

USNESENÍ

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marty Havlové a soudců Mgr. Jiřího Novotného a JUDr. Hany Zemanové ve věci

žalobců:

a) [redacted] [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted] [redacted]

b) [redacted] [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted], [redacted]

c) [redacted] [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted] [redacted]

všichni zastoupeni advokátkou Mgr. Alexandrou Juráčkovou
sídlem Na Výsluní 546, 252 67 Tuchoměřice

proti

žalované:

Ekonomické stavby s.r.o., IČO 25224476
sídlem Chotíkov 479, 330 17 Chotíkov
zastoupená advokátkou JUDr. Hanou Kapitánovou
sídlem sady 5. května 296/36, 301 00 Plzeň

o 176 050 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 14. 6. 2022, č. j. 9 C 250/2018-367

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se v napadené části, tj. ve výrocích I a III, ruší a v tomto rozsahu se věc vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobcům částku 176 050 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 176 050 Kč od 31. 8. 2018 do zaplacení ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I), zamítl žalobu o zaplacení úroku z prodlení ve výši 8,05 % z částky 176 050 Kč od 29. 3. 2018 do 30. 3. 2018 (výrok II) a žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům na nákladech řízení částku 248 935 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III). Soud postavil rozhodnutí na skutkovém a právním závěru, že smlouvy uzavřené mezi účastníky jsou absolutně neplatné pro jednání žalované, které bylo při sjednání smluv zjevně v rozporu s dobrými mravy, nepoctivě a zneužívající silnějšího postavení žalované ve vzájemném vztahu účastníků, což pro pozici žalobců, jako spotřebitelů, nelze považovat za souladné se zákonem. Zde poukázal soud zejména na skutečnost, že žalobci byli ze strany žalované před uzavřením smluv ujišťováni, že jsou schopni dosáhnout stoprocentního úvěru na financování koupě pozemku a výstavby rodinného domu, ač žalovaná znala příjmové a majetkové poměry žalobců, přesto žalovaná žalobce ujišťovala (v inzerci, v katalogu a při osobním jednání), že provádění koupě pozemku a stavby rodinného domu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Lamková.

zajistí. Žalovaná se totiž prezentovala rovněž jako profesionál v oblasti financování a zajišťování programu financování, zejména při obtížných podmínkách financování staveb nasmlouvaných s klienty Ekonomických staveb s.r.o., dále v katalogu uváděla, že [REDAKCE] [REDAKCE] která provází klienty žalované celou oblastí financování, zná potřeby stavby, což je nezbytné vnímat jako znalost o vývoji cen ohledně stavby, přičemž i při zvýšení cen stavebních prací byli žalobci žalovanou ujišťováni, že budou schopni stoprocentně hypotečním úvěrem financovat svůj stavební záměr, což se nenaplnilo. Žalovaná tak svou reklamou a ujišťováním žalobců o možnosti získání stoprocentního hypotečního úvěru, navíc v situaci, kdy jako odborník v oblasti financování výstavby domů měla vědět, že již následující měsíc po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí se mění podmínky pro poskytování úvěrů, dostala žalobce do dluhové pasti a vytvořila tak nerovnocenný právní vztah při uzavření souboru smluv mezi účastníky, což žalované zaručovalo přesto dosažení příjmů z očekávaného stavu nenaplnění smluvních ujednání ze strany žalobců, kteří nebyli schopni si opatřit úvěr. Z hlediska přijetí závěru o absolutní neplatnosti smluv, podle soudu, nebylo rozhodující, že v daném případě nedošlo k přímému odmítnutí bankou možnosti poskytnutí hypotečního úvěru žalobcům, když již nedostatečná úvaha žalované o možné výši dosažitelného úvěru pro žalobce – za stavu existujícího při sjednání rozhodných smluv – vedla k tomu, že nemohlo dojít k naplnění ujištění ze strany žalované poskytnutého žalobcům, že koupí pozemku pro stavbu a provedení stavby, profinancují plně z hypotečního úvěru, který žalovaná zajistí. V této souvislosti poukázal soud na to, že žalovaná neupozornila žalobce na změnu v podmínkách při poskytování hypotečních úvěrů, jak již byla přijata ČNB, jež v podstatě znamenala, že nebylo možné zajistit stoprocentní financování stavby rodinného domu žalobců z hypotečního úvěru, navíc tím, že žalovaná zprostředkovala úvěr na koupí pozemku pro stavbu, ztížila dosažitelnost hypotečního úvěru pro samotnou stavbu, na což žalobce rovněž neupozornila. Závěry soudu o nepoctivosti v jednání žalované vyplývají i ze zjištění, že v době rozhodné existovalo personální propojení společnosti C [REDAKCE] s.r.o., jakožto poskytovatele půjčky na zálohu ve výši 170 000 Kč, se zhotovitelem stavby, tj. se společností Ekonomické stavby s.r.o., a to v osobě statutárního orgánu a společníka těchto společností. Žalovaná proto musí vrátit peněžní plnění jí přijaté z neplatných smluv, a to částky 170 000 Kč a 6 050 Kč, k čemuž byla žalovaná vyzvána dopisem ze strany žalobců, který byl žalované doručen 29. 3. 2018. Vzhledem k tomu, že žalovaná nesmí těžit ze svého nepoctivého jednání, jak stanoví ust. § 6 odst. 2 občanského zákoníku, vyhověl soud uplatněné žalobě. Jestliže v řízení žalovaná započítala formou procesní obrany proti žalobou uplatněné částce nárok ve výši 324 694 Kč za náklady spojené s projektovými pracemi a za další částky vynaložené žalovanou ve prospěch žalobců v souvislosti se smluvním vztahem účastníků, soud k této obraně nepřihlédl, a to právě s odkazem na ust. § 6 odst. 2 občanského zákoníku, jak je již výše uvedeno, neboť nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého způsobu jednání. V tomto směru byl proto nárok uplatněný žalobou shledán jako důvodný. Zamítnuta byla jen část žaloby ohledně části příslušenství z jistiny 176 050 Kč, a to ve vztahu k době od 29. 3. 2018 do 30. 3. 2018, v podobě úroku z prodlení ve výši 8,05 %. Rozhodnutí o nákladech řízení bylo postaveno na ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., když plně úspěšným žalobcům byla přiznána plná náhrada nákladů za řízení před soudem prvního stupně.

2. Ve včasné odvolání vyjádřila žalovaná nesouhlas s výrokem I a III rozsudku soudu prvního stupně. Nejprve namítla procesní vady v postupu soudu, které podle ní zatížily řízení nedostatky, jež měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Soud jednak nereagoval na to, že žalobci nesplnili svoji povinnost tvrzení ve lhůtě jim soudem uložené, pokud byli vyzváni dne 27. 2. 2020 podle ust. § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. k doplnění tvrzení ohledně zajištění financování stavby domu úvěrem ve lhůtě do 26. 3. 2020, přičemž tento požadavek byl formálně naplněn 30. 4. 2020, obsahově se však jednalo o neúplné dotvrzení skutečností. Ani v dalším průběhu řízení nedošlo k doplnění tvrzení podle požadavku soudu ze dne 27. 2. 2020. Na uvedený nedostatek žalovaná marně upozorňovala soud v průběhu řízení. Povinnost tvrzení a důkazní nelze nahrazovat dokazováním, jak to nesprávně učinil soud prvního stupně, zejména pak výslechem účastníka řízení. Není přípustný stav, kdy povinnost tvrzení je nahrazena účastnickou

výpovědí, a je-li soudem konstatováno, že absentující tvrzení, bylo právě touto účastnickou výpovědí prokázáno. Popsaný postup soudu porušuje zásadu rovnosti účastníků v řízení. Žalovaná dále soudu vytkla, že nehodnotil důkazy v řízení provedené způsobem stanoveným v ust. § 132 o. s. ř., a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti. Soud nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, když své rozhodnutí postavil na selekci důkazů, nekriticky převzal obsah výpovědí žalobců a pominul další důkazy svědčící ve prospěch žalované. Přitom účastnická výpověď má pouze podpůrnou hodnotu a judikatura vychází z názoru, že ve sporném řízení by se měl soud obejít bez výsledku účastníka řízení. Výpověď žalobce ■■■■■ ■■■■■ staršího hodnotila žalovaná za rozpornou, chaotickou a chybně časově orientovanou, z čehož dovozovala její účelovost a nevěrohodnost. Pokud jde o věc samotnou, nesouhlasila žalovaná s absolutní neplatností sjednaných smluv mezi účastníky, jakož i s důvody, pro které – podle názoru soudu – měla být neplatnost smluv zapříčiněna. Poskytnutí úvěru, respektive financování stavby rodinného domu a zakoupení pozemku, stálo mimo žalovanou. Ta jeho zajištění nerealizovala a ani nepřislíbila, že zajistí finanční prostředky na realizaci záměru stavby. Dohoda účastníků v tomto směru nebyla v řízení prokázána a nebyl prokázán ani příslib žalované k tomu, že žalobcům zajistí úvěr na stoprocentní pokrytí nákladů spojených s realizací stavby. Žalobci na počátku jednání účastníků deklarovali, že jsou schopni proinvestovat stavbu v plném rozsahu. Žalobci byli schopni dosáhnout na úvěr, a to nejen ve vztahu k původní ceně díla, ale i po jejím navýšení na cenu přes 5 000 000 Kč, což lze mít za prokázané ze svědeckých výpovědí ■■■■■ ■■■■■ a ■■■■■ ■■■■■ Nakonec i žalobci připustili, že od počátku bylo kalkulováno (podle propozic žalobců), že do investice na realizaci stavby rodinného domu bude zahrnut byt žalobců formou jeho prodeje, pronájmu či zástavy. Bylo jen věcí žalobců, že změnili stanovisko a byt vyčlenili z investičního záměru. Uvedená skutečnost nemůže jít k tíži žalované. Z hlediska profinancování stavby, žalovaná pouze poskytla administrativní pomoc s kompletací úvěrové složky, jakož i obecné informace o finančních produktech a k ničemu jinému se nezavázala a na ničem jiném se neúčastnila. Již v roce 2017 byli žalobci upozorněni na to, že krytí úvěru ze strany banky nebude na 100 %, přesto žalobci podepsali dodatek smlouvy o dílo na cenu 5 452 680 Kč dne 25. 1. 2018, naprosto dobrovolně, nelze proto dovodit, že by žalovaná jednala při uzavření tohoto smluvního dodatku nepoctivě a v rozporu s dobrými mravy. Bylo věcí žalobců, zda na uzavření smlouvy přistoupí. I tato navýšená cena díla byla řešitelná úvěrováním, když zaplacená záloha činila 170 000 Kč, dispozice s bytem žalobců byla uvažována na částce 850 000 Kč a bankou odhadnutá cena stavěného rodinného domu s pozemkem byla stanovena na 4 350 000 Kč. Dále byla možná kombinace úvěru s jiným finančním krytím. V řízení tedy nebylo prokázáno, že by žalovaná jednala ve vztahu k žalobcům ve zlém víře, natož pak od počátku vzájemných smluvních vztahů. Žalovaná nikdy žalobce o financování stavebního záměru neujistovala, získání hypotečního úvěru závisí pouze na rozhodnutí klienta a banky, jakožto poskytovatele úvěru. Žalovaná neměla důvod se domnívat, s ohledem na údaje uvedené žalobci ve finančním dotazníku ze dne 15. 9. 2016, že žalobci svůj investiční záměr nezafinancují, a to jak na začátku spolupráce, tak i v jejím průběhu. S uvedenou argumentací navrhla žalovaná změnu odvoláním napadeného rozhodnutí na plné zamítnutí žaloby a přiznání jí náhrady nákladů za řízení před soudy obou stupňů. Za nesprávný považovala žalovaná rovněž ten postup soudu prvního stupně, pokud naprosto pominul její procesní obranu formou zápočtu proti žalobou nárokovanému plnění, jestliže žalovaná žádala vypořádat vzájemný nárok spočívající v pracích provedených ve prospěch žalobců a podle jejich požadavků. Podle žalované by bylo věcně správné a spravedlivé zabývat se vypořádáním těchto jednotlivých vzájemných nároků, jak byly žalovanou v řízení uplatněny proti žalobcům, přičemž je nelze zamítnout bez věcného projednání, s pouhým obecným odkazem na ust. § 6 odst. 2 občanského zákoníku.

3. Žalobci, kteří se ztotožnili s napadeným rozsudkem, navrhli jeho potvrzení a přiznání jim náhrady nákladů odvolacího řízení. Procesní postup soudu považovali za souladný se zákonem, nedošlo k porušení principů spojených s koncentrací řízení a soud se s námitkami uvedeného obsahu náležitě vypořádal v odůvodnění svého rozhodnutí. Hodnocení provedených důkazů

bylo učiněno v souladu s ust. § 132 o. s. ř. Žalobci odmítli argumentaci žalované, že rozsudek soudu byl postaven jen na účastnických výpovědích žalobců, když napadené rozhodnutí vychází i z dalších důkazů, mezi něž lze zařadit e-mailovou korespondenci, obsah katalogů žalované, blogů ██████████ žalované nebo ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ zejména však webové stránky žalované. Pokud jde o účastnické výpovědi žalobců, tyto nelze pominout a upřít jim důkazní hodnotu, a nelze přehlédnout, že jsou souladné, přesvědčivé a korespondují s dalšími důkazy. Podle žalobců byla v řízení prokázána smlouva, uzavřená mezi účastníky řízení, o zprostředkování žalovanou hypotečního úvěru pro žalobce, k zajištění krytí jejich stavebního záměru. Smlouva byla sjednána konkludentně a žalovaná podle ní konala. Zde žalobci odkázali na faktický postup žalované při sjednávání smluv a řešení financování koupě pozemku pro stavbu a vyjednávání úvěru prostřednictvím paní ██████████ ██████████ a v součinnosti s ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ s akcentací jejich napojení na žalovanou. Žalovaná v podstatě služby v oblasti zprostředkování hypotečních úvěrů fakticky nabízela, jak vyplynulo z písemných důkazů, a pro žalobce zprostředkování úvěru konala, což vyplynulo nejen z výpovědí žalobců, ale také z obsahu zmíněných svědeckých výpovědí ██████████ ██████████ a ██████████ ██████████ byt' tito takový náhled vylučovali. Pan ██████████ byl v propagačních materiálech žalované uváděn jako ██████████ žalované a fakticky tuto činnost konal ve spojení s pracovníci žalované paní ██████████. Podle žalobců nebylo pak podstatné, z jakých důvodů nedošlo k profinancování stavby, když zásadní skutečností v projednávané věci bylo to, že se žalované podařilo motivovat žalobce ke stavbě domu bez finančních prostředků, s odkazem na inzerci a následné další ujišťování, že stavební záměr bude finančně zcela kryt za pomoci hypotečního úvěru, který zajistí žalovaná, což se nestalo. Za adekvátní považovali žalobci také postup soudu, pokud se věcně nezabýval učiněným zápočtem vzájemného nároku žalované, učinil-li tak s odkazem na ust. § 6 odst. 2 občanského zákoníku. Žalovanou započítávané nároky souvisely s nepoctivým jednáním žalované, vznikly naprosto zbytečně, přičemž není dán žádný zákonný důvod k hrazení těchto nákladů ze strany žalobců.

4. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení mu předcházející (ust. § 212, § 212a o. s. ř.), konstatoval obsah provedení dokazování před soudem prvního stupně, přihlédl k podáním účastníků a dospěl k závěru, že zatím nejsou naplněny předpoklady pro konečné rozhodnutí ve věci.
5. Odvolací soud nemá za opodstatněnou námitku žalované, jak je vyjádřena v odvolání, o vadném procesním postupu soudu prvního stupně v řízení. Byť žaloba byla především koncipována na vrácení zálohovaného peněžního plnění po odstoupení od smlouvy o dílo, s odkazem na ust. § 1977 a § 2002 občanského zákoníku, zmiňuje žaloba rovněž jako důvod pro vyhovění nároku absolutní neplatnost sjednané smlouvy o dílo. Obsahově tak žaloba navazuje na písemné podání žalobců ze dne 29. 3. 2018, jímž od smlouvy o dílo odstoupili, současně však vytkli v tomto podání i absolutní neplatnost smlouvy podle ust. § 580 a § 588 občanského zákoníku. Nutno přisvědčit žalované, že žaloba neobsahovala bližší specifikaci důvodů namítané absolutní neplatnosti smlouvy. Při jednání dne 27. 2. 2020 soud seznámil účastníky s uvažovaným procesním postupem ve věci, mimo jiné s tím, že se bude zabývat platností smluv, od nichž je projednávaný nárok odvozen, soud při tomto jednání vymezil sporné a nesporné skutečnosti a v návaznosti na to poskytl účastníkům poučení podle ust. § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. o povinnosti tvrzení a důkazní. Stranám sporu byla soudem stanovena lhůta k doplnění tvrzení a k případnému označení důkazů do 26. 3. 2020. Uvedená lhůta má charakter lhůty pořádkové a navíc soud v této době zatím nekoncentroval řízení. Pakliže žalobci doplnili skutková tvrzení a označili důkazy v podání ze dne 30. 4. 2020, nutno z nich vycházet, neboť se tak stalo v době do koncentrace řízení. Shodné lze uvést i ve vztahu k podání žalobců ze dne 18. 9. 2020, jež bylo soudu doručeno téhož dne, neboť koncentrační lhůta, určená při soudním jednání dne 20. 8. 2020, provedenou koncentrací řízení soudem podle ust. § 118b o. s. ř., účastníkům řízení běžela až do 18. 9. 2020. Z obou zmíněných podání žalobců lze zjistit, že byly dotvrzeny relevantní skutečnosti k námitce absolutní neplatnosti smlouvy o dílo ve smyslu ust. § 580 odst. 1 občanského zákoníku a žalobci rovněž v těchto podáních označili důkazy k prokázání

těchto tvrzení. Skutečnosti žalobci tvrzené se staly předmětem dokazování před soudem prvního stupně, který z provedeného dokazování při rozhodnutí věci vyšel a zjištěné skutečnosti promítl do napadeného rozsudku. Nelze pak přehlédnout, že podle ust. § 588 občanského zákoníku soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. Shodné platí i tehdy, pokud právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému. Z popsaného vyplývá, že případnou absolutní neplatností sjednané smlouvy by se soud musel zabývat i z moci úřední, tj. také bez návrhu účastníka řízení, přičemž by byl oprávněn si opatřit k posouzení této otázky relevantní podklady i vlastní činností.

6. Obecně lze souhlasit s tím, že zatímco přednesy učiněné v žalobě či v jiném podání nebo při jednání soudu, slouží k tomu, aby jimi strana sporu uváděla do řízení skutková tvrzení, důkaz výsledkem účastníka nemá přinášet nové skutečnosti k vymezení žalobního skutku, ale má jím být prokázána pravdivost již učiněných skutkových přednesů. Pokud žalovaná tvrdí, že výslech žalobců v projednávané věci v podstatě nahrazoval skutkové vymezení žaloby, nelze s uvedenou námitkou souhlasit. Předmět řízení byl skutkově vymezen v žalobě a v již zmíněných podáních žalobců ze dne 30. 4. 2020 a 18. 9. 2020. Nadto je potřebné v tomto směru odkázat na usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 1171/2014, jež stanoví, že i když výslech účastníka (jako jeden z důkazních prostředků) zásadně neslouží k doplňování neúplných či chybějících skutkových tvrzení, doplní-li účastník fakticky svá tvrzení prostřednictvím výsledku, nelze pouze z toho, že účastník rozhodující žalobní skutečnosti doplnil v režimu ust. § 131 o. s. ř., tj. při výslechu, dovozovat, že k takto zjištěným skutečnostem nesmí soud v dalším průběhu řízení přihlédnout. Pokud soud výpovědi účastníka uvěří, opře rovněž o skutečnosti takto zjištěné své rozhodnutí.
7. Odvolací soud rovněž odmítá opodstatněnost tvrzení žalované, že skutkový stav věci zjištěný soudem prvního stupně, na němž postavil své rozhodnutí, má toliko oporu ve výslechu žalobců. Uvedená námitka opomíjí další v řízení provedené důkazy, které soud hodnotil spolu s účastnickou výpovědí žalobců při rozhodnutí věci. Zde lze zejména odkázat na e-mailovou korespondenci, katalog a webové stránky žalované, na blog [redacted] a blog [redacted]. Soud podrobně a přesvědčivě zhodnotil každý z těchto provedených důkazů a vysvětlil, jakým způsobem dospěl ke konečnému rozhodnutí ve věci. Nelze se ztotožnit ani s námitkou, že soud prvního stupně nehodnotil provedené důkazy v režimu ust. § 132 o. s. ř. Soud shrnul všechny důkazy před ním provedené a vyhodnotil je v jejich vzájemné souvislosti. Odůvodnění napadeného rozsudku je zpracováno pečlivě a odpovídá zcela všem zákonným kritériím, jak jsou pro písemné vyhotovení rozsudku předepsány v ust. § 157 odst. 2 o. s. ř. Nutno odmítnout námitku, že důkazy byly soudem vyhodnoceny selektivně a ve prospěch žalobců.
8. Pokud jde o účastnický výslech žalobců, nelze bez dalšího snižovat hodnotu tohoto důkazu. Předmět sporu, který vychází z hodnocení obsahu sjednaných smluv, z okolností, které bezprostředně souvisely s jejich uzavřením, včetně jednání o podmínkách realizace stavby a jejího financování, vyžaduje výslech těch osob, jež byly účastny při těchto jednáních. Jsou to totiž především strany sporu, jímž jsou právně rozhodné skutečnosti známy. Za daného stavu proto není možné považovat výpověď žalobců ve věci za spíše nepotřebnou, tj. za podpůrný důkazní prostředek, naopak je potřebné ji přiřadit zásadní důkazní význam, kdy spolu s dalšími důkazy, jak tomu bylo v předmětném řízení, lze i na účastnickém výslechu žalobců postavit v jejich prospěch soudní rozhodnutí. Fakt, že v řízení sleduje účastník vlastní zájmy, a nemusí proto vypovídat nezaujatě, lze dostatečně zohlednit v rámci volného hodnocení důkazů. Ohledně tohoto procesu hodnocení důkazů byly účastnické výpovědi žalobců považovány za věrohodné, což odvolací soud nezpochybňuje. Nakonec, jak již bylo vysvětleno výše, výsledek sporu nebyl postaven toliko na účastnické výpovědi žalobců, ale i na dalších důkazech, které svým obsahem nebyly závislé na poměrech žalobců.
9. V projednávané věci nemá odvolací soud, ve shodě se soudem prvního stupně, žádné pochybnosti o tom, že smlouva o dílo (stejně jako smlouva o smlouvě budoucí), uzavřená mezi

žalovanou společností Ekonomické stavby s.r.o. jako zhotovitelem a žalobci jako objednateli, je smlouvou spotřebitelskou. Žalovaná v projednávaném vztahu při uzavírání a plnění smlouvy vystupovala jako zhotovitel stavby, v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti, zatímco žalobci poptávali po žalované stavbu (zhotovení) rodinného domu, za účelem osobní potřeby ve smyslu spotřeby, přičemž nevystupovali v tomto vztahu jako podnikatelé. Posuzovaný právní vztah se nachází v režimu obecného občanského práva a řídí se rovněž zvláštní úpravou spotřebitelského práva. Ve vztazích, v nichž vystupují strany, jejichž výchozí pozice jsou značně nerovnovážné – například ve vztahu podnikatele se spotřebitelem – se nelze spokojit s tím, že oběma stranám budou poskytnuty stejné právní prostředky k ochraně jejich práv. Nerovnost výchozích prostředků způsobuje i nerovnost ve výsledku samotném. Za účelem vyrovnání nerovnováhy ve vztahu podnikatele a spotřebitele, přiznává zákon spotřebiteli – jako slabší smluvní straně – větší míru ochrany jeho poměrů. Vztažmo k danému řízení, mohla žalovaná, jako silný podnikatelský subjekt, profitovat z větší profesionální zkušenosti, z lepší znalosti odborné stránky věci a znalosti práva, ze snazší dostupnosti právních služeb a z odborného zázemí. Bylo proto naprosto spravedlivé požadovat po žalované, aby se ve vztahu k žalobcům, jako objednatelům díla, chovala v každé fázi smluvních jednání naprosto korektně a poctivě. Nutno konstatovat, že pokud se podnikatel (zhotovitel díla) nechová v souladu s tímto vyžadovaným způsobem jednání, které je v tomto směru chráněno zákonem, zpronevěří se důvěře druhého účastníka smluvního vztahu v poctivost takového jednání, jemuž pak nelze poskytnout právní ochranu. S tím již výslovně počítá ust. § 6 a § 8 občanského zákoníku.

10. Podle § 6 odst. 1, 2 občanského zákoníku, má každý povinnost jednat v právním styku poctivě, nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu, nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
11. Podle § 8 občanského zákoníku zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
12. Podle § 580 odst. 1 občanského zákoníku neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.
13. Podle § 588 občanského zákoníku soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.
14. Podle ust. § 2991 odst. 1 občanského zákoníku, kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.
15. Z obsahu spisu se podává, že účastníci uzavřeli dne 2. 9. 2016 (č. l. 69 – 71 spisu) smlouvu o smlouvě budoucí, jejímž předmětem bylo zejména zajištění přípravných projektových, inženýrských a dalších činností specifikovaných ve smlouvě, zaměřených na provedení stavby rodinného domu za cenu zhruba ve výši 3 250 000 Kč včetně DPH. Žalobci uhradili na základě článku II odstavce 2.1 smlouvy žalované dne 3. 10. 2016 zálohu na toto plnění ve výši 170 000 Kč. Uvedená skutečnost byla v řízení doložena a mezi účastníky je nesporná. Dne 24. 4. 2017 (č. l. 65 - 68 spisu) byla účastníky uzavřena smlouva o dílo č. [REDAKCE] podle specifikované projektové dokumentace zpracované [REDAKCE] [REDAKCE] se sjednanou cenou díla 5 156 268 Kč. Jejím uzavřením a předáním projektové dokumentace, jež je součástí díla, zanikla smlouva o smlouvě budoucí a smlouva na zpracování projektové dokumentace splněním. Dodatkem č. 1 ke smlouvě o dílo ze dne 25. 1. 2018 (č. l. 50 – 51 spisu) byla provedena změna původní smlouvy o dílo spočívající v tom, že zhotovitel provede stavbu rodinného domu podle projektové dokumentace zpracované Ing. [REDAKCE] za navýšenou cenu díla na částku 5 452 680 Kč.
16. Z finančního dotazníku podepsaného žalobci 15. 9. 2016 (č. l. 319 – 322 spisu) vyplynulo, že žalobci a), b) byli zaměstnání jako [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] s čistou měsíční mzdou 11 700 Kč a cestovními náhradami 700 – 800 Euro, žalobce b) pobíral rovněž částečný invalidní

důchod ve výši 6 063 Kč měsíčně a žalobkyně c) pobírala starobní důchod ve výši 8 723 Kč měsíčně. V dotazníku byla připuštěna dispozice s bytem ve vlastnictví žalobců v hodnotě 850 000 Kč, s možným použitím na prodej či pronájem. Dotazník byl vyplňován v souvislosti s nákupem pozemku pro stavbu.

17. Žalobci do smluvního vztahu vstoupili na základě inzerce v katalogu žalované z roku 2015 a inzerce uváděné na webových stránkách žalované. Podstatným důvodem k uzavření smluv byla sdělení žalované, že je schopna zajistit pro klienty financování stavby v rozsahu 100 % prostřednictvím úvěru. Inzerce z katalogu a webových stránek žalované, ale i z internetových stránek (blogu) [redacted] ([redacted] žalované) výslovně cílila také na žalobce (jako na [redacted] [redacted] jak soud prvního stupně podrobně a přesvědčivě popsal a vysvětlil v odůvodnění rozsudku, zejména v bodech 10, 11, 29 a 38, s tím, že je možné zrealizovat stavební záměr rodinného domu prostřednictvím žalované i bez finančních prostředků, za pomoci plného krytí stavby z úvěru. Například v programu Nulová hotovost jsou osloveni klienti, kteří „nemají či nechtějí použít při stavbě vlastní peníze; celá stavba domu a případně i koupě pozemku bude hrazena hypotékou v měsíčních splátkách“. Uvedený program je prezentován jako unikátní program financování staveb, umožňující postavit dům bez nutnosti mít vlastní peníze. Podle této inzerce má navíc každý klient žalované k dispozici osobního manažera financí žalované, jenž vyřizuje finanční záležitosti klienta, včetně zprostředkování úvěrů. Na internetových stránkách – prezentace [redacted] [redacted] jako [redacted] [redacted] žalované – je žalovaná prezentována tak, že pracuje na financování dvacet let, posouvá hranice, vytváří řešení pro klienty, pro které dosud žádné řešení neexistovalo, proto má v bankách otevřené možnosti, které nikdo jiný nemá, je běžnou náplní žalované, že dokáže připravit úvěr pro klienta, který sám neměl v bance šanci na úspěch, nabízí řešení pro cizince, pro klienty s nulovým daňovým příznáním, po insolvenční i pro maminky samoživitelky [internetové stránky www.ekonomicke-stavby.cz – část Financování od ES ke dni 30. 4. 2020 (č. l. 112 – 114 spisu)]. Obdobná sdělení lze nalézt i na webových stránkách [redacted] [redacted] žalované [redacted] [redacted] s nímž v době rozhodné žalovaná spolupracovala.
18. Žalovaná, jež je stavební firmou, se uvedeným způsobem stylizovala také do pozice subjektu (profesionála) znalého oblast financování stavebních záměrů, s programy zaměřenými na vybrané složité případy, s letitou a úspěšnou praxí, jako subjektu zavedeného v tomto prostoru, v kooperaci s peněžními ústavami. Tím na sebe žalovaná zvýšenou měrou upoutávala pozornost a prosazovala se ve vztahu ke klientům, pro něž jinak dosažitelnost financování stavby nového rodinného domu, v těch parametrech, jak byly z její strany nabízeny, nebyla reálná. Taková prezentace (navíc spojení zhotovení stavby s bezproblémovým zafinancováním) bylo pro sociálně slabší klienty, k nimž lze přiřadit žalobce, lákavá, což žalobci v řízení potvrdili. I pro ně byla popsána prezentace žalované určující pro vstup do smluvního vztahu se žalovanou. Uvedeným způsobem byli žalobci „vtaženi“ do systému, v němž se již smluvně vážali, nejprve uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí, k placeným činnostem souvisejícím s provedením stavby (zpracování projektové dokumentace, provedení inženýrských a dalších činností), aniž by bylo vyřešeno, zda budou disponovat financemi ke krytí jejich stavebního záměru. Žalobci také sdělili, že si žalovanou vybrali k provedení stavby domu z důvodu, že nabízela jeho realizaci krytím ze 100 % z úvěru, ohledně něhož byli žalobci ujišťováni, na počátku smluvního vztahu i v jeho průběhu, že jej žalovaná zajistí. Odvolací soud nemá důvod nevěřit tomuto tvrzení žalobců, je-li v souladu s prezentací žalované ohledně profinancování realizace staveb sjednaných s ní klienty, stejně tak, bylo-li zjištěno, že [redacted] [redacted] žalované [redacted] [redacted] v součinnosti s [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] konali v souladu s tímto činností k zajištění finančního krytí uvažované stavby. Uvedený závěr nelze zvrátit pouze tím, že žalovaná popřela, že by na sebe převzala takový závazek. Nelze rovněž přehlédnout personální propojení společnosti Ekonomické stavby s.r.o., společnosti C [redacted] [redacted] s.r.o., v osobě [redacted] [redacted] [redacted] jakož i propojení těchto subjektů s další obchodní firmou E [redacted] [redacted] [redacted] a.s., v níž působí [redacted] [redacted] jako [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]. V řízení bylo rovněž prokázáno propojení žalované s činností [redacted] [redacted] který v době

rozhodné byl žalovanou inzerován a spolupracoval s ní jako [REDAKCE] [REDAKCE] (v projednávané věci zpracovával financování stavby žalobců), když finanční [REDAKCE] žalované, jež byly přiděleny jejím klientům, pracovaly pro tohoto [REDAKCE] [REDAKCE] na základě dohody o provedení práce. Uvedené se týkalo i [REDAKCE] [REDAKCE] žalované [REDAKCE] [REDAKCE] jak uvedl ve svědecké výpovědi [REDAKCE] [REDAKCE] jež byla žalovanou přidělena žalobcům ke spolupráci při řešení finančních otázek souvisejících s realizací jimi uvažované stavby. Uvedený propracovaný systém tak navozoval pro klienty žalované pocit zabezpečení všech jejich požadavků a jistoty ve smluvním vztahu se žalovanou. O to více je potřebné klást důraz na poctivé jednání žalované, když obsah smluv sjednaných se žalobci je výsledkem nerovnosti ve vyjednávací síle účastníků tohoto právního vztahu.

19. Bylo proto spravedlivé po žalované požadovat, aby si plnila ujištění, která obecně sdělovala do veřejného prostoru, zvláště pak ta, jež sdělovala žalobcům při uzavírání smluv, když žalobci legitimně očekávali při vstupu do smluvního vztahu s ní, že tato ujištění budou naplněna.
20. Žalobci rovněž legitimně očekávali, že je žalovaná upozorní na problémy s financováním stavby, na relevantní cenové záležitosti, a že objektivně a dostatečně posoudí a prověří jejich schopnost splnit v budoucnu jejich finanční závazek na zaplacení ceny díla, byť ze zákona takovou povinnost v době uzavření smlouvy neměla. Uvedené odpovídá principu vyvažování nerovnovážného postavení spotřebitele, jako slabšího účastníka právního vztahu s podnikatelem. Odvolací soud má za to, že bylo lze po žalované požadovat, aby případně vedla jednání k ukončení vztahu účastníků (respektive neprodlužovala jej), pakliže se jevílo, že stavební záměr nebude naplněn, čímž by se snížila finanční zátěž účastníků z tohoto právního vztahu. Zásady soukromého práva mohou odůvodnit nepřiznání práva ze smluvního závazkového vztahu, jsou-li důsledky obsahu závazku pro jednu smluvní stranu nepřiměřeně zatěžující, přičemž jde o výsledek strukturální nerovnosti ve vyjednávací síle účastníků smluvního vztahu. Soulad obsahu právního jednání s dobrými mravy musí být posuzován bez ohledu na to, že obsah byl výsledkem svobodného ujednání mezi účastníky a také bez ohledu na to, kdo případný rozpor s dobrými mravy zavínil.
21. Ve shodě se soudem prvního stupně nutno rovněž upozornit na skutečnost, že ze zprávy o finanční stabilitě 2015/2016 České národní banky (č. l. 134 - 136, 270 spisu), která byla zveřejněna dne 14. 6. 2016, vyplývá, že Česká národní banka přistupuje ke zpřísnění doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí, zejména ve směru snížení maximálních hodnot LTV (poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti). Dosavadní maximální limit LTV ve výši 100 % byl snížen od 1. 10. 2016 na 95 % a od 1. 4. 2017 na 90 %.
22. S ohledem na shora uvedené informace v prezentaci žalované, ať na internetu nebo v katalogu, včetně prezentace [REDAKCE] [REDAKCE] který spolupracoval se žalovanou, a s ohledem na informace, které byly ze strany pracovníků žalované sdělovány žalobcům při prvotních jednáních před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí, je zřejmé, že žalovaná se prezentuje jako odborně zdatný subjekt na finančním trhu, jako zkušený profesionál. Smlouva o smlouvě budoucí byla uzavřena 2. 9. 2016 v situaci, kdy již byla zveřejněna zpráva České národní banky o změně v poskytování hypotečních úvěrů. Žalovaná, která se prezentuje jako zkušený profesionál v této oblasti, o takové zprávě musela být, případně měla být informována. Žalobci před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí uvedli, že je pro ně zásadní financovat pozemek i stavbu rodinného domu stoprocentně z úvěru. O zájmu žalobců financovat celý projekt výstavby rodinného domu, včetně pozemku, stoprocentním hypotečním úvěrem, svědčí také to, že v úvodu spolupráce se žalovanou již zaplacení zálohy ve výši 170 000 Kč, vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí, financovali z peněz získaných na základě smlouvy o půjčce od společnosti C [REDAKCE] [REDAKCE] s.r.o.
23. Při promítnutí popsanych rozhodných skutečností do projednávané věci lze uzavřít, že smlouva o dílo, jak byla účastníky uzavřena, je absolutně neplatná pro jednání žalované, které bylo zjevně v rozporu s dobrými mravy, nepoctivé a zneužívající silnějšího postavení žalované ve smluvním

vztahu proti žalobcům jako spotřebitelům. Toto jednání lze spatřovat v tom, že žalobci byli žalovanou ujišťováni před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, jakož i před uzavřením smlouvy o dílo, respektive jejího dodatku, kterým došlo k navýšení ceny díla na částku 5 462 680 Kč, že jsou schopni dosáhnout stoprocentního úvěru na financování koupě pozemku a výstavbu rodinného domu a že žalovaná toto financování zajistí. Žalobci legitimně očekávali, že je žalovaná upozorní na problémy s financováním stavby, na relevantní cenové záležitosti, a že objektivně a dostatečně posoudí a prověří jejich schopnost splnit v budoucnu jejich finanční závazek na zaplacení ceny díla, zvláště, pokud jim byla přidělena [REDAKCE] [REDAKCE] žalované, což lze vnímat tak, že byla informována o vývoji cen, tvorbě úvěrů a o podmínkách jejich poskytování, a v tomto směru měla žalobce odborně vést. Za těchto podmínek byli žalobci „vtaženi“ do smluvního vztahu a zavazovali se k plnění s finančním dopadem. Pokud se žalovaná prezentovala jako odborník v oblasti financování, při zohledňování různých obtíží (např. v příjmech), bylo na místě, aby žalobce na případné možné problémy se zajištěním financování ve zvýšené ceně cca o 2 000 000 Kč upozornila, a pokud tak neučinila, a naopak ujišťovala žalobce, že dosáhnou na stoprocentní hypoteční úvěr, jedná se o nepoctivé jednání. Soud má za prokázané účastnickou výpověď žalobce b), že žalobci byli o možnosti dosáhnout na stoprocentní úvěr žalovanou ujišťováni i po zvýšení ceny díla, včetně doby před podpisem dodatku smlouvy o dílo. Po žalobcích je nutné vyžadovat, aby při významné investici, jako je stavba rodinného domu, postupovali jako svéprávná osoba, která má rozum průměrného člověka a užívá jej s běžnou péčí a opatrností, a že to každý od nich může v právním styku důvodně očekávat (§ 4 odst. 1 občanského zákoníku), nicméně na straně druhé stojí žalovaná jako osoba, která se veřejně hlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého stavu, čímž dává najevo, že je schopna jednat se znalostí a pečlivostí, která je s tímto stavem spojena (§ 5 odst. 1 občanského zákoníku). Po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí žalovaná zprostředkovala žalobcům smlouvu o půjčce u C [REDAKCE] [REDAKCE] na částku 170 000 Kč dne 30. 9. 2016, dále [REDAKCE] [REDAKCE] jehož [REDAKCE] je [REDAKCE] [REDAKCE] žalované, zprostředkoval dne 16. 11. 2016 uzavření úvěru ze stavebního spoření u [REDAKCE] spořitelny [REDAKCE] [REDAKCE] žalobci a) na částku 321 000 Kč a po podpisu smlouvy o dílo dne 24. 4. 2017, kdy je známa cena díla, zpracovával [REDAKCE] [REDAKCE] nabídku hypotečních úvěrů. Již v této nabídce je zřejmé, že uzavření smlouvy o úvěru u [REDAKCE] spořitelny [REDAKCE] [REDAKCE] je překážkou pro získání hypotečního úvěru v dostatečné a navýšené částce. Žalovaná tak svou reklamou a ujišťováním žalobců o možnosti získání stoprocentního hypotečního úvěru, navíc v situaci, kdy jako odborník v oblasti financování výstavby domu měla vědět, že již následující měsíc po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí se mění podmínky pro poskytování úvěrů, dostala žalobce do značně ztížené finanční pozice a vytvořila tak nerovnocenný právní vztah při uzavření smlouvy o dílo. Není rozhodující, že nedošlo k přímému odmítnutí banky poskytnout hypoteční úvěr žalobcům, když již nedostatečná výše odhadu, za shora uvedené situace, zejména změny podmínek poskytování úvěrů bankami, jak vyplývá ze zprávy České národní banky, a již poskytnutý úvěr na cenu pozemku, jsou dostatečnými okolnostmi pro závěr, že žalobci nedosáhli na stoprocentní financování svého záměru prostřednictvím hypotečního úvěru. Bylo by rovněž spravedlivé a poctivé, pokud by žalovaná (jako profesionál v oboru) vedla právní vztah účastníků k ukončení, za stavu, kdy se již jevílo, že žalobci nejsou schopni dostát předpokladům pro uvažovanou stavbu. Pokud se tak nestalo, zbytečně došlo k finančnímu zatížení účastníků smlouvy.

24. S ohledem na sdělené považuje odvolací soud za věcně správný závěr o neplatnosti sjednané smlouvy o dílo.
25. Jiná situace je ve vztahu ke vzájemnému nároku žalované, který byl v řízení uplatněn v podobě zápočtu podáním žalované ze dne 17. 7. 2019 jako procesní obrana proti žalobou nárokovanému plnění. Odmítl-li se soud zabývat tímto vzájemným nárokem žalované, s odkazem na ust. § 6 odst. 2 občanského zákoníku, lze takový postup považovat za předčasné, respektive i za prozatím dostatečně nezdůvodněný. K akceptaci uvedeného postupu nepostačí obecné konstatování soudu o nepoctivém přístupu žalované při uzavírání smluv se žalobci, neboť každý

jednotlivý nárok žalovanou uplatněný k zápočtu, je nutno zařadit do souvislostí projednávaného případu, tj. jak a proč a za jakých okolností vznikl. Významná je totiž skutečnost, zda náklady spojené s realizací předmětného stavebního záměru, požadované žalovanou k vyrovnání prostřednictvím zápočtu, vznikly například na základě specifických požadavků žalobců na realizaci stavby. Zde není možné přehlédnout to, že žalobci vyžadovali změny provedení stavby ve smyslu jejího rozšíření či omezení, vzhledu, vnitřního uspořádání či materiálového složení. Náklady s tímto spojené by nemohly být zbytečným nákladem zapříčiněným nepoctivým jednáním žalované. U každého ze započítávaných nároků, s ohledem na okolnosti jeho vzniku, je proto potřebné zkoumat jeho opodstatnění, a bude-li uznatelný, rovněž jeho výši. Nejde rovněž pominout, že postup účastníků byl dlouhodobě souladný ve smyslu realizace stavby. Účastníci sjednali smlouvu o smlouvě budoucí dne 2. 9. 2016, smlouvu o dílo s cenou 5 156 268 Kč dne 24. 4. 2017 a 25. 1. 2018 byla cena díla za pomoci dodatku ke smlouvě navýšena na částku 5 452 680 Kč. V únoru 2018 bylo dohodnuto, že stavbu rodinného domu zrealizují místo ■■■■■■■■■■ staršího a ■■■■■■■■■■ jejich syn ■■■■■■■■■■ s přítelkyní ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ kteří si měli vybrat jiný typ rodinného domu, s čímž podle žalované souvisely další vynaložené náklady za zpracovanou novou studii rodinného domu. Nelze se proto spokojit s argumentací žalobců, že vzájemné nároky žalované neuznávají a neproplatí, z důvodu, že výsledky inženýrské činnosti, provedených projektových prací, zjednodušeného geologického průzkumu a zpracování průkazu energetické náročnosti stavby, jsou pro ně nevyužitelné a zbytečné.

26. Soud prvního stupně tedy nevyčerpal celý předmět řízení, a pokud se nezabýval zápočtem vzájemného nároku žalované, jedná se o procesní nedostatek, který nelze napravit v odvolacím řízení.
27. Pokud částka 6 050 Kč byla žalobci zaplacená za práci na projektové dokumentaci, která byla činěna toliko k jejich požadavku, a byla jimi také odsouhlasena, včetně ceny za provedenou práci, nelze jim přiznat vrácení této zaplacené částky.
28. S ohledem na sdělené, odvolací soud zrušil podle ust. § 219a odst. 1 písm. a), b) o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně v části odvoláním napadené a podle ust. § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátil v uvedeném rozsahu věc tomuto soudu k dalšímu řízení.
29. O nákladech tohoto odvolacího řízení rozhodne soud prvního stupně v novém rozhodnutí o věci (ust. § 224 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není přípustné dovolání.

Plzeň 6. června 2023

JUDr. Marta Havlová v. r.
předsedkyně senátu