



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Vladimíry Kosovcové a soudců JUDr. Naděždy Zachystalové a JUDr. Jana Klášterky ve věci žalobce: **R. M.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, zast. JUDr. Annou Márovou, advokátkou, se sídlem Praha 2, Myslíkova 1998/30, proti žalované: **A. P.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, zast. JUDr. Vítem Pošvářem, advokátem, se sídlem Jindřichův Hradec, Masarykovo nám. 1/II, **o zaplacení částky 145.014,- Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 23. dubna 2007, č.j. 40 C 11/2007 - 55,

t a k t o :

Rozsudek soud prvního stupně **s e m ě n í** tak, že se žaloba s návrhem, aby žalované byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 145.014,- Kč s příslušenstvím, **z a m í t á** .

Žalobce je povinen nahradit žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 87.053,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Víta Pošváře.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 145.014,- Kč spolu s úrokem z prodlení z částky 95.000,- Kč ve výši zde uvedené a nahradit mu na účet jeho advokátky náklady řízení ve výši 44.604,- Kč, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku. Rozhodl tak o žalobním požadavku žalobce odůvodněným tím, že byl zaujat nabídkou realitní kanceláře xxx na prodej bytu o velikosti 2 + k.k. o rozloze 52 m² se

sklepem o velikosti 10 m², po prohlídce objektu dne 4.4.2005 uzavřel prostřednictvím realitního makléře s prodávající žalovanou smlouvu o budoucí kupní smlouvě ohledně této bytové jednotky, v níž byla v souladu s nabídkou uváděna předpokládaná plocha sklepa 10m² s tím, že skutečná výměra bude upřesněna po dokončení stavebních prací a jejich kolaudaci, na kupní cenu složil zálohu 95.000,- Kč převodem na účet realitní kanceláře. Ta mu dne 23.5.2005 předložila návrh kupní smlouvy, protože však v ní nebyla uvedena výměra sklepa, žalobce s takovou smlouvou nesouhlasil. Obdobná nabídka mu byla předložena dne 7.6.2005. Následně zjistil, že sklep bude mít maximálně výměru 3 m². Nakonec vyšlo najevo, že má výměru jen 2,5 m² a jde o plechovou kóji. Navrhl proto slevu z kupní ceny, na což žalovaná nepřistoupila, dále navrhoval odstoupení od smlouvy, žalovaná poté byt prodala jinému zájemci. Požadoval proto vrátit složenou zálohu 95 000,- Kč a náhradu škody ve výši 10.014,- Kč, která mu vznikla tím, že v souvislosti s poskytnutím úvěru musel uhradit stavební spořitelně 5.000,- Kč, dále znalci za ocenění bytu 4.000,- Kč a 1.014,- Kč za pojištění bytu, dále požadoval 40.000,- Kč jako smluvní pokutu pro včasné neuzavření kupní smlouvy. Žalovaná se bránila tvrzením, že částka 95.000,- Kč, kterou si ponechala, byla sjednána mezi účastníky jako smluvní pokuta pro případ, že budoucí kupující nepodepíše smlouvu včas, t.j. do 30.5.2005. Neporušila žádnou právní povinnost, takže není povinna k náhradě škody ani k zaplacení smluvní pokuty ve výši 40.000,- Kč.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že mezi účastníky byla dne 4.4.2005 uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, v níž se dohodli, že do 30.5.2005 uzavřenou kupní smlouvu, jejímž předmětem bude byt ve vlastnictví prodávající, k němuž náleží podíl na společných prostorách domu a pozemku, za kupní cenu 1,924,000,- Kč, kupující se zavázal zřídit zástavní právo k předmětu koupě za účelem zajištění úvěru poskytnutého bankou na zaplacení kupní ceny, byla dohodnuta záloha 15.000,- Kč, kterou je třeba složit na účet kupního makléře, a smluvní pokuty k zajištění závazku, a to ve výši 40.000,- Kč pro případ, když budoucí prodávající nepřistoupí k podpisu smlouvy do sjednaného data, s tím, že rovněž bude budoucímu kupujícímu vrácena složená záloha, a pro případ, kdy budoucí kupující nepřistoupí k podpisu smlouvy k témuž datu byla dohodnuta smluvní pokuta 95.000,- Kč, t.j. poskytnutá záloha, kromě případu, když se ukáže, že tvrzení týkající se předmětu poskytnuté budoucím prodávajícím neodpovídají skutečnosti; v takovém případě budoucí prodávající zaplatí smlouvenou pokutu a vrátí zálohu. V čl. III. smlouvy o smlouvě budoucí je obsažen text kupní smlouvy a v příloze č. 1 se uvádějí výměry jednotlivých místností bytu s tím, že k bytu patří sklep o velikosti 10 m² (toto je předpokládaná rozloha sklepa, skutečná plocha bude doměřena až po kolaudaci sklepních prostor), bodě IV. přílohy je obsaženo prohlášení, že případná smluvní pokuta bude budoucím prodávajícím zaplacená pouze v případě, kdy se výše uvedená tvrzení a údaje budou podstatně odlišovat od skutečného stavu. Žalobce ve prospěch žalované složil zálohu 95.000,- Kč, dopisem ze dne 13.8.2005 navrhl žalované smírné odstoupení od smlouvy a vrácení této částky, žalovaná odmítla. Žalobci byl poskytnut úvěr na zaplacení kupní ceny, v této souvislosti zaplatil za ocenění znalcem 4.000,- Kč, za pojištění bytu 2.501,- Kč a odmítl návrhy kupních smluv zaslaných mu realitní kanceláří, neboť výměry místností neodpovídají skutečnosti a sklep nebyl zkolaudován.

Na základě těchto zjištění soud prvního stupně dospěl k závěru o důvodnosti žaloby. Smlouva o smlouvě budoucí uzavřená mezi účastníky ve smyslu ust. 50a obč. zák. splňuje všechny náležitosti, jsou v ní obsaženy podstatné náležitosti smlouvy (předmět koupě, cena a termín uzavření smlouvy). Bytová jednotka je ve smlouvě dostatečně identifikována její polohou, číslem bytové jednotky a výměrou jednotlivých místností. Ujednání o kupní ceně je srozumitelné včetně složené zálohy. Za účelem zajištění závazku byl dohodnut systém smluvních pokut. Původní termín podpisu kupní smlouvy do 30.5.2005 nebylo možno

dodržet, neboť do té doby nedošlo ke kolaudaci sklepa. Pokud jde o výměry místností, navržená kupní smlouva pouze kopírovala údaje z dřívější kupní smlouvy, podle níž byt získala žalovaná. Žalovaný nechtěl smlouvu podepsat dřív, než dojde ke kolaudaci sklepa, aby se mohl sám napřed přesvědčit o výměře, jak byla inzerována a posléze ve smlouvě o budoucí smlouvě postavena najisto. Nesdílel názor žalované, že nesoulad skutečné velikosti sklepa proti tomu, co bylo nabízeno, je nepodstatný a že se týká jen příslušenství bytu. Přisvědčil žalobci, že z hlediska možného výběru bytu si zvolil právě předmětný byt pro velikost jeho příslušenství (sklepa). Rozdíl mezi nabídkou, smlouvou a skutečností by sice existovat mohl, ale jen nepodstatný. V posuzovaném případě jde však o nesoulad podstatný (prodávaná věc neměla vlastnosti, jež kupující právem očekával, neboť byl ze strany prodávající ujištěn, že věc má určité vlastnosti, a toto ujištění se ukázalo nepravdivým). Dospěl k závěru, že žalobcův dopis ze dne 13.8.2005 není odstoupením od smlouvy, podle obsahu je lze považovat za návrh žalobce na dohodu o změně obsahu původního závazku. Žalovaná vzápětí prodala byt jinému zájemci, tím vědomě porušila právní povinnost ze smlouvy vyplývající. Jednak už tím, že veřejně nabídla k prodeji věc o určitých vlastnostech, smluvně se zavázala, že právě takovou věc zájemci prodá, což nebyla pravda, a dále, ač vázána trvajícím závazkem prodat byt žalobci, prodala jej jinému zájemci. Teprve tímto okamžikem závazek ze smlouvy o budoucí smlouvě zanikl, ježto plnění žalobci se stalo nemožným (§ 50a odst. 3 obč. zák.). Žalovaná tak žalobci podle § 420 odst. 1 obč. zák. odpovídá za škodu, která mu vznikla. Škodou je zde nejen složená záloha ve výši 95.000,-Kč, ale i částky, které žalobce v dobré víře vynaložil na to, aby mu byl poskytnut úvěr (ocenění nemovitosti, pojištění). Žalovaná rovněž musí žalobci zaplatit smluvní poutu 40.000,-Kč podle čl.II. č.6 smlouvy, protože tvrzení týkající se předmětu koupě neodpovídala skutečnosti. Obranu žalované, že částku 95.000,-Kč nemá, že byla složena na účet makléře, shledal nerozhodnou. Jako nadbytečný odmítl výslech svědka T. P. a účastnický výslech žalované. O příslušenství pohledávky rozhodl podle ust. § 517 odst. 2 obč. zák. a ust. § 1 vl.nař. č. 42/1994, ve znění vl.nař. č.163/2005 Sb. Výrok o nákladech řízení opřel o ust. § 142 odst.1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku žalovaná podala v zákonné lhůtě odvolání. Soudu prvního stupně v něm vytkla nesprávné skutkové závěry a nesprávné právní posouzení věci. Zdůraznila, že zprostředkovatel ve své nabídce předmětný byt popsal jako byt o velikosti 2+ k.k. (52 m²) nacházející se ve 2. patře zrekonstruovaného cihlového domu s novou koupelnou, WC, kuchyní na míru včetně vestavěných spotřebičů, podlah, elektřiny, plynu, vody a sklepem o velikosti 10 m² (toto je předpokládaná rozloha sklepa, skutečná plocha bude doměřena až po kolaudaci sklepních prostor). Výměra sklepa byla tedy uvedena nikoliv jako existující, ale jako předpokládaná. Případná neexistence prodávajícím tvrzených vlastností prodávané věci nemůže vyvolávat nárok na náhradu škody, nýbrž nárok z vad prodávané věci, které však žalobou uplatňovány nejsou, a záloha na kupní cenu či smluvní pokuta takovými nároky ani být nemohou. Ze smlouvy o smlouvě budoucí vyplývá oboustranná povinnost jejich účastníků uzavřít předvídanou kupní smlouvu nejpozději do 30.5.2005, přičemž v řízení bylo prokázáno, že žalovaná prostřednictvím zprostředkovatele zaslala do tohoto data několik návrhů kupní smlouvy žalobci, a tak zcela nepochybně vyjádřila svoji vůli kupní smlouvu uzavřít, návrhy doprovázela i výzva k jejich podpisu. Žalobce své výhrady o výměře sklepa sdělil zprostředkovateli až v červenci 2005, po datu 30.5.2005. Žalovaná tak svoje povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí splnila. Smlouvu o prodeji předmětného bytu s jiným zájemcem uzavřela až několik měsíců poté, co uplynul termín pro její uzavření se žalobcem. Byl to naopak žalobce, kdo svoji povinnost smlouvu do uvedeného data uzavřít nesplnil, byl povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši složené zálohy 95.000,- Kč. Tuto zaplacenou zálohu nelze považovat za škodu, neboť tyto prostředky žalobce vynaložil na

základě smluvního ujednání, neexistuje proto jakákoliv příčinná souvislost mezi tím, že je nemá, a mezi tím, že k uzavření předvídané kupní smlouvy nedošlo. Z provedených důkazů pak ani nevyplývá závěr soudu prvního stupně, že tvrzení žalované týkající se předmětné koupě neodpovídala skutečnosti. Tato tvrzení jsou obsažena v příloze č. 1 ke smlouvě o smlouvě budoucí a žalovaný nedoložil, že by tyto výměry byly jiné, než uváděla žalovaná, nadto je zde výslovně uvedeno, že výměra místností předmětu koupě je orientační a rozloha sklepa pouze předpokládána. Vytkla soudu prvního stupně, že z odůvodnění jeho rozhodnutí není zřejmé, z jakého důvodu je jí ukládána povinnost zaplatit žalobci další částku 10.014,- Kč. Vytkla soudu prvního stupně, že řízení před ním postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, když ve smyslu ust. § 118a odst. 2 o.s.ř. účastníky nevyzval, aby doplnili vylíčení rozhodných skutečností. Žalovaný nárok posoudil jako náhradu škody, přestože žalobce svůj nárok odůvodňoval obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, případně bezdůvodným obohacením. Navrhla, aby změnou napadeného rozsudku byla žaloba zamítnuta.

Žalobce vyvracel odvolací důvody a navrhl, aby byl rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrzen.

Z podnětu podaného odvolání odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které předcházelo jeho vyhlášení (ust. §§ 212 a 212a o.s.ř.), a odvolání shledal zásadně důvodným.

Soud prvního stupně vyšel ze správného zjištění, že účastníci dne 4.4.2005 uzavřeli smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy včetně nedílné součásti přílohy č.1, v níž byl jako předmět koupě sjednán byt o velikosti 2 + k.k. (52 m²), nacházející se ve třetím nadzemním podlaží budovy č.p. xxx v ulici xxx, xxx, zapsané u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu na LV č. xxx obec Praha, katastrální území xxx, k bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl ve výši 33/1000 na společných částech budovy č.p. xxx, která stojí na pozemku č.p. xxx a spoluvlastnický podíl 33/1000 na pozemku parc. č. xxx, k bytu patří sklep o velikosti 10 m² (toto je předpokládána rozloha sklepa, skutečná plocha bude doměřena až po kolaudaci sklepních prostor), ve smlouvě byla sjednána cena, termín uzavření kupní smlouvy do 30.5.2005, záloha na kupní cenu ve výši 95.000,- Kč složená na účet zprostředkovatele a byl sjednán systém smluvních pokut pro případ neuzavření kupní smlouvy do sjednaného termínu. Odvolací soud sdílí závěr soudu prvního stupně, že smlouva o smlouvě budoucí byla účastníky uzavřena platně v souladu s ust. § 50a odst.1 obč. zák. Smyslem smlouvy o smlouvě budoucí je uzavření hlavní smlouvy, a jestliže k uzavření smlouvy dobrovolně nedojde, soud poskytne smluvní straně ochranu i proti vůli strany, která se z jakéhokoliv důvodu uzavření smlouvy brání. V posuzovaném případě bylo povinností obou smluvních stran uzavřít smlouvu do 30.5.2005. Bylo prokázáno, že žalovaná dvakrát žalobce k uzavření smlouvy vyzvala, žalobce smlouvu v navrhovaném znění korespondujícím se zněním kupní smlouvy obsaženým ve smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy (čl. III.) odmítl. Do dohodnuté doby k uzavření smlouvy tedy nedošlo, žalovaná se do jednoho roku od sjednané doby mohla domáhat u soudu, aby prohlášení vůle žalovaného bylo nahrazeno soudním rozhodnutím (ust. § 50a odst. 2 obč. zák.). Protože tak neučinila, toto její právo, včetně případného práva na náhradu škody zaniklo. Závazek účastníků ze smlouvy o smlouvě budoucí nemohl zaniknout ani ve smyslu ust. § 50a odst. 3 obč. zák, neboť nebylo prokázáno, že by se okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena. Žalovaná vyzvala žalobce k uzavření kupní smlouvy ve znění, jak bylo sjednáno ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě. V ní byl předmět koupě vymezen takovým způsobem, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem. Účelem smlouvy o

smlouvě budoucí je totiž pouze uzavření budoucí kupní smlouvy. V ní žalobce nepochybně projevil vůli koupit byt 2 + k.k. s příslušenstvím. Sklep jakožto příslušenství bytu sdílí osud věci hlavní a je nerozhodné, zda a jak byl účastníky smlouvy identifikován. Mezi účastníky nebylo sporu, že předmět koupě žalovaná následně převedla na třetí subjekt. Tak se plnění ze smlouvy o smlouvě budoucí - jak správně uzavřel soud prvního stupně - stalo nemožným, a proto práva a povinnosti účastníků vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí zanikly. Žalobce se tak nemohl již plnění z této smlouvy domáhat. Při zániku hlavního závazku zaniká i závazek vedlejší, nelze se proto domáhat ani zaplacení smluvní pokuty ve smlouvě o smlouvě budoucí. Mezi účastníky smlouvy tak náhradně vznikla odpovědnost za porušení smlouvy o smlouvě budoucí. Zbývalo tak posoudit, zda žalovaná odpovídá žalobci za škodu, resp. zda porušila povinnost vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí. Odvolací soud dospěl k závěru, že tento prvotní předpoklad odpovědnosti žalované za škodu není splněn, neboť žádnou svoji povinnost neporušila, když postupovala zcela v intencích smluvních ujednání účastníků a žalobce do dohodnuté doby opakovaně vyzvala k podpisu kupní smlouvy ve znění účastníky sjednané.

Ze shora uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl (ust. 220 odst.1 písm. a/o.s.ř.).

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ust. §§ 224 odst. 2 a 142 odst.1 o.s.ř. Žalovaná měla v řízení úspěch, má proto vůči neúspěšnému žalobci právo na náhradu nákladů, které jí v řízení před soudy obou stupňů vznikly. V řízení před soudem prvního stupně jsou tvořeny odměnou advokáta, a to sazbou 26.260,- Kč, pěti paušálními náhradami po 75,- Kč, náhradou za promeškaný čas 1.500,- Kč, cestovným Jindřichův Hradec - Praha - Jindřichův Hradec ve výši 5.049,- Kč a 19% DPH ve výši 6.305,-Kč, celkem 39.489,- Kč. V řízení před soudem druhého stupně jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem z odvolání ve výši 5.800,- Kč, odměnou advokáta v sazbě 31.950,- Kč, dvěma paušálními náhradami po 300,- Kč a 19% DPH ve výši 6.188,- Kč, celkem 44.558,- Kč. O lhůtě splatnosti a platebním místě odvolací soud rozhodl podle ust. §§ 160 odst. 1 a 149 odst. o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku **j e** přípustné dovolání podané do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudu prvního stupně.

V Praze dne 19. září 2007

JUDr. Vladimíra **K o s o v c o v á**, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Marie Tajovská

