ke koncentraci řízení, která nebyla v odvolacím řízení prolomena ve smyslu ustanovení § 205a o. s. ř., odvolací soud návrh žalobce na doplnění dokazování fotografií rozestavěného domu, třemi schématickými nákresey a odborným vyjádřením zpracovatele Ing. arch. Martina Ondroucha, Ph.D., ze dne 27. 2. 2023 zamítl.
35. Podle § 2001 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "o. z."), od smlouvy lze odstoupit, ujednájí-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.
36. V návaznosti na skutková zjištění soudu I. stupně shora uvedená a v podrobnostech dále uvedená v odůvodnění rozhodnutí soudu I. stupně, na které lze pro stručnost odkázat, soud I. stupně postupoval nesprávně, pokud se v první řadě nezabýval tím, zda vzhledem k tomu, že žalovaní porušili článek VI. bod 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019, ohledně kterého k novaci nedošlo, v rozsahu, který vedl žalobce k odstoupení od této kupní smlouvy jednostranným právním jednáním dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022, které byly žalovaným doručeny, jak soud I. stupně správně zjistil, žalobce splnil podmínky pro odstoupení od této kupní smlouvy při porušení článku VI. bodu 6. této kupní smlouvy ze zákonných důvodů či nikoliv, neboť odstoupení od této kupní smlouvy při porušení článku VI. bodu 6. této kupní smlouvy nebylo v této kupní smlouvě ujednáno.
37. Vzhledem k tomu, že soud I. stupně dostatečně zjistil skutkový stav, ze kterého lze vycházet při právním posouzení, zda při porušení článku VI. bodu 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 ze strany žalovaných žalobce splnil podmínky pro odstoupení od této kupní smlouvy ze zákonných důvodů vzhledem k tomu, že žalovaní porušili článek VI. bod 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 v rozsahu, který vedl žalobce k odstoupení od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022, které byly žalovaným doručeny, jak soud I. stupně správně zjistil, či nikoliv, odvolací soud se důvodností a platností odstoupení žalobce od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022, které byly žalovaným doručeny, po právní stránce zabýval.
38. Podle § 2002 odst. 1 o. z. poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu



neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.

39. Odvolací soud se nejprve zabýval v návaznosti na skutková zjištění soudu I. stupně tím, zda žalovaní porušili článek VI. bod 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 v rozsahu, který vedl žalobce k odstoupení od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022, které byly žalovaným doručeny, podstatným způsobem nebo nepodstatným způsobem.
40. Zákon rozlišuje dvojí režim porušení smlouvy – podstatné a nepodstatné. Rozumí se tím rozlišení kategorie podstatnosti porušení smluvních povinností v kontextu závazkového vztahu jako celku. Podstatnost porušení přitom může vyplývat jak z obsahu a významu porušené povinnosti jako takové (některé povinnosti jsou v kontextu závazku pouze vedlejší, méně důležité), tak případně i z intenzity porušení (podstatnost porušení nastává až od určitého rozsahu, ve kterém je povinnost porušena). Právní význam přitom nemá, z jaké příčiny k porušení smlouvy došlo.
41. Pokud jde o rozlišovací kritérium, kdy se jedná o podstatné a kdy již o nepodstatné porušení, zakotvuje zákon v § 2002 odst. 1 o. z. obecné vodítko: „Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.“ Jde o kritérium časově fixované k okamžiku uzavření smlouvy, spočívající v objektivizovaném subjektivním posouzení zájmu druhé strany z pozice porušitele. V případech podstatného porušení ve smyslu § 2002 odst. 1 o. z. musí jít tedy o tak závažné případy porušení v kontextu daného závazkového vztahu, kdy straně porušující smlouvu by muselo být již při uzavírání smlouvy zřejmé, že za těchto podmínek by smluvní partner o smlouvu neměl vůbec zájem, pokud by takové porušení očekával. Vzhledem k obvyklému očekávání (v závislosti na povaze smluvních stran a na okolnostech daného případu) jde o taková porušení smluvních podmínek, která svou závažností implikují téměř jistou hypotetickou reakci spočívající v odmítnutí vstupu do smluvního vztahu vůbec. Obsahově se bude mimo jiné jednat o případy nenaplnění hlavního účelu závazku. Nejsou-li tyto podmínky naplněny, resp. nepodaří-li se podstatnost porušení oprávněné straně prokázat, jedná se o porušení nepodstatné, a tedy podmínky pro odstoupení dány nejsou.
42. Při podstatném porušení umožňuje zákonná úprava odstoupit od smlouvy jednostranným právním jednáním prakticky ihned, bez nutnosti splnění dalších podmínek. Žádnou dodatečnou přiměřenou lhůtu k plnění ani předchozí upozornění na možnost odstoupení zákon nevyžaduje. Jedinou podmínkou je oznámení odstoupení druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla. Konkrétní délka lhůty „bez zbytečného odkladu“ bude odviset od charakteru a složitosti plnění, okolností daného závazkového vztahu, případné provázanosti na vztahy další, svoji roli bude hrát i zavedený způsob komunikace mezi stranami, zavedená praxe mezi nimi vůbec, jejich profesionální či obecná povaha, případně i zvyklosti, pakliže se v dané sféře nějaké zachovávají.
43. V daném případě smyslem ujednání o povinnosti dodržet závazné parametry článku VI. bodu 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 ze strany žalovaných a článku VI. bod 9. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 bylo zejména zachování jednotného architektonického zpracování dané lokality, soukromí sousedů a výhledy vlastníků jednotlivých domů, jak správně zjistil soud I. stupně.
44. V daném případě jednotlivé změny původní projektové dokumentace v rozsahu, k nimž žalovaní přistoupili a které vedly žalobce k odstoupení od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022, k nimž žalovaní přistoupili, jsou plně v souladu se zájmy, které měly být chráněny stanovením závazných parametrů výstavby v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019, byť se od těchto parametrů v jednotlivých případech (nikoliv však podstatně) odchylovaly, jak správně zjistil soud I. stupně.

45. Pro úplnost je třeba uvést, že žalobce v podstatě od počátku rezignoval na dosažení záměru, s nímž svůj developerský projekt jednotlivým zájemcům, mj. žalovaným, nabízel, tj. zachování konceptu dané lokality coby jednotného architektonického celku, neboť nejpozději v lednu 2019 věděl, že v dané lokalitě bude ze strany R.H. postavena úplně jiná stavba a přesto, že si byl této okolnosti vědom, uzavíral (mimo jiné v zájmu zachování jednotného architektonického celku lokality) s ostatními kupujícími, a tedy i se žalovanými, kupní smlouvy, v nichž je pod smluvními pokutami zavazoval k dodržení shora popsaných závazných parametrů, jak správně zjistil soud I. stupně.
46. Za tohoto stavu nedošlo ve smyslu § 2002 odst. 1 o. z. k podstatnému porušení závazných parametrů článku VI. bodu 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 ze strany žalovaných, neboť se nejednalo o takové porušení povinností, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala, neboť hlavní účel závazku byl naplněn. Nejednalo se tedy o podstatné porušení závazných parametrů článku VI. bodu 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 ze strany žalovaných. Protože nebyly podmínky podstatného porušení závazných parametrů článku VI. bodu 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 ze strany žalovaných naplněny, jednalo se o porušení nepodstatné, a tedy podmínky pro odstoupení od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022 ze strany žalobce, které byly žalovaným doručeny, dány nebyly. Nebylo pak dále potřeba zabývat se tím, zda žalobce odstoupil od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022 bez zbytečného odkladu či nikoliv, neboť toto zjištění v návaznosti na závěr, že podmínky pro odstoupení od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022 ze strany žalobce, které byly žalovaným doručeny, dány nebyly, již nemá žádný vliv.
47. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně v odvoláním napadaném výroku I. podle § 219 o. s. ř. ze shora uvedených důvodů jako věcně správný potvrdil.
48. Pro úplnost odvolací soud uvádí, že soud I. stupně posuzoval odstoupení žalobce pro porušení závazných parametrů článku VI. bodu 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022 v návaznosti na § 6 o. z. podle § 8 o. z., jeho skutkové závěry jsou správné, byť nezohlednil v souvislosti s vlastnictvím žalobce k pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, že tento pozemek byl před podpisem kupní smlouvy v katastru nemovitostí evidován jako samostatný pozemek a podle kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 nebyl předmětem prodeje žalovaným, což žalovaní mohli zjistit před podpisem kupní smlouvy z katastru nemovitostí a při nahlédnutí do katastrální mapy, do které podle e-mailů nahlíželi, a následně z obsahu kupní smlouvy při jejím podpisu, přičemž je třeba přihlídnout k ustanovení § 980 odst. 1 větě první občanského zákoníku, podle kterého je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje, jakož i to, že komunikace na pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX je účelovou komunikací v šíři 3,5 metru dostatečné pro obsluhu pozemků a stavby domu ve vlastnictví žalovaných podle závazných parametrů pro stavbu tohoto domu podle projektové dokumentace sjednané v kupní smlouvě ze dne 10. 1. 2019, ze které bylo třeba vycházet v návaznosti na poslední vizualizaci lokality „XXXXX“, jak správně namítal žalobce. K tomu však odvolací soud dodává, že je věcí žalovaných a nikoliv žalobce, jak si při této šíři účelové komunikace obsluhu pozemků a stavby domu ve vlastnictví žalovaných zajistí při vybudování vjezdu (parkovacího stání) při respektování vlastnického práva žalobce k pozemku parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX (v případě, že se jedná o účelové komunikace, které jsou jednopruhové obousměrné a jednopruhové jednosměrné, musí být jejich šířka zpevnění podle platné normy minimálně 3,5 metru). Vzhledem k tomu, že žalovaní porušili článek VI. bod 6. kupní smlouvy ze dne 10. 1. 2019 v rozsahu, který vedl žalobce k odstoupení od této kupní smlouvy dopisy ze dne 20. 9. 2021, 13. 12. 2021 a 16. 8. 2022, které byly žalovaným doručeny, jak správně zjistil soud I. stupně, žalobce uplatnil své právo stanovené zákonem v § 2001 a § 2002 odst. 1 o. z. a bylo na soudu I. stupně, aby se zabýval tím, zda žalobce splnil podmínky pro odstoupení od této kupní smlouvy při porušení článku VI. bodu 6. této kupní smlouvy ze zákonných důvodů či nikoliv, neboť toto jeho

právo vyplývalo přímo ze zákona, a toto jeho právo mu nebylo možno co do základu upřít postupem, který zvolil soud I. stupně, jak již bylo výše uvedeno.

49. Žalovaní byli ve věci úspěšní a podle § 142 odst. 1 o. s. ř. mají právo na náhradu nákladů řízení v plné výši. Z obsahu spisu nevyplývají důvody hodné zvláštního zřetele, pro které nemusí soud žalovaným výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo z části přiznat podle § 150 o. s. ř. Předmětem sporu je určení vlastnictví k nemovitým věcem výše uvedeným, které jsou ve společném jmění žalovaných jako manželů a součástí pozemků parc. č. XXXXX a parc. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, které jsou ve společném jmění manželů, je i rozestavěný rodinný dům ve fázi hrubé stavby, tj. jsou provedeny základy, svislé nosné a dělicí konstrukce, stropy, krov, ležatá kanalizace, přičemž obvyklá cena všech nemovitých věcí, které jsou předmětem sporu, byla zjištěna znalcem Ing. Alešem Janáskem ke dni 31. 3. 2022 podle jeho posudku č. 6105-5/22 částkou 10.900.000 Kč, žaloba byla podána dne 24. 1. 2022, a první úkon právní služby zástupce žalovaných jako jimi zvoleného advokáta, kterému udělili plnou moc k zastupování, byl učiněn v souvislosti s převzetím a přípravou zastoupení dne 21. 2. 2022, tedy krátce před tím, než byla vyčíslena obvyklá cena všech nemovitých věcí, a další úkon právní služby zástupce žalovaných byl učiněn v souvislosti se sepisem vyjádření žalovaných dne 31. 3. 2022, tedy k datu, ke kterému byla zjištěna znalcem Ing. Alešem Janáskem obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože účelem občanského soudního řízení není vést samostatný spor o náklady řízení, jak správně uvedl soud I. stupně, obvyklá cena nemovitých věcí, které jsou předmětem sporu, byla zjištěna ověřitelným způsobem krátce po zahájení řízení ve věci, jak správně zjistil soud I. stupně, odvolací soud v souladu se soudem I. stupně dospěl k závěru, a to i bez ohledu na to, že nebyla zjištěna obvyklá cena všech majetkových hodnot, které byly předmětem sporu, a to spoluvlastnický podíl žalovaných o velikosti id. 1/2 na společných pozemcích a infrastruktuře, která by nepochybně cenu všech majetkových hodnot zvýšila, že je namístě postupovat při zjištění tarifní hodnoty z obecného ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, nikoliv ze speciálního ustanovení § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, přičemž pro zjednodušení lze při stanovení mimosmluvní odměny zástupce žalovaných spravedlivě vycházet z tarifní hodnoty 10.900.000 Kč, podle které byla určena sazba mimosmluvní odměny zástupce žalovaných, i při jeho prvním úkonu právní služby, aniž by bylo třeba se znalecky zabývat stavem rozestavěnosti hrubé stavby domu k datu podání žaloby a k datu prvního úkonu právní služby zástupce žalovaných. Odvolací námitky žalobce nejsou důvodné. Výše nákladů řízení, lhůta a místo plnění byly určeny soudem I. stupně správně. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně v odvoláním napadeném výroku II. podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil.
50. Žalovaní byli v odvolacím řízení úspěšní a podle § 224 odst. 1 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. mají právo na náhradu nákladů odvolacího řízení v plné výši. Z obsahu spisu nevyplývají důvody hodného zvláštního zřetele, pro které nemusí soud žalovaným výjimečně náhradu nákladů odvolacího řízení zcela nebo z části přiznat podle § 150 o. s. ř. Uplatněné účelně vynaložené náklady odvolacího řízení žalovaných činily na mimosmluvní odměně za zastupování advokátem v souvislosti se sepisem vyjádření k odvolání ze dne 6. 12. 2022 a účastí u jednání dne 28. 2. 2023 při sazbě mimosmluvní odměny za dva úkony právní služby každému ze žalovaných vycházejí z předmětu sporu 10.900.000 Kč 48.660 Kč snížené o 20 % na částku 38.928 Kč (§ 7 bod 7, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. g/, k/, § 12 odst. 4 advokátního tarifu) 2 x 38.928 Kč = 77.856 Kč, oběma žalovaným pak 77.856 Kč x 2 = 155.712 Kč, k tomu na náhradě hotových výdajů za tyto dva úkony právní služby 2 x 300 Kč = 600 Kč režijní paušál (§ 13 odst. 1, 3 advokátního tarifu), na náhradě za promeškaný čas v souvislosti s účastí u jednání dne 28. 2. 2023 při cestě z Ostravy do Zlína k jednání a zpět za šest půlhodin 6 x 100 Kč = 600 Kč (§ 14 odst. 1 písm. a/, odst. 3 advokátního tarifu), na náhradě cestovních výdajů v souvislosti s účastí u jednání dne 28. 2.

2023 při cestě z Ostravy do Zlína a zpět autem Volvo RZ XXXXX v rozsahu 121 km x 2 = 242 km podle § 1 písm. b) vyhlášky č. 467/2022 Sb. 242 km x 5,20 Kč/km = 1.258,40 Kč a při průměrné spotřebě podle technického průkazu 5,3 l motorové nafty/100 km a ceně 1 l motorové nafty podle § 4 písm. c) vyhlášky č. 467/2022 Sb. 44,10 Kč 5,3 l nafty : 100 km = 0,053 Kč/km x 41,10 Kč/1 l nafty = 2,3373 Kč/km x 242 km = 565,63 Kč, celkem 1.824,03 Kč, vše zvýšené o daň z přidané hodnoty 21 % 33.324,56 Kč (§ 137 odst. 1, 3 o. s. ř. s poukazem na § 47 odst. 1 písm. a/ zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů). Uplatněné účelně vynaložené náklady odvolacího řízení žalovaných činily celkem 192.070,60 Kč. Žalování mají v řízení procesní postavení nerozlučných společníků ve smyslu § 91 odst. 2 o. s. ř., neboť v řízení jde o taková společná práva nebo povinnosti, že se rozsudek musí vztahovat na oba účastníky. Odvolací soud proto závázal žalobce, aby nahradil žalovaným k ruce společné a nerozdílné náklady odvolacího řízení ve výši 192.070,60 Kč ve lhůtě k plnění podle § 160 odst. 1 o. s. ř. do 3 dnů od právní moci rozsudku a podle § 149 odst. 1 o. s. ř. k rukám zástupce žalovaných.

### Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné, jestliže 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu ve Zlíně.

Nebude-li ve stanovené lhůtě splněna povinnost rozsudkem uložená, lze se domáhat výkonu rozhodnutí.

Zlín 28. února 2023

JUDr. Jiří Rezek v. r.  
předseda senátu