



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marie Hajné a soudkyň JUDr. Aleny Svátkové a JUDr. Evy Škultétyové ve věci žalobce: **Dipl. Ing. Miroslav H.** narozený [REDACTED], bytem v [REDACTED], zast. Mgr. Martinem Soukupem, advokátem se sídlem v Praze 2, Na Rybníčku 16, proti žalovanému: **ELIP REAL, spol. s r. o.** se sídlem v Praze 8, Křižíkova 56, IČ 45317747, zast. Mgr. Karlem Hulešem, advokátem se sídlem v Praze 8, Pernerova 32, o zaplacení částky 30.000,- Kč s příslušenstvím,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu I. stupně **se** v zamítavém výroku ve věci samé **m ě n í** tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 30.000,- Kč s 3% úrokem z prodlení za dobu od 5.2.2003 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

II. Na náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně je žalovaný **povinen** zaplatit žalobci k rukám jeho právního zástupce Mgr. Martina Soukupa částku 10.425,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

III. Na náhradu nákladů odvolacího řízení je žalovaný **povinen** zaplatit žalobci k rukám jeho právního zástupce Mgr. Martina Soukupa částku 10.350,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

IV. Soudu I. stupně **se ukládá oprava** výroku I. rozsudku ohledně výše úroku z prodlení.

Odůvodnění

Soud I. stupně napadeným výrokem zamítl žalobu na zaplacení žalované částky, jíž se žalobce domáhal z titulu smluvní pokuty. Vztah mezi účastníky byl založen smlouvou o rezervaci garážových stání číslo [redacted] v objektu garáží v [redacted] na pozemku parcelní číslo [redacted] v katastrálním území [redacted] v [redacted] ze dne 6.5.2002. Cena stání činila 598.000,- Kč, částku 30.000,- Kč složil žalobce jako zálohu ve prospěch žalovaného při podpisu této smlouvy. Postupoval podle článku III. smlouvy, podle kterého je žalobce povinen složit zálohu na kupní cenu ve výši 30.000,- Kč, která v případě uzavření smlouvy bude započítána na kupní cenu a v případě, že žalobce jako zájemce neuzavře smlouvu nejpozději do 15.12.2002 z důvodu na své straně, propadá ve prospěch žalovaného. Od doby uzavření smlouvy dne 6.5.2002 žalobce žalovaného nijak nekontaktoval a tato skutečnost byla v řízení prokázána výpovědí prokuristky žalované společnosti Jitky T [redacted] podle níž kontakt nebyl žádný problém, protože v sídle žalovaného je neustále někdo přítomen a žalobce měl k dispozici i její mobilní telefon. Do určeného data 15.12.2002 z toho důvodu kupní smlouva uzavřena nebyla. Žalovaný se sám neúspěšně pokusil žalobce kontaktovat. Sám žalobce se ozval až v lednu 2004 s tím, že o stání má i nadále zájem, ale nemohl se ve lhůtě ozvat, protože byl v zahraničí. Žalovaný mu sdělil, že záloha již propadla ve smyslu sjednaného ujednání a nabídl mu slevu z kupní ceny, na niž žalobce nepřistoupil. Žalobce tvrdil, že ustanovení smlouvy o záloze je v rozporu občanským zákoníkem (dále jen obč. zák.), konkrétně s § 56. Žalovaný tvrdil, že na základě ujednání smlouvy ze dne 6.5.2002 byl pro dobu osmi měsíců smluvně vázán, aniž by od žalobce měl informaci, zda vůbec hodlá kupní smlouvu uzavřít. Soud smlouvu ze dne 6.5.2002 posoudil ve smyslu § 50a odst. 1 obč. zák. jako smlouvu o smlouvě budoucí, která má veškeré náležitosti, protože účastníci se dohodli na všech podstatných náležitostech budoucí kupní smlouvy, tedy na kupní ceně, datu, do kdy má být kupní smlouva uzavřena, v záhlaví smlouvy dostatečně specifikovali předmět budoucí kupní smlouvy, tedy garážová stání. Kterýkoliv z účastníků se tak mohl domáhat uzavření kupní smlouvy a druhý byl povinen mu poskytnout k jejímu uzavření součinnost. Na meritum věci soud I. stupně aplikoval § 544 obč. zák., podle něhož sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinností škoda nevznikne. Smluvní pokutu lze sjednat pouze písemně a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení. Účastníci se výslovně dohodli, že pokud nedojde k uzavření z důvodu na straně žalobce, záloha ve výši 30.000,- Kč propadá ve prospěch žalovaného. Protože oba účastníci byli ze smlouvy oprávněni i povinni, bylo na žalobci, aby žalovanému ve chvíli, kdy projevil ochotu smlouvu uzavřít, poskytl potřebnou součinnost, a v případě neposkytnutí byla sjednána uvedená smluvní pokuta. Bylo prokázáno, že žalovaný se žalobce snažil kontaktovat a smlouvu s ním uzavřít, žalobce se však dle svého vyjádření zdržoval mimo republiku a součinnost mu neposkytl. Dle názoru soudu ani v tomto případě kontaktování žalovaného nemohlo být pro žalobce problémem, navíc mu byl známo, že smlouva musí být uzavřena nejpozději do 15.12.2002. K uzavření smlouvy nedošlo z důvodů na straně žalobce, žalovaný má nárok na smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč. Soud I. stupně se zabýval i argumentací žalobce, podle které ujednání o smluvní pokutě neodpovídá § 56 obč. zák., protože jde o spotřebitelskou smlouvu a ta nesmí obsahovat ujednání, která by v rozporu s požadavkem dobré víry znamenala značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran. Soud se s touto argumentací neztotožnil, neboť je třeba vzít v úvahu, že

žalovaný po celou dobu od uzavření smlouvy do 15.12.2002, respektive do ledna 2003, nemohl nijak s garážovými stánými nakládat, neboť byl smluvně vázán. Toto ustanovení tak neznamená nerovnováhu mezi účastníky, byť jde o vztah spotřebitelský. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl ve smyslu § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.) a plně úspěšnému žalovanému přiznal právo na náhradu nákladů řízení.

Proti rozsudku podal v zákonné lhůtě odvolání žalobce. Navrhoval, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně změnil a žalobě v plném rozsahu vyhověl, nesouhlasil ani se skutkovými závěry soudu I. stupně ani s jeho posouzením celého sporu. Soud I. stupně sice v řízení provedl listinné důkazy a na návrh obou stran vyslechl prokuristku žalovaného, nepřipustil však návrh žalobce, aby byl stejným způsobem vyslechnut i on, přičemž důkazní síla výpovědi měla být posuzována minimálně stejně jako protichůdná výpověď zástupkyně žalované strany. Soud tak neúplně zjistil skutkový stav. Dále poukázal na procesní pochybení, neboť žalobce upravil žalobní návrh tak, že z dlužné částky požadoval úrok z prodlení pouze ve výši 3%, jeho nárok byl zamítnut v původním znění. Soud I. stupně tak v řízení dospěl k nesprávným skutkovým závěrům, když označil za prokázané, že žalovaný se snažil žalobce před uplynutím sjednané lhůty zkontaktovat a ke kontaktu nedošlo ze strany žalobce. Znovu zdůraznil, že k takovému zjištění nebyl proveden jediný relevantní důkaz, neboť ze strany žalované se jedná o pouhé ústní tvrzení nepodložené žádným důkazem. Naopak v řízení nebylo prokázáno, že žalobce by byl vyzván žalovanou společností ke splnění povinnosti ze smlouvy a tedy k poskytnutí součinnosti k uzavření kupní smlouvy. Poukázal dále na to, že garážová stání byla do konce roku 2002 pronajata jinému subjektu, to, že s nimi po tuto dobu žalovaný nemohl nakládat, nesouvisí s uzavřenou rezervační smlouvou. Naopak žalobce složením vysoké částky jako zálohy demonstroval žalovanému svoji připravenost uzavřít kupní smlouvu. Navíc v místě objektu v [REDAKCE] došlo v roce 2002 k rozsáhlým záplavám a tuto skutečnost lze vykládat jako podstatnou změnu okolností, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli. Ze všech těchto důvodů bylo povinností žalované strany nejpozději doručením výzvy právního zástupce žalobce ze dne 30.1.2003, kdy došlo k zániku vzájemného závazku, vrátit přijatou zálohu jako bezdůvodné obohacení. Rovněž poukázal na to, že soud I. stupně při výkladu porušil poučovací povinnost ve smyslu § 118a odst. 1 a 2 o.s.ř., když neupozornil žalobce na svůj odlišný právní názor a nevyzval jej k doplnění dokazování v tomto směru. Setrval na svém stanovisku, že předmětné ujednání znamenalo značnou nerovnováhu v právech a povinnostech obou stran.

Žalovaný navrhoval potvrzení napadeného rozsudku s tím, že prokuristka žalovaného T [REDAKCE] byla vyslechnuta jako svědkyně a nikoli jako účastnice řízení. Žalovanému se v řízení podařilo prokázat, že k uzavření kupní smlouvy nedošlo z důvodu na straně žalobce jako zájemce a zcela se ztotožnil s hodnocením věci, tak jak to učinil soud I. stupně.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v rozsahu daném odvoláním ve smyslu § 212 o.s.ř. a dospěl k závěru, že jsou dány předpoklady pro změnu napadeného rozsudku, neboť soud I. stupně zásadně správně zjistil skutkový stav, na jeho základě však dospěl k nesprávným právním závěrům. Námitka žalobce, že nebyl žalovanou stranou vyzván k uzavření kupní smlouvy a nebyl tak vyzván k poskytnutí součinnosti k jejímu uzavření, je důvodná.

V řízení před soudem I. stupně bylo prokázáno, že účastníci uzavřeli smlouvu o rezervaci garážových stání s ujednáním o smluvní pokutě žalobce v případě, že

ve sjednaném termínu nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů na jeho straně. Účastníky sjednanou smlouvu odvolací soud na rozdíl od soudu I. stupně hodnotí jako smlouvu nepojmenovanou (§ 51 obč.zák.), byť toto právní posouzení není pro meritum věci rozhodující. Sankce byla sjednána pro případ porušení konkrétní povinnosti žalobce, což však v řízení nebylo prokázáno. Smluvní pokutu nelze platně sjednat jako sankci za neuzavření dvoustranného právního úkonu a postihnout jí pouze jednu ze smluvních stran. Sankci lze sjednat pouze za porušení konkrétní povinnosti, jak se v daném případě stalo. Protože však v řízení nebylo prokázáno, že by účastníci kontaktovali jeden druhého (nijak nepodložený telefonický pokus žalovaného o kontakt se žalobcem nelze považovat za právně relevantní krok), nelze pouhou skutečností, že žalobce žalovaného ve lhůtě k uzavření smlouvy nevyzval, hodnotit tak, že k neuzavření kupní smlouvy došlo z důvodů na jeho straně. Takovou skutečností by nepochybně bylo např. to, kdyby žalobce ve stanovené lhůtě nepodepsal žalovaným zasláný návrh kupní smlouvy. Žádný kvalifikovaný kontakt ze strany žalovaného, na nějž by žalobce nereagoval, však v řízení prokázán nebyl. Lze shrnout, že dvoustranný právní úkon nebyl uzavřen z viny obou stran, podmínky předpokládané sankčním ujednáním účastníků proto nenastaly, žalovaný v důsledku toho nemá nárok na sjednanou smluvní pokutu. Ponecháním si částky 30 000 Kč bez právního důvodu vzniklo žalovanému bezdůvodné obohacení. Z toho důvodu postupoval odvolací soud dle § 451 odst. 1 obč. zák. a uložil žalovanému povinnost vzniklé bezdůvodné obohacení žalobci vydat. Protože žalovaný byl o vydání obohacení žalobcem požádán dopisem ze dne 31.1.2003, který žalovaný obdržel dne 3.2.2003, uložil odvolací soud povinnost vedle samotného bezdůvodného obohacení vydat žalobci i úrok z prodlení za dobu od 5.2.2003, a to v souladu s § 563 obč. zák. (není-li doba splnění dohodnuta, stanovena právním předpisem nebo určena v rozhodnutí, je dlužník povinen splněn dluh prvního dne poté, kdy byl o plnění věřitelem požádán) dle návrhu žalobce. Výše žalobcem požadovaného úroku z prodlení odpovídá § 517 odst. 2 obč. zák. ve spojení s vládním nařízením č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení. O lhůtách k plnění a o platebním místě soud rozhodl dle § 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o.s.ř.

Odvolací soud tak postupoval dle § 220 odst. 1 o.s.ř., napadené rozhodnutí změnil a žalobě v plném rozsahu vyhověl, neboť soud I. stupně rozhodl nesprávně, ačkoliv správně zjistil skutkový stav.

O náhradě nákladů řízení mezi účastníky před soudem I. stupně rozhodl odvolací soud dle § 224, § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal žalobci částku 10.425,- Kč, sestávající s odměny za právní zastoupení ve smyslu vyhl.č. 484/2000 Sb. (§ 3 odst. 1 bod. 5/) ve výši 9.000,- Kč a tří paušální náhrady dle vyhl.č. 177/1996 Sb. (§ 13 odst. 3) za převzetí věci dne 17.3.2003, sepis žaloby dne 31.3.2003 a účast na jednání soudu dne 24.11.2003 a dále náhradu za soudní poplatek ve výši 1.200,- Kč.

O náhradě nákladů odvolacího řízení soud rozhodl ve smyslu § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř., protože žalobce měl v odvolacím řízení úspěch a vznikly mu náklady v souvislosti s poplatkem z odvolání ve výši 1.200,- Kč, odměnou za právní zastoupení ve výši 9.000,- Kč a dvěma paušálními náhradami za sepis odvolání dne 19.2.2004 a účast na odvolacím jednání dne 11.11.2004, celkem 10.350 Kč.

Soud I. stupně napadeným rozsudkem zamítl žalobu do částky 30.000 Kč s 3 % úrokem z prodlení od 5.2.2003 do zaplacení, v písemném vyhotovení rozsudku došlo ve výši úroku z prodlení k písařské chybě (uveden 4 % úrok z prodlení namísto úroku z prodlení

ve výši 3 % dle žaloby). Odvolací soud proto postupoval ve smyslu § 222 odst. 3, § 164 o.s.ř. a v tomto směru nařídil soudu I. stupně provedení opravy.

Proti tomuto rozsudku **I z e** podat odvolání (§ 237 odst. 1 písm a/ o.s.ř.), a to do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

V Praze dne 11. listopadu 2004

Za správnost vyhotovení:
Mitkovová Anna

JUDr. Marie Hajná, v.r.
předsedkyně senátu