



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Lojkáskové a soudců Mgr. Vladimíra Soukupa a JUDr. Blaženy Škopkové ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupena advokátem [redacted]
sídlem [redacted]

proti
žalované: [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupena advokátkou [redacted]
sídlem [redacted]

o zaplacení částky 183 054 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Berouně č.j. 13 C 80/2014 – 379 ze dne 27. října 2021,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši [redacted] Kč, a to k rukám jejího právního zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Berouně svým rozsudkem č.j. 13 C 80/2014 – 379 ze dne 27. 10. 2021 rozhodl tak, že výrokem I. uznal žalovanou (jako právní nástupkyni obchodní společnosti TIFANNYS spol. s

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

r. o., IČ: 167 36 010, sídlem Beroun, Na Veselou 909) povinnou zaplatit žalobkyni částku ■■■■■ Kč spolu s 8,05 % úrokem z prodlení ročně od 17. 3. 2014 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Výrokem II. jí dále uložil povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši ■■■■■ Kč k rukám jejího zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Žalobkyně se domáhala této částky s tím, že se žalovanou uzavřela dne 27. 11. 2013 rezervační smlouvu, v níž se mimo jiné žalovaná zavázala rezervovat pro ni příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, jejímž předmětem měla být koupě bytu. Tvrdila, že na základě rezervační smlouvy zaplatila dne 29. 11. 2013 žalované rezervační poplatek ve výši ■■■■■ Kč. V žalobě bylo dále tvrzeno, že rezervační smlouvou bylo sjednáno, že v případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena z důvodů ležících na straně žalované, žalovaná žalobkyni rezervační poplatek vrátí. Protože se žalovaná zavázala rezervovat pro ni příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní do 31. 12. 2013, resp. do 31. 1. 2014, bylo její povinností předložit jí smlouvu o smlouvě budoucí kupní, k čemuž však nedošlo. Dovožovala, že jí tedy žalovaná do konce roku 2013 neposkytla žádnou součinnost, na základě které by mohlo dojít k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a porušila tak zcela jednoznačně smluvní povinnosti plynoucí z rezervační smlouvy, neboť k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní nedošlo z důvodů ležících na její straně. Pokud poté vyzvala žalovanou k vrácení rezervačního poplatku, bylo toto marné. Žalobkyně dále tvrdila, že rezervační smlouva je zcela neplatná, neboť její obsah odporoval zákonu, obcházel jej a přičil se dobrým mravům a žalovaná jí neposkytla příležitost smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavřít. Žalobkyně dále dovožovala, že rezervační poplatek byl ve skutečnosti zálohou na zaplacení kupní ceny a v okamžiku, kdy další smluvní vztah mezi účastníky již nebyl realizován, se stal bezdůvodným obohacením na straně žalované, které jí byla povinna vydat. Tvrdila, že pokud společně s partnerem uplatnili určité námítky vůči smlouvě o smlouvě budoucí kupní, která byla nedílnou součástí rezervační smlouvy a které se týkaly úhrady kupní ceny, nebyly tyto námítky žalovanou vyslyšeny. Dále pak tvrdila, že rezervační smlouva je ve své podstatě smlouvou spotřebitelskou a její jednotlivá ustanovení musí být vykládána v její prospěch, neboť byla slabší smluvní stranou. Žalovaná se žalobou nesouhlasila s tím, že jejím závazkem, který plynul z rezervační smlouvy, bylo rezervovat pro žalobkyni příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Obsah tohoto závazku vykládala tak, že její povinností bylo ve stanovené lhůtě nenabízet předmět smlouvy, tedy bytovou jednotku, jinému zájemci, což dodržela. Odmítla, že by její povinností bylo předkládat žalobkyni jakoukoliv smlouvu, když žalobkyně již v okamžiku podpisu rezervačního poplatku měla k dispozici rámcový text smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Tvrdila, že se pokusila žalobkyni poskytnout veškerou možnou součinnost, a to i nabídkou zprostředkování finančních služeb, které by se týkaly financování koupě nemovitosti. Poukazovala na to, že další smluvní vztah mezi účastníky zmařila žalobkyně, neboť si zřejmě koupě bytu rozmyslela. Odmítla její tvrzení, že by bylo možné na zaplacený rezervační poplatek nahlížet jako na zálohu kupní ceny, když poukázala na znění čl. 5.2 rezervační smlouvy, ze kterého je zřejmé, že rezervační poplatek by byl započten na úhradu budoucí kupní ceny jen tehdy, pokud by smlouva o smlouvě budoucí kupní byla mezi účastníky rezervační smlouvy uzavřena. Nesouhlasila s tím, že by rezervační smlouva byla neplatná a že by se mohlo jednat svým obsahem o spotřebitelskou smlouvu, neboť se nejednalo o tzv. formulářovou smlouvu.

2. Soud prvního stupně svým původním rozsudkem č.j. 13 C 80/2014 – 176 ze dne 9. 9. 2015 rozhodl tak, že výrokem I. zamítl žalobu s požadavkem, aby byla žalovaná uznána povinnou zaplatit žalobkyni ■■■■■ Kč s 8,05 % úrokem z prodlení ročně od 17. 3. 2014 do zaplacení. Výrokem II. rozhodl o povinnosti žalobkyně nahradit žalované náklady řízení ve výši ■■■■■ Kč k rukám její právní zástupkyně do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. K odvolání žalobkyně odvolací soud svým rozsudkem č.j. 21 Co 167/2016 – 223 ze dne 13. 7. 2016 rozsudek prvostupňového soudu potvrdil a žalované přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši ■■■■■ Kč. K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud ČR jako soud dovolací svým usnesením č.j. 33 Cdo 5989/2016 – 258 ze dne 17. 1. 2018 dovolání odmítl (výrok I.) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů dovolacího řízení ■■■■■ Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

3. K ústavní stížnosti žalobkyně Ústavní soud svým nálezem č.j. I. ÚS 1288/18 ze dne 24. 4. 2020 všechna tři rozhodnutí obecných soudů zrušil s tím, že jimi bylo porušeno ústavně zaručené právo stěžovatelky na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Kromě jiného uvedl, že pro řešení předmětného případu je rozhodující znění čl. 6.1 a 6.2 rezervační smlouvy. Poukázal na to, že jednotlivým hlediskem citovaných ustanovení rezervační smlouvy je dohoda účastníků o tom, jakým způsobem by mělo být nakládáno s rezervačním poplatkem v případě, že nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Uvedl, že zatímco čl. 6.1 upravuje postup v situaci, kdy smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena z důvodu na straně budoucích kupujících, čl. 6.2 upravuje podmínky, za nichž se může budoucí kupující domáhat vrácení rezervačního poplatku. Zdůraznil, že se z čl. 6.1 rezervační smlouvy podává, že společnost TIFFANNYS má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku, přičemž základním předpokladem pro vznik tohoto nároku je odstoupení od smlouvy. Připomněl na to, že z napadených rozhodnutí ani z předložených vyjádření nevyplývá, že by k takovému úkonu skutečně došlo. Ústavní soud konstatoval, že tedy není zřejmé, na základě čeho by si společnost TIFFANNYS mohla z titulu smluvní pokuty ponechat zaplacený rezervační poplatek. Poukázal na to, že pokud obecné soudy vycházely z toho, že zaplacený rezervační poplatek byl odměnou za službu, kterou společnost TIFFANNYS stěžovatelce poskytla, je otázkou jaký je pak smysl a účel čl. 6.1 rezervační smlouvy a že s touto otázkou obecné soudy nevyřadily, stejně jako se nevěnovaly okolnostem, za nichž došlo k uzavření rezervační smlouvy. Zdůraznil, že pokud byla stěžovatelka v rámci jednání před uzavřením rezervační smlouvy ujišťována, že dohodnutí platebních podmínek není problém, měly by se obecné soudy tímto postupem společnosti TIFFANNYS podrobněji zabývat, a to již z důvodu prosté předsmluvní odpovědnosti. Poukázal na to, že pokud jeden z účastníků smlouvy ujišťuje před uzavřením smlouvy smluvní stranu o určitých skutečnostech, které se následně ukáží jako nepravdivé, pak je sporné, zda by dotčená smluvní strana smlouvu uzavřela, pokud by o těchto informacích nebyla ujišťována. Obecným soudům dále vytkl, že neodůvodnily neprovedení navrženého důkazu svědeckou výpovědí [redacted]. Pokud nebyl proveden navržený důkaz audionahrávkou z jednání Mgr. [redacted] se zástupci společnosti TIFFANNYS s odůvodněním nedostatku souhlasu osob, jejichž hlas byl na nahrávce zachycen a nadbytečností takového důkazu, odkázal Ústavní soud na své závěry obsažené v bodu 20 tohoto nálezu a na svůj nálezn. zn. II. ÚS 2299/17 ze dne 27. 2. 2018, přijatý až po rozhodnutí všech obecných soudů. Uzavřel, že skutková zjištění obecných soudů neodpovídají provedeným důkazům a že nebylo řádně odůvodněno neprovedení některých důkazů, čímž bylo porušeno právo stěžovatelky na spravedlivý proces zakotvené v článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.
4. Soud prvního stupně po provedeném řízení, kdy provedl důkaz listinami a výslechy svědků tak, jak je podrobně uvedeno v odůvodnění napadeného rozsudku, na které odvolací soud pro stručnost odkazuje, dospěl k závěru, že mezi žalobkyní, Mgr. [redacted] a žalovanou byla dne 27. 11. 2013 uzavřena rezervační smlouva, jejímž předmětem byla rezervace příležitosti pro žalobkyni uzavřít kupní smlouvu na byt v k.ú. Beroun. Platnost smlouvy byla omezena časem – končila 31. 12. 2013. Žalobkyně se zavázala zaplatit rezervační poplatek, což učinila. Pro případ uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní bylo domluveno, že rezervační poplatek bude započítán na úhradu kupní ceny. Ve smlouvě bylo dále sjednáno, že pokud smlouva o smlouvě budoucí kupní nebude uzavřena z důvodů ležících na straně žalobkyně, může žalovaná od smlouvy odstoupit. V takovém případě byla zároveň žalovaná oprávněna ponechat si rezervační poplatek coby smluvní pokutu. Sjednáno bylo i to, že pokud k uzavření budoucí smlouvy nedojde z důvodů ležících na straně žalované, žalovaná žalobkyni vrátí rezervační poplatek. Účastníci si sjednali povinnost poskytnout si vzájemnou součinnost při plnění závazků plynoucích ze smlouvy. Žalovaná předložila při podpisu žalobkyni a Mgr. [redacted] rezervační smlouvy i smlouvu o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouvu, které předpokládaly úhradu kupní ceny k rukám žalované. Dne 27. 11. 2013 oznámil Mgr. [redacted] zaměstnankyni žalované, [redacted], že jeho úvěrující peněžní ústav má problém se smlouvami, pokud jde o formulaci úhrady kupní ceny. [redacted] přislíbila, že žalovaná bance vyhoví, aby mohl být obchod uzavřen. [redacted] byla administrativním zaměstnancem

žalované bez oprávnění jakkoli zasahovat do smluv zavíraných s klienty žalované. Účastníci neuzavřeli dodatek k rezervační smlouvě ani smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Na počátku února 2014 sdělila žalovaná na osobní schůzce se žalobkyní a Mgr. [REDAKCE], že pokud Mgr. [REDAKCE] a žalobkyně prokážou, že byli ze strany pracovnice žalované, [REDAKCE], uvedeni v omyl, pokud jde o úhradu kupní ceny, žalovaná vrátí žalobkyni rezervační poplatek. Žalovaná odmítla, že by zavinila neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a v únoru 2014 odmítla žalobkyni rezervační poplatek vrátit. Žalobkyně žalovanou k vrácení rezervačního poplatku vyzvala.

5. Soud prvního stupně se před samotným hodnocením věci zabýval aplikací práva a dospěl k závěru, že na počátek smluvního vztahu účastníků je třeba aplikovat ust. § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“), neboť se ve smyslu ust. § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014 (dále jen „o.z.“) jednalo o práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. Na právní vztahy vzniklé mezi účastníky po 1. 1. 2014 prvostupňový soud aplikoval již zákon č. 89/2012 Sb., neboť tyto vztahy vznikly až v době jeho účinnosti a odkázal na jeho ust. § 2991 odst. 1 a 2.
6. Po přihlédnutí k názoru Ústavního soudu, vysloveném v jeho nálezu – výše specifikovaném, dospěl k názoru, že žalobkyně má právo na vrácení rezervačního poplatku. Stran tvrzení žalobkyně, že rezervační smlouva je neplatná, uvedl, že nebylo prokázáno, že by obsah rezervační smlouvy byl v rozporu se zákonem, obcházel jej nebo se přičil dobrým mravům. Konstatoval, že rezervační smlouva vyjadřovala jasnou vůli účastníků a jako inominátní kontrakt byla mezi účastníky platně uzavřena. Uvedl, že žádné z jednotlivých smluvních ujednání nevnímá jako neplatné, a to s připomenutím, že ke stejnému názoru dospěly i soudy vyšších stupňů v původním řízení, když ani Ústavní soud neměl k platnosti rezervační smlouvy výhrad. Akcentoval, že právo žalobkyně na vrácení tohoto poplatku se odvíjí od plynutí času a nikoli od aktivit, které účastníci tohoto řízení i smluvního vztahu v minulosti učinili. Připomněl, že rezervační smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to do 31. 12. 2013. Protože navržený dodatek k ní žalobkyně se žalovanou neuzavřela, nemůže jím být vázána. Uzavřel, že rezervační doba uplynula dnem 31. 12. 2013 a tímto dnem zanikl smluvní vztah mezi účastníky. Pokud si žalovaná po tomto dni ponechala žalobkyni zaplacený rezervační poplatek, vzniklo na její straně bezdůvodné obohacení, neboť neexistoval žádný právní titul, který by takové jednání ospravedlňoval. Připomněl, že žalované by svědčilo právo na zaplacení smluvní pokuty žalobkyní ve výši rezervačního poplatku ve smyslu čl. 6.1 rezervační smlouvy jen tehdy, pokud by žalobkyně zavinila, že smlouva o smlouvě budoucí kupní nebyla uzavřena z důvodů ležících na její straně a zároveň pokud by žalovaná od rezervační smlouvy odstoupila. Zde připomněl bod 19 výše specifikovaného nálezu Ústavního soudu. Konstatoval, že to se nestalo, neboť žalovaná od rezervační smlouvy neodstoupila. S ohledem na text rezervační smlouvy dospěl k závěru, že povinností žalované bylo učinit do konce platnosti rezervační smlouvy, tedy do 31. 12. 2013, jakýkoli právní úkon vůči žalobkyni, z něhož by bylo možné dovodit, že žalovaná uplatnila v souladu s čl. 6.1 rezervační smlouvy právo na úhradu smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku. Vysvětlil, že to znamená, že do uvedeného dne bylo povinností žalované žalobkyni alespoň informovat, že žalovaná uplatnila právo na úhradu smluvní pokuty, ale to se nikdy nestalo. Poukázal na to, že pokud do okamžiku zániku platnosti rezervační smlouvy zůstala žalovaná zcela nečinná, nevzniklo jí právo na úhradu smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku. Konstatoval, že aby mohlo dojít k zaplacení smluvní pokuty, musela by žalovaná své právo na její zaplacení vůči žalobkyni uplatnit, což ale nikdy za dobu účinnosti rezervační smlouvy neudělala. Zdůraznil, že po datu 1. 1. 2014 již není možné právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku odvozovat od rezervační smlouvy, neboť její účinnost zanikla dnem 31. 12. 2013 a ode dne 1. 1. 2014 již mezi žalobkyní a žalovanou neexistoval právní vztah založený rezervační smlouvou uzavřenou dne 27. 11. 2013. Poukázal na to, že do 31. 12. 2013 žalovaná neodstoupila od rezervační smlouvy, resp. neučinila vůbec žádný krok vůči žalobkyni, ze kterého by bylo možné dovodit, že žalovaná vůči ní uplatňuje na základě čl. 6.1 rezervační smlouvy právo na zaplacení smluvní pokuty. Konstatoval, že s ohledem na to jí

od 1. 1. 2014 nemohlo vzniknout právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku, a to s ohledem na zánik závazků mezi účastníky sjednaných podle ust. § 578 obč. zák. Uzavřel, že ode dne 1. 1. 2014 je nutné pohlížet na zaplacený rezervační poplatek jako na plnění, které žalobkyně žalované poskytla z právního důvodu, který odpadl a které je žalovaná povinna s ohledem na ust. § 2991 odst. 1, 2 o.z. žalobkyni vydat. Protože tak neučinila, soud prvního stupně vyhověl žalobě a přiznal žalobkyni rovněž právo na zaplacení zákonného úroku z prodlení, jdoucího ode dne následujícího po splatnosti jednotlivých srážek, a to s odkazem na ust. § 1970 o.z. Nad rámec odůvodnění uvedl, že za situace, kdy žalobkyni svědčí právo na vrácení zaplaceného rezervačního poplatku z titulu vydání bezdůvodného obohacení, se již nezabýval tvrzením žalované, že jí právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku vzniklo pro porušení smluvních povinností žalobkyní. Zdůraznil, že tato skutečnost nemá pro posouzení celé věci již význam, neboť v situaci, kdy žalovaná od rezervační smlouvy neodstoupila, nemohlo jí právo na zaplacení smluvní pokuty vzniknout, jak konstatoval Ústavní soud. Uvedl, že je zcela nevýznamné, zda žalobkyně zavinila (byť tomu tak bylo), že nebyla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní. V odst. 18 odůvodnění pak poukázal na skutečnosti, sloužící pouze k dokreslení jeho pohledu na smluvní vztahy účastníků, aniž by to mělo reálný dopad na rozhodnutí ve věci samé. O nákladech řízení rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“), když jejich výši určil podle ust. §§ 7, 11, 13 odst. 3 a 14 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „AT“) ve spojení s ust. § 137 odst. 3 o.s.ř.

7. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včas odvolání s tím, že se soud prvního stupně se všemi skutečnostmi označenými Ústavním soudem, s výjimkou výkladu čl. 6.1 rezervační smlouvy, řádně vypořádal, náležitě se jimi zabýval a provedl o nich dokazování, které však vedlo k závěru, že žádné z žalobkyní uváděných tvrzení, o které opírala svůj požadavek na vrácení žalované částky, není pravdivé, resp. že se je žalobkyni nepodařilo prokázat, což nad rámec odůvodnění napadeného rozsudku uvedl zejména v odst. 18. Nesouhlasila však s jeho výkladem čl. 6.1 rezervační smlouvy, neboť smyslem tohoto ujednání bylo stanovit, kdy žalovaná od rezervační smlouvy může odstoupit za trvání účinnosti smluvního vztahu, tedy kdy může smluvní vztah při nesplnění povinností žalobkyně zaniknout jinak, než uplynutím doby. Konstatovala, že tak byly řešeny situace, kdy žalobkyně nezaplátí rezervační poplatek a kdy žalobkyně poruší povinnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní a připomínala, že tomuto výkladu svědčí druhá věta tohoto článku. Poukazovala na to, že kdyby právo žalované na smluvní pokutu bylo podmíněno tím, že od rezervační smlouvy musí odstoupit, byla by formulace věty druhé čl. 6.1 zcela jistě provedena jinak, minimálně by bylo pro případ, že mají účastníci na mysli pouze odstoupení, vše uvedeno v jednotném čísle. Připomínala, že pokračování čl. 6.1 v následujících větách pak žalovanou opravňuje, aby si smluvní pokutu ve výši zaplaceného rezervačního poplatku započítala proti uhrazené částce (rezervačnímu poplatku), s čímž žalobkyně podle smlouvy výslovně souhlasila. Zdůrazňovala, že takto znění čl. 6.1 rezervační smlouvy při jejím podpisu chápali i oba její účastníci, což je zřejmé i z toho, že námitka, že žalovaná od rezervační smlouvy neodstoupila, ač by byla pro zachování nároku na zaplacení smluvní pokuty odstoupit povinna, se ze strany žalobkyně objevila až následně, spolu s výčtem dalších účelově vytvořených námitek a argumentů, vznesených pro odůvodnění jejího požadavku. Navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítne.
8. Žalobkyně se k odvolání vyjádřila tak, že navrhla potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného. Předně poukazovala na to, že procesní obranou žalované bylo od počátku tvrzení, že je oprávněna si žalobkyni zaplacený rezervační poplatek ponechat z důvodu, že splnila svůj závazek rezervovat pro ni příležitost uzavřít smlouvu budoucí kupní a že tudíž závazek zanikl splněním. Konstatovala, že žalovaná ani netvrdila, že by to byla právě žalobkyně, která by porušila povinnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, že by žalovaná od rezervační smlouvy odstoupila, že by vůči žalobkyni uplatnila nárok na smluvní pokutu, nebo že by tuto započítala oproti zaplacenému rezervačnímu poplatku, a k těmto tvrzením ani neoznačila žádné důkazy. Stran čl. 6.1

rezervační smlouvy připomínala, že Ústavní soud ve svém nálezu, výše specifikovaném, jasně konstatoval, že není zřejmé, na základě čeho by si žalovaná mohla z titulu smluvní pokuty ponechat zaplacený rezervační poplatek, když předpokladem vzniku tohoto nároku je odstoupení od rezervační smlouvy. S tímto výkladem vyslovila souhlas s poukázáním na to, že tak ho zcela správně přijal i soud prvního stupně. Označila jej za konformní, když pro vznik nároku žalované na smluvní pokutu by musely být splněny předpoklady, spočívající v nezaplacení rezervačního poplatku žalobkyní nebo porušení povinnosti žalobkyně uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a odstoupení od rezervační smlouvy žalovanou, neboť v těchto případech by žalované, podle čl. 6.1. rezervační smlouvy, mohl vzniknout nárok na smluvní pokutu, kterou by byla oprávněna započíst na žalobkyní zaplacený rezervační poplatek. Dovožovala, že výklad, který podává žalovaná ve svém odvolání, neodpovídá jazykovému výkladu čl. 6.1. rezervační smlouvy a ani právně závaznému názoru Ústavního soudu, a navíc je zkreslen. Poukazovala na to, že jiný výklad tohoto článku by byl poté i v rozporu s tím, že rezervační smlouva byla uzavřena jako smlouva spotřebitelská, kdy na straně spotřebitele vystupovala žalobkyně a na straně podnikatele vystupovala žalovaná.

9. Krajský soud v Praze jako soud odvolací (ust. § 10 odst. 1 o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno proti nepravomocnému rozsudku okresního soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (ust. § 204 odst. 1 o.s.ř.), že jde o rozhodnutí, proti kterému je odvolání přípustné (ust. § 201 o.s.ř.), a že žalovanou uplatněné skutečnosti lze podřadit pod dovolené odvolací důvody [ust. § 205 odst. 2 písm. c) a g) o.s.ř.], přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu uvedeném v ust. § 212, věta první o.s.ř. a ust. § 212a odst. 1 a 3 o.s.ř., t.j. v celém rozsahu, tedy přezkoumal i řízení, které vydání napadeného rozhodnutí předcházelo, přihlížel k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (ust. § 212a odst. 5 o.s.ř.) a poté dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
10. Odvolací soud shledal, že soud prvního stupně provedl v řízení potřebné dokazování, provedené důkazy správně hodnotil, zjistil z nich správné skutečnosti a na jejich základě dospěl ke správným závěrům o skutkovém stavu věci. Odvolací soud při svých závěrech o skutkovém stavu věci proto vychází z výsledků dokazování soudu prvního stupně, tak jak je ve svém rozsudku správně popsal, a pro stručnost na jeho rozsudek v těchto částech zcela odkazuje. Postupuje tak v souladu s usnesením Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3450/2011 ze dne 16. 11. 2011, podle něhož vychází-li potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé z týchž skutkových a právních závěrů jako rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, pak se požadavkům kladeným na obsah odůvodnění takového rozhodnutí odvolacího soudu ust. § 157 odst. 2 o.s.ř. nikterak neprotiví, jestliže odvolací soud (byť i v reakci na námítky odvolatele) omezí své závěry na prosté přitakání správnosti skutkových závěrů a právního posouzení věci soudem prvního stupně. To je dáno charakterem (postavením) odvolacího soudu, jenž plní roli přezkumné instance a nebudeje svá rozhodnutí „na zelené louce“ a bez vazby na argumentaci soudu prvního stupně.
11. Odvolací soud v první řadě uvádí, že právní jednání vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Ust. §§ 555 až 558 o.z. formulují výkladová pravidla, která ukládají soudu, aby pochybnosti o obsahu právního jednání odstranil výkladem založeným na tom, že vedle jazykového vyjádření právního úkonu zachyceného slovně podrobí zkoumání i vůli jednajících osoby. Jazykové vyjádření právního jednání zachycené ve smlouvě musí být proto nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho je nutno na základě provedeného dokazování posoudit, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž ovšem podmínkou pro přihlídnutí k vůli účastníků je, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle ust. § 556 o.z. nemůže totiž nahrazovat či měnit již učiněné projevy vůle; použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního jednání, vyjádřené slovy, který učinili účastníci ve vzájemné

dohodě, byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního ujednání. Tato pravidla byla opakovaně zdůrazňována i v rozhodnutích Nejvyššího soudu ČR, např. pod sp. zn. 33 Cdo 512/2000 a sp. zn. 25 Cdo 1569/99 a jejich závěry jsou aplikovatelné i pro současnou právní úpravu.

12. K otázce výkladu smluv se rovněž opakovaně vyjadřoval také Ústavní soud, mj. např. v nálezu III. ÚS 403/12 ze dne 22. 1. 2015, v němž zmínil, že svými úvahami nikterak nemíní zasahovat do rozhodovací činnosti obecných soudů, jde-li o řešení skutkových a právních otázek (spočívají-li v rovině „podústavního práva“), nemůže však již přejít, jestliže tato jejich činnost nerespektuje ústavněprávní a hodnotový rámec, který je v případě interpretace soukromoprávních smluv (jako je tomu zde) vymezen (ústavním) principem autonomie vůle smluvních stran odvozovaným z principu priority občana nad státem, jak je upraven v čl. I Ústavy a z principu smluvní volnosti ve smyslu čl. 2 odst. 4 Ústavy a v korespondujícím ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny; podle něho vůle účastníků smlouvy hraje při vytváření smluv a její interpretaci zásadní roli, přičemž nelze akceptovat právní formalismus orgánů veřejné moci a jimi vznášené přehnané nároky na jejich formulaci [např. nálezn sp. zn. IV. ÚS 128/06 ze dne 11. 11. 2009 (N 235/55 SbNU 267)]; proto také logicky platí, že existuje-li vícero plausibilních interpretací, z nichž některé respektují nepochybně vyjádřenou vůli účastníků právního vztahu, zatímco jiné - byť formálně jinak udržitelné - jejich vůli deformují či dokonce zcela popírají, musí dostat přednost výklad prvně uvedený (např. nálezn sp. zn. IV. ÚS 1783/11 ze dne 23. 4. 2013).
13. Ústavní soud v tomtéž nálezu zdůraznil, že vedle gramatického výkladu obsahu právního úkonu lze, resp. je nutno použít i jiné výkladové metody a v tomto rámci je třeba přihlížet zejména k vůli jednajících osob. Toto pravidlo bylo dále rozvíjeno judikaturou Ústavního soudu, která – ve stručnosti řečeno – ještě více posílila význam vůle osob, které úkon učinily, a to jako prioritní před jazykovým projevem [např. nálezn sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. 4. 2005 (N 84/37 SbNU 157) či sp. zn. II. ÚS 2095/14 ze dne 8. 10. 2014]. Každý, tedy i jednoznačný jazykový projev je (a bylo) třeba interpretovat (minimálně právě co do otázky jeho nejednoznačnosti), v kterémžto procesu pak má (a měla), jak plyne z judikatury Ústavního soudu (viz výše), právě vůle smluvních stran zcela dominantní úlohu, kdy společný úmysl stran má přednost před doslovným či objektivním významem použitých slov, a dojde-li k rozporu mezi ním a formálním projevem, má přednost právě zmíněný úmysl.
14. Na vůli smluvních stran nelze usuzovat jen na základě izolovaně vybraných článků samotného textu smlouvy (resp. jeho výkladu) a okolností, za jakých k danému jednání došlo, ale i z následného chování smluvních stran. V tomto případě se jednalo o vyřešení otázky, zda má žalovaná právo ponechat si zaplacený rezervační poplatek za situace, kdy rezervační smlouva zanikla uplynutím doby dne 31. 12. 2013.
15. Z judikatury Ústavního soudu rovněž vyplývá princip, který je v občanském zákoníku, účinném od 1. 1. 2014, již zakotven výslovně, že na právní jednání se má hledět spíše jako na platné.
16. Odvolací soud uzavírá, že skutkové a právní závěry soudu prvního stupně jsou zcela správné, odvolací soud je sdílí, v souladu s výše citovaným usnesením Nejvyššího soudu ČR v podrobnostech odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku.
17. Se zřetelem k odvolacím námitkám toliko dodává, že prvostupňový soud rozhodl zcela v souladu s pokyny Ústavního soudu, vázán jeho právním názorem. Je tedy správný jeho závěr, že žalovaná neučinila žádné právní jednání k tomu, aby jí vznikl nárok na ponechání si žalobkyní zaplaceného rezervačního poplatku jako smluvní pokuty, když Ústavní soud naprosto jasně konstatoval, že předpokladem vzniku takového nároku je odstoupení od rezervační smlouvy. K takovému právnímu jednání ze strany žalované ale nedošlo, takže neexistoval žádný právní titul, který by jí opravňoval k ponechání si žalobkyní zaplaceného rezervačního poplatku.

18. Soud prvního stupně proto nikterak nepochybil, když žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni částku [REDACTED] Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ode dne prodlení, tedy od 17. 3. 2014, do zaplacení. Jeho výše byla správně stanovena podle ust. § 1970 o.z. a ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., když v závislosti na okamžiku počátku prodlení výše zákonného úroků z prodlení podle občanského zákoníku činí (za celou dobu prodlení) 8,05 % p.a.
19. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný (včetně věcně správného akcesorického výroku o nákladech řízení) podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil.
20. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. a ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy zcela procesně úspěšné žalobkyni vznikly ve stádiu odvolacího řízení náklady spojené s právním zastoupením advokátem podle vyhl. č. 177/1996 Sb. Ty jsou tvořeny dvěma hlavními úkony po [REDACTED] Kč [ust. § 11 odst. 1, a to 1x podle písm. d) - sepis vyjádření k odvolání, písm. g) - účast u jednání před odvolacím soudem dne 4. 5. 2022], když výše je dána ust. § 7 bod 5. ve spojení s ust. § 8 odst. 1 AT] a dvakrát náhrada hotových výdajů po [REDACTED] Kč (ust. § 13 odst. 4 AT). Dále pak byla přiznána 21% daň z přidané hodnoty [ust. § 47 odst. 1, písm. a) zák. č. 235/2004 v platném znění] z výše uvedených položek ve výši [REDACTED] Kč (ust. § 137 odst. 3 o.s.ř.). Celkové náklady žalobkyně činí za tuto část řízení (po zaokrouhlení) [REDACTED] Kč a jejich náhrada jí byla přisouzena v obecné pariční lhůtě (ust. § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř.) a na zákonné platební místo (ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky, a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak, když přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 4. květen 2022

JUDr. Hana Lojkásková v. r.
předsedkyně senátu