



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Pavla Holzbauera a soudců Mgr. Dagmar Bastlové a JUDr. Josefa Růžičky v právní věci

žalobkyně: **R.V.**, narozená XXXXX  
bytem XXXXX  
zastoupená Mgr. Bc. Petrem Machem, advokátem  
sídlem Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2

proti  
žalované: **M. P.**, narozená XXXXX  
bytem XXXXX  
zastoupená Mgr. Ladislavem Veselým, advokátem  
sídlem Vídeňská 11/127, 619 00 Brno

**o 150 000 Kč s příslušenstvím,**

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu Brno-venkov ze dne 22. 2. 2023, č. j. 33 C 130/2022-103, ve znění opravného usnesení ze dne 23. 3. 2023, č. j. 33 C 130/2022-108,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně ve znění opravného usnesení se v napadených výrocích I., III. a IV. **potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 19 035,70 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Věra Männlová

**Odůvodnění:**

1. Rozsudkem Okresního soudu Brno-venkov ze dne 22. 2. 2023, č. j. 33 C 130/2022-103 bylo rozhodnuto, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 150 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně od 2. 12. 2021 do zaplacení do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.), žaloba se v části, kde se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení úroků z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 150 000 Kč od 2. 7. 2021 do 1. 12. 2021, zamítá (výrok II.), žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 58 567,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám advokáta žalobkyně (výrok III.), výrokem IV. bylo rozhodnuto, že žalovaná je povinna zaplatit České republice - Okresnímu soudu Brno-venkov náklady řízení v plné výši částkou, která bude stanovena v samostatném usnesení, jímž bude výše náhrady nákladů řízení státu stanovena, do tří dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení. Opravným usnesením ze dne 23. 3. 2023, č. j. 33 C 130/2022-108 byl shora citovaný rozsudek opraven ve výroku I. a II. tak, že správně zní: I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 150 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně od 4. 12. 2021 do zaplacení do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku; II. Žaloba se v části, kde se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení úroků z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 150 000 Kč od 2. 7. 2021 do 3. 12. 2021, zamítá.
2. Proti rozsudku soudu prvního stupně, a to pouze proti výrokům I., III. a IV., podala žalovaná včasné a přípustné odvolání, namítla, že soud prvního stupně učinil ve věci nesprávné skutkové závěry a věc následně nesprávně právně posoudil. Žalovaná je přesvědčena, že nárok na zaplacení smluvní pokuty žalobkyni nevznikl, nebyly naplněny podmínky pro jeho vznik. Žalobkyni nevznikla žádná škoda, bylo prokázáno, že předmětné nemovitosti žalobkyně prodala jinému zájemci za vyšší cenu, než měla dojednanou s žalovanou. Žalovaná zástupci žalobkyně zaslala dne 18. 6. 2021 e-mail, kde popisovala svou situaci a navrhovala řešení, aby bylo možno celý obchodní případ dotáhnout do konce a realizovat prodej nemovitostí, následně žalobkyni zaslala další e-mail (29. 6. 2021). V ustanovení čl. VII. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 5. 5. 2021 bylo ujednáno, že v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy v termínu dle čl. II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě z důvodu na straně budoucí kupující, je budoucí kupující povinna zaplatit budoucí prodávající smluvní pokutu 150 000, Kč. Podle přesvědčení žalované nedošlo k uzavření kupní smlouvy z důvodu na její straně s ohledem na skutečnosti uvedené v čl. 3 odvolání. Dále žalovaná uvedla, že nebyla ze strany budoucí kupující vyzvána k uzavření kupní smlouvy a současně nebylo od Smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupeno. S ohledem na uvedenou argumentaci žalovaná navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žaloba bude v celém rozsahu zamítnuta a žalobkyni uložena povinnost zaplatit žalované náklady řízení a povinnost zaplatit náklady řízení státu.
3. K odvolání žalované se žalobkyně vyjádřila písemně dne 19. 6. 2023, navrhla, aby odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný, žalobkyni přiznal právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Podle žalobkyně žalovaná své odvolání staví na argumentech, se kterými se prvoinstanční soud dostatečným způsobem vypořádal, v odvolání toliko opakuje svoji argumentaci uváděnou během řízení před soudem prvního stupně, aniž by reflektovala samotné znění odvoláním napadeného rozsudku a argumenty soudu prvního stupně. Důvody vzniku nároku žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty jsou podrobně zdůvodněny v části odůvodnění pod bodem 26. (příp. následujících). Argumentuje-li žalovaná tím, že žalobkyni nevznikla žádná škoda, pak je třeba poukázat na skutečnost, že vznik škody není podmínkou vzniku nároku na smluvní pokutu, proto nebyla výše způsobené škody nijak vyčíslována ani prokazována. Nicméně jak k dotazu soudu zmínil i svědek P.M., *nemovitost degradovala a paní V. byla povinna o ni po celou dobu pečovat, bradit platby související s domem*, škoda tedy žalobkyni zcela jistě vznikla. Avizovaným záměrem žalobkyně bylo za obdrženou kupní cenu zakoupit bezbariérový byt, jejichž nabídkové ceny za dobu protahování celé transakce ze strany žalované prokazatelně rostly nemalou měrou, což lze též připočíst jakožto majetkovou újmu na straně žalobkyně. Vzhledem k tomu, že žalovaná

Shodu s prvopisem potvrzuje: Věra Männlová

nesložila kupní cenu do úschovy ve sjednaném termínu a nemohla tak z toho důvodu být realizována celá transakce, pak jsou dle žalobkyně důvody neuzavření kupní smlouvy předvídané Smlouvou o budoucí kupní smlouvě ze dne 5. 5. 2021 jednoznačně na straně žalované. Pokud argumentaci staví žalovaná na skutečnosti, že nebyla údajně vyzvána k uzavření kupní smlouvy, pak je třeba podotknout, že žalobkyně v zastoupení svým obecným zmocněncem vyjadřovala ochotu celou transakci uzavřít ještě v rámci komunikace ze dne 30. 6. 2021. Nicméně žalovaná ani v poslední den lhůty nesplnila předpoklad k uzavření kupní smlouvy, proto schvalovatel JUDr. Stanislav Keršner nezaslal stranám sporu potvrzení o složení kupní ceny do úschovy a nemohl tak být naplněn čl. 2 Smlouvy o uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí ze dne 5. 5. 2021, a to jednoznačně z důvodu na straně žalované. Rovněž žalovanou zmiňované odstoupení od smlouvy nebylo předpokladem pro vznik nároku na smluvní pokutu, neboť takové odstoupení by v zásadě postrádalo právního významu, když již došlo k uplynutí mezního termínu k realizaci celé transakce.

4. Odvolací soud poté, co zjistil, že odvolání žalované bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), k tomu oprávněnou osobou (§ 201 o. s. ř.), jsou uplatněny zákonné odvolací důvody (§ 205 odst. 2 písm. d/, e/, g/ o. s. ř.), přezkoumal napadený rozsudek, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
5. Podle ustanovení § 2048 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, dále jen „o. z.“, ujedná-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.
6. Podle § 2051 o. z. nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.
7. Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany (§ 8 o. z.).
8. V projednávané věci nebylo mezi účastnicemi sporu, že dne 5. 5. 2021 uzavřely Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí, přičemž v čl. II. se zavázaly uzavřít kupní smlouvu ohledně označených nemovitostí do 30. 6. 2021 s tím, že nejpozději do tohoto data strana budoucí kupující před podpisem kupní smlouvy zaplatí kupní cenu ve výši 6 500 000 Kč na účet úschovy JUDr. Stanislava Keršnera, advokáta způsobem uvedený v čl. IV.1. Ve smlouvě byla sjednána smluvní pokuta (čl. VI. Smluvní pokuta); pod bodem 1. ve znění: *Pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy v termínu stanoveném v čl. II. této smlouvy z důvodů na straně budoucí prodávající, je strana budoucí prodávající povinna zaplatit straně budoucí kupující smluvní pokutu ve výši 150 000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých)*; pod bodem 2. ve znění: *Pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy v termínu stanoveném v čl. II. této smlouvy z důvodů na straně budoucí kupující, je strana budoucí kupující povinna zaplatit straně budoucí prodávající smluvní pokutu ve výši 150 000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých)*. Žalovaná kupní cenu ve lhůtě do 30. 6. 2021 podle smlouvy nezaplatila.
9. Za této situace soud prvního stupně zcela správně dovodil, že žalovaná porušila povinnost podle čl. II., III. a IV., tj. zaplatit žalobkyni kupní cenu ve výši 6 500 000 Kč nejpozději do 30. 6. 2021, a ve smyslu čl. VI. bod 2. smlouvy žalobkyni vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 150 000 Kč.
10. V konkrétním případě ani odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně (viz odůvodnění rozsudku pod bodem 27.) neshledal, že by se ze strany žalobkyně mělo jednat o zjevné zneužití práva (§ 8 o. z.); smluvní pokutu ve výši 150 000 Kč si smluvní strany ujednaly pro případ porušení smluvené povinnosti variantně a zcela vyrovnaně pro obě smluvní strany (čl. VI. Smluvní pokuta odst. 1., 2.), jak citováno pod bodem 8. odůvodnění tohoto rozsudku, žádné jednostranné zneužití Shodu s prvopisem potvrzuje: Věra Männlová

výkonu práva za účelem poškození žalované zde nelze dovodit. Soud prvního stupně se zcela správně vypořádal i s otázkou případného snížení smluvní pokuty ve smyslu ustanovení § 2051 o. z.; v daném případě se rozhodně nejedná o nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně pod bodem 28. k této otázce lze plně odkázat.

11. Odvolací námitky žalované, že *nárok na zaplacení smluvní pokuty žalobkyni nevznikl; žalobkyni nevznikla žádná škoda, protože nemovitosti prodala jinému zájemci za vyšší cenu; k uzavření kupní smlouvy nedošlo z důvodů na straně budoucí prodávající, žalovaná nebyla z její strany vyzvána k uzavření kupní smlouvy; od smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebylo odstoupeno*, odvolací soud považuje za irelevantní, bez vlivu na vznik nároku žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty dle čl. VI. 2. smlouvy ze dne 5. 5. 2021; náležitě se k těmto námitkám vyjádřil již soud prvního stupně pod bodem 28. – 29. odůvodnění rozsudku, žalovaná v odvolání pak pouze svou argumentaci uvedenou před soudem prvního stupně zopakovala.
12. Po vyhodnocení všech okolností konkrétního případu odvolací soud dospěl k závěru, že soud prvního stupně učinil dostatečná a správná skutková zjištění a vyvodil z nich i správné právní závěry, a proto byl napadený rozsudek ve smyslu ustanovení § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrzen, to včetně závislého nákladového výroku.
13. V odvolacím řízení úspěšné žalobkyni byla podle ustanovení § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení sestávající z odměny za zastupování advokátem za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast na jednání odvolacího soudu 4. 4. 2024) podle § 7 bod 5., § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. d/, g/ vyhl. č. 177/1996 S., dále jen „AT“, tj. 2 x 7 100 Kč, náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 1, 4 AT 2 x 300 Kč, cestovních výdajů osobním automobilem KIA CEED, RZ XXXXX, ze sídla advokátní kanceláře v Praze do Brna a zpět (410 km), průměrná spotřeba 6 l/100 km, cena benzínu 38,20 Kč/l, tj. 939,70 Kč, sazba základní náhrady za používání silničních motorových vozidel dle § 1 písm. b/ vyhl. č. 398/2023 Sb. 5,60 Kč/1 km jízdy; zde 410 x 5,60 = 2 296 Kč, náhrady za promeškaný čas dle § 14 odst. 1 písm. a/, 3 AT 10 x 100 Kč, tj. 1 000 Kč; celkem 19 035,70 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat dovolání. Dovolání se podává Nejvyššímu soudu ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí či návrh na exekuci.

Brno 4. dubna 2024

JUDr. Pavel Holzbauer, v.r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Věra Männlová