



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní Mgr. Veronikou Sekerovou ve věci
žalobce: [redacted] zastoupený advokátem [údaje o zástupci]
proti
žalované: [redacted] zastoupená advokátem [údaje o zástupci]
pro: **žaloba na nahrazení projevu vůle**

takto:

I. Nahrazuje se projev vůle žalované s uzavřením této kupní smlouvy:

Žalobce [redacted], [redacted],

bytem [redacted]

a

Žalovaná [redacted], [redacted],

bytem [redacted], [redacted] – [redacted] jako prodávající

uzavírají níže uvedenou

KUPNÍ SMLOUVU

II. Označení převáděné nemovitosti

Prodávající, Mgr. [redacted], PhD., je vlastníkem

jednotky [číslo] – byt, vymezené v parcele parc.č. [redacted], jejíž součástí je budova [redacted]
– rodinný dům včetně

spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti parc.č. St. [redacted], jejíž součástí je
budova [redacted] – rodinný dům a pozemku parc. [redacted] o velikosti 1/2

v [katastrální území] [anonymizováno]

to vše zapsáno na LV č. [rok] a [rok] vedeném [stát. instituce], [stát. instituce]

dále jako, „Nemovitost“.

III. Předmět smlouvy

Prodávající touto Smlouvou převádí na Kupujícího, [redacted] [redacted], vlastnické právo k Nemovitosti včetně jejích součástí a příslušenství, který Nemovitost kupuje za podmínek v této smlouvě uvedených do svého vlastnictví.

IV. Kupní cena a její úhrada

- V. Kupní cena za Nemovitosti činí 4 900 000 Kč (čtyři miliony devět set tisíc korun českých) (dále, „Kupní cena“).
- VI. Kupující uhradí Kupní cenu Prodávající následovně:
- VII. část Kupní ceny ve výši 177 000 (jedno sto sedmdesát sedm tisíc korun českých) bude započtena na zálohu, kterou Kupující uhradil v souladu s dohodou o koupi nemovitosti uzavřenou mezi Smluvními stranami dne [datum];
- VIII. část Kupní ceny ve výši 4 723 000 Kč (čtyři miliony sedmset dvacet tři tisíc korun českých) uhradí Kupující Prodávající z vlastních zdrojů do 10 dnů od právní moci tohoto rozsudku, a to na účet Prodávající č. [redacted]

IX. Stav Nemovitosti

- X. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech v době uzavření Smlouvy neváznou žádná práva třetích osob s výjimkou:
- Věcného břemene zřízení a provozování věcného břemene - kabelové vedení NN, VN, kabelové skříně a kioskové trafostanice - v rozsahu dle GP [číslo] 2017 dobu neurčitou ve prospěch [právníká osoba], [ulice a číslo], [obec] IV - [obec], [číslo] [obec], [IČO], povinnost pro parcelu [číslo], podle listiny – Smlouva č. IV [číslo] ze dne [datum], vklad věcného břemene povolen v řízení vedeném pod sp. zn. V [číslo] 2017 [číslo].
- XI. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech nevázne a ani v době jejich předání Kupujícímu nebude váznout žádné nájemní ani užívací právo a že ani Prodávající je nebude po jejich předání Kupujícímu užívat sama nebo se jejich užívání domáhat.

XII. Předání Nemovitosti

- XIII. Prodávající předá Nemovitost Kupujícímu do 10 (deseti) dnů od provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího a Prodávající bude vyplacena celá Kupní cena. Kupující v této lhůtě převezme Nemovitost od Prodávající.
- XIV. Smluvní strany se dohodly, že přesný termín předání Nemovitostí sjednají v rámci výše uvedené lhůty vzájemnou dohodou nejméně 3 dny před zamýšleným termínem předání Nemovitostí. Nebude-li přesný termín Smluvními stranami určen nejpozději 3 dny před koncem uvedené lhůty, platí, že Nemovitost byla předána v 15:00 hodin posledního dne lhůty.

XV. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

- XVI. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Kupující.
- XVII. Správní poplatek spojený se vkladovým řízením nese Kupující.
- XVIII. Žalovaná je povinna uhradit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 358 423,35 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokáta Mgr. [redacted], LL.M.

Odůvodnění:

1. Žalobce se v řízení žalobou podanou dne [datum] domáhal nahrazení projevu vůle žalované s uzavřením kupní smlouvy na bytovou jednotku [číslo] včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. St. [anonymizováno] a parc. [číslo] v [katastrální území] [anonymizováno], zapsané na LV č. [rok] a [rok]. Uvedl, že s žalovanou uzavřel dne [datum] Dohodu o koupi nemovitostí, v níž se zavázal předmětnou nemovitost od žalované koupit ve lhůtě tam uvedené za kupní cenu 4 900 000 Kč a žalovaná se zavázala mu předmětnou nemovitost prodat. Jako potvrzení svého vážného zájmu o koupi nemovitosti se žalobce zavázal složit do 3 pracovních dní blokační úhradu ve výši 177 000 Kč, s tím, že v případě, že bude s její úhradou v prodlení delším než 5 kalendářních dnů, Dohoda o koupi nemovitosti automaticky zaniká. Blokační úhrada měla být následně započítána na úhradu kupní ceny. Při uzavírání Dohody o koupi nemovitosti byla žalovaná na základě plné moci zastoupena makléřem realitní kanceláře M&M reality holding a.s..

Poté co žalobce s žalovanou (zastoupenou realitní kanceláří) uzavřel Dohodu o koupi nemovitosti, se s ním ve večerních hodinách spojil telefonicky makléř, který mu sdělil, že v dohodě je nesprávně vyplněna kupní cena, a že pokud nebude kupní cena upravena, bude nucen od dohody odstoupit. Žalobce se po této zprávě snažil věc s žalovanou, respektive realitních kanceláří, řešit, zaslal neprodleně nejdříve sám, a pak i jeho právní zástupce, realitní kanceláři výzvu k vysvětlení a ke spolupráci, ta však zůstala zcela bez odezvy.

Žalobce měl zájem na uzavření kupní smlouvy, nedostal od žalované ani od realitní kanceláře žádnou zprávu ohledně platnosti či neplatnosti Dohody o koupi nemovitosti, a proto uhradil dne [datum] blokační úhradu ve výši 177 000 Kč.

V souladu s Dohodou o koupi nemovitosti vyzval žalobce prostřednictvím svého právního zástupce žalovanou k uzavření kupní smlouvy (o výzvě informoval i realitní kancelář), výzva byla žalované doručena dne [datum]. Následně mu byl právním zástupcem žalované a realitní kanceláře e-mailem zaslán návrh kupní smlouvy, v níž byla uvedena kupní cena ve výši 5 900 000 Kč, který připomínkoval se svým prvním zástupcem. Mezi účastníky vznikl spor o výši kupní ceny, když žalobce požadoval, aby kupní cena uvedená v kupní smlouvě odpovídala kupní ceně sjednané v Dohodě o koupi nemovitosti, tedy částce 4 900 000 Kč, k jeho požadavku se již nikdo nevyjádřil a smlouva nebyla ve lhůtě 1 měsíce od výzvy k jejímu uhrazení, jak bylo sjednáno v Dohodě o koupi nemovitosti, uzavřena. Žalobci tak nezbylo nic jiného než se obrátit na soud a domáhat se nahrazení projevu vůle žalované s uzavřením kupní smlouvy.

Poukazoval na to, že před uzavřením Dohody o koupi nemovitosti jednal o slevě z kupní ceny, že nemovitost neodpovídala ve skutečnosti popisu v inzerci, a že cena 4 900 000 Kč odpovídala průměrné realizované ceně prodávaných nemovitostí v téže lokalitě.

Uvedl, že blokační úhrada, kterou uhradil v souladu s Dohodou o koupi nemovitosti, mu nebyla vrácena, nebyla ani žádným způsobem ze strany žalované či realitní kanceláře vypořádána.

2. Žalovaná nárok žalobce v plném rozsahu neuznávala. Uvedla, že pokud byla v Dohodě o koupi nemovitosti uvedena kupní cena ve výši 4 900 000 Kč, jednalo se o zjevnou chybu v psaní, neboť šlo o překlep, když skutečná cena, za niž měla být nemovitost žalobci prodána, byla 5 900 000 Kč. Měla za to, že tato skutečnost musela být žalobci od počátku zjevná, nemovitost byla inzerována za cenu 5 900 000 Kč, popřela, že by poskytla žalobci jakoukoliv slevu z kupní ceny. Žalobci muselo být objektivně zjevné, že neexistoval důvod pro poskytnutí slevy ve výši 1 000 000 Kč, tedy 17% z inzerované ceny, což se zcela vymyká běžné situaci na realitním trhu. Poukazovala na to, že o nemovitost byl zájem, že ji nebyl problém prodat za nabízenou cenu a tedy nebyl ani žádný důvod k poskytnutí slevy. Uvedla, že je nepochybné, že žalobce nejedná poctivě, když se snaží využít překlepu makléře při vyhotovení Dohody o koupi nemovitosti. Bylo výlučně na žalobci, zda nemovitost koupí za cenu, za niž byla nabízena, tedy za jedinou cenu, za niž ji byla žalovaná připravena prodat, či nikoliv. Žalovaná až do uplynutí lhůty, na niž byla Dohoda o koupi nemovitosti sjednána, nejednala s jiným zájemcem, byla připravena kupní smlouvu uzavřít a nemůže jí být přičítáno k tíži, pokud se žalobce snaží zneužít situace. Poukazovala rovněž na to, že

po té, co žalobce neuzavřel kupní smlouvu za sjednanou cenu 5 900 000 Kč uzavřela kupní smlouvu s novým zájemcem za cenu vyšší, než cenu původně nabízenou.

3. Z Dohody o koupi nemovitosti ze dne [datum] (dále i jako, „Dohoda“) soud zjistil, že jde o formulářovou dohodu vypracovanou a používanou realitní kanceláří M&M reality holding a.s.. Dohoda o koupi byla uzavřena mezi žalovanou, zastoupenou [právníká osoba] reality holding a.s.. jednající prostřednictvím makléře [jméno] [příjmení], jako prodávající, a žalobcem, jako kupujícím. Předmětem byla jednotka [číslo] včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na parcele parc.č. St. [anonymizováno] a parcele parc. [číslo] v [katastrální území] [anonymizováno]. V Dohodě je uvedena kupní cena ve výši 4 900 000 Kč Dohodou se žalobce zavázal od žalované koupit předmětnou bytovou jednotku za sjednanou kupní cenu a žalovaná se jí zavázala žalobci prodat. V bodě 7 Dohody účastníci sjednali, že do tří pracovních dní od podpisu Dohody se žalobce zavázal uhradit částku 177 000 Kč s tím, že tato částka bude započtena na kupní cenu (bod 4. Dohody) a nebude-li částka uhrazena ani v dodatečné lhůtě pěti kalendářních dnů, Dohoda se ruší. Vlastní kupní smlouva měla být uzavřena nejpozději do [datum] (bod 8 Dohody). V bodě [číslo] Dohody se žalobce zavázal vyzvat žalovanou nejpozději do konce doby trvání dohody k uzavření kupní smlouvy a dále v bodě [číslo] v téže lhůtě prokázat žalované a realitní kanceláři schopnost financovat celou kupní cenu nemovitosti. Oproti tomu byla v bodě 11. stanovena povinnost žalované uzavřít na výzvu žalobce, nejpozději však do jednoho měsíce od vyzvání, vlastní kupní smlouvou.

V dohodě jsou mimo textu vyplněného technickými prostředky (počítačem) i ručně vyplněné rubriky. V bodě 3. Dohody jsou vepsány čísla pozemků převáděných spolu s jednotkou. U takto doplněného předmětu převodu je připojen i vlastnoruční podpis makléře, Bc. [jméno] [příjmení] (což bylo prokázáno svědeckou výpovědí tohoto makléře). Zároveň se tento podpis makléře nachází vedle rubriky s uvedením kupní ceny, tedy vedle částky 4 900 000 Kč.

4. Z výpisu z katastru nemovitostí z LV č. [rok] pro [katastrální území], ze dne [datum] soud zjistil, že ke dni uzavření Dohody o koupi nemovitosti byla jako vlastník jednotky zapsána [právníká osoba] – [právníká osoba], přičemž práva k nemovitostem byla dotčena změnou. Z výpisu z katastru nemovitostí z LV č. [rok] pro [katastrální území] [anonymizováno] soud zjistil, že uvedená jednotka je součástí pozemku St. [anonymizováno], který měl ke dni do [datum] 2 vlastníky, a to [právníká osoba] – [právníká osoba] a paní [jméno] [příjmení].

5. Z potvrzení o provedení tuzemské odchozí platby má soud za prokázané, že žalobce uhradil v souladu s Dohodou dne [datum] částku 177 000 Kč na účet uvedený v Dohodě, tedy částku odpovídající blokační úhradě.

6. Z výpovědi svědka [jméno] [příjmení] soud zjistil, že tento pracuje jako realitní makléř [právníká osoba] reality holding a.s.. Jedním z jeho obchodních případů byl i prodej bytové jednotky [číslo]. Někdy z jara roku 2020 byl osloven manželem žalované, panem [příjmení], že má zájem prodat předmětnou bytovou jednotku, kterou jeho společnost stavěla. S ním projednával i podrobnosti spolupráce a případně i další věci potřebné k plnění zprostředkovatelské smlouvy. Zprostředkovatelskou smlouvu mezi realitní kanceláří a žalovanou podepisovala přímo žalovaná, při této příležitosti ji svědek rovněž viděl osobně. V době, kdy byla sjednána zprostředkovatelská smlouva, patřila jednotka ještě [právníká osoba] – [právníká osoba] Pokud byl svědek informován, byla důvodem převodu jednotky mezi [právníká osoba] – [právníká osoba] a žalovanou, jako manželkou vlastníka a jednatele společnosti, účetní, resp. daňová, optimalizace společnosti v souvislosti s registrací společnosti k DPH. Kdy a za jakých okolností byl podán návrh na vklad vlastnického práva k jednotce na žalovanou, svědek nevěděl, neboť toto pro žalovanou nevyřizoval.

7. K vlastnímu prodeji jednotky uvedl, že bytová jednotka byla v nabídce asi 2-3 měsíce. Inzerována byla jako prodej domu (poloviny dvojdomu) za cenu 5 900 000 Kč. Uskutečnil okolo 20 prohlídek. Na žalobce si pamatuje dobře, neboť bylo neobvyklé, že se zájemce jde podívat na nemovitost

několikrát, přičemž před uzavřením Dohody o koupi nemovitosti řešil, zda bude schopen zajistit financování (běžný postup je dle svědka zpravidla opačný, tj. že zájemci řeší, zda dosáhnou na financování až po uzavření Dohody o koupi nemovitosti). Uvedl, že předtím, než byla mezi účastníky uzavřena Dohoda, umožnil odhadci banky, která měla poskytnout žalobci hypotéku, prohlídku nemovitosti za účelem ocenění nemovitosti. Domníval se, že šlo o Českou spořitelnu.

8. Uvedl, že žalobce ho požádal, aby se pokusil sjednat slevu z ceny. V té věci oslovil svědek manžela žalované, který však nechtěl poskytnout přímou slevu, ale byl připraven v ceně nemovitosti dodat ještě nějaké zařízení, např. kuchyň. Měl za to, že tuto informaci žalobci předal, blíže s žalobcem však tuto formu slevy nerozebíral. Popřel, že by žalobci sděloval, že se mu povedlo sjednat slevu, či že by se změnila výše kupní ceny.

9. K vlastnímu uzavření Dohody o koupi nemovitosti došlo dne [datum], a to podpisem dohody na místě samém při předem sjednané třetí či čtvrté prohlídce. Přítomni byl on, žalobce, jeho partnerka a starší muž, o němž si myslí, že šlo o otce žalobce či jeho partnerky. To, že bude Dohoda uzavřena, bylo mezi ním a žalobcem předjednáno, proto předem v kanceláři připravil její text. Dohoda je formulářem používaným realitní kanceláří M&M reality holding a.s., tu má v počítači a doplňuje jí o údaje vztahující se ke konkrétnímu obchodnímu případu. Dohodu vyplňoval osobně, rovněž jí datoval dnem sjednané schůzky. Částku kupní ceny 4 900 000 Kč (bod 4. Dohody) vyplnil sám. Rukou psané údaje u osoby žalobce (v postavení zájemce, bod 1. Dohody) vyplňoval žalobce a údaje specifikující, resp. upřesňující, předmět koupě (bod 3. Dohody) doplňoval vlastnoručně svědek a potvrdil, že podpisy připojené k jím psaným doplněním v bodě 3. Dohody jsou jeho vlastnoručními podpisy.

10. Dohodu předal žalobci, poskytl mu dostatek času k jejímu prostudování, po té ručně psanými údaji doplnili text Dohody, jak popsal shora. Není schopen říct, zda četl Dohodu nahlas, neboť zpravidla nečte celou dohodu, ale pouze zájemcům v Dohodě ukazuje podstatné části smlouvy. Zejména, kde je označen prodávající, kde označen kupující, jaký je předmětem budoucí kupní smlouvy, kde je uvedena kupní cena, výše rezervační zálohy a podrobně. Po té, co byla Dohoda doplněna, byla jím a žalobcem podepsána. [příjmení] předal výtisk určený realitní kanceláří asistentce. Ta mu během odpoledne volala, že je v Dohodě uvedena jiná cena, než v systémech společnosti, tj. cena 4 900 000 Kč, namísto částky 5 900 000 Kč uvedené v systémech. Snažil se proto s žalobcem obratem spojit, volal mu, posílal SMS zprávu. Žalobce se však k věci postavil tak, že má uzavřenu platnou smlouvu, že neví, proč by měl něco měnit, a ať se na něj svědek obrátí emailem. Nechal plně na žalobci, zda má zájem o koupi nemovitosti za inzerovanou částku 5 900 000 Kč, či zda svůj zájem o koupi nemovitosti chce ukončit. Následně již svědek sám ve věci nevystupoval, nic s žalobcem neřešil, neboť další postup byl na realitní kanceláři. Jeho úkol končí podpisem Dohody o koupi nemovitosti. Dále asistuje až u podpisu kupní smlouvy či předání nemovitosti. V mezidobí řeší obchodní případ jiní zaměstnanci realitní kanceláře, právní oddělení, popř. spolupracující advokáti. Svědek výslovně rovněž uvedl, že žalobci nezasílal žádné odstoupení od Dohody ani jiný dokument, z něhož by bylo patrné, že prodej za částku uvedenou v Dohodě se neuskuteční. Uvedl, že není na něm, aby jako makléř řešil právních otázky týkající se uzavřených dohod o koupi nemovitosti. To bylo přímo na realitní kanceláři.

11. Svědek nebyl schopen upřesnit jaké smlouvy či návrhy zasílal žalobci (zmiňované v SMS komunikaci mezi ním a žalobcem dne [datum] v 17:27) a jaký byl jejich obsah, resp. co v nich bylo vyplněno, s tím, že takové informace by zjistil pouze z klientského spisu, který však neměla k dispozici.

12. Svědek zdůrazňoval, že má za to, že pokud by Dohodu četl před žalobcem nahlas, musel by si všimnout, že udělal chybu, když vyplňoval kupní cenu, neboť věděl, že nemovitost se nabízí za částku 5 900 000 Kč. Shodná částka byla uvedena i v prospektu, který dostávali všichni zájemci o koupi.

13. Potvrdil, že žalobce nechtěl uzavřít Dohodu dříve, než bude mít z banky potvrzeno, že dosáhne na hypotéku, tedy bude mít zajištěno financování. Svědek uvedl, že byl u toho, když žalobce dostal od odhadce banky ujištění, že jím stanovená cena nemovitosti bude dostatečná pro jím požadovanou částku hypotéčního úvěru.

14. Svědek potvrdil, že předmětná bytová jednotka byla inzerována jako koupě domu, nikoliv jako koupě bytové jednotky. V době, kdy řešil s žalobcem prodej jednotky, je pravdou, že vlastnictví jednotky bylo zapsáno na [právnícká osoba] – [právnícká osoba] a teprve v průběhu jednání byla řešena otázka změny vlastnického práva k jednotce na žalovanou.

15. Je pravdou, že v době, kdy byla s žalobcem Dohoda uzavřena, bylo více zájemců o nemovitost, faktický zájem (konkrétní kroky směřující ke koupi) fakticky projevil až žalobce. Poté, co byla smlouva uzavřena, a začaly problémy s rozdílnou kupní cenou, bylo svědkovi řečeno ze strany dcery vlastníka druhé bytové jednotky v domě, že v případě, že obchod nedopadne, mají jiného zájemce. [příjmení] sám o jiném vážném zájemci než žalobci nevěděl, přičemž M&M reality holding a.s. měli uzavřenu výhradní zprostředkovatelskou smlouvu.

16. K výši kupní ceny uvedl, zrcadlová bytová jednotka byla na podzim 2020 prodána za částku 5 950 000, že i tato se nabízela asi 2-3 měsíce, než se našel zájemce, který uvedenou cenu uhradil. Je však pravdou, že cenu ovlivnilo, že jednotka byla v době svého prodeje již vybavena (kuchyní, krbem ...), ale zároveň byla již i určitý čas obývána. Jednotka byla původně nabízena za cenu 6 200 000 Kč, ale vážný zájemce se našel až po té, kdy byla zlevněna na 5 990 000 Kč. Na jednotku, která je předmětem sporu, v průběhu inzerce sleva poskytnuta nebyla.

17. Z výpovědi svědkyně [jméno] [příjmení], partnerky žalobce, soud zjistil, že s žalobcem hledali bydlení v okolí [obec]. Našli na realitních serverech inzerát na prodej domu, který se jim líbil. Žalobce si dohodl prohlídku a usoudil, že by byl pro ně dům vhodný. Dům měl kupovat žalobce, proto se svědkyně účastnila jen některých jednání, byla přítomna některým telefonátům a byla na jednání v [obec] spořitelně, kde žalobce řešil financování kupní ceny domu.

18. K vlastnímu domu uvedla, že inzerát byl na prodej domu, resp. poloviny dvojdomu, za cenu 5 900 000 Kč, když prodávajícím je přímo developer. Předpokládali, že by se jim mělo povést ještě dojednat i nějakou slevu, jak je při prodeji realit běžné. Uvedla, že žalobce chtěl podepsat rezervační smlouvu až po té, kdy bude vědět, že má zajištěno financování domu. Uskutečnil proto několik schůzek s makléřem, prohlídek domu, jednání s Českou spořitelnou. Jednání probíhala 2-3 týdny. K podpisu Dohody o koupi nemovitosti došlo až v okamžiku, kdy žalobce věděl, že je schopen uhradit kupní cenu. Cena měla být uhrazena v poměru 20% z vlastních zdrojů (žalobce a jeho rodiny) a 80% z hypotéky.

19. Uvedla, že v průběhu sjednávání podmínek koupě a předkládání podkladů postupně zjišťovali, že předmětem prodeje není dům, ale bytová jednotka vyčleněná v domě. Dále že nejsou upraveny vztahy mezi vlastníky jednotek a ani není vyřešeno užívání pozemků ve spoluvlastnictví pouze některým spoluvlastníkem, např. za účelem parkování apod. Rovněž jim bylo v průběhu řečeno, že kupní smlouvu nebude uzavírat developer, ale jeho manželka. Všechna tato zjištění je vedla k tomu, že žalobce požadoval po makléři, resp. žalované, slevu z kupní ceny.

20. Zároveň si pomocí aplikace ověřovali i realizované ceny nemovitostí v okolí. Zjistili tak, že zrcadlová jednotka v témže domě byla prodána za cenu 2 500 000 Kč. Pokud jde o inzerovanou cenu nemovitosti, již chtěl žalobce koupit, ta se vůči ostatním realizovaným cenám pohybovala v horní polovině rozpětí. Ostatní realizované nemovitosti však byly větší a samostatně stojící. Neměly hendikep nutnosti se o správu a užívání nemovitosti domlout s ostatními spoluvlastníky. I s těmito zjištěními byl realitní makléř konfrontován s žádostí o slevu. Žalobce jí pak ukazovat SMS zprávu makléře z níž vyrozuměla, že již jim byla nějaká sleva předjednána, a že se pokusí ji ještě zvýšit.

21. K samotnému uzavření Dohody uvedla, že k tomu došlo [datum]. Na ten den měli sjednanu schůzku přímo v nemovitosti. Byla tam ona, žalobce, jeho otec a makléř. Ona si dům prohlížela a žalobce se svým otcem a makléřem řešili právní a finanční věci vztahující se ke koupi. K podpisu smlouvy došlo na lavičce před domem. Smlouvu podepisoval makléř a žalobce. Do textu dohody byly dopisovány nějaké údaje rukou. Šla se proto podívat, co se do dohody dopisuje. Viděla, že se dopisovala čísla parcel a pod dopisovaným textem byla uvedena kupní cena 4 900 000 Kč. Byla příjemně potěšena výší slevy, byla vyšší, než předpokládali. Výši v Dohodě napsané kupní ceny před ní nikdo nekomentoval a ani ona.

22. Zároveň uvedla, že byt byla sleva vyšší, než očekávali, neměla za to, že by byla nepřiměřená. Poukazovala na to, že o slevu žádali hned z několika důvodů, které navíc zjišťovali postupně. Jednak předmětem prodeje nebyl dům, ač byl inzerován. Po té, co se radili s právníkem, zjistili, že veškeré věci týkající se užívání domu, pozemků, oprav budou muset řešit vždy s druhým spoluvlastníkem. Následně jim bylo řečeno, že ani nejsou nastavena žádná pravidla, že je vše ponecháno na dohodě mezi spoluvlastníky. Makléř to odmítl s nimi řešit a odkázal je na jednání s druhým spoluvlastníkem. Dům má plochou střechu, s níž jsou často problémy, jakékoliv opravy tak budou muset být řešeny se spoluvlastníky. Rovněž se při prohlídkách domu ukázalo, že obě jednotky mají společný příjezd a že druhý spoluvlastník tento příjezd včetně veškerých parkovacích míst zabírá pro sebe. Věděli tak, že je do budoucna čeká řešení těchto otázek, což se musí promítnout do kupní ceny nemovitosti, cena oproti samostatnému domu musí být nižší. Dále jim bylo před uzavřením Dohody o koupi sděleno, že dům vlastně neprodává developer, ale jeho manželka. Vzhledem k tomu bylo nutné navýšit finanční prostředky potřebné na realizaci koupě ještě o daň z převodu nemovitostí, která v té době nebyla ještě zrušena. To bylo důvodem, proč žalobce dále požadoval, aby cena byla snížena i o tuto daň, resp. aby se k její úhradě zavázali prodávající. Rovněž poukazovala na to, že prodej byl sjednáván na konci první vlny pandemie způsobené onemocněním covid-19, v té době došlo téměř k zastavení realitního trhu a panovala obecná nejistota o jeho dalším vývoji, o vývoji cen s ohledem na očekávanou nezaměstnanost jako následek krachů podnikatelských subjektů. Na druhou stranu žalobce věděl, že má již zajištěno financování, věděl to i realitní makléř. S žalobcem pak věděli, že zrcadlová jednotka byla prodána za 2 500 000 Kč, a že průměrná cena nemovitostí je nižší než cena nabízená. To vše mělo vliv na to, že jim sleva nepřišla vymykající se realitě. Měli za to, že kupní cena 4 900 000 odpovídá, jak cenové hladině v místě, nutnosti uhradit daň z převodu nemovitostí, tak i problémům s užíváním nemovitosti s dalšími spoluvlastníky, které bylo možné do budoucna očekávat. Uvedla, že přímo před ní nikdo výši slevy předem nekonkretizoval, byla však u některých telefonátů mezi žalobcem a makléřem z nichž měla za to, že je nějaká sleva sjednána a rovněž jí žalobce ukazoval SMS zprávu, v níž makléř psal, že ještě zabojuje o lepší podmínky.

23. Pokud jde o průběh dalšího jednání po podpisu Dohody, uvedla, že téhož dne jim makléř volal, že považuje dohodu za neplatnou. Důvodem neplatnosti mělo být, že je v ní uvedená jiná kupní cena. Nevěděli, jak celou situaci řešit, a to i proto, že v případě, že by neuhradili rezervační poplatek, byl žalobce povinen uhradit smluvní pokutu ve značné výši, což nechtěl. Žalobce proto telefonicky i emailem kontaktoval realitní kancelář, žádal vysvětlení a chtěl věc řešit, chtěl, aby mu potvrdili, zda je Dohoda platná či neplatná a proč. Žádnou odpověď však neobdržel. Proto po poradě s právním zástupcem rezervační zálohu zaplatili, neboť žalobce měl i nadále zájem koupit nemovitost za sjednanou cenu 4 900 000 Kč. Zároveň pověřili právního zástupce k jednáním s realitní kanceláří a žalovanou.

24. Ten následně vyzval žalovanou k uzavření kupní smlouvy. Ví, že žalobci byl doručen návrh kupní smlouvy, v němž však byla uvedena kupní cena vyšší než cena dohodnutá. Když cenu uvedenou v návrhu rozporovali, nebylo na to reagováno a k opravě návrhu smlouvy či uzavření nedošlo.

25. Z SMS konverzace mezi žalobcem a svědkem [příjmení], jako realitním makléřem, kterou soud zajistil přímo z telefonu žalobce vedené od [datum] do [datum] (za předchozí ani následující období

žádná konverzace mezi těmito neproběhla) soud zjistil následující. Dne [datum] svědek potvrzoval prohlídku, „rodinného domu“ žalobci na následující den. Dne [datum] žádal žalobce o možnost další prohlídky domu na následující den, s tím, že se prohlídky chce účastnit se svým otcem, který bude částečně financovat kauci.

Dne [datum] potvrzoval žalobce zájem o koupi nemovitosti, s tím, že realizuje kroky k získání hypotéky. Ze zprávy je zjevné, že mezi žalobcem a makléřem došlo k bližší nespecifikované výměně názorů, z níž mohlo vyplynout, že žalobce nemá další zájem o koupi nemovitosti („[anonymizováno]“, možná jsem zněl negativně. Omlouvám se, chci vás ujistit, že o dům máme zájem a stále postupuji další kroky pro získání hypotéky, těším se na spolupráci, [anonymizováno]“) na což realitní makléř reagoval, „Trochu mě pouze trápí, že se s majiteli snažím jednat o ceně, mají ode mne informace, že vše proběhne bez problémů a velice rychle, a najednou jim volám už o třetí schůzku, já si s tím ale poradím a pokusím se ještě zabojovat o lepší podmínky.“

Další zpráva mezi účastníky proběhla až [datum], kdy žalobce nabízel jako možnost, aby daň z převodu zaplatili prodávající, s tím, že spořitelna potvrdila scóring. Téhož dne se ještě žalobce doptával, zda kupní smlouva bude uzavírána v témže znění, jakou uzavírala manželka či zda bude mít jiné znění.

Následuje zpráva z [datum] již je potvrzována schůzka na [datum] za přítomnosti odhadce.

Další zpráva je ze dne [datum] v 18:48 hod, v níž píše makléř žalobci, zda se může zastavit pro opravu dohody o koupi a odkazuje na informaci v e-mailu (pozn. soudu – email na nějž je odkazováno žádný z účastníků v řízení nepředložil), s tím, že jinak bude muset zaslat odstoupení od smlouvy. Na tuto zprávu žalobce odpověděl, že bude u počítače za hodinu, avšak že, „má cenu za správnou, neboť jde o cenu, kterou účastníci diskutovali již od počátku“. Makléř reagoval, „Dobrý den, pokud máte o nemovitost opravdu zájem, je potřeba dohodu sepsat s cenou 5 900 000 Kč, což je cena uvedená ve zprostředkovatelské smlouvě, kterou máte v e-mailu, také cena inzerovaná, na kterou jste reagoval a cena u odhadce, jinak se pouze připravíte o možnost koupě nemovitosti.“ A dále makléř téhož dne ještě napsal, „V tomto případě anulování není třeba, jelikož k podpisu dohody v tomto znění nemám zmocnění, zároveň paní [příjmení] není majitelkou nemovitosti.“

26. Z emailu adresovaného žalobcem realitní kanceláři dne [datum] soud zjistil, že se žalobce obrátil na realitní kancelář se stížností na postup makléře, který mu pár hodin po té, kdy s ním podepsal Dohodu o koupi nemovitosti, sdělil, že smlouva je neplatná, protože ji podepsal za někoho, kdo není vlastníkem. Dále požadoval navýšit kupní cenu o 1 mil. Kč, což je pro žalobce neakceptovatelné. Vzhledem k tomu bude muset vypovězení smlouvy ze strany realitní kanceláře akceptovat. Na to realitní kancelář reagovala tak, že věc bude předána oddělení péče o zákazníky, a žalobce bude následně informován o vyřízení stížnosti.

27. Z výzvy ke spolupráci ze dne [datum], která byla přílohou emailu právního zástupce žalobce realitní kanceláři ze dne [datum], má soud za prokázané, že realitní kancelář, jako zástupce žalované, byla informována, že žalobce považuje Dohodu za platnou, její neplatnost nezpůsobuje ani to, pokud by byla uzavřena osobou, která není vlastníkem nemovitosti. Rovněž byla informována o tom, že žalobce má za to, že byla platně sjednána kupní cena ve výši 4 900 000 Kč. Žalobce pak byl ochoten z důvodu odstranění rozporů mezi účastníky ochoten uzavřít dohodu, již dojde k ukončení platnosti Dohody za současné kompenzace nákladů, které žalobce v souvislosti s jednáním o Dohodě a zajištěním financování kupní ceny vynaložil, nebo že je ochoten přistoupit na navýšení kupní ceny na částku 5 200 000 Kč. Zároveň byla upozorněna na nutnost řešit věc obratem s ohledem na povinnost žalobce uhradit do [datum] blokační úhradu. Uvedená výzva byla dle emailové zprávy zasláná panem [příjmení] z realitní kancelář postoupena k řešení oddělení péče o zákazníky. Z emailu ze dne [datum] má soud za prokázané, že právní zástupce žalobce urgoval informace o vyřízení této žádosti, neboť se mu a ani žalobci nikdo za realitní kancelář neozval.

Vyjádření realitní kanceláře mělo být zasláno jako součást emailu odeslaného právnímu zástupci žalobce dne [datum]. Samotné vyjádření soudu nebylo žádným z účastníků předáno.

28. Z výzvy k uzavření kupní smlouvy ze dne [datum] včetně podacího lístku z téhož dne má soud za prokázané, že právní zástupce žalobce vyzval žalovanou v souladu s Dohodou k uzavření kupní smlouvy na bytovou jednotku a požádal jí o zaslání návrhu kupní smlouvy. Zároveň o zaslání výzvy byla zároveň informována i realitní kancelář (viz. informace ohledně výzvy k uzavření kupní smlouvy ze dne [datum] včetně zprávy české pošty o sledování zásilky).

29. Z návrhu Kupní smlouvy a Smlouvy o úschově (ver. KS -3 ([datum])) ve spojení s tvrzením žalované má soud za prokázané, že jde o návrh kupní smlouvy odeslané žalobci, přičemž autorem návrhu je Mgr. [příjmení] [jméno], jako právní zástupce realitní kanceláře. Ve smlouvě je uvedena kupní cena 5 900 000 Kč, s tím, že bude uhrazena ve třech částech. První část ve výši 177 000 Kč, již byla žalobcem uhrazena a je složena u zprostředkovatele, druhou část ve výši 1 003 000 Kč uhradí žalobce z vlastních prostředků do úschovy advokáta a poslední část ve výši 4 720 000 Kč bude uhrazena z úvěru poskytnutého Českou spořitelnou.

30. Z emailové korespondence mezi právním zástupcem žalobce a Mgr. [jméno], jako právním zástupcem realitní kanceláře ze dne [datum], soud zjistil že byla Mgr. [příjmení] zaslán návrh předložené kupní smlouvy s připomínkami. V odpovědi Mgr. [jméno] dne [datum] mimo jiné upozorňuje na chybné uvedení kupní ceny (po změnách provedených právním zástupcem žalobce). Na to reagoval právní zástupce žalobce téhož dne s tím, že kupní cena jím uvedená je správná, neboť odpovídá ceně sjednané účastníky v Dohodě o koupi nemovitosti. Následuje reakce ze dne [datum] ze strany Mgr. [jméno], která však již otázku kupní ceny neřeší, pouze upřesňuje postavení Mgr. [jméno] jako zástupce zprostředkovatele, který jedná jménem majitele. Další korespondence ve věci návrhu kupní smlouvy, uzavření kupní smlouvy, výše kupní ceny či jiných povinností účastníků, nebyla soudu žádným z účastníků předložena.

31. Z kopie kupní smlouvy ze dne [datum], dle níž bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí pod čj. V - [číslo] 2020 soud zjistil, že touto smlouvou, nabyla vlastnické právo bytové jednotce [číslo] v budově [adresa], tedy k druhé jednotce v budově, v níž se nabytí vlastního práva domáhá žalobce, paní [jméno] [příjmení], a to přímo od developera, tj. [právnícká osoba] – [právnícká osoba], za kupní cenu 2 500 000 Kč.

Předmětná jednotka byla následně prodána kupní smlouvou ze dne [datum] za kupní cenu 5 990 000 Kč, prodej byl zprostředkován rovněž realitní kanceláří M&M reality holding a.s. (viz. citovaná kupní smlouva zpracovaná rovněž Mgr. [jméno]).

32. Z přehledu nabídkových a realizovaných cen zpracovávaných na serveru [webová adresa] ke dni [datum] vyplývá, že u nemovitostí inzerovaných déle než 30 dní dochází ke slevě z inzerované ceny u cca 45% domů a u inzerovaných déle než 60 dnů u 58% domů. Z atlasu cen REAS zpracovávaného z cen skutečně realizovaných má soud za prokázané, že v lokalitě [anonymizováno] bylo od [datum] realizováno 8 prodejů bytů o velikosti 100 – 105 m² Realizovaná kupní cena byla v rozmezí 28 750 Kč za m² až po částku 53 475 Kč za m², průměrná cena ze všech realizovaných smluv od [datum] byla 52 000 Kč za m². Velikost sporné jednotky je 95,03 m² (viz. údaj o velikosti jednotky uvedený v kupní smlouvě uzavírané mezi žalovanou a [právnícká osoba] – [právnícká osoba]). Cena jednotky by tak při průměrné dosahované ceně za 1 m² činila 4 995 000 Kč.

33. Z kupní smlouvy uzavřené dne [datum] mezi [právnícká osoba] – [právnícká osoba] a žalovanou vyplývá, že předmět sporu měla žalovaná nabýt za kupní cenu 5 500 000 Kč, a že měla být uhrazena v rozsahu 5 000 000 Kč z hypotéčního úvěru poskytnutého žalované. Ve spojení s výpisem z LV č. [rok] pro kat.úz. [obec] u [ulice] [anonymizováno] ze dne [datum] vyplývá, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl podán až v červnu 2020, a že předmět zápisu práv

k uvedené jednotce byl pouze zápis vlastnického práva žalované a nikoliv zástavního práva financující banky.

Z listu vlastnictví č. [rok] pro [katastrální území] [anonymizováno] ze dne [datum] má soud za prokázané, že žalovaná se stala vlastníkem sporné bytové jednotky s právními účinky ke dni [datum], přičemž zápis vlastnického práva byl proveden dne [datum], a že nemovitost není zatížena zástavním právem.

34. [právnícká osoba] ze dne [datum] a ze dne [datum], včetně jejich příloh a ve spojení se emailovými zprávami mezi žalobcem a [právnícká osoba] ze dne 17. a 18. června 2020 má soud za prokázané, že v 2. polovině měsíce června 2020 řešil žalobce s Českou spořitelnou financování koupě sporné jednotky, přičemž mu byly nabízeny speciální podmínky vytvořené pro zaměstnance Kooperativy pojišťovny. Rovněž má soud za prokázané, že [ulice] spořitelna měla v téže době k dispozici jak specifikaci sporné jednotky (výpis z katastru nemovitostí, stavební dokumentaci k projektu) tak potvrzení o výši příjmu ze zaměstnání, tedy podklady potřebné pro scóring bonity klienta – žadatele o hypotéční úvěr.

35. Z historie pohybů na bankovním účtu žalobce ze dne [datum] a [datum] ve spojení s otiskem obrazovky náhledu na bankovní účet žalobce ze dne [datum] a náhledem soudu na účet žalobce v jeho mobilním telefonu při jednání soudu dne [datum] má soud za prokázané, že ke dni rozhodnutí soudu měl žalobce k dispozici částku přesahující celou kupní cenu nemovitosti.

36. Z otisku obrazovky z webových stránek [právnícká osoba] reality holding a.s. má soud za prokázané, že se tato prezentuje jako leader realitního trhu, nejdůvěryhodnější značka roku 2020, přičemž svědek [příjmení] [jméno] [příjmení] je prezentován jako nejlepší makléř pro Prahu a jeden z nejlepších makléřů celé realitní společnosti, a že absolvoval v průběhu let 2017 a 2018 několik právních školení.

37. Z inzerce rodinných domů na serveru Sreality ke dni [datum] neučinil soud žádná skutková zjištění, neboť jde o nabízené a nikoliv realizované prodeje nemovitostí, jde o domy a nikoliv o byty v odlišných lokalitách a v odlišném čase, než byla uzavírána Dohoda o koupi nemovitosti. Pokud jde o listiny prokazující výši příjmu žalobce a jeho bezdlužnost v roce 2020 a 2021, soud z těchto žádný skutkový závěr neučinil, neboť za situace, kdy žalobce změnil svůj návrh na způsob úhrady kupní ceny, pro případ, že soud jeho žalobě vyhoví, tak, že tato bude uhrazena jednorázově po právní moci rozsudku, nebylo třeba zkoumat, zda je žalobce schopen i nadále získat hypotéční úvěr pro financování kupní ceny bytové jednotky.

38. Na základě zjištění učiněných z předložených listin dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu ve věci samé:

Účastníci uzavřeli dne [datum] Dohodu o koupi nemovitosti, v níž byl specifikován předmět budoucí koupě a kupní cena ve výši 4 900 000 Kč. Zároveň se oba účastníci zavázali do [datum] uzavřít kupní smlouvu na předmět budoucí koupě.

Žalobce složil před marným uplynutím lhůty, po němž by došlo k automatickému zrušení Dohody o koupi nemovitosti, blokační úhradu ve výši 177 000 Kč, a tato mu nebyla vrácena.

Žalobce vyzval ve lhůtě do [datum] žalovanou k uzavření kupní smlouvy dle Dohody. K výzvě předložila žalovaná návrh kupní smlouvy s uvedením kupní ceny 5 900 000 Kč, avšak k uzavření kupní smlouvy nedošlo.

Nebylo prokázáno, že by žalovaná žalobci po uzavření Dohody sdělila, že její zástupce překročil své zástupčí oprávnění a že nechce být jeho jednáním vázána, či že by došlo k odstoupení od Dohody či výpovědi Dohody ze stany kteréhokoliv z účastníků, či že považuje Dohodu za neplatnou s uvedením důvodu, v němž neplatnost spatřuje.

39. Podle § 1785 zákona č. 89/2012 Sb, Občanský zákoník (dále i jako „o. z.“) se smlouvou o smlouvě budoucí nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.

40. Podle § 1786 o.z. vzniká zavázané straně povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí. Podle § 1787 o.z. odstavce 1) nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě. Neurčí-li tato osoba obsah budoucí smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, může oprávněná strana navrhnout, aby jej určil soud. Dle odstavce 2) téhož ustanovení se obsah budoucí smlouvy určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhů stran a přihlédne se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány.

41. Podle § 446 o. z. překročil-li zmocněnec zástupčí oprávnění a nesouhlasí-li s tím zmocnitel, oznámí to osobě, se kterou zmocněnec právně jednal, bez zbytečného odkladu poté, co se o právním jednání dozvěděl. Neučiní-li to, platí, že překročení schválil; to neplatí, pokud osoba, s níž zástupce právně jednal, měla a mohla z okolností bez pochybností poznat, že zmocněnec zástupčí oprávnění zjevně překračuje. Podle § 447 o.z. jsou-li pokyny zmocnitele obsaženy v plné moci a musely-li být známy osobě, vůči níž zmocněnec jednal, považuje se jejich překročení za porušení zástupčího oprávnění.

42. Na základě shora uvedeného závěru o skutkovém stavu posoudil soud věc po právní stránce takto:

Soud má v uvedené věci za prokázané, že účastníci uzavřeli dne [datum] Dohodu o koupi nemovitosti, jejímž předmětem byl závazek žalované uzavřít s žalovaným do [datum] k jeho výzvě kupní smlouvu, již na žalobce převede bytovou jednotku [číslo] včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. St. [anonymizováno] a parc. [číslo] v [katastrální území] [anonymizováno], zapsané na LV č. [rok] a [rok] za kupní cenu 4 900 000 Kč. Žalobce se v Dohodě zavázal do 3 pracovních dní na utvrzení svého zájmu uzavřít kupní smlouvu uhradit blokační úhradu ve výši 177 000 Kč, s tím, že při prodlení delším než 5 kalendářních dní, tj. nebude-li uhrazena do [datum] včetně, se Dohoda ruší (rozvazovací podmínka). Další podmínky, včetně způsobu úhrady kupní ceny sjednány mezi účastníky nebyly. Uvedenou Dohodu po právní stránce soud hodnotil jako smlouvou o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 o.z.

43. Dohoda byla na straně žalované uzavřena prostřednictvím jejího zástupce, [právníká osoba] reality holding a.s., a to na základě plné moci (plná moc nebyla v řízení soudu předložena a ani dle textu Dohody nebyla její přílohou). Jaký byl přesný pokyn žalované zmocněnci, nebylo prokázáno ani písemnou plnou mocí ani obsahem zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi žalovanou a M&M reality holding a.s. Pokud jde o pokyn týkající se určení kupní ceny, za níž má být nemovitost prodávána, má soud za prokázané, že byla inzerována ve výši 5 900 000 Kč, což shodně uvedli oba svědci, tj. makléř Bc. [jméno] [příjmení] i partnerka žalobce, [jméno] [příjmení]. Zda však cena nabídková měla být dle zmocnění uděleného žalovanou i cenou nejnižší, se v řízení neprokázalo. Svědek [příjmení] ve své výpovědi obsah plné moci neuvedl, zároveň však uvedl, že jednal s manželem žalované (který byl faktickým prodávajícím, neboť k převodu bytové jednotky na žalovanou došlo ze [právníká osoba] – [právníká osoba], jejímž byl jediným společníkem a jednatelem, za účelem daňové optimalizace a nikoliv s úmyslem, aby žalovaná jednotku skutečně vlastnila a nakládala s ní jako s vlastní. Tomu odpovídá i to, že ve věci dle svědka [příjmení] jednal s realitní kanceláří výlučně její manžel, popř. vlastník druhé zrcadlové jednotky v domě [adresa], což byla dle tvrzení žalované, sděleného na jednání dne [datum], osoba, která přímo participovala na projektu výstavby domů v uvedené lokalitě) o možné slevě z inzerované kupní ceny, přičemž popřel, že by jakoukoliv slevu pro žalobce dojednal.

44. Soud tak má za prokázané, že předmětem zmocnění bylo vyhledat zájemce o koupi bytové jednotky za cenu 5 900 000 Kč. V řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná ve svém pokynu přímo umožnila realitní kanceláři, jako svému zmocněnci, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí i s nižší cenou, či v návaznosti na jednání mezi makléřem a žalobcem, poskytla slevu. Soud uvedenou situaci posoudil jako překročení plné moci ze strany zmocněnce ve smyslu ustanovení § 446 o.z. Bylo tak na žalované, aby v případě, že nesouhlasila s přijetím závazku prodat nemovitost za kupní cenu 4 900 000 Kč, bez zbytečného odkladu oznámila žalobci, že ze strany zástupce, tj. [právnícká osoba] reality holding a.s., došlo k překročení plné moci a že jeho jednáním nechce být vázána. Žalovaná však jednání zmocněnce neodmítla, čímž došlo k zákonné fikci dodatečného schválení překročení zmocnění a závazek vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí je platný.

45. Pokud žalovaná namítala, že žalobci muselo být z okolností bezpochyby zjevné, že zmocněnec zástupčí oprávnění zjevně překračuje, neshledal tuto obranu žalované soud namístě. Z provedených důkazů, zejména z SMS komunikace mezi realitním makléřem a žalobcem, ale i z výpovědi svědka [příjmení] a svědkyně [příjmení], má soud za prokázané, že jednání o slevě z inzerované ceny probíhala, a že žalovaná věděla, že žalobce požaduje slevu z ceny i důvody pro něž o ní žádá. Svědkyně [příjmení] v řízení potvrdila, že si SMS zprávu ze dne [datum] v 16:41 žalobce vyložil tak, že nějaká sleva je již dojednána a makléř se snaží tuto ještě navýšit. Rovněž svědkyně [příjmení] podrobně uvedla, proč očekávali, že sleva bude poskytnuta, a že by sleva měla být podstatná, a že s těmito důvody byl makléř konfrontován.

Soud souhlasí se svědkyní, že za situace, kdy inzerovaná cena 5 900 000 Kč byla cenou za inzerovaný prodej novostavby rodinného domu od developera (což potvrdil i svědek [příjmení]) a předmětem prodeje je nikoliv dům, ale bytová jednotka, u níž nejsou vztahy spoluvlastníků ve vztahu ke způsobu užívání, udržování a oprav společných částí budovy vyřešeny, shodně jako způsob užívání pozemků náležejících k bytovým jednotkám jednotlivými spoluvlastníky a jednotka je prodávána nikoliv stavebníkem, ale třetí osobou (tedy jednotka je zatížena při prodeji povinností kupujícího uhradit daň z nabytí), lze očekávat, že cena bude snížena. Shodně jako nelze přehlédnout, že na jaře 2020 panovala značná nejistota o vývoji realitního trhu, zejména s ohledem na očekávanou vysokou nezaměstnanost a neschopnost řádně hradit hypotéční závazky v důsledku propadu ekonomiky v návaznosti na probíhající první vlnu pandemie onemocnění covid-19. Nelze ani přehlédnout, že v březnu a dubnu došlo i s ohledem na faktický lockdown k úplnému, byť dočasnému, zastavení realitního (a nejen realitního) trhu. V neposlední řadě pak žalobce doložil, že před uzavřením Dohody zjistil o celkové ceně skutečně prodaných nemovitostí v okolí, přičemž zjistil, že ke dni [datum] činila průměrná realizovaná cena bytů v téže lokalitě 52 000 Kč za 1 m² obytné plochy, tedy průměrná dosahovaná cena jednotky by činila 4 995 000 Kč. Rovněž ze statistického porovnání inzerovaných a skutečně dosahovaných cen měl žalobce zjištěno, že cena poklesne u 58% domů inzerovaných déle než 60 dnů (což byl případ sporné nemovitosti – viz. vyjádření realitního makléře). Ze všech uvedených důvodů má soud za to, že očekávání žalobce, že mu bude poskytnuta sleva bylo legitimní, a nelze proto uzavřít, že by měl ze všech okolností bez pochybností poznat, že zmocněnec zjevně překročil své zástupčí oprávnění.

46. Nelze ani přehlédnout, že sám makléř se na úrovni údaje o kupní ceně vlastnoručně podepsal, po té, co nad ní doplnil upřesnění předmětu koupě. Ve své svědecké výpovědi uvedl, že si není vědom toho, že by se Dohoda četla před podpisem nahlas, ale že před podpisem Dohody ukázal účastníkům jednotlivé podstatné náležitosti smlouvy (údaje o účastnících, předmět smlouvy, výši kupní ceny a výši blokační úhrady). To vše svědčí o tom, že ze strany zástupce šlo, pokud slevu skutečně nesjednal, o překročení jeho zástupčího zmocnění.

47. Soud má dále za prokázané, že žalovaná neuzavřela ve sjednané měsíční lhůtě kupní smlouvu dle Dohodou o koupi nemovitosti, ač k tomu byla žalobcem přípisem ze dne [datum] vyzvána, a tedy žalobci vzniklo oprávnění obrátit se na soud s návrhem, aby soud nahradil vůli žalované a určil obsah kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 1787 o.z. Soud po té, kdy má zároveň za prokázané, že žalobce je schopen kupní cenu skutečně uhradit (prokázal soudu, že ke dni rozhodnutí měl

prostředky na její úhradu na svém bankovním účtu k dispozici) jeho návrhu v plném rozsahu vyhověl a nahradil vůli žalované s uzavřením kupní smlouvy, tak jak je uvedeno ve výroku I. rozsudku.

48. Pokud jde o vlastní obsah kupní smlouvy, vycházel soud zejména z návrhu zpracovaného zástupcem žalované (viz. návrh Kupní smlouvy a Smlouvy o úschově zpracovaný Mgr. [jméno]). Pokud jde o splatnost kupní ceny, po té, co byla žalobcem doložena solventnost, určil soud, že kupní cena (po odečtení již uhrazené a nevrácené blokační úhrady) je splatná jednorázově na účet prodávající (jehož číslo žalovaná v řízení odsouhlasila) a nikoliv prostřednictvím hypotéky, jak bylo původně žalobcem navrhováno. S ohledem na právní jistotu účastníků soud vložil do textu kupní smlouvy informaci o věcném břemeni váznoucím na převáděných nemovitostech.

49. Soud v souvislosti s jednáním žalované, respektive jejího zástupce, po uzavření Dohody. Poukazuje na to, že realitní makléř dne [datum] v SMS komunikaci nejprve v 18:48 uvádí, že potřebuje opravit chybu v Dohodě z důvodů uvedených v emailu (který nebyl žádným z účastníků předložen), s tím, že jinak bude nucen zaslat odstoupení od smlouvy a následně v 20:48 sdělil žalobci, že Dohoda je neplatná proto, že neměl k jejímu podpisu zmocnění, neboť žalovaná není vlastníkem nemovitosti. Ve své svědecké výpovědi před soudem výslovně uvedl, že žádné odstoupení od smlouvy či jiný úkon směřující k „anulování“ Dohody vůči žalobci neučinil, že věc předal k řešení dalším oddělením [právnícká osoba] reality holding a.s. Společnost M&M reality holding a.s. byla pak vůči žalobci rovněž nečinná, žádným způsobem nereagovala ani na jeho emaily, ani na žádost jeho právního zástupce o spolupráci. První reakcí realitní kanceláře po urgencích byl až email z [datum], který měl obsahovat vyjádření realitní kanceláře, které však žádný z účastníků soudu nepředložil. I pokud by jeho obsahem mělo být odmítnutí jednání zástupce s poukazem na překročení plné moci, má soud za to, že by již nešlo o odmítnutí bez zbytečného odkladu, a to za situace, kdy je stanovisko opakovaně urgováno a zástupce žalované dokonce přijal blokační úhradu a tuto si bez dalšího ponechal, tedy jednal, jako by Dohoda byla platná a bez vad. I skutečnost, že žalovaná předložila k výzvě žalobce [příjmení] kupní smlouvy a Smlouvy o úschově vypovídá o tom, že žalovaná považovala Dohodu o koupi nemovitosti pro sebe za zavazující.

50. Pokud se žalovaná dovolávala, že i pokud by byla Dohoda platná, nedostala se do prodlení s uzavřením kupní smlouvy ve smyslu ustanovení bodu [číslo] Dohody, neboť žalobce neprokázal svoji solventnost ve smyslu ustanovení bodu [číslo] Dohody, má soud za to, že ani tato její obrana nemůže obstát. Svědek [příjmení] uvedl, že k podpisu Dohody došlo až po té, kdy měl žalobce ověřeno, že má zajištěno financování kupní ceny hypotékou. Uvedl, že si na to pamatuje právě proto, že žalobce zvolil opačný postup než je běžné, tedy nejdříve ověřoval svoji solventnost a teprve po té, kdy mu znalec banky odsouhlasil, že jím zjištěná cena bude dostatečná pro poskytnutí hypotéky, přistoupil k podpisu Dohody. Tedy již v době podpisu Dohody, žalobce prokazoval žalované (prostřednictvím jejího zástupce), že má zajištěny prostředky na úhradu kupní ceny. Obdobně i návrh Kupní smlouvy a Smlouvy o úschově zpracovaný Mgr. [jméno] za žalovanou obsahoval přesné určení způsobu úhrady kupní ceny, aniž by byl ze strany žalované jakkoliv požadováno předložení dalších podkladů k prokázání schopnosti kupní cenu uhradit. V této souvislosti soud odkazuje i na ustanovení § 1912 odst. 1 o.z., dle něhož kdo má plnit při vzájemném plnění napřed, může své plnění odeprít až do té doby, kdy mu bude vzájemné plnění poskytnuto nebo zajištěno; to však jen tehdy, je-li plnění druhé strany ohroženo okolnostmi, které u ní nastaly, které mu nebyly a neměly být známy, když smlouvu uzavřel. V projednávané věci po upozornění, že kupní cena uvedená v návrhu Kupní smlouvy a Smlouvy o úschově zpracovaného žalovanou (resp. jejím zástupcem) je uvedena v rozporu s Dohodou (viz. email z [datum] v 15:14) přestal její zástupce ve věci jednat, resp. omezil se pouze na dotaz týkající se úschovy kupní ceny (viz. email z [datum]). Nelze ani přehlédnout, že měsíční lhůta stanovená žalované k uzavření kupní smlouvy v bodě [číslo] uplynula již dne [datum] (výzva k uzavření kupní smlouvy byla žalobcem odeslána [datum], tedy byla ve smyslu ustanovení § 573 o.z. doručena dne [datum]). Z obou důvodů soud uzavřel, že žalovaná byl tím, kdo byl se zasláním řádného návrhu kupní smlouvy odpovídajícího

Dohodě a tím i s jejím uzavřením v prodlení a žalobce by mohl odepřít plnění svého závazku k prokázání solventnosti. Za popsané situace ani nelze očekávat, že by žalobce uzavřel úvěrovou smlouvu, z níž mu již vznikají povinnosti (např. úhrada nákladů spojených s jejím uzavřením, poplatků bance za poskytnutí úvěru, ale i sankční poplatků za nečerpání či nedočerpání úvěru), dříve, než dojde mezi účastníky ke shodě na textu kupní smlouvy, a to vše zejména za situace, kdy žalovaná a realitní kancelář problém s údajně chybně uvedenou kupní cenou neřeší a s žalobcem nekomunikují.

51. Pokud se žalovaná dovolávala toho, že kupní cena uvedená v Dohodě je zjevnou chybou v psaní, soud se s jejím závěrem neztotožnil. Podle § 578 o.z. nemají chyby v psaní nebo v počtech vliv na platnost právního jednání pouze tehdy, je-li jeho význam nepochybný. To však v daném případě není. Kupní cena je v Dohodě uvedena pouze 1 krát, žalobce uvedl, že požádal o slevu z kupní ceny, svědkyně [příjmení] potvrdila i důvody pro něž bylo o slevu opakovaně žádáno, resp. že důvody pro něž má být sleva poskytnuta byly zjišťovány postupně a postupně i makléři sdělovány, a že měli z jednání makléře za to, že sleva byla dojednána. Nepochybnost musí být zjevná z obsahu jednání, stíženého chybou v psaní, a to jak účastníkům takového jednání, tak i třetím osobám. Tedy v daném případě nelze mít výši kupní ceny 5 900 000 Kč za nepochybnou.

52. Pokud se žalovaná dovolávala, aby soud posoudil jednání žalované jako jednání v omylu, ani zde se soud s žalovanou neztotožnil. Ve smyslu § 583 o.z. je neplatným takové právní jednání, pokud byl jednajícím uveden druhou stranou v omyl o rozhodující okolnosti. Je nepochybné, že ujednání o výši kupní ceny je rozhodující okolností, avšak tím, kdo do Dohody uvedl kupní cenu, byl zmocněncem žalované a nikoliv žalobce, tedy žalovaná se nemůže dovolávat omylu, který je přičitatelný jí.

Ve smyslu ustanovení § 585 o.z. je neplatným i právní jednání, pokud omyl vyvolala třetí osoba a pokud má druhá strana na činu třetí osoby podíl či o jejím jednání musela vědět. V daném případě, jak uvedeno shora se, „omylu“ mohl dopustit zástupce žalované. V řízení však nebylo prokázáno, že by se na uvedení výše kupní ceny 4 900 000 Kč v Dohodě podílel žalobce. Svědek [příjmení] výslovně uvedl, že Dohodu vyplňoval sám, předem, na svém počítači. Ze shodných důvodů, pro něž nemá soud za prokázané, že by žalobci muselo být z okolností bezpochyby zjevné, že zmocněncem zástupčí oprávnění zjevně překračuje, nemá za prokázané, že by si žalobce musel vědom omylu zmocněnce. Soud pro úplnost odkazuje i na rozhodnutí citované v komentáři k obecnému občanskému zákoníku – Vážený [číslo], dle něhož třetí osobou není ten, jehož pomocí byla smlouva uzavřena, tedy zástupce.

53. Vzhledem k tomu, že soud žalobě v plném rozsahu vyhověl, rozhodl i o nákladech řízení podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci nárok na náhradu nákladů řízení v částce 358 423,35 Kč Tyto náklady sestávají

a) ze zaplaceného soudního poplatku v částce 3 000 Kč a

b) z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 4 900 000 Kč sestávající

z částky 27 900 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za výzvu k plnění se základním skutkovým a právním rozбором předcházející návrhu ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za další poradu s klientem přesahující jednu hodinu dle § 11 odst. 1 písm. c) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (žaloba) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne [datum],

z částky 13 950 Kč za návrh na předběžné opatření po zabavení řízení dle § 11 odst. 2 písm. a) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (replika žalobce s návrhem na doplnění dokazování) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne [datum],

z částky 55 800 Kč (2 × 27 900 Kč) za účast na jednání soudu (jednání od 13:00 do 16:45) dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (replika žalobce) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (replika - prokázání schopnosti financovat kupní cenu nemovitosti) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne [datum],

z částky 27 900 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (reakce na sdělení [právnícká osoba]) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne [datum] a

z částky 27 900 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne [datum];

c) z třinácti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a

d) cestovní náhrady v celkové výši 2 773,35 Kč, a to v souvislosti s cestou realizovanou

dne [datum] náhrada 928,02 Kč za 86 ujetých km v částce 528,02 Kč (31,80 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 358/2019 Sb. při průměrné spotřebě 6,1 l [číslo] km a 4,20 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 358/2019 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t.,

dne [datum] náhrada 921,09 Kč za 86 ujetých km v částce 521,09 Kč (27,20 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 589/2020 Sb. při průměrné spotřebě 6,1 l [číslo] km a 4,40 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 589/2020 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t. a

dne [datum] náhrada 924,24 Kč za 86 ujetých km v částce 524,24 Kč (27,80 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 589/2020 Sb. při průměrné spotřebě 6,1 l [číslo] km a 4,40 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 589/2020 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t.

54. Soud pak nepřiznal žalobci nárok na náhradu nákladů spočívající v úkonu právní pomoci ze dne [datum] – změna žalobního návrhu spočívající ve změně způsobu úhrady kupní ceny neboť bylo výlučně na žalobci aby způsob úhrady kupní ceny určil, a že ho v průběhu řízení změnil, nelze přičítat jednání žalované. Dále za úkony právní pomoci dle § 11 odst. 1 písm. c) a. t. – další porada s klientem přesahují jednu hodinu, a to za jednání dne [datum], dne [datum], dne [datum], [datum] a [datum]. Účastník má nárok ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. nárok na náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování práva. Soud nemá ani po té, co učinil dotaz na právního zástupce žalobce, aby osvětlil účelnost těchto porad v rozsahu přesahujícím 1 hodinu, za prokázané, že by délka trvání těchto porad byla účelná, a že tedy na jejich náhradu vznikl žalobci ve smyslu ustanovení § 142 o.s.ř. nárok.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně. Odvolání je třeba podat ve dvojnásobném vyhotovení.

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Beroun 20. dubna 2021

Mgr. Veronika Sekerová
soudkyně

