



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře – rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. Pavla Příbyla a soudců JUDr. Ivany Kosové a JUDr. Roberta Ožvalda v právní věci

žalobkyně: [tituly před jménem]. [Jméno] [Příjmení], narozená dne [datum]
bytem [adresa]
zastoupená advokátem JUDr. Alešem Janů
sídlem Nerudova 3184, 390 02 Tábor

proti
žalované: [Jméno] [Příjmení], narozená dne [datum]
bytem [adresa]
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Pavlíkem
sídlem Křížíkova 159/56, 186 00 Praha 8

vedlejší účastnice
na straně žalované: [Jméno] [Jméno] [Příjmení], narozená dne [datum]
bytem [adresa]

[Jméno] [Příjmení], narozená dne [datum]
bytem [adresa]

o určení obsahu smlouvy

o odvolání žalobkyně a žalované proti rozsudku Okresního soudu v Táboře ze dne 2. prosince 2020 č. j. 9 C 253/2018-280

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně se mění tak, že se určuje, že kupní smlouva mezi žalovanou jako prodávající a žalobkyní jako kupující zní takto:

KUPNÍ SMLOUVA

[Jméno Příjmení], r. č. [hodnota]

trvale bytem [adresa]

bankovní spojení: č. účtu vedený u

(dále též jen jako „strana prodávající“)

jako strana prodávající na straně jedné

a

[tituly před jménem] [jméno FO], r. č. [hodnota]

trvale bytem [adresa], [adresa]

(dále též jen jako „strana kupující“)

jako strana kupující na straně druhé

a

obchodní společnost [právnícká osoba], IČO [hodnota]

se sídlem [adresa], [právnícká osoba], [adresa]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

v oddíle B, vložce číslo [adresa]

obchodní zastoupení [adresa] [018], zastoupena na základě plné moci [jméno FO]

(dále též jen jako „zprostředkovatel“)

strana prodávající a strana kupující dále společně označeny také jen jako „smluvní strany“ či „strany“, není-li třeba užít

konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St.				
St.	466	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St.				
	1312	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], na LV č. [hodnota]

pro katastrální území [adresa], část obce [adresa], obec [adresa]

(vše dále též jen jako „**předmět převodu**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. **Strana prodávající** se touto smlouvou **zavazuje** odevzdat straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím a **umožnit** straně kupující nabytí k předmětu převodu vlastnické právo a strana kupující se zavazuje předmět převodu **převzít a zaplatit** straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím **do svého výlučného vlastnictví**.
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

2.720.000,-- Kč

2. Kupní cenu uhradí strana kupující takto:

1.1 částku ve výši **120.000,-- Kč** složila strana kupující u zprostředkovatele dne 20.8.2018, jako vratnou zálohu, před uzavřením této smlouvy. Vratnou zálohu odešle zprostředkovatel na účet strany kupující nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od splnění odst. 2. bodu 2.2 tohoto článku této smlouvy.

1.2 částku ve výši **2.720.000,-- Kč** uhradí strana kupující z vlastních prostředků bezhotovostním převodem na účet zprostředkovatele, který je veden u [právnícká osoba], pod číslem [č. účtu], variabilní symbol [var. symbol], specifický symbol [spec. symbol], a to nejpozději do **5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy**.

1.3 kupní cena (nebo její část) se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet zprostředkovatele.

3. Částka ve výši **2.720.000,-- Kč**, po odečtení provize zprostředkovatele ve výši **120.000,-- Kč**, bude z účtu zprostředkovatele uvolněna, za podmínky splnění odst. 2. tohoto článku této smlouvy, následovně:

3.1 částka **2.600.000,-- Kč** bude zaslána na účet strany prodávající, do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co zprostředkovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či vklady vzniklé na základě úkonů strany prodávající nebo z důvodu stojícího na straně strany prodávající, s výjimkou omezení, uvedených v čl. IV. odst. 1. této smlouvy, a dále předmět převodu bude prostý nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, s výjimkou případných vkladů vzniklých na základě úkonů strany kupující nebo z důvodu stojícího na straně strany kupující.

4. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do 5 (pěti) měsíců od splnění odst. 2. tohoto článku této smlouvy, odešle zprostředkovatel kupní cenu nebo její část do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet/účty, ze kterého/kterých byly peněžní prostředky poukázány.

5. Je-li provize uvedená v čl. III této smlouvy v jiné výši, než jak byla sjednaná ve zprostředkovatelské smlouvě mezi stranou prodávající a zprostředkovatelem, mění se výše provize na částku, která je uvedena v čl. III této smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že:

1.1 na předmětu převodu neváznou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva; s výjimkou:

- Věcného břemene (podle listiny) umístění zemního kabelového vedení NN a kabelové skříně v rozsahu geom. plánu č. [hodnota] ve prospěch E.ON. Distribuce, a.s., IČO 28085400, vklad věcného břemene povolen v řízení vedeném pod sp. zn. [Anonymizováno]

1.2 ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, insolvenční, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;

1.3 nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu převodu;

1.4 je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

- 1.5 není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);
- 1.6 není žádným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu;
- 1.7 před uzavřením této smlouvy předala straně kupující originál/úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy.

2. Strana kupující prohlašuje, že:

- 2.1 jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;
- 2.2 jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažená v odst. 1. nebo 2. tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek V.

Povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající se zavazuje, že:

- 1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva stranou kupující k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu);
- 1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující.

Článek VI.

Předání a užívání nemovitostí

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá. Strana kupující výslovně prohlašuje, že měla dostatek možností a dostatek času si předmět převodu před uzavřením této smlouvy řádně prohlédnout a dále je jí znám stav a stáří předmětu převodu, a to i součástí a příslušenství. Strana kupující prohlašuje, že jí nebyla odepřena prohlídka předmětu převodu a měla možnost si prohlédnout všechny součásti a příslušenství předmětu převodu.
 2. Předmět převodu bude straně kupující předán za podmínky splnění čl. III. odst. 2. této smlouvy, **nejpozději do 10 dnů od převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující dle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu.** Strana prodávající též předá straně kupující klíče k předmětu převodu, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.
- Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, není strana kupující oprávněna provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu převodu.
3. Strana prodávající se zavazuje, že ve lhůtě do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí provede změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt či sídlo strany prodávající či třetích osob.
 4. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující a strana prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií. V případě, že strana prodávající neposkytne součinnost, nebo neprovede převod, je povinna odhlásit měřidla energií u příslušných organizací, a to nejpozději do 30 dnů po předání předmětu převodu straně kupující.

Článek VII.

Utvrzení závazků

1. Jestliže strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. III. odst. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a v čas, a neuciní-li tak ani v dodatečně lhůtě do 10 (deseti) pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají

smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany prodávající smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo od této kupní smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.

2. V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva strany kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo od této kupní smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.
3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z Čl. VIII. odst. 3. této smlouvy nebo Čl. V. této smlouvy, si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny.
4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
5. Pro případ, že strana prodávající nesplní povinnost vyplývající z čl. VI. odst. 3 této smlouvy, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení týkající se změny trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt či sídlo strany prodávající či třetích osob.
6. Pro případ, že některá ze smluvních stran uvede v této smlouvě prohlášení, které se ukáže být nepravdivým, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,-- Kč.
7. Ujednáním dle předchozích odstavců 1. až 6. tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

Článek VIII.

Převod vlastnického práva

Úhrada daní a poplatků

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že **návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva** strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu zástupce zprostředkovatele, **a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od splnění Čl. III. odst. 2. této smlouvy.**
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
4. **Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana kupující.**
5. Správní poplatek ve výši **1.000,-- Kč** za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí zprostředkovatel ze sjednané provize.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě požadavku na expresní platbu bude zprostředkovatelem účtována částka 400,-- Kč vč. DPH, za platbu do zahraničí bude účtována částka 1.500,-- Kč vč. DPH, při výplatě částky do 500.000,-- Kč šekem bude účtována částka 500,-- Kč vč. DPH a při výplatě částky nad 500.000,-- Kč šekem bude účtována částka 1.000,-- Kč. Smluvní strany souhlasí, že zprostředkovatel je oprávněn si částku jednostranně odečíst z kupní ceny.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena v 5 vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží 1 vyhotovení, strana kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení obdrží zprostředkovatel, 1 vyhotovení bude použito pro příslušný Finanční úřad a 1 vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo, společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, u zprostředkovatele, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podává v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
6. Strana prodávající v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., v platném znění, prohlašuje, že prodejem předmětu převodu dle této smlouvy nesleduje zakrytí jeho nezákonného původu, nabytí, ani financování terorismu, že není politicky exponovanou osobou ani její osobou blízkou a že je skutečným vlastníkem předmětu převodu. Strana kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., v platném znění, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba ani její osobou blízkou, že je skutečným vlastníkem finančních prostředků, kterými financuje koupi předmětu převodu, a že tyto finanční prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

V dne

V dne

.....

.....

[Jméno Příjmení]

[tituly před jménem] [Jméno Příjmení]

strana prodávající

strana kupující

- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady řízení před soudy všech stupňů v částce 195 627,45 Kč k rukám právního zástupce žalobkyně JUDr. Aleše Janů do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalobkyni se vůči vedlejším účastnicím na straně žalované nepřiznává náhrada nákladů řízení před soudy všech stupňů.

Odůvodnění:

- Žalobou podanou dne 10. 10. 2018 se žalobkyně domáhala, aby soud určil obsah kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou nemovité věci shora specifikované, kterou žalovaná (prodávající) – ač se k tomu smlouvou o smlouvě budoucí zavázala – odmítla uzavřít (§ 1787 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších – dále jen o. z.).
- Okresní soud v Táboře (dále též soud I. stupně) rozsudkem ze dne 26. 4. 2019, č. j. 9 C 253/2018-134, ve znění opravného usnesení ze dne 3. 7. 2019, č. j. 9 C 253/2018-154, žalobu zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Soud I. stupně zjistil, že mezi realitní kanceláří [Anonymizováno] [právnícká osoba] [právnícká osoba] a s. (dále jen realitní kancelář) a žalovanou byla uzavřena dne 17. 4. 2018 výhradní dohoda o zprostředkování (dále jen zprostředkovatelská smlouva), která obsahovala závazek realitní kanceláře obstarat příležitost uzavřít se zájemcem o nemovitost kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí a závazek klienta uhradit za to realitní kanceláři provizi. O nemovitost projevily zájem žalobkyně a další zájemkyně [Jméno Příjmení] prakticky současně, první prohlídku makléř provedl za přítomnosti [Jméno Příjmení], druhou za přítomnosti žalobkyně, s níž následně téhož dne 17. 8. 2018 uzavřel dohodu o koupi nemovitosti (dále jen rezervační smlouva). Byť výpovědi svědkyně [Příjmení] a svědka [Příjmení] (realitní makléř) o obsahu rozhovoru po prohlídce nemovitostí se liší, došlo během víkendu mezi nimi ke komunikaci prostřednictvím SMS zpráv a následně v pondělí 20. 8. 2018 byla uzavřena rezervační smlouva i se svědkyní [Jméno Příjmení]. Následně se soud I. stupně zabýval výkladem smlouvy zprostředkovatelské a rezervační a konstatoval, že podstatou smlouvy o zprostředkování je závazek zprostředkovatele obstarat zájemci příležitost uzavřít s třetí osobou určitou smlouvu a závazek klienta zaplatit za obstarání této příležitosti odměnu (§ 2445 o. z.). Zájemce sice může zmocnit zprostředkovatele i k dalšímu jednání, to však již není součástí zprostředkovatelské smlouvy a vyžaduje zvláštní plnou moc. V daném případě soud na základě obsahu zprostředkovatelské smlouvy ze dne 17. 4. 2018 uzavřel, že mezi realitní kanceláří a žalovanou byla uzavřena standardní zprostředkovatelská smlouva s pravidelnými náležitostmi, přičemž s ohledem na bod 7. obě strany musely vycházet z toho, že žalovaná bude o osobě zájemce informována a potom se buď rozhodne smlouvu uzavřít či nikoliv (odkaz na § 2446 o. z.); žalovaná rovněž nebyla zbavena možnosti s nemovitostmi dále volně nakládat (porušení

smluvních povinností je spojeno s finanční sankcí). Na uvedených závěrech nic nemění zmocnění realitní kanceláře k uzavření rezervační smlouvy uvedené v bodě 6. smlouvy, neboť strany počítaly s další účastí realitní kanceláře na procesu uzavírání smlouvy, ovšem takovému postupu logicky muselo předcházet vyrozumění klienta o opatření zájemce a jeho souhlas s tím, aby s tímto konkrétním zájemcem byla vedena další jednání. To platí tím spíše, že realitní kanceláři byly uzavřeny téměř současně 2 rezervační smlouvy stejného obsahu, přičemž s ohledem na bod 14.1 soud I. stupně dovedl, že později uzavřenou dohodou se svědkyní [Příjmení] byla zrušena ujednání se žalobkyní. Pokud tedy zprostředkovatel informaci o osobě zájemkyně žalované neposkytl a nedal jí možnost výběru, nemohl žalovanou žádným dalším úkonem platně zavázat, neboť k takovému úkonu neměl zmocnění. Soud I. stupně konstatoval, že k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nedošlo, proto žalobu zamítl a o nákladech řízení rozhodl dle § 150 o. s. ř..

3. Odvolací soud rozsudkem ze dne 19. 9. 2019 č. j. 15 Co 273/2019-176 rozsudek soudu I. stupně potvrdil a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované náklady odvolacího řízení v částce 47 141,60 Kč k rukám jejího právního zástupce. Přisvědčil závěrům soudu I. stupně učiněným na základě obsahu výhradní dohody o zprostředkování uzavřené dne 17. 4. 2018 (body 2., 4., 7., 10.2 a 11. smlouvy), že mezi účastnicemi (správně mezi realitní kanceláři a žalovanou) byla uzavřena standardní zprostředkovatelská smlouva (§ 2445 o. z.) s pravidelnými náležitostmi a že zájemce (žalovaná) může zmocnit zprostředkovatele i k dalším jednáním, takové ujednání však již není součástí zprostředkovatelské smlouvy a vyžaduje zvláštní plnou moc. V daném případě bylo v bodě 6. zprostředkovatelské smlouvy obsaženo zmocnění klienta pro realitní kancelář (jak je uvedený článek smlouvy označen), podle kterého klient zmocňuje realitní kancelář k uzavření i ukončení dohody o koupi nemovitosti (zkratka „SOSB“) jeho jménem se zájemcem. Ze SOSB jako smlouvy o smlouvě budoucí vyplývá pro klienta povinnost uzavřít na výzvu zájemce kupní smlouvu nejpozději do jednoho měsíce od vyzvání. Odvolací soud proto přisvědčil argumentaci žalobkyně, že smlouva ze dne 17. 4. 2018 obsahovala vícero právních jednání, tedy jak vlastní smlouvu o zprostředkování dle § 2445 a násl. o. z., tak i zmocnění (plnou moc) udělené žalovanou pro žalobkyni (správně realitní kancelář) ve smyslu § 441 o. z. K argumentaci žalované nejasností či zmatečností bodu 6. zprostředkovatelské smlouvy, odvolací soud konstatoval, že z uvedeného článku smlouvy je zřejmé, že zmocnění se týká uzavření (a ukončení) dohody o koupi nemovitosti mající charakter smlouvy o smlouvě budoucí (právě tomuto označení smlouvy odpovídá i použitá zkratka SOSB), s povinností klienta uzavřít na výzvu zájemce kupní smlouvu nejpozději do jednoho měsíce od vyzvání. Lze proto uzavřít, že bod 6. zprostředkovatelské smlouvy obsahuje dle § 441 odst. 2 o. z. rozsah zástupčího oprávnění, které spočívá v oprávnění žalobkyně (správně realitní kanceláře) uzavřít za žalovanou jménem žalované smlouvu o smlouvě budoucí, a to se zájemcem, kterého realitní kancelář obstará na základě uzavřené zprostředkovatelské smlouvy. Z rozsahu zmocnění vymezeného v bodě 6. zprostředkovatelské smlouvy nevyplývá jakékoliv omezení realitní kanceláře při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Pakliže soud I. stupně dospěl k závěru, že předpokladem uzavření smlouvy o smlouvě budoucí žalobkyní (správně realitní kanceláři), jakožto zmocněncem žalované, bylo vyrozumění žalované o opatření zájemce a souhlas žalované, aby s tímto konkrétním zájemcem byla vedena další jednání, nic takového z rozsahu zmocnění v bodě 6., ani z vlastního obsahu zprostředkovatelské smlouvy, neplyne. Pokud tedy žalobkyně (správně realitní kancelář) jakožto zmocněnec byla oprávněna na základě zmocnění dle bodu 6. zprostředkovatelské smlouvy uzavřít za žalovanou smlouvu o smlouvě budoucí a takovou smlouvu jakožto zástupce žalované dne 17. 10. 2018 uzavřela se žalobkyní (smlouva označena jako Dohoda o koupi nemovitosti), nemůže obstát závěr soudu I. stupně, že k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní mezi účastnicemi nedošlo. Dále odvolací soud konstatoval, že ujednání v bodě 14.1 dohody o koupi nemovitosti uzavřené dne 20. 8. 2018 s [Jméno Příjmení], že dohoda ruší předchozí smlouvy a ujednání týkající se předmětu dohody, kromě dohody o zprostředkování v ujednání, která nejsou v rozporu s dohodou, nemůže znamenat zrušení dohody o koupi nemovitostí ze dne 17. 8. 2018

se žalobkyní (tedy mezi jinými subjekty). Při závěru odvolacího soudu, že dne 17. 8. 2018 byla uzavřena mezi žalobkyní jako budoucí kupující a žalovanou, zastoupenou realitní kanceláří, jako budoucí prodávající, smlouva o budoucí smlouvě kupní, bylo významné posouzení toho, že následně dne 10. 10. 2018 byla uzavřena žalovanou jako prodávající kupní smlouva s [Jméno][Jméno Příjmení] (dcerou [Jméno Příjmení]) jako kupující, jejímž předmětem byly totožné nemovitosti v katastrálním území [adresa], a ohledně níž zatím nedošlo k jejímu vkladu do katastru nemovitostí. Ve smyslu výkladu vycházejícího z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1505/97, 26 Cdo 1204/2010 či 33 Odo 538/2001 konstatoval, že je vyloučeno, aby obě tyto smlouvy obstály vedle sebe, přičemž s ohledem na právní povahu smlouvy o budoucí smlouvě kupní dovedl, že práva a povinnosti z této smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené dne 17. 8. 2018 se žalobkyní zanikla pro následnou nemožnost plnění (§ 2006 o. z.) v důsledku uzavření kupní smlouvy ze dne 10. 10. 2018; proto žalobě nelze vyhovět.

4. K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 27. 5. 2020 č. j. 33 Cdo 4097/2019-223 rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil Okresnímu soudu v Táboře k dalšímu řízení. Poukázal na svoji judikaturu z doby účinnosti předchozího občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen obč. zák.) s tím, že smluvní převod vlastnictví je ve smyslu § 133 obč. zák. dvoufázový (kupní smlouva je právním důvodem převodu vlastnického práva, aniž by sama o sobě převod způsobila, právní způsob nabytí vlastnictví je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí), neboli kupní smlouva má pouze účinek obligační. Proto považoval za nesprávný závěr odvolacího soudu, že závazky ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 17. 8. 2018 zanikly v důsledku uzavření kupní smlouvy ze dne 10. 10. 2018; žalovaná tedy nepozbyla vlastnictví nemovitých věcí a její závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí se nestal nesplnitelným.
5. Okresní soud v Táboře svým dalším rozsudkem ze dne 2. 12. 2020 č. j. 9 C 253/2018-280 žalobu žalobkyně opětovně zamítl a rozhodl, že žádná z účastnic nemá právo na náhradu nákladů řízení. Soud I. stupně, aniž by považoval za potřebné k návrhu žalované doplňovat dokazování (místním šetřením nemovitých věcí, ohledáním tabletu realitního makléře či výslechem člena představenstva realitní kanceláře [Jméno Příjmení]) vyšel z dosud provedených důkazů s tím, že respektoval názor soudu dovolacího, nicméně necítil se být vázán právním názorem soudu odvolacího v rozhodnutí zrušeném Nejvyšším soudem. Proto znovu přezkoumal proces uzavření zprostředkovatelské smlouvy a její obsah. Vyšel z toho, že smlouva byla předem připravena na formuláři realitní kanceláře a nebyla před podpisem nijak doplňována. Byť obsahuje výrazný text „Každý týden do Dubaje“ a obrázky ve spodní části smlouvy podporují dojem, že by mohlo jít o sjednání turistického pobytu, potom jelikož ve smlouvě žádná zmínka o cestování není a žalovaná sama kontaktovala realitní kancelář se žádostí o zprostředkování prodeje nemovitých věcí, není možné, že by při čtení textu došlo u žalované k zásadnímu omylu, čeho se ujednání týká. Za podstatnější považoval soud I. stupně rozpory mezi jednotlivými ujednáními smlouvy a dále mezi typem smlouvy označeným v záhlaví a závazkem obsaženým v bodě 6. smlouvy. Vzhledem k nedostatkům, které smlouva vykazuje z hlediska určitosti, srozumitelnosti a zejména protichůdnosti jednotlivých ustanovení, zkoumal skutečnou vůli stran v okamžiku jejího uzavření. Výpověď žalobkyně byla bez významu (neúčastnila se uzavření smlouvy), žalovaná sice svou účastnickou výpověď nenabídla, nicméně z jejích vyjádření v řízení je zřejmé, že její vůle k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí či ke zmocnění realitní kanceláře k uzavření takové smlouvy bez dalšího nesměřovala (vyjádření její tehdejší zástupkyně [tituly před jménem] [Příjmení] [Příjmení] z 19. 9. 2018, vyjádření žalované z 9. 11. 2018). Stejným způsobem chápal smluvní ujednání i zástupce realitní kanceláře (svědek [Příjmení]). Soud poukázal na nepravdivé tvrzení tohoto svědka, že podlehl nátlaku svědkyně [Příjmení] a sepsal s ní další rezervační smlouvu, když naopak z výpovědi této svědkyně bylo zjištěno, že ji sám realitní makléř oslovil s návrhem na uzavření rezervační smlouvy a informoval ji, že dříve nebo později bude kupní smlouva s ní uzavřena (výpověď této svědkyně považuje soud za věrohodnou, neboť byla konzistentní). Dále soud poukázal na to, že výpověď svědka [Příjmení] byla odlišná od jeho

projevu na flash disku (hovor se svědkyní [Příjmení]), z něhož je zřejmé, že při uzavírání dohody o koupi nemovitostí nepředpokládal, že uzavírá smlouvu o budoucí kupní smlouvě, která by prodávající přímo zavazovala. Potom není možné, aby jeho vůle k uzavření takové smlouvy směřovala a aby takto obsah zprostředkovatelské smlouvy vyložil žalované. Ostatně ani stanovisko realitní kanceláře při výkladu obsahu smlouvy nebylo jednoznačné. S ohledem na pravidla výkladu právního jednání ve smyslu § 555 a násl. o. z. uzavírá, že ani jedna ze stran uzavírajících výhradní dohodu o zprostředkování neměla vůli uzavřít smlouvu, která by obsahovala přímé zmocnění realitní kanceláře k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě a která by zavazovala prodávající. To nenapadlo žalovanou ani realitního makléře a rovněž to neplyne ani z výpovědi svědkyně [Příjmení], přičemž v rozporu s takovým závěrem není ani text zprostředkovatelské smlouvy, který v bodě 2. definuje její předmět pouze jako obstarání příležitosti uzavřít kupní smlouvu nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě. V rozporu s předmětem dohody pak obsahuje bod 6. ujednání, jímž klient zmocňuje realitní kancelář k ukončení dohody o koupi nemovitostí, která je označena jako smlouva o smlouvě budoucí. Není přitom zřejmé, zda s obsahem dohody o koupi nemovitostí, která měla následovat, byla prodávající v okamžiku podpisu smlouvy seznámena. Současně žádný další důkaz nenavzdávuje tomu, že realitní kancelář byla k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zmocněna. Proto soud opětovně uzavírá, že žalovaná není k uzavření kupní smlouvy zavázána, žalobu jako nedůvodnou zamítá a o nákladech řízení rozhoduje podle § 150 o. s. ř. za situace, že žalobkyně v procesu směřujícím k uzavření smlouvy nic nezanedbala, postupovala podle pokynů realitní kanceláře a nedostatky způsobil zprostředkovatel.

6. Rozsudek v celém rozsahu napadla odvoláním žalobkyně. Rozhodnutí považuje za překvapivé, když důvody vedoucí k zamítnutí žaloby jsou zcela nové, žalovaná nedostatek vůle v průběhu řízení nenamítala a soud I. stupně se touto záležitostí v prvním rozsudku nezabýval. Podle názoru žalobkyně se absencí vůle žalované nelze zabývat za situace, kdy sama žalovaná takovou skutečnost netvrdila do skončení koncentrační lhůty. Navíc dle názoru žalobkyně nemají závěry soudu I. stupně ohledně nedostatku obsahu dohody o zprostředkování a nedostatku vůle žalované ani oporu v provedeném dokazování. V této souvislosti poukázala na názor odvolacího soudu vyslovený v rozsudku ze dne 19. 9. 2019, že předmětná dohoda obsahuje vícero právních jednání, mimo jiné i zmocnění udělené žalovanou pro realitní kancelář a jeho rozsah, tedy zmocnění pro uzavření dohody o koupi nemovitosti mající charakter smlouvy o smlouvě budoucí s povinností žalované uzavřít na výzvu zájemce při splnění daných podmínek kupní smlouvu. Žalobkyně pak cituje článek 6 zprostředkovatelské smlouvy s tím, že vůle jednajících stran je zde jasně vyjádřena. Ani z jednání žalované následujícího po uzavření dohody o zprostředkování nevyplývá, že nebyla srozuměna s obsahem dohody, neboť realitní kancelář krátce poté uzavřela dohodu o koupi (obsahově stejnou jako se žalobkyní) s první zájemkyní paní Kotrbovou, o čemž byla žalovaná informována a nic proti tomu nenamítala. Je tedy zřejmé, že žalovaná nesouhlasila pouze s prodejem nemovitostí žalobkyni, nikoliv se sjednaným způsobem procesu prodeje, a s výhradami přichází až řadu měsíců po uzavření zprostředkovatelské smlouvy. Za správné nepovažuje ani to, že soud I. stupně vycházel z obsahu komunikace realitního makléře [Příjmení] s [Jméno Příjmení], neboť makléř hrál zjevně na obě strany (obě zájemkyně), jeho vyjádření zjevně neodpovídalo situaci, naopak skutečnému stavu věci odpovídal jeho formální postup, tedy uzavření dohody o koupi (mající charakter smlouvy o smlouvě budoucí) jak s paní [Příjmení], tak i následně se žalobkyní. Byť realitní makléř nebyl oprávněn uzavřít další dohodu o koupi nemovitostí s [Jméno Příjmení], nemá tato skutečnost příčinnou souvislost s postupem žalované a s důvody tohoto řízení, neboť to byla pouze žalovaná, která ač vázána smlouvou o budoucí kupní smlouvě se žalobkyní, přes její výzvy uzavřela zcela o své vůli kupní smlouvu s [Jméno Příjmení] a odmítla uzavřít kupní smlouvu se žalobkyní. Proto navrhovala změnu rozsudku a vyhovění žalobě, popřípadě zrušení rozsudku a vrácení věci k dalšímu řízení.

7. Žalovaná napadla rozsudek soudu I. stupně ve výroku II. o nákladech řízení a považovala za nespravedlivé, aby náklady způsobené žalobkyní tímto řízením šly k její tíži, když navíc nedostatky způsobil realitní makléř [Jméno Příjmení].
8. Odvolání žalobkyně ve věci samé považovala žalovaná za nedůvodné s tím, že soud věc posoudil správně po právní stránce a rozsudek přesvědčivě odůvodnil. Navíc poukázala na námitku absolutní neplatnosti zprostředkovatelské smlouvy (podání ze dne 18. 11. 2020) pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 342/09 ze dne 15. 6. 2009 (ochrana spotřebitele) a na námitku postupu žalobkyně v rozporu s dobrými mravy (podání ze dne 27. 11. 2020) ve smyslu nálezu Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3653/11 ze dne 5. 6. 2012. Jelikož předmětné nemovitosti žalovaná od 10. 10. 2018 neužívá a nemá ani možnost je žalobkyni předat, setrvala z procesní opatrnosti na provedení již označených důkazů výsledkem svědkyně [Jméno Příjmení], místním ohledáním a znaleckým posudkem k ocenění nemovitostí.
9. [Jméno Příjmení] a [Jméno Příjmení], které v průběhu odvolacího řízení vstoupily do řízení jako vedlejší účastnice na straně žalované (§ 93 o. s. ř.), navrhly potvrzení napadeného rozsudku s tím, že za celou záležitost může zástupce realitní kanceláře pan [Příjmení], který již první den při prohlídce s [Jméno Příjmení] věděl, že má o dům zájem (nicméně že nemůže ihned složit zálohu 120 000 Kč). Vedlejší účastnice [Jméno Příjmení] pak do domu investovala peníze, síly a v nemovitosti bydlí s [Jméno Příjmení], jejím dítětem a další svoji dcerou.
10. Obě odvolání byla podána včas, oprávněnými osobami a jsou přípustná (§ 204 odst. 1 a § 201 o. s. ř.). Podle § 212 o. s. ř. přezkoumal odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v celém rozsahu a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně ve věci samé je důvodné (čímž pozbylo na významu odvolání žalované do nákladového výroku a k němu uplatněná argumentace).
11. Soud I. stupně správně v odůvodnění rozsudku uvádí, že byl vázán pouze právním názorem soudu dovolacího vysloveným v jeho zrušujícím rozhodnutí (§ 243g odst. 1 ve spojení s § 226 odst. 1 o. s. ř.), tedy pouze ohledně posouzení důsledků kupní smlouvy uzavřené žalovanou dne 10. 10. 2018 s [Jméno Příjmení] na práva a povinnosti ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené se žalobkyní dne 17. 8. 2018. Byť tedy soud I. stupně nebyl (ve smyslu § 226 odst. 1 o. s. ř.) vázán právními názory odvolacího soudu vyslovenými v rozsudku ze dne 19. 9. 2019 č. j. 15 Co 273/2019-176, nemá odvolací soud důvod činit jiné závěry (pakliže soudem I. stupně nebylo v dalším průběhu řízení dokazování doplňováno), než ke kterým dospěl v předchozím rozsudku.
12. Právní jednání je projev vůle, který směřuje k vyvolání právních následků. Vůle jednatelce je základem každého právního jednání, bez vůle nemůže právní jednání vzniknout. Vůle je vnitřní psychický vztah jednatelce k zamýšlenému právnímu následku. Samotná vůle však ke vzniku právního jednání nevede, k tomu, aby se vůle stala právně relevantní, musí být projevena navenek určitým objektivně poznatelným způsobem. Právní jednání je založeno na jednotě vůle a jejího projevu, základním pojmovým znakem každého právního jednání je projev vůle. Nicotná jsou jednání, u kterých chybí vůle jednatelce (§ 551 o. z.), dále jednání, u kterých jednatelce nechce svým projevem vůle vyvolat právní následky, tedy případy, kdy projevená vůle není vážná (§ 552) a konečně jednání neurčitá či nesrozumitelná, tedy jednání, u kterých pro vadu projevu nelze stanovit právní následky, které by byly způsobilé účastníky zavazovat (§ 553 o. z.). K nicotnému (zdánlivému) právnímu jednání se nepřihlíží (§ 554); srovnej JUDr. Petr Lavický, Ph.D. a kolektiv, Občanský zákoník I, Obecná část § 1 – 654, komentář, 1. vydání 2014, C.H. Beck, Praha, strany 1966 a 1967.
13. Nicotnost působí ze zákona (ex lege) a soud k ní přihlíží i bez návrhu účastníků z úřední povinnosti (ex officio). Z hlediska povinnosti soudu přihlížet k nicotnosti v soudním řízení se uplatní stejné závěry, které dříve zformulovala soudní praxe ve vztahu k absolutní neplatnosti. Podle těchto závěrů soud přihlíží k důvodům absolutní neplatnosti právního jednání z úřední povinnosti pouze tehdy, jsou-li z takového právního jednání bez dalšího patrné, jinak je zkoumá (může zkoumat) na základě konkrétních tvrzení účastníků (NS 21 Cdo 4841/2007, NS 22 Cdo

752/99). Tvzení, ze kterých vyplývá absolutní neplatnost (nicotnost) právního jednání, přitom nelze uplatnit v rozporu s pravidly o koncentraci řízení. K tvzení, které bylo uplatněno v rozporu s těmito pravidly, nemůže soud provádět důkazy ani z vlastní iniciativy (R 71/2009); shodně shora uvedený komentář, strany 1984 a 1985.

14. Pokud jde o problematiku nedostatku vůle žalované k udělení plné moci realitní kanceláři dle článku 6. zprostředkovatelské smlouvy, vznesla žalovaná v písemném vyjádření ze dne 1. 3. 2019 (ještě před prvním jednáním ve věci) námitku neexistence plné moci k uzavření jakékoli smlouvy realitní kanceláři (příčemž v této souvislosti poukázala na článek 6. zprostředkovatelské smlouvy, který považuje za zmatečný). Rovněž při prvním jednání soudu I. stupně dne 15. 3. 2019 namítla, že plná moc není ve smlouvě vyjádřena srozumitelně, a proto má za to, že nebyla realitní kanceláři udělena. Proto dle názoru odvolacího soudu nebránila soudu I. stupně žádná procesní překážka v tom, aby se otázkou určitosti článku 6. zprostředkovatelské smlouvy obsahující zmocnění udělené žalovanou, jakož i vůbec existencí vůle žalované k učinění takového zmocnění, zabýval (byť tak neučinil v prvním rozsudku ze dne 26. 4. 2019, v němž shledal jiné důvody pro zamítnutí podané žaloby).
15. Zabýval-li se soud I. stupně výkladem zprostředkovatelské smlouvy ve smyslu § 555 a násl. o. z., lze přisvědčit jeho závěru, že argumentace žalované textem na smlouvě „Každý týden do Dubaje“ a obrázky s tímto textem související nemohly u žalované vést k podstatnému omylu (ve smyslu § 583 o. z.) o tom, že předmětem smlouvy nebyla žádná smlouva cestovní, nýbrž smlouva zprostředkovatelská dle § 2445 o. z., tedy že realitní kancelář se zavázala obstarat žalované jako klientovi příležitost uzavřít se zájemcem o specifikované nemovité věci kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí.
16. Soudu I. stupně však nelze přisvědčit v jeho názoru, že je dán rozpor mezi jednotlivými ujednáními smlouvy (konkrétně rozpor obsahu smlouvy s článkem 6.) a dále mezi označením smlouvy v záhlaví a závazkem v bodě 6. Jak důvodně argumentuje žalobkyně v podaném odvolání, odvolací soud již v odůvodnění předchozího rozsudku ze dne 19. 9. 2019 poukázal na to, že v souladu s podstatou zprostředkovatelské smlouvy dle § 2445 a násl. o. z. může zájemce zmocnit zprostředkovatele i k dalším jednáním, takové jednání však již není součástí zprostředkovatelské smlouvy a vyžaduje zvláštní plnou moc. Zároveň odvolací soud k argumentaci žalované nejasností či zmatečností článku 6. zprostředkovatelské smlouvy konstatoval, že z uvedeného článku smlouvy je zřejmé, že zmocnění se týká uzavření (a ukončení) dohody o koupi nemovitosti mající charakter smlouvy o smlouvě budoucí (právě tomuto označení smlouvy odpovídá i použitá zkratka SOSB), s povinností klienta uzavřít na výzvu zájemce kupní smlouvu nejpozději do jednoho měsíce od vyzvání, a uzavřel, že článek 6. zprostředkovatelské smlouvy obsahuje dle § 441 odst. 2 o. z. rozsah zástupčího oprávnění, které spočívá v oprávnění realitní kanceláře uzavřít za žalovanou jménem žalované smlouvu o smlouvě budoucí, a to se zájemcem, kterého realitní kancelář obstarala na základě uzavřené zprostředkovatelské smlouvy. Proto dle názoru odvolacího soudu zahrnutí zmocnění (plné moci) uděleného žalovanou pro realitní kancelář ve smyslu § 441 o. z. v rámci zprostředkovatelské smlouvy nevyvolává žádný soudem I. stupně uváděný rozpor v obsahu či označení uzavřené zprostředkovatelské smlouvy.
17. Jelikož z rozsahu zmocnění vymezeného v bodě 6. zprostředkovatelské smlouvy nevyplývá jakékoliv omezení realitní kanceláře při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí kupní (§ 441 o. z.), nebyla realitní kancelář omezena ve výběru osoby, se kterou takovou smlouvu uzavře, neboli nebylo potřeba předchozí odsouhlasení konkrétní osoby ze strany žalované jakožto zastoupené (jak shodně uzavřel odvolací soud již v rozsudku ze dne 19. 9. 2019 – podrobně viz bod 3. tohoto odůvodnění).
18. Shora uvedený závěr odvolacího soudu o určitosti zmocnění obsaženého v článku 6. zprostředkovatelské smlouvy zásadním způsobem oslabuje úvahy soudu I. stupně, na základě

kterých dospívá k závěru o nedostatku vůle jak realitní kanceláře, tak i žalované, k právnímu jednání spočívajícímu ve zmocnění realitní kanceláře ze strany žalované k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Odkazuje-li v této souvislosti soud I. stupně na postoje žalované v řízení, potom její stanoviska shora uvedená směřovala spíše k námitce neurčitosti projevu vůle. Je pravdou, že ve vyjádření dřívější zástupkyně žalované [tituly před jménem] [Jméno Příjmení] ze dne 19. 9. 2018 je obsaženo sdělení, že žalovaná nikoho k uzavření smlouvy (dohody o koupi nemovitosti) nezmocnila, nicméně obsah zprostředkovatelské smlouvy obsahující uvedené zmocnění v článku 6. je jednoznačný. Ostatně sama žalovaná v prvním písemném vyjádření k žalobě ze dne 9. 11. 2018 poukazuje na zmocnění udělené v článku 6. zprostředkovatelské smlouvy s tím, že nemohlo automaticky znamenat rozhodovací pravomoc k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Kromě toho sama žalovaná na úvod uvedeného vyjádření poukazuje na to, že ihned po uzavření zprostředkovatelské smlouvy 17. 4. 2018 našel zprostředkovatel kupujícího, se kterým uzavřel rezervační smlouvu na 3 měsíce (jednalo se o smlouvu o smlouvě budoucí uzavřenou s paní [Příjmení]). Přitom uvedené zmocnění pro realitní kancelář se týkalo právě uzavření tzv. dohody o koupi nemovitosti mající charakter smlouvy o smlouvě budoucí. Ostatně i ze svědecké výpovědi realitního makléře [Jméno Příjmení] plyne, že byť ve vztahu k první zájemkyni paní [Příjmení], žalobkyni a následně i paní [Příjmení] hovoří o rezervační smlouvě, potom k tomu sám uvádí, že tím myslel dohodu o koupi. To znamená, že jak z výpovědi svědka [Příjmení], tak i z faktického postupu realitní kanceláře plyne, že realitní kancelář uzavírala v zastoupení žalované se zájemcem vždy dohodu o koupi nemovitosti mající charakter smlouvy o smlouvě budoucí. Z postojů žalované v řízení pak zároveň jednoznačně plyne, že ničeho nenamítala proti uzavření takové smlouvy s první zájemkyní paní [Příjmení] ani proti uzavření takové smlouvy s paní [Příjmení], nesouhlasila pouze s uzavřením takové smlouvy se žalobkyní, a to s ohledem na osobu žalobkyně. Proto s ohledem na všechny tyto skutečnosti nelze přisvědčit závěru soudu I. stupně o nedostatku vůle žalované k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, resp. o nedostatku vůle žalované ke zmocnění realitní kanceláře k uzavření takové smlouvy. Hovořil-li přitom soud I. stupně o nedostatku vůle smluvních stran k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, potom jednou ze stran takovéto smlouvy uzavřené dne 17. 8. 2018 byla žalobkyně, u které, s ohledem na její postoje v průběhu řízení, o takovém nedostatku vůle nelze vůbec uvažovat. Poukazoval-li dále soud I. stupně na sdělení svědka [Příjmení] svědkyni [Příjmení] při jejich telefonátu (pokud žalovaná nemovitosti neprodá a kupní smlouvu nepodepíše, oni s tím nic neudělají, nemůžou ji donutit, že rezervační smlouva je na 2 měsíce a až propadne a žalovaná kupní smlouvu nepodepíše, vrátí rezervační poplatek), nelze z těchto ne zcela přesných informací o důsledcích smlouvy o koupi nemovitostí (smlouvy o smlouvě budoucí) dovozovat, že zde vůle k uzavření takovéto smlouvy nebyla, pakliže obsah takovéto smlouvy je jednoznačný. Nelze přitom přisvědčit ani názoru soudu I. stupně o nejednoznačném výkladu obsahu dohody o koupi nemovitosti ze strany realitní kanceláře (s odkazem na dopisy ze dne 3. 9. 2018 a 21. 12. 2018), neboť odvolací soud k této záležitosti již v odůvodnění svého předchozího rozsudku ze dne 19. 9. 2019 uvedl, že dopisy realitní kanceláře adresované jak žalované (např. dopis z 31. 8. 2018 na č. l. 40 spisu či ze dne 26. 9. 2018 na č. l. 50 spisu), její tehdejší právní zástupkyni [tituly před jménem] [Jméno Příjmení] (dopis z 21. 9. 2018 jako na č. l. 48 spisu), tak i právnímu zástupci žalobkyně JUDr. Aleši Janů (dopis z 3. 9. 2018 na č. l. 76 či 21. 12. 2018 na č. l. 95 spisu), svědčí o tom, že realitní kancelář považuje za řádně uzavřenou smlouvu o budoucí smlouvě kupní dohodu o koupi nemovitosti ze dne 17. 8. 2018 se žalobkyní. Lze tak přisvědčit názoru žalobkyně v odvolání, že závěr soudu I. stupně o nedostatku vůle žalované k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nemá oporu v provedeném dokazování a není tudíž správný.

19. Odvolací soud proto dospívá k závěru (shodně jako v předchozím rozsudku ze dne 19. 9. 2019), že dne 17. 8. 2018 byla uzavřena mezi žalobkyní jako budoucí kupující a žalovanou, zastoupenou realitní kanceláří, jako budoucí prodávající, platně smlouva o budoucí smlouvě kupní, jejíž podstatné náležitosti, tedy předmět kupní smlouvy a výše kupní ceny, zde byly řádným způsobem specifikovány (§ 1785 o. z.).

20. Poukazovala-li žalovaná na princip ochrany spotřebitele při uzavírání zprostředkovatelské smlouvy s realitní kanceláří a namítala-li v podání ze dne 18. 11. 2020 absolutní neplatnost této smlouvy (ve smyslu nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 342/09), uvedl odvolací soud již v odůvodnění rozsudku ze dne 19. 9. 2019, že argumentace žalované okolnostmi doprovázejícími uzavření zprostředkovatelské smlouvy ze dne 17. 4. 2018 (elektronicky na tabletu makléře s poskytnutím informací o losování zájezdu do Dubaje) a spotřebitelským charakterem této smlouvy uzavírané adhézním způsobem neobsahuje, resp. nepředstavuje tvrzení takových konkrétních skutečností, pro které by zprostředkovatelská smlouva, včetně bodu 6., nemohla z pohledu platnosti obstát. Ostatně lze opětovně poukázat na shora uvedené postoje žalované k postupu realitní kanceláře, kdy zprostředkovatelská smlouva byla uzavřena již dne 17. 4. 2018, žalovaná ničeho proti jejímu obsahu či z hlediska její platnosti nenamítala při následném uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí s paní [Příjmení], ničeho nenamítala ani při postupu realitní kanceláře, kdy došlo k prohlídce předmětných nemovitostí žalobkyní a paní [Příjmení] dne 17. 8. 2018, přičemž její námitky směřovaly výhradně a pouze proti osobě žalobkyně, se kterou byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí právě dne 17. 8. 2018, a to po jejím uzavření.
21. Namítá-li žalovaná, že postup žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy a s principy uvedenými v nálezu Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3653/11 (požadavek nalezení spravedlivého řešení), a to s ohledem na skutečnosti, ke kterým došlo po uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze dne 17. 8. 2018 (zejména uzavření kupní smlouvy s kupující [Jméno Příjmení] dne 10. 10. 2018, tvrzené investice do koupených nemovitostí ze strany této kupující, resp. matky [Jméno Příjmení], a bydlení kupující, resp. její matky a rodiny v předmětných nemovitostech), je k tomu v první řadě třeba uvést, že tyto skutečnosti, k nimž došlo až po uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 17. 8. 2018, nemohou vést k závěru o neplatnosti této smlouvy o smlouvě budoucí dle § 580 odst. 1 o. z. ani pro rozpor s dobrými mravy. Platnost právního úkonu (nyní právního jednání) z hlediska jeho souladu s dobrými mravy se posuzuje k okamžiku a podle okolností existujících v době, kdy byl právní úkon učiněn. Případný závěr, že by se v nových podmínkách mohlo jednat o právní úkon pro jeho rozpor s dobrými mravy, neplatný, nemá na platnost tohoto právního úkonu žádný vliv (shodně rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2660/2007). K bydlení uvedených osob v předmětných nemovitostech a zejména k tvrzeným investicím do nemovitých věcí odvolací soud uvádí, že takový postup lze hodnotit jako značně riskantní a nezodpovědný za situace, kdy zde byla žalobkyní uzavřena již dne 17. 8. 2018 smlouva o budoucí smlouvě kupní a kdy s ohledem na žalovanou následně dne 10. 10. 2018 uzavřenou kupní smlouvu s [Jméno Příjmení] bylo v průběhu řízení vydáno předběžné opatření (usnesení soudu I. stupně ze dne 21. 11. 2018 č. j. 9 C 253/2018-61 ve spojení s usnesením odvolacího soudu ze dne 15. 1. 2019 č. j. 15 Co 419/2018-81), kterým byla žalované uložena povinnost zdržet se jakéhokoliv nakládání s nemovitými věcmi (a na základě něhož nemohlo dojít ke vkladu kupní smlouvy ze dne 10. 10. 2018 uzavřené s [Jméno Příjmení] do katastru nemovitostí).
22. Naposledy uvedené skutečnosti (tedy investice do předmětných nemovitých věcí ze strany [Jméno Příjmení], popř. [Jméno Příjmení], a bydlení těchto osob s rodinou v předmětných nemovitých věcech), pak nemohou znamenat ani zánik povinnosti žalované uzavřít budoucí kupní smlouvu ve smyslu § 1788 odst. 2 o. z., podle kterého změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozhodně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Ovšem zároveň platí zásada, podle níž se zavázaná strana (v daném případě žalovaná) nemůže dovolávat změny okolností, k nimž dojde poté, co se dostane do prodlení s uzavřením budoucí smlouvy (shodně rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 343/2005). Je to proto, že při řádném plnění povinností by tato změna byla nerozhodná, protože budoucí smlouva by již byla uzavřena. Takový závěr plyne ze zásady uvedené v § 6 odst. 2 o. z., že nikdo nesmí mít prospěch z vlastního protiprávního jednání (shodně Milan Hulmák a kolektiv, Občanský zákoník V, Závazkové právo, obecná část, § 1721 – 2054, 1. vydání 2014, C.H. Beck, Praha, strana 293).

Jelikož v daném případě byla žalovaná vyzvána žalobkyní dopisy jejího právního zástupce ze dne 29. 8. 2018 (doručenými dne 31. 8. 2018) k uzavření kupní smlouvy (v souladu s článkem 11. smlouvy o smlouvě budoucí kupní byla povinna kupní smlouvu uzavřít nejpozději do jednoho měsíce od výzvy), došlo k uzavření kupní smlouvy s [Jméno Příjmení] a k případným investicím do nemovitostí až v době, kdy žalovaná byla v prodlení s uzavřením kupní smlouvy se žalobkyní. To znamená, že k těmto okolnostem (tedy např. k tvrzenému zvýšení hodnoty předmětných nemovitých věcí v důsledku investic) nelze přihlížet.

23. S ohledem na shora uvedené závěry proto i odvolací soud považuje za nadbytečné důkazy označené žalovanou v řízení před soudem I. stupně, které nadbytečnými shledal již soud I. stupně (místní šetření k otázce stavebních úprav, ohledání tabletu realitního makléře, výslech člena představenstva realitní kanceláře [Jméno Příjmení]), jakož i další žalovanou označené důkazy k otázce investic do nemovitých věcí (znalecký posudek či výslech [Jméno Příjmení]).
24. Dle § 213 odst. 2 o. s. ř. odvolací soud zopakoval důkazy k posouzení splnění podmínek dle smlouvy o smlouvě budoucí (provedených při jednání soudu I. stupně dne 2. 12. 2020, ze kterých soud s ohledem na jiný právní závěr nevycházel), tedy výzev žalobkyně k uzavření kupní smlouvy ze dne 29. 8. 2018, doručených žalované (dle podací stvrzenky a sdělení pošty) dne 31. 8. 2018, oznámení [právnícká osoba]. o provedení příkazu k úhradě - zaplacení rezervační jistoty žalobkyní v částce 120 000 Kč splatné 20. 8. 2018 a dalšími potvrzeními [právnícká osoba]. ohledně finanční solventnosti žalobkyně k uhrazení zbytku kupní ceny, konkrétně potvrzení o zůstatku na jejím účtu aktuálně z 22. 10. 2020 (se zůstatkem 2 750 433,54 Kč).
25. Podle § 1786 o. z. zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co jí k tomu vyzve oprávněná osoba v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.
26. Podle § 1787 odst. 1 o. z. nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě. Neurčí-li tato osoba obsah budoucí smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, může oprávněná strana navrhnout, aby jej určil soud.
27. Podle § 1787 odst. 2 o. z. obsah budoucí smlouvy se určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhů stran a přihlédne se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány.
28. V daném případě byl součástí žaloby podané žalobkyní návrh kupní smlouvy, který dle tvrzení obsaženého v žalobě zajistila realitní kancelář. Jelikož dle shora uvedených závěrů odvolacího soudu byla mezi realitní kanceláří a žalovanou uzavřena dne 17. 4. 2018 platně zprostředkovatelská smlouva a na základě zmocnění v ní obsaženém byla mezi žalovanou, zastoupenou realitní kanceláří a žalobkyní uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní (přitom obsah obou uvedených smluv vychází z tiskopisů realitní kanceláře), považuje odvolací soud za opodstatněné, že i obsah vlastní realizační kupní smlouvy mezi žalobkyní a žalovanou vychází z těchto předchozích smluv, tedy odpovídá situaci, jako kdyby žalovaná takovou kupní smlouvu zajištěnou realitní kanceláří podepsala. Odvolací soud proto neshledává žádné důvody, pro které by měl do obsahu žalobkyní navržené kupní smlouvy jakýmkoliv způsobem zasahovat, neboli neshledává žádné důvody, pro které by v ní nemohla být zakotvena součinnost realitní kanceláře, a to při placení kupní ceny (ostatně část kupní ceny v částce 120 000 Kč byla žalobkyní u realitní kanceláře jakožto zprostředkovatele již složena) a při vkladovém řízení do katastru nemovitostí. Odvolací soud pouze z formálních důvodů vypustil z textu kupní smlouvy označení realitní kanceláře jako vedlejšího účastníka na straně třetí (zůstává zachováno její postavení jako zprostředkovatele) a údaj o podpisu kupní smlouvy za zprostředkovatele (neboť nebyla účastníkem tohoto soudního řízení).

29. S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti proto odvolací soud napadený rozsudek podle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil a určil, že kupní smlouva mezi žalovanou jako prodávající a žalobkyní jako kupující zní tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozsudku.
30. S ohledem na změnu rozsudku soudu I. stupně bylo odvolacím soudem rozhodováno o nákladech řízení před soudy všech stupňů (§ 224 odst. 2, § 243g odst. 1 věta druhá o. s. ř.). Žalobkyně byla v řízení úspěšná a podle § 142 odst. 1 o. s. ř. má právo na náhradu všech účelně vynaložených nákladů řízení. Byť to byla žalovaná, kdo porušil své povinnosti ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní, shledává odvolací soud za nepřiměřeně tvrdé ve vztahu k žalované ve smyslu § 150 o. s. ř. (aplikací tohoto ustanovení se soudy obou stupňů v řízení již opakovaně zabývaly), aby byla povinna hradit žalobkyni v celém rozsahu náklady řízení. V této souvislosti odvolací soud přihlíží k jednání realitního makléře [Jméno Příjmení], který uzavřel za realitní kancelář v zastoupení žalované jednak dne 17. 8. 2018 smlouvu o smlouvě budoucí se žalobkyní a následně dne 20. 8. 2018 totožnou smlouvu o smlouvě budoucí s [Jméno Příjmení] a kdy s ohledem na jeho jednání s [Jméno Příjmení], jak plyne z rozsudku soudu I. stupně (viz záznamy o projevu na flash disku) se mohla [Jméno Příjmení], potažmo žalovaná domnívat, že po uplynutí dvouměsíční lhůty bude žalovaná moci s předmětnými nemovitostmi volně nakládat (což učinila a uzavřela kupní smlouvu s [Jméno Příjmení]). Zároveň odvolací soud přihlíží i k vysoké výši nákladů řízení (jak plyne z níže uvedeného výpočtu). Byť na straně žalobkyně nelze při uplatňování jejího práva vyplývajícího ze smlouvy o smlouvě budoucí shledat žádné pochybení, lze v rámci přihlížení k postojům účastníků v průběhu řízení v její neprospěch zohlednit, že jako finanční kompenzaci (pakliže by netrvala na podané žalobě) požadovala řádově částku 800 000 Kč (viz obsah prvního jednání soudu I. stupně dne 15. 3. 2019), což lze ve vztahu ke kupní ceně 2 720 000 Kč považovat za částku vysokou a nemravnou. Při zohlednění všech těchto skutečností dospěl odvolací soud k závěru o nepřiznání náhrady nákladů řízení žalobkyni postupem dle § 150 o. s. ř. v rozsahu jedné poloviny, a to ve vztahu k žalované.
31. Náklady řízení žalobkyně tvoří zaplacené soudní poplatky za žalobu v částce 5 000 Kč, návrh na vydání předběžného opatření 1 000 Kč, odvolání proti prvnímu rozsudku soudu I. stupně 5 000 Kč a dovolání v částce 14 000 Kč a dále náklady právního zastoupení s odměnou za úkon právní služby ve výši 19 180 Kč dle § 7 vyhlášky č. 177/96 Sb., ve znění předpisů pozdějších (advokátní tarif – dále jen AT), když tarifní hodnotou dle § 8 odst. 1 AT je výše kupní ceny 2 720 000 Kč dle žalobního požadavku na určení obsahu kupní smlouvy (viz obdobně rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 865/2005 ze dne 15. 12. 2015), a to za přípravu a převzetí zastoupení, sepis kvalifikované předžalobní výzvy, sepis žaloby, sepis návrhu na předběžné opatření v průběhu řízení (v poloviční výši 9 590 Kč), vyjádření ze dne 17. 12. 2018 k odvolání žalované proti předběžnému opatření (opět v poloviční výši 9 590 Kč), vyjádření ze dne 5. 3. 2019 k doplňujícímu vyjádření žalované 19 180 Kč, účast při jednání okresního soudu 15. 3. 2019, účast při jednání okresního soudu 16. 4. 2019 trvajícím déle jak 2 hodiny (2 úkony), účast při vyhlášení rozsudku dne 26. 4. 2019 (odměna v poloviční výši 9 590 Kč), za první odvolací řízení se jedná o 2 úkony za sepis odvolání a účast při jednání odvolacího soudu 10. 9. 2019 v plné výši po 19 180 Kč a za účast při vyhlášení rozsudku dne 19. 9. 2019 v poloviční výši, za dovolací řízení se jedná o 1 úkon právní služby (podání dovolání) ve výši 19 180 Kč, za následné řízení před soudem I. stupně se jedná o 1 úkon právní služby za účast při jednání soudu dne 2. 12. 2020 v částce [Anonymizováno] 19 180 Kč a za následné odvolací řízení se jedná o 2 úkony právní služby (podání odvolání a účast u jednání odvolacího soudu dne 27. 4. 2021) po 19 180 Kč a účast při vyhlášení rozhodnutí dne 29. 4. 2021 v poloviční výši (vše § 11 odst. 1 písm. b), d), g), k), odst. 2 písm. a), c), f AT). K uvedeným 18 úkonům právní služby náleží odpovídající počet tzv. režijních paušálů náhrady hotových výdajů po [částka] dle § 13 odst. 1, 4 AT. Celkem náklady právního zastoupení představují částku 302 690 Kč, k tomu náhrada 21 % DPH (§ 137 odst. 3 o. s. ř.) v částce 63 564,90 Kč, spolu se soudními poplatky ve výši 25 000 Kč se jedná o celkové náklady žalobkyně ve výši 391 254,90 Kč, z toho 50 % činí 195 627,45 Kč. Odvolací soud proto žalované

uložil povinnost zaplatit žalobkyni na nákladech řízení před soudy všech stupňů částku 195 627,45 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně (§ 149 odst. 1, § 160 odst. 1 o. s. ř.).

32. S ohledem na ust. § 93 o. s. ř. by spolu se žalovanou měli hradit žalobkyni uvedenou částku nákladů řízení i vedlejší účastnice na straně žalované. Nicméně jelikož ty vstoupily do řízení teprve po předložení věci odvolacímu soudu (poté vznikly žalobkyni náklady řízení pouze za účast jejího právního zástupce na jednáních odvolacího soudu), odvolací soud z těchto důvodů podle § 150 o. s. ř. žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení vůči vedlejším účastnicím na straně žalované nepřiznal (jinak by se vůči nim jednalo o nepřiměřeně tvrdý postup).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání v případě, 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. V takovém případě se dovolání podává do dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

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

Tábor 29. dubna 2021

Mgr. Pavel Příbyl
předseda senátu