



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudce Mgr. Lukáše Pišvejce (soudce zpravodaj) a soudkyně JUDr. Veroniky Burianové ve věci

žalobce: **REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o.**, sídlem Šafaříkovy sady 2455/5, Plzeň
zastoupen advokátem doc. JUDr. Janem Kocinou, Ph.D., se sídlem Malá 43/6, Plzeň

proti
žalované: **Česká obchodní inspekce**, se sídlem Štěpánská 15, Praha 2,

o žalobě proti rozhodnutí žalované ze dne 18. 5. 2018, čj. ČOI 47455/18/O100/2200/18/Ber/Št

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Napadené rozhodnutí

1. Žalobce se žalobou domáhá zrušení rozhodnutí žalované ze dne 18. 5. 2018, čj. ČOI 47455/18/O100/2200/18/Ber/Št, jímž bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí ředitele inspektorátu České obchodní inspekce Plzeňského a Karlovarského

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

kraje (dále jen „prvoinstanční orgán“) ze dne 1. 3. 2018, č. j. ČOI 30572/18/2200 (dále jen „prvoinstanční rozhodnutí“), kterým byla žalobci uložena pokuta ve výši 15.000 Kč pro porušení § 4 odst. 4 ve spojení s § 5 odst. 1 zákona o ochraně spotřebitele (dále jen „ZOS“).

II.

Žaloba

2. Žalobce nesouhlasí se závěry žalované obsažené v napadeném rozhodnutí.
3. Žalobce v průběhu správního řízení rozporoval, že z vytýkané informace nelze jednoznačně dovodit, že je možné zakoupit byt bez parkovacího stání: *„Ceny bytových jednotek jsou stanoveny včetně platné DPH. Ke každé bytové jednotce lze zakoupit garážové parkovací stání v parkovacím domě za cenu 250 000,- Kč vč. DPH nebo venkovní parkovací stání za cenu 150 000,- Kč vč. DPH.“* Žalovaná na str. 5 napadeného rozhodnutí uvádí, že pro vyjádření skutečnosti, že je něco povinné, není jiná alternativa, se v českém jazyce používání např. výrazy „musí“, „je povinné“, „je nutno“, „je nezbytné“ apod. Oproti tomu výraz „lze“ je vždy používán k vyjádření toho, že je něco možné, ovšem nikoliv povinné. Dle žalované tedy není možné jazykovým výkladem dospět k jinému závěru, než že kupující má možnost si k bytu garážové stání přikoupit, avšak nikoliv, že tak musí učinit, pokud chce byt získat. Žalobce s tímto výkladem nesouhlasí. Výklad uvedené nabídky není tak jednoznačný, jak jej prezentuje žalovaná. Žalovaná pomíjí fakt, že pokud bylo použito slovo „lze“, mohlo být použito z hlediska možnosti volby mezi parkovacím stáním a garážovým stáním. Bytová jednotka tedy mohla být zakoupena buď s garážovým stáním v ceně 250.000,-Kč vč. DPH nebo s parkovacím stáním v ceně 150.000,-Kč vč. DPH. Slovo „Lze“ je tedy v daném případě možno vykládat jako eventualitu, kdy kupující zakoupí buď garážové stání, nebo parkovací místo. Z nabídky nelze jednoznačně dovodit, že bytové jednotky je možné zakoupit i bez parkovacího místa. Žalobce nadále trvá na tom, že výklad uvedené nabídky je sporný a správní orgány jej opakovaně vykládají v neprospěch žalobce. Žalobce odkazuje na § 69 odst. 2 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, kdy správní orgán měl postupovat podle zásady *in dubio pro reo*.
4. Žalovaná v napadeném rozhodnutí opakuje a rozvádí závěry prvoinstančního orgánu ohledně toho, zda je uvedená informace způsobila ovlivnit spotřebitele. Pokud bude žalobce vycházet z toho, že výklad nabídky dle bodu 1. bude v její neprospěch, nesouhlasí žalobce ani se závěry ohledně způsobivosti nabídky ovlivnit spotřebitele. Žalovaná v napadeném rozhodnutí cituje rozhodnutí Evropského soudního dvora ve věci Trento Sviluppo srl v. Centrale Adriatica Soc. coop. arl (C-281/12) ze dne 19. 12. 2013, ze kterého dovozuje, že rozhodnutí o obchodní transakci je „rozhodnutí spotřebitele o tom, zda, jak a za jakých podmínek produkt koupí. Tento pojem má tedy dle žalované zahrnovat nejen rozhodnutí, zda produkt zakoupí či nezakoupí, ale rovněž rozhodnutí, které s tímto rozhodnutím přímo souvisí, zejména rozhodnutí navštívit obchod. Žalovaná sice cituje rozhodnutí Evropského soudního dvora, nicméně toto rozhodnutí v žádném případě nedopadá na řešený případ. Z uvedeného rozhodnutí: „13 V březnu 2008 Centrale Adriatica uvedla v některých prodejních místech označených názvem COOP Italia speciální akční nabídku, v jejímž rámci byly některé výrobky nabízeny za výhodné ceny. Akce trvala v období od 25. března do 9. dubna 2008. Na reklamním letáku bylo uvedeno „slevy až o 50 % a mnoho dalších zvláštních nabídek“. Mezi výrobky, které byly na tomto reklamním letáku nabízeny za akční ceny, byl přenosný počítač. Dne 10. dubna 2008 podal spotřebitel stížnost k AGCM z důvodu, že toto reklamní oznámení bylo podle jeho

názoru nepřesné, protože když v době platnosti akce navštívil supermarket v Tridentu, nebyl tento výrobek výpočetní techniky dostupný.“ Žalovaná aplikuje závěry týkající se koupě přesného počítače se slevou až 50 % na řešený případ, tj. koupí nemovité věci. Je zřejmé, že uvedené rozhodnutí vychází ze zcela jiných skutkových základů, které nejsou v žádném případě srovnatelné. Pokud je spotřebitel klamavě „nalákán“ do kamenného obchodu prodejny, lze samozřejmě uvažovat o tom, že takové jednání by bylo způsobilo ovlivnit spotřebitele. Spotřebitel by v daném případě mohl v kamenné prodejně zakoupit jiný produkt, nebo dokonce produkt, který měl být ve slevě. Jedná se však o drobné movité věci, u kterých toto riziko může nastat. Uvedené rozhodnutí je ovšem na prodej nemovitých věcí zcela nepoužitelné. Pojem „rozhodnutí ohledně koupě“ tedy nelze vykládat ve vztahu ke všem věcem shodně, neboť jednotlivé věci mohou mít svá specifikace. To se samozřejmě týká i nemovitých věcí. Žalobce opakuje, že prodej nemovitých věcí je nezbytné důkladně připravit, seznámit kupujícího se všemi podmínkami prodeje a až následně se se skutečně vážným zájemcem uzavírá kupní smlouva. Kupující má takovou kupní smlouvu k dispozici s dostatečným časovým předstihem, aby mohl posoudit případná rizika, konzultovat věc s právním zástupcem apod. Spotřebitel není a nebyl v daném případě žádným způsobem ohrožen, nemohlo být porušeno právo na ochranu spotřebitele. Naopak Společnost jednala v daném případě zcela profesionálně, když s každým zájemcem o koupi bytových jednotek domluvila osobní setkání, na kterém byly všechny podrobnosti ohledně prodeje nemovité věci podrobně konzultovány. Ad absurdum s použitím argumentace žalované bychom museli dovodit vždy klamání spotřebitele, když by v nabídce nebyl zcela přesný popis projektu či sdělení, zda budou nemovité věci zatíženy věcnými právy s uvedením konkrétních omezení apod. U prodeje nemovitých věcí toto není jednoduše možné. Spotřebitelovi by např. mohlo vadit, že v budově, kde se nachází bytová jednotka, bude provozována kotelná třetím subjektem s tím, že budova bude zatížena věcným břemenem. Spotřebitel by např. nebyl ochoten zakoupit bytovou jednotku z důvodu nevhodně nastavených podmínek správy nemovitosti atp. Žalobce již upozorňoval na to, že pokud prvostupňový správní orgán uznal žalobce vinným, musel dovodit následující časovou souslednost: zájemce o koupi bytové jednotky bude mít na základě internetové inzerce zájem o koupi bytové jednotky bez parkovacího stání a při osobním jednání zjistí, že bytovou jednotku je možné zakoupit pouze včetně parkovacího stání a následně se rozhodne, že tedy bytovou jednotku zakoupí včetně parkovacího stání a koupě proběhne na místě během prvního osobního jednání. Tento sled událostí by musel proběhnout, respektive hrozit, aby bylo naplněno klamavé jednání dle § 5 odst. 1 ZOS. Je naprosto vyloučené, že by zájemce o koupi nemovitosti na základě nepřesné informace na internetových stránkách uzavřel kupní smlouvu, kterou by jinak neuzavřel. Pokud se při osobním jednání zájemce dozví, že nemovitou věc je možné prodat pouze včetně parkovacího stání a současně se dozví cenu parkovacího stání, kterou je třeba k bytové jednotce připočítat, je průměrná osoba (dle § 4 odst. 1, zákona o ochraně spotřebitele) jistě schopna relevantně posoudit, zda má zájem o koupi bytové jednotky za těchto podmínek. Pokud by taková osoba nebyla schopna posoudit u koupě bytové jednotky všechny skutečnosti, jistě by se nejednalo o průměrnou osobu, nýbrž osobu omezenou na svéprávnosti, která ovšem není oprávněna uzavřít kupní smlouvu bez svého opatrovníka, který by byl jistě schopen uvedené posoudit. Z uvedeného je zřejmé, že je vyloučeno, aby byl spotřebitel „donucen“ nebo „dotlačen“ k uzavření smlouvy, kterou by jinak neuzavřel. Pokud Správní orgán dovodil závěr opačný, jedná se o čistou spekulaci, která ovšem není podložena relevantními důkazy. Žalovaná na str. 6 napadeného rozhodnutí připustila, že v daném případě skutečně není riziko, že by došlo k uzavření

smlouvy, kterou spotřebitel uzavřít nechtěl. Žalovaná dovozuje, že lze souhlasit s tím, že spotřebitel pravděpodobně pouze na základě inzerátu na internetu neuzavře hned kupní či rezervační smlouvu na nemovitost, neboť běžný průměrně opatrný spotřebitel takto nepostupuje. Žalovaná dále na str. 7 napadeného rozhodnutí dovozuje, že na straně spotřebitele mohla vzniknout toliko újma v podobě ztráty zbytečně vynaloženého času. S ohledem na specifický charakter prodeje nemovitých věcí nelze dovodit, že by žalobce svým jednáním mohl způsobit jakoukoliv újmu spotřebiteli. Žalobce v daném případě postupoval v zájmu všech potenciačních klientů, neboť u prodeje bytových či nebytových jednotek není možné všechny informace „vměstnat“ do internetové nabídky. Je vhodné případné zájemce podrobně seznámit s celým projektem, podmínkami prodeje, zatížení nemovitých věcí, způsob financování atd., což žalobce také učinil.

III.

Vyjádření žalované k žalobě

5. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby a uvedla, že s ohledem na skutečnost, že obsah žaloby se do značné míry kryje s obsahem odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí, přičemž s odvolacími námitkami se žalovaná vypořádala již v odůvodnění druhostupňového rozhodnutí, dovoluje si žalovaná v podrobnostech na obsah napadeného rozhodnutí odkázat, jakož i na zbylý obsah spisu.

IV.

Posouzení věci soudem

6. V souladu s § 75 odst. 1, 2 s.r.s. vycházel soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, a napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů uplatněných v žalobě.

VII.

Rozhodnutí soudu

7. Žaloba není důvodná.
8. Soud úvodem předesílá, že formulace žalobních bodů v žalobě se z valné většiny shoduje s argumentací, kterou žalobce uplatnil v odvolání proti prvoinstančnímu rozhodnutí. Na obsah odvolacích námitek reagovala žalovaná v odůvodnění napadeného rozhodnutí, přičemž v této souvislosti soud konstatuje, že žalovaná tak učinila precizním způsobem, když podrobně a pečlivě uvedla logické důvody, jež vyvrátily jednotlivá tvrzení žalobce obsažená v odvolání. Žalované tedy nebylo třeba cokoli vytknout, a soud tak v tomto směru plně odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí [k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, čj. 8 Afs 75/2005-130 (k dispozici na www.nssoud.cz), podle kterého „(...) je-li rozhodnutí žalovaného správního orgánu řádně odůvodněno, je z něho zřejmé, proč žalovaný nepovažoval právní argumentaci účastníka řízení za důvodnou a proč jeho odvolací námitky považoval za liché, mylné nebo vyvrácené, shodují-li se žalobní námitky s námitkami odvolacími a nedochází-li krajský soud k jiným závěrům, je přípustné, aby si krajský soud správné závěry se souhlasnou poznámkou osvojil.“].
9. Pokud se jedná o nabídku ve znění „Ceny bytových jednotek jsou stanoveny včetně platné DPH. Ke každé bytové jednotce lze zakoupit garážové parkovací stání v parkovacím domě za cenu 250 000,- Kč vč. DPH nebo venkovní parkovací stání za cenu 150 000,- Kč vč. DPH“, pak

soud má za to, že její formulace je natolik jasná, že dokonce ani nevyvolává potřebu výkladu (ve smyslu staré zásady, podle níž jasná slova nepotřebují výklad: *In claris non fit interpretatio*). Je třeba odmítnout tvrzení žalobce uplatněné v rámci správního řízení, tak i v žalobě, že výraz „lze“ má být vztahován k možnosti volby mezi garážovým stáním či parkovacím stáním. Toto tvrzení je zcela absurdní, neboť k vyjádření alternativního vztahu dvou typů stání slouží ve shora citované nabídce slovo „nebo“, naopak pojem „lze“ je možné vztáhnout jen a pouze k fakultativnímu charakteru nabídky jako celku.

10. Důvodná není ani polemika žalobce týkající se aplikovatelnosti rozsudku Soudního dvora Evropské unie ve věci Trento Sviluppo srl v. Centrale Adriatica Soc. coop. arl (C-281/12) ze dne 19. 12. 2013. Klíčový význam rozsudku pro nyní projednávanou věc není dán jeho skutkovým základem (na jehož odlišnosti upozorňuje žalobce), ale právními závěry, k nimž Soudní dvůr EU dospěl – tyto závěry jsou nadány určitou mírou abstraktnosti, a týkají se výkladu obecného pojmu „*rozhodnutí o obchodní transakci*“, pod nějž je možné bez jakýchkoliv pochyb zahrnout i proces koupě nemovité věci. Není pravdivé tvrzení žalobce, že s ohledem na specifika prodeje nemovitých věcí by při respektu závěrů žalované musela být každá nabídka, která neobsahuje vyčerpávající popis prodávané nemovité věci, klamavá. Správní orgány žalobce sankcionovaly nikoliv za nedostatečný popis předmětu prodeje, ale za výslovné uvedení nepravdivé informace týkající se fakultativního charakteru nákupu parkovacího/garážového stání k bytové jednotce. Pokud žalobce rozsáhle argumentuje, že jím uvedená nepravdivá informace sama o sobě nemůže vést spotřebitele uzavření kupní smlouvy k bytu, platí, že podle soudu nemají tato tvrzení při zohlednění rozhodovacích důvodů žalované relevanci. Je třeba si uvědomit, že žalovaná jasně konstatovala, že újma spotřebitele spočívá již ve ztraceném času vynaloženém na komunikaci se zástupcem žalobce na základě nabídky obsahující nepravdivou informaci, přičemž ve světle citovaného rozsudku SDEU je nutné takovou aktivitu spotřebitele chápat jako součást „*rozhodnutí o obchodní transakci*“.
11. Žalobu soud shledal nedůvodnou, proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

VIII.

Náklady řízení

12. Náhradu nákladů řízení soud žádnému z účastníků podle § 60 odst. 1 s. ř. s. nepřiznal, protože žalobce ve věci úspěch neměl a žalovaná se práva na náhradu nákladů řízení výslovně vzdala.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň dne 20. 6. 2019

Mgr. Alexandr Krysl v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

