



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Martiny Štolbové a soudkyň Mgr. Šárky Hájkové a JUDr. Zdenky Krupové ve věci žalobce T ■■■■■ S ■■■■■, narozeného ■■■■■, bytem P ■■■■■, H ■■■■■, zastoupeného JUDr. Vladimírem Fučíkem, advokátem se sídlem Praha 6, Dejvická 9/306, proti žalovanému V ■■■■■ B ■■■■■, narozenému ■■■■■, bytem Š ■■■■■, N ■■■■■, zastoupenému JUDr. Josefem Vrabcem, advokátem se sídlem Dobřichovice, Jiráskova 378, o **zaplacení 80.000,- Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Praha - západ ze dne 12.4.2017, č.j. 5 C 363/2016-75,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu prvního stupně se **mění** tak, že žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci 80.000,- Kč s 8,05% úrokem z prodlení od 27.10.2016 do zaplacení do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je **povinen** nahradit žalobci do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku na nákladech řízení před soudem prvního stupně 36.596,- Kč a na nákladech odvolacího řízení 28.866,- Kč k rukám jeho zástupce.

O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem ze dne 12.4.2017, č.j. 5 C 363/2016-75, Okresní soud Praha - západ (dále jen „soud prvního stupně“) zamítl žalobu o povinnost žalovaného zaplatit žalobci 80.000,- Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně od 27.10.2016 do zaplacení (výrok I.) a žalobci uložil povinnost nahradit žalovanému na nákladech řízení 27.830,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho zástupce (výrok II.).

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci, žalovaný jako budoucí prodávající a žalobce a J ■■■■■ M ■■■■■ jako budoucí kupující, dne 23.12.2015 uzavřeli Smlouvu o

uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí (v textu i jen „Smlouva“), na jejímž základě zaplatil žalobce žalovanému zálohu na kupní cenu 80.000,- Kč. Předmětem Smlouvy byly pozemky p.č. ■■■ - zastavěná plocha a nádvoří o výměře ■■■ m², p.č. ■■■ - ostatní plocha o výměře ■■■ m², p.č. ■■■ - ostatní plocha o výměře ■■■ m², p.č. ■■■ - ostatní plocha o výměře ■■■ m² a p.č. ■■■ - ostatní plocha o výměře ■■■ m², vše v k.ú. Ch■■■■, obec D■■■■. Účastníci Smlouvy se zavázali nejpozději do 30.4.2016 uzavřít kupní smlouvu, která byla přílohou Smlouvy. Dojednali si pro případ úmyslného porušení Smlouvy a zaviněného nesplnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu zaplatit druhé straně smluvní pokutu 300.000,- Kč do 15 dnů od marného uplynutí lhůty pro uzavření kupní smlouvy na základě doporučeného dopisu oprávněné strany. V případě porušení Smlouvy budoucími kupujícími je budoucí prodávající oprávněn použít na úhradu smluvní pokuty zálohu zaplacenou při podpisu Smlouvy.

Soud prvního stupně na základě skutkových zjištění podle § 583, § 584, § 585, § 2991 a § 2993 o.z. uzavřel, že lhůta k uzavření kupní smlouvy byla stanovena Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí a nebylo nutno žalobce vyzývat k podpisu kupní smlouvy. Pokud tak ve stanovené lhůtě neučinil, porušil svůj závazek ze Smlouvy a nemá nárok na vrácení zálohy, kterou si žalovaný oprávněně započel na smluvní pokutu. Nejde proto o bezdůvodné obohacení. Ve Smlouvě jsou pozemky specifikovány včetně jejich účelového určení, předmětem Smlouvy byl i pozemek p.č. ■■■ - zastavěná plocha a nádvoří, tedy stavební pozemek určený k zástavbě. Žádné další podmínky Smlouva neobsahovala. Takto byly pozemky inzerovány a žalobce měl před podpisem Smlouvy k dispozici veřejně dostupné informace (výpis z katastru nemovitostí, územní plán obce), své úmysly mohl konzultovat s úředníky na stavebním úřadě. Nebylo prokázáno, že by mu žalovaný některé informace zamlčel, případně, že by žalobci sdělil informace nepravdivé. Žalovaný tedy žalobce nevedl v omyl, pro který by byla Smlouva neplatná.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolání žalobce, který se domáhá jeho změny a vyhovění žalobě. Soudu prvního stupně vytýká nesprávné právní posouzení otázky, zda účastníkům přetrvávala povinnost k uzavření kupní smlouvy i po 30.4.2016, když bylo prokázáno, že ani jedna ze smluvních stran do uvedeného data neučinila vůči druhé smluvní straně výzvu k uzavření kupní smlouvy. Podle názoru soudu prvního stupně výzvy není třeba, což je v rozporu se zněním § 1785 a § 1786 o.z., podle nichž zákon předpokládá nutnost výzvy pro vznik povinnosti k uzavření kupní smlouvy. To vyplývá i z § 1788 odst. 1 o.z.. Protože žádný z účastníků neučinil výzvu k uzavření kupní smlouvy, povinnost k jejímu uzavření zanikla. Tím odpadl právní důvod pro poskytnutí zálohy na budoucí kupní cenu, žalobci vznikl nárok na její vrácení z titulu vydání bezdůvodného obohacení podle § 2991 odst. 1, odst. 2 o.z.. Nesprávné jsou i skutkové závěry soudu prvního stupně, které nemají oporu v provedeném dokazování. Například, že žalobce měl mít před uzavřením Smlouvy k dispozici územní plán obce. To bylo vyvráceno výpověďmi žalobce a svědkyně M■■■■. Žalovaný věděl, že předmětné pozemky nelze využít k bytové zástavbě, ale inzeroval je jako ideální pro stavbu rodinného sídla. Tím uvedl žalobce v omyl ohledně určení předmětných pozemků určených územním plánem k bytové zástavbě. Omyl vyplývá z inzerátu, z výpovědi svědkyně M■■■■ a žalobce, i z výpovědi žalovaného a svědkyně S■■■■. Rozsudek soudu prvního stupně je nepřezkoumatelný, neboť neobsahuje hodnocení důkazů.

Žalovaný ve vyjádření k odvolání navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, který považuje za věcně správný. Tvzení žalobce nemají oporu ve spise. Konečnou podobu Smlouvy vyhotovil žalobce. Žalobce měl k dispozici posudky, v nichž byly nemovitosti označené, jejich součástí byl územní plán. Žalovaný prokázal své tvrzení, že vyzval žalobce k

uzavření kupní smlouvy prostřednictvím Mgr. S [redacted] ústně, což potvrdila i svědkyně V [redacted]. Pokud by tomu tak nebylo, nemělo by smysl, aby žalobce nadále jednal i po uplynutí sjednané lhůty, když by Smlouva ztratila svoji platnost a účinnost. To dokazují i SMS zprávy z mobilu svědkyně V [redacted], které prokazují její výpověď, byť neobsahují nic o tom, že by žalobce byl k uzavření kupní smlouvy vyzván. Obsahují však SMS od žalovaného z 15.5.2016, že skončila veškerá jednání, neboť zastupitelstvo neschválilo žalobci změnu územního plánu.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1, odst. 5 občanského soudního řádu a shledal odvolání důvodným.

Byť je rozsudek soudu prvního stupně zčásti nepřezkoumatelný ohledně otázky omylu žalobce při uzavření Smlouvy, neboť soud prvního stupně vyslechl svědky J [redacted] M [redacted], O [redacted] S [redacted], M [redacted] V [redacted] a oba účastníky řízení, nehodnotil tyto důkazy jednotlivě a v souvislosti s ostatními, zvláště když byly rozpory ve výpovědích účastníků řízení navzájem i svědků. Neuvedl, které z výpovědí uvěřil, z jakých důvodů, výpovědi kterého z nich korespondují s listinnými důkazy a podobně. Nicméně s ohledem na skutečnost, že výpovědi těchto svědků nebyly významné pro rozhodnutí věci s ohledem na názor odvolacího soudu, který se liší se soudem prvního stupně v hodnocení potřebnosti výzvy k uzavření kupní smlouvy, když uvedení svědci a účastníci nebyli slyšeni k této otázce, nebylo z důvodu ekonomie řízení třeba rušit rozsudek soudu prvního stupně pro nepřezkoumatelnost s ohledem na § 157 odst. 2 o.s.ř., neboť provedené důkazy nebyly významné pro posouzení rozhodných otázek.

Odvolací soud zopakoval podle § 213 odst. 2 o.s.ř. dokazování dále uvedenými důkazy, z nichž zjistil:

Ze Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí z 23.12.2015, uzavřené žalobcem a J [redacted] M [redacted] jako budoucími kupujícími a žalovaným jako budoucím prodávajícím, že v článku II. se všechny smluvní strany zavázaly uzavřít kupní smlouvu ve znění podle článku III. neprodleně, jakmile kupující obdrží finanční krytí od financující banky či jiné instituce, a to nejpozději do 30.4.2016. V článku III. smlouvy je obsah kupní smlouvy o převodu nemovitostí, v němž jsou uvedeny prodávané pozemky p.č. [redacted] - zastavěná plocha a nádvoří o výměře [redacted] m², p.č. [redacted] ostatní plocha, p.č. [redacted] - ostatní plocha, p.č. [redacted] - ostatní plocha a p.č. [redacted] - ostatní plocha, vše v k.ú. Ch [redacted], obec D [redacted], kupní cena ve výši 2,450.000,- Kč splatná tak, že 100.000,- Kč bude zaplaceno do tří dnů od podpisu Smlouvy a zbývajících 2,350.000,- Kč by mělo být složeno do advokátní úschovy ke dni podpisu Smlouvy a posléze po předložení originálu kupní smlouvy opatřené doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících a originálu výpisu z LV z katastru nemovitostí, v němž budou kupující zapsáni jako vlastníci, na zde uvedený účet prodávajícího. Pozemky měli nabýt žalobce v rozsahu 4/5 a J [redacted] M [redacted] v rozsahu 1/5. V článku IV. si účastníci sjednali zaplacení části kupní ceny ve výši 100.000,- Kč na účet prodávajícího do tří pracovních dnů od podpisu Smlouvy. V článku VI. v případě úmyslného porušení Smlouvy a zaviněného nesplnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu budoucím prodávajícím budoucími kupujícími smluvní pokutu 300.000,- Kč splatnou do 15 dnů od marného uplynutí lhůty pro uzavření kupní smlouvy na základě doporučeného dopisu oprávněné straně povinné straně. V případě porušení Smlouvy budoucími kupujícími je budoucí prodávající oprávněný použít na úhradu

smluvní pokuty zaplacenou zálohu na kupní cenu. Dle článku VII. jakékoliv změny a doplňky je možno činit jen písemnou formou.

Z předžalobní upomínky z 13.10.2016, že byl žalovaný vyzván k vrácení částky 100.000,- Kč žalobci a J. M. do 7 dnů od obdržení výzvy, která byla žalovanému doručena 19.10.2017.

Podle § 213 odst. 4 o.s.ř. doplnil odvolací soud dokazování dále uvedenými důkazy, navrženými žalovaným na základě poučení podle § 118a odst. 3 o.s.ř.. Z nich zjistil:

Z dopisu žalovaného žalobci a paní M. z 18.4.2017, že je opakovaně vyzývá k uzavření kupní smlouvy podle smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 23.12.2015 s tím, aby se dostavili do kanceláře jeho zástupce JUDr. Josefa Vrabce 26.4.2017.

Z dopisu žalovaného zástupci žalobce a J. M. ze dne 23.10.2016, že se na něj obrátili dopisem z 8.6.2016, na který reaguje s tím, že smlouvu o smlouvě budoucí považuje za platnou. Nikdy neinzeroval inzerát, na který bylo odkázáno, a žalobce i J. M. vyzval zejména ústně k uzavření kupní smlouvy, což může svědecky prokázat.

Z plné moci udělené žalovaným O. S., podepsané žalovaným 1.11.2015 a O. S. 2.11.2015, že jí žalovaný zmocnil k zastupování ve věci prodeje pozemků p.č. a p.č.st. , jakož i k jednání s případnými zájemci, plná moc jí neopravňuje k uzavírání smluv.

Z výhradní smlouvy o zprostředkování a poskytování služeb z 23.8.2015, že ji uzavřel žalovaný jako klient s realitní kanceláří Reality IQ a.s., se sídlem Ostrava - Mariánské Hory a Hulváky, za níž jednala O. S., že předmětem převodu mají být nemovitosti na LV pro k.ú. D - Ch za kupní cenu 3,000.000,- Kč, provize zprostředkovatele činí 50.000,- Kč, smlouva byla ujednána na dobu určitou do 1.11.2015.

Z inzerátu Reality IQ číslo nabídky 59353, že inzerovali za kupní cenu 3,900.000,- Kč lom k těžbě žuly v obci D, lokalita Ch, s ložiskem s životností 28 let, s pozemkem o výměře 10.193 m².

Z inzerátu Reality IQ číslo nabídky 59354, že inzerovali k prodeji bývalý lom Ch, včetně okolních pozemků, s tím, že je ideální ke stavbě rodinného sídla a je i ke komerčním účelům, pozemek má výměru 7.648 m², nabízí se za kupní cenu 3,000.000,- Kč.

Z výpovědi svědkyně Mgr. O. S., že s žalovaným žili asi dva roky a v dubnu 2016 se rozešli. Žalobce zná přes žalovaného, jehož oslovil se zájmem o koupi jeho pozemků. Se žalobcem se osobně viděli 2× nebo 3×, jinak byli v kontaktu telefonem, e-mailem. Po uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě se dohadovali, kdy bude mít peníze, jak to bude dál, stále se to odkládalo. K uzavření kupní smlouvy nevyzývala partnerku žalobce, ale žalobce několikrát po telefonu, časově to nedokáže zařadit. Zřejmě to bylo v době, kdy žila s žalovaným, ten tomu byl určitě přítomen, ne někdo další. O tom, že žalobce vyzývala k uzavření kupní smlouvy, mluvila pouze se žalovaným, s nikým jiným. Rozhodně o tom neinformovala svědkyni V. Přesný obsah hovorů, v nichž žalobce vyzývala k uzavření kupní smlouvy, si nepamatuje. Ví, že ho nezvala na žádný konkrétní termín. Bavili se o tom, kdy bude smlouva uzavřena, že by se měla podepsat. Ví, že to muselo být do března,

začátku dubna 2016. Se žalobcem si říkali, že se zkontaktují, pak si řekli, že si zase za nějakou dobu zavolají a podobně.

Z výpovědi svědka Ing. O. J. starosty obce D., že žalobce viděl jen letos v létě, kdy jednali ohledně pozemků v Ch., žalovaného zná, protože byl na zastupitelstvu se žádostí o změnu územního plánu. V březnu nebo v dubnu 2016 projednávala obec návrhy na změnu územního plánu. Žádost o změnu územního plánu si podal i žalovaný na podzim předchozího roku nebo na jaře roku, kdy se územní plán projednával. Měl zájem, aby pozemky v Ch. byly zařazeny v územním plánu jako pozemky pro výstavbu obytných venkovních staveb, zatímco dnes jsou zařazeny jako nerušící výroba. Jeho návrh byl zamítnut. Nic bližšího o vztazích účastníků neví.

Z výpovědi svědkyně M. V., že se žalobcem ji seznámil žalovaný v souvislosti s prodejem lomu v březnu nebo v dubnu 2016. Setkali se dvakrát, třikrát. Byli i na Obecním úřadu v D. v dubnu 2016, kde se seznamovali se změnami územního plánu, které se týkaly možnosti využití pozemků v lomu pro stavbu rodinného domu. Žalobce měl připravené i podklady pro směnu pozemků v lomu za eventuálně jiný, který by byla ochotna obec směnít. Při prvním setkání jí žalobce říkal, že byl vyzván k podpisu smlouvy, ale že ji nemůže podepsat, neboť má proběhnout nějaké jednání zastupitelstva v souvislosti se změnou územního plánu. Mluvil o tom, jak to vážně, aby mohly být uvolněny prostředky na koupení nemovitostí. V souvislosti s touto záležitostí jí vícekrát volala Mgr. O. S., která pracovala pro realitní kancelář, která připravovala smluvní vztahy mezi účastníky. Při jednom hovoru zmínila, že nebyla podepsána smlouva mezi účastníky, že snad někoho vyzývala. Mluvila o problému s financováním prodeje.

Odvolací soud poskytl žalovanému poučení podle § 118a odst. 3 o.s.ř. k jeho tvrzení, že žalobce vyzval prostřednictvím svědkyně Mgr. O. S., své tehdejší partnerky, k uzavření kupní smlouvy v období února až dubna 2016. Jím navržené důkazy však jeho tvrzení neprokázaly. Lze tak uzavřít, že žalovaný ohledně svého tvrzení neunesl břemeno důkazní. Svědkyně Mgr. S. sice vypovídala v tom směru, že vyzývala žalobce k uzavření kupní smlouvy, nicméně z její výpovědi je zřejmé, že nešlo o žádnou kategorickou výzvu, aby již došlo konečně k uzavření kupní smlouvy, ale v podstatě šlo o různá jednání o tom, jak se situace vyvíjí, jak bude nadále řešena, kdy lze kupní smlouvu uzavřít, o čemž svědčí i to, že spolu byli neustále v kontaktu telefonickém či e-mailovém. Žalovaný sice jako účastník řízení před soudem prvního stupně vypověděl, že svědkyně Mgr. S. vyzývala žalobce k uzavření kupní smlouvy v dubnu 2016 telefonicky bez jeho přítomnosti, nic takového však svědkyně nevypověděla. Se žalobcem, jak uvedla, komunikovala za přítomnosti žalovaného, tedy nemohla podle jeho tvrzení v jeho nepřítomnosti žalobce vyzvat k uzavření kupní smlouvy. Pokud jde o výpověď svědkyně V., neověřil jí odvolací soud, pokud jde o její část týkající se výzvy k uzavření kupní smlouvy, které se mělo do konce dubna 2016 dostat žalobci. Výpověď svědkyně je v rozporu s výpovědí svědkyně Mgr. S., která uvedla, že o výzvě žalobce k uzavření kupní smlouvy nikoho neinformovala, už vůbec ne svědkyni V. Ostatně nemělo by ani logiku, aby svědkyně Mgr. S. svědkyni V. o takovéto záležitosti informovala. Věc se jí nijak netýkala, neboť žalovanému pomáhala jen v souvislosti s poradenstvím ohledně územního plánování. Pokud svědkyně V. vypověděla, že i žalobce jí sdělil, že měl být vyzván k uzavření kupní smlouvy, pak podle tvrzení žalovaného měl být vyzván Mgr. S., z jejíž výpovědi odvolací soud, jak shora uvedeno, uzavřel tolik, že neustále se žalobcem telefonovala a e-mailovala, ale konkrétně k uzavření kupní smlouvy jej nevyzývala. Žalobce po celé řízení výzvu k uzavření kupní smlouvy popírá. Jestliže žalobce nebyl touto svědkyní k

uzavření kupní smlouvy vyzván, těžko o tom informoval svědkyni V [REDACTED]. Neměl ani žádný důvod, aby ji informoval hned při prvním setkání, když šlo vůči němu o cizí osobu. Ostatně v dopise zástupce žalovaného žalobci a J [REDACTED] M [REDACTED] z 25.5.2016 se o žádné výzvě k uzavření kupní smlouvy žalovaný nezmiňuje. Výzvu, bez bližší specifikace o tom, kdy, jak a kým měla být učiněna, zmiňuje až v dopise z 23.10.2016, jímž reaguje na dopis žalobce prostřednictvím jeho zástupce z 8.6.2016 (v něm žalobce mimo jiné namítá, že nebyl v rozporu se zákonem k uzavření kupní smlouvy vyzván). Je rovněž s podivem, že žalovaný byl osobně s žalobcem v kontaktu (účast při jednání se svědkyní V [REDACTED]), přesto měl ponechat výzvu k uzavření kupní smlouvy na svědkyni Mgr. S [REDACTED], místo aby žalobce vyzval sám. Odvolací soud má za to, že k žádné výzvě k uzavření kupní smlouvy do 30.4.2016 nedošlo, neboť i z postupu žalovaného v tomto řízení (učiněná výzva k uzavření kupní smlouvy z 18.4.2017) je patrné, že nepovažoval výzvu k uzavření kupní smlouvy jako nezbytnou podmínku pro naplnění ujednání Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 23.12.2015. Odvolací soud má za to, že nikdo z účastníků si v průběhu vzájemných jednání, až do jejich ukončení, neuvědomoval, že výzva k uzavření kupní smlouvy je podmínkou pro uzavření kupní smlouvy, což ostatně potvrzuje i další postup žalovaného, včetně jeho procesního postupu v tomto řízení, když až v jeho průběhu po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně, poté co žalobce argumentoval tím, že považuje výzvu za podmínku uzavření kupní smlouvy, dopisem ze dne 18.4.2017 žalovaný žalobce a J [REDACTED] M [REDACTED] vyzývá k uzavření kupní smlouvy.

Na rozdíl od žalovaného má odvolací soud za to, že skutečnost, že účastníci stále jednali a snažili se domoci změny územního plánu i po uzavření Smlouvy, a to zejména v březnu a v dubnu 2016, kdy se i žalovaný obrátil na svoji známou svědkyni V [REDACTED] jako odborníci v oblasti územního plánování, dokládá, že obě smluvní strany měly eminentní zájem na uzavření kupní smlouvy i za situace, kdy předmětné pozemky nebyly určeny pro bytovou zástavbu, ale pro zástavbu nerušící výroby, která vylučovala stavbu rodinného domu bez dalšího. Nemělo by logiku, aby se žalovaný v dané věci jakkoli angažoval za situace, kdy měl se žalobcem a J [REDACTED] M [REDACTED] uzavřeno Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí z 23.12.2015 a k uzavření kupní smlouvy, kterou by své pozemky prodal za ve smlouvě sjednanou kupní cenu 2,450.000,- Kč, postačovala jen výzva žalobci a J [REDACTED] M [REDACTED] k uzavření kupní smlouvy. Není rovněž důvod, aby žalobce trval na změně územního plánu pro podpis kupní smlouvy, jestliže, jak tvrdí žalovaný, nepodmiňoval koupi předmětných pozemků stavbou rodinného domu. Odvolací soud nepochybně, že žalobce mohl mít problémy se zajištěním finančních prostředků na zaplacení kupní ceny, což lze dovodit z výpovědi svědkyň V [REDACTED] a Mgr. S [REDACTED], ovšem to nic nemění na tom, že chtěl-li žalovaný docílit uzavření kupní smlouvy, měl žalobce k jejímu uzavření ve sjednané lhůtě do 30.4.2016 vyzvat, a následně, neuzavřel-li by s ním žalobce kupní smlouvu, o uzavření kupní smlouvy jej podle § 1787 odst. 1 o.z. žalovat. To neučinil. Přitom žalovaný sám i prostřednictvím Mgr. S [REDACTED] byl se žalobcem neustále v kontaktu, Mgr. S [REDACTED] e-mailem a telefonicky, žalovaný osobně při jednání ohledně snahy domoci se změny územního plánu vztahujícímu se k předmětným pozemkům. Jakmile nebyl návrh na změnu územního plánu schválen, přestaly mít obě smluvní strany o uzavření kupní smlouvy zájem, což dokládá jejich další nečinnost, když ani jedna z nich nevyužila možnosti vyzvat druhou k uzavření kupní smlouvy a o uzavření kupní smlouvy žalovat.

Odvolací soud nedoplnil dokazování žalovaným navrženým znaleckým posudkem k ověření časové posloupnosti a autentičnosti SMS zpráv z mobilního telefonu svědkyně V [REDACTED], jestliže ty podle tvrzení žalovaného neobsahují žádný údaj o výzvě k uzavření kupní

smlouvy. Tento důkaz není způsobilý tvrzení žalovaného prokázat. Jiný důkaz k prokázání svého tvrzení o výzvě žalobci k uzavření kupní smlouvy do 30.4.2016 žalovaný neměl.

Podle § 1785 o.z. smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem.

Podle § 1786 o.z. zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.

Podle § 1788 odst. 1 o.z. nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

V projednávané věci byl předmětem Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 23.12.2015 závazek všech smluvních stran (žalobce i žalovaného a jeho partnerky svědkyně J. [redacted] M. [redacted]) uzavřít kupní smlouvu neprodleně, jakmile kupující obdrží finanční krytí od financující banky či jiné instituce, a to nejpozději do 30.4.2016. Smlouva sama tak stanovila závazek všech smluvních stran uzavřít smlouvu, aniž by blíže řešila, kdo z účastníků má dalšího účastníka k uzavření smlouvy vyzývat. Za situace, kdy závazek uzavřít kupní smlouvu převzali obě smluvní strany, byly současně v postavení oprávněného i zavázaného. K uzavření kupní smlouvy tak měl a mohl vyzývat druhou smluvní stranu kterýkoli z účastníků Smlouvy. V článku II. Smlouvy byla účastníky ujednána lhůta, v níž se zavázali uzavřít po vyzvání budoucí smlouvu, tedy smlouvu kupní, která byla vtělena do článku III. Smlouvy. Výzvy k uzavření kupní smlouvy by nebylo třeba, pokud by si to účastníci Smlouvy výslovně vymínili a tak se odchýlili od zákonné úpravy, když § 1785 o.z. je ustanovením dispozitivním. Tak tomu však nebylo. Žalovaný neprokázal vyzvání žalobce k uzavření kupní smlouvy a to, že by žalobce vyzval žalovaného k uzavření kupní smlouvy, nebylo ani tvrzeno.

Jestliže žalovaný nevyzval žalobce k uzavření kupní smlouvy ve sjednané lhůtě do 30.4.2016 a neučinili tak ve vztahu k žalovanému ani žalobce a J. [redacted] M. [redacted], povinnost uzavřít kupní smlouvu v souladu s § 1788 odst. 1 o.z. zanikla. Za této situace se stala žalobcem uhrazená záloha na kupní cenu ve výši 80.000,- Kč plněním z právního důvodu, který odpadl, tedy bezdůvodným obohacením podle § 2991 odst. 2 o.z.. Žalovaného tak stihá povinnost podle § 2991 odst. 1 o.z. vydat žalobci to, oč se na jeho úkor obohatil, t.j. částku 80.000,- Kč, a to podle § 1968 a § 1970 o.z. a nařízení vlády č. 351/2013 Sb. i s příslušenstvím, tedy 8,05% úrokem z prodlení od 27.10.2016, když podle předžalobní výzvy mu uplynula lhůta k plnění 26.10.2017.

Ze všech uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil.

V řízení byl úspěšný žalobce, proto mu za použití § 224 odst. 1, odst. 2 o.s.ř. podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř. přiznal odvolací soud náhradu nákladů za řízení před soudy obou stupňů. Jejich náhradu uložil žalovanému zaplatit žalobci podle § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám jeho zástupce, podle § 160 odst. 1 o.s.ř. do tří dnů od právní moci rozsudku. Účelně vynaložené náklady žalobce za řízení před soudem prvního stupně činí 36.596,- Kč a představují je náklady soudního poplatku za žalobu ve výši 3.200,- Kč a náklady za zastoupení advokátem, a to odměna za 6 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, účast u jednání 31.1.2017, které přesáhlo dvě hodiny, 10.3.2017 a

12.4.2017) podle § 7 bod 5 a § 11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (v textu jen „advokátní tarif“), 6 náhrad hotových výloh po 300,- Kč za shora uvedené úkony právní služby podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu a náhrada za 21% DPH z odměny a náhrad hotových výloh ve výši 5.796,- Kč podle § 137 o.s.ř. a § 14a advokátního tarifu, neboť zástupce žalobce je plátcem uvedené daně. Odvolací soud nepřiznal žalobci pro neúčelnost odměnu, náhradu hotových výloh a náhradu za DPH za vyjádření z 15.3.2017, neboť jeho obsah mohl přednést při jednání 10.3.2017 či 12.4.2017. Za odvolací řízení činí po zaokrouhlení 28.866,- Kč a jsou jimi náklady soudního poplatku za odvolání ve výši 4.000,- Kč a náklady za zastoupení advokátem, a to odměna za 4 úkony právní služby (odvolání, účast u odvolacího jednání 7.9.2017, 9.11.2017, 14.12.2017) podle § 7 bod 5 a § 11 odst. 1 písm. k), g) advokátního tarifu, 4 náhrady hotových výloh po 300,- Kč za shora uvedené úkony právní služby podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, náhrada za ztrátu času za jednání 26.10.2017, které se nekonalo, ve výši 2.150,- Kč podle § 14 odst. 2 advokátního tarifu a náhrada za 21% DPH z odměny a náhrad hotových výloh ve výši 4.315,50 Kč podle § 137 o.s.ř. a § 14a advokátního tarifu. Odvolací soud nepřiznal žalobci pro neúčelnost odměnu, náhradu hotových výloh a náhradu za DPH za vyjádření z 27.9.2017, neboť je s ohledem na jeho obsah mohl přednést při jednání 9.11.2017.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu Praha - západ za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolání nelze podat z důvodu vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř..

Dovolání nelze podat jen proti výrokům o nákladech řízení.

V Praze dne 14. prosince 2017

JUDr. Martina Štolbová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iveta Šulcová