



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. [jméno] [příjmení] a soudkyň JUDr. Ireny Sekavové a Mgr. Kláry Obrtlíkové ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]

bytem [adresa žalobce],

zastoupen advokátem JUDr. [jméno] [příjmení],

sídlem [adresa]

proti

žalovaným: 1) [celé jméno žalovaného], narozen 3. 10. 1995,

bytem [adresa žalovaného],

zastoupen advokátkou JUDr. Ing. [jméno] [příjmení],

sídlem [adresa]

2) [právní osoba], [IČO],

sídlem [adresa],

zastoupena advokátem Mgr. [jméno] [příjmení],

sídlem [adresa]

o zaplacení 121 000 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Mladé Boleslavi ze dne 1. 11. 2022, č. j. 15 C 269/2022 – 58,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II. mění tak, že výše náhrady nákladů řízení činí 22 651 Kč; jinak se v tomto výroku potvrzuje.

II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku III. mění tak, že výše náhrady nákladů řízení činí 24 291 Kč; jinak se v tomto výroku a ve výroku I. potvrzuje

III. Žalobce je povinen zaplatit 1. žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení 15 101 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce 1. žalovaného.

IV. Žalobce je povinen zaplatit 2. žalované náhradu nákladů odvolacího řízení 15 101 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce 2. žalované.

Odůvodnění:

1. Okresní soudu v Mladé Boleslavi (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 1. 11. 2022, č. j. 15 C 269/2022 – 58, zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal po žalovaných zaplacení částky 121 000 Kč s úrokem z prodlení z této částky ve výši 15 % ročně od 1. 7. 2022 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.) a stanovil žalobci povinnost zaplatit 1. žalovanému náhradu nákladů řízení 28 701,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho právního zástupce (výrok II.) a 2. žalované ve výši 30 340,75 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce (výrok III.). Předmětem řízení byl nárok žalobce z rezervační smlouvy, která byla mezi účastníky uzavřena dne 31. 3. 2022, a na základě které žalobce zaplatil rezervační poplatek ve výši 121 000 Kč na účet 2. žalované. Žalobce dne 13. 4. 2022 podáním doručeným 2. žalované od rezervační smlouvy odstoupil z důvodu toho, že byla uzavřena mimo obvyklý prostor pro podnikatelské podnikání a jako spotřebitel využil čtrnáctidenní lhůtu pro odstoupení. Odstoupení dal na vědomí 1. žalovanému. Ani přes výzvy nebyl žalobci ze strany žádného z žalovaných vrácen rezervační poplatek. Soud prvního stupně uzavřel, že žalobci nevznikl nárok na vrácení rezervačního poplatku, když uzavřel, že předmětná rezervační smlouva byla uzavřena mezi všemi třemi účastníky, avšak 2. žalovaná byla pouze vedlejším účastníkem. Sjedené závazky ve vztahu mezi žalobcem a 1. žalovaným a mezi žalobcem a 2. žalovanou v předmětné smlouvě jsou tedy oddělitelné. Rezervační poplatek představoval odpovídající protiplnění proti omezení vlastníka nemovitosti, tedy 1. žalovaného, měl být započítán na kupní cenu. 2. žalovaná byla pouze platebním místem, aniž by byla oprávněná s rezervačním poplatkem libovolně nakládat. Smluvní stranou, které výlučně náleží rezervační poplatek, je tedy 1. žalovaný. Z tohoto důvodu soud prvního stupně uzavřel, že 2. žalovaná není v daném řízení pasivně věcně legitimována a vůči ní proto není žaloba důvodná. S ohledem na závěr o oddělitelnosti jednotlivých závazků vyplývajících z předmětné smlouvy, soud prvního stupně uzavřel, že ve vztahu k 1. žalovanému nebylo odstoupení od smlouvy účinné, když mu žalobcem nebylo zasláno (bylo mu dáno pouze na vědomí) a ani uvedený důvod pro odstoupení od smlouvy nelze ve vztahu k 1. žalovanému uplatnit, neboť ve smlouvě vystupoval 1. žalovaný jako vlastník předmětného pozemku, tedy fyzická osoba, která není podnikatelem. Žalovaným, kteří byli v plném rozsahu v řízení úspěšní, přiznal soud prvního stupně náhradu nákladů řízení, a to náklady právního zastoupení a náklady na zaplaceném soudním poplatku.

2. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolání žalobce, který nesouhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že obsahem rezervační smlouvy, která byla uzavřena jako trojstranná mezi všemi účastníky, jsou obsahem oddělitelné závazky. Poukazoval na to, že smyslem předmětné smlouvy je prodej a převod jednoho pozemku z vlastnictví 1. žalovaného do vlastnictví žalobce, a to za stěžejní účasti zprostředkovatele – 2. žalované. Všechny tři strany mají práva a povinnosti a své úkoly při převodu předmětného pozemku, a to žalobce v určitém čase uzavřít kupní smlouvu a zajistit profinancování koupě pozemku bankou či jiným způsobem, 1. žalovaný povinnost v určitém čase uzavřít kupní smlouvu s žalobcem a pozemek dále nenabízet dalším zájemcům (pro porušení této povinnosti byla sjednána smluvní pokuta), neznemožnit případným zatížením či jinak převod pozemku do vlastnictví žalobce a 2. žalovaná jako zprostředkovatel měla povinnost pozemek dále nenabízet dalším zájemcům, připravit potřebné listiny pro převod pozemku a vybrat od žalobce rezervační poplatek, ten pak hlídat na svém účtu a započíst do

kupní ceny pozemku a své provize nebo jej vrátit žalobci v případě nepřevedení pozemku do jeho vlastnictví. 2. žalovaná tedy není pouze platebním místem, ale bez její aktivity by celý převod nemohl být realizován. Rezervační smlouva mezi třemi účastníky tohoto sporu je tedy smlouvou třístrannou a nedělitelnou. Pokud by jeden subjekt odpadl, byla by smlouva nerealizovatelná. Poukazoval na to, že jako spotřebitel platně v zákonné čtrnáctidenní lhůtě připsím poslaným 2. žalované od rezervační smlouvy odstoupil. Následně odstoupení dal na vědomí i 1. žalovanému, a tím tedy realizoval své právo spotřebitele na odstoupení od smlouvy. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

3. 1. žalovaný ve vyjádření k odvolání žalobce navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného, když se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že závazky jednotlivých stran smlouvy jsou oddělitelné. Toto akceptoval i žalobce tím, že odstoupení od smlouvy uplatnil jen vůči 2. žalované a 1. žalovanému předložil návrh dohody o narovnání. Poukazoval na charakter rezervačního poplatku, kterým je kompenzace 1. žalovaného za to, že v průběhu rezervační doby nebude nemovitost nabízet. Poplatek tedy nebyl nárokem podnikatele, ale fyzické osoby jako vlastníka nemovitosti. Vzhledem k tomu, že žalobce odmítl splnit svou povinnost uzavřít s 1. žalovaným kupní smlouvu, vznikl naopak 1. žalovanému nárok na smluvní pokutu s tím, že dle smluvních podmínek byl oprávněn na ni započítat právě zaplacený rezervační poplatek, což také učinil.

4. 2. žalovaná ve vyjádření k odvolání žalobce navrhla potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného s tím, že se v plném rozsahu ztotožnila se závěrem tohoto soudu prvního stupně, že 2. žalovaná není ve věci pasivně legitimována. Poukazovala na to, že v rezervační smlouvě vystupovala pouze jako tzv. platební místo určené dohodou žalobce a 1. žalovaného k úhradě závazku, který byl mezi nimi touto smlouvou ujednán. Ztotožnila se se závěrem soudu prvního stupně o oddělitelnosti závazků sjednaných v předmětné rezervační smlouvě, kdy smlouva by bez dalšího mohla plně obstát i bez účasti na 2. žalované, která byla jen vedlejším účastníkem právě z důvodu pozice platebního místa, na které je hrazena rezervační záloha. Nesouhlasila ani s žalobcem tvrzenou solidaritou žalovaných, kterou opíral pouze o tvrzení, že ani ke dni podání žaloby ani odvolání nevěděl, kde se zaplacený rezervační poplatek nachází. Poukazovala na to, že v předmětné věci solidarita žalovaných založena nebyla, když rezervační smlouva neobsahuje žádné ujednání, ze kterého by solidární převzetí závazků bylo možné dovodit a toto postavení nevyplývá ani z žádných jiných skutečností.

5. Krajský soud v Praze, jako soud odvolací, přezkoumal napadený rozsudek podle § 212 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), jakož i řízení, které mu předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

6. Soud prvního stupně po provedeném dokazování vycházel z takto zjištěného skutkového stavu: účastníci uzavřeli dne 31. 3. 2022 rezervační smlouvu, a to 1. žalovaný jako vlastník, zastoupen 2. žalovanou, žalobce jako zájemce, za účasti vedlejšího účastníka, 2. žalované (zprostředkovatel). Smlouva byla podepsána všemi třemi účastníky. Smlouvou se 1. žalovaný jako vlastník ve smlouvě specifikovaných nemovitostí, zavázal nejednat o prodeji předmětných nemovitostí s třetími subjekty, nečinít nic, co by znemožnilo další převod vlastnických práv k předmětnému pozemku na žalobcem, žalobce se zavázal 1. žalovanému zaplatit rezervační poplatek ve výši 121 000 Kč na ve smlouvě specifikovaný bankovní účet 2. žalované jako zprostředkovatele s tím, že vzal na vědomí, že uzavřením rezervační smlouvy je vlastník

hospodářsky omezen a podstupuje riziko finanční újmy tím, že bude odmítat třetí subjekty. Strany učinily nesporným, že toto omezení a postoupení rizika je odpovídající jím protiplněním za poskytnutý rezervační poplatek. Pro případ nezaplacení rezervačního poplatku byla sjednána smluvní pokuta ve výši 121 000 Kč. Zájemce byl seznámen s podmínkami pro prodej nemovitosti, a to i s výší kupní ceny (s tím, že rezervační poplatek bude započten v případě uzavření kupní smlouvy na kupní cenu), stavem nemovitosti. Trvání rezervační doby bylo stanoveno do 31. 8. 2022 se sjednanou smluvní pokutou ve výši 121 000 Kč, pokud nedojde v této době k uzavření kupní smlouvy. Nárok na vrácení rezervačního poplatku v plné výši byl pro zájemce sjednán při porušení povinností vlastníka neuzavřít v rezervační době k vyzvání zájemce kupní smlouvou a v případě porušení povinnosti nenabízet dále po dobu trvání rezervační smlouvy nemovitosti dalším osobám případně, jinak znemožnit budoucí převod nemovitostí. 2. žalovaná se zavázala nevyvíjet nadále činnost směřující k vyhledávání zájemce o koupi předmětných nemovitostí, případně informovat další zájemce o existenci platné rezervace nemovitosti. Dne 13. 4. 2022 zaslal žalobce 2. žalované, „odstoupení od rezervační smlouvy ze dne 31. 3. 2022“ s odůvodněním, že, „odstupuje ve čtrnáctidenní lhůtě, kterou umožňuje § 1818 a § 1820 občanského zákoníku, když smlouva byla uzavřena mimo obvyklý prostor pro podnikatelovo podnikání“. Dne 14. 4. 2022 zaslal žalobce na adresu 1. žalovaného podání ze dne 13. 4. 2022 nazvané, „odstoupení od rezervační smlouvy ze dne 31. 3. 2022“, totožného znění, jaké bylo zasláno 2. žalované, s připsáním ručním písmem textu, „na vědomí: pan [celé jméno žalovaného], [adresa žalovaného]“. E-mailovou korespondencí žalobce 1. žalovanému sdělil, že pozemek nebude kupovat, neboť neuspěl s hypotékou a nemá dále zájem o koupi pozemku. Žalobce vyzval předžalobní výzvou datovanou 31. 5. 2022 2. žalovanou k vrácení rezervačního poplatku a 1. žalovaného k vrácení rezervačního poplatku s tím, že mu navrhl uzavření dohody o narovnání.

7. Odvolací soud se s takto zjištěným skutkovým stavem v plném rozsahu ztotožnil.

8. Odvolací soud shledal správnými i právní posouzení věci soudem prvního stupně, který vycházel z ustanovení § 1746 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále „o. z.“), dle kterého zákonná ustanovení upravující jednotlivé typy smluv se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv (odst. 1) a strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není, zvláště jako typ smlouvy upravena (odst. 2). V daném případě byla mezi účastníky sjednána smlouva, označená jako „rezervační“, tedy typ smlouvy, který není zákonem předpokládán a je třeba jej posuzovat podle ustanovení § 1746 odst. 2 o. z., tedy jako smlouvu nepojmenovanou. Jedná se tedy o typ smlouvy, u kterého je třeba vycházet z obsahu konkrétní každé smlouvy. V daném případě byla rezervační smlouva ze dne 31. 3. 2022 uzavřena mezi všemi třemi účastníky. Je však třeba vycházet dle obsahu smlouvy, pokud jde o posouzení postavení jednotlivých účastníků jako stran uvedené smlouvy. Obsahem uvedené smlouvy není smlouva zprostředkovatelská, která by byla uzavřena mezi žalobcem jako zájemcem a 2. žalovanou v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (dále „ZoRZ“) když podstatou takové smlouvy je mimo jiné závazek zájemce uhradit realitnímu zprostředkovateli provizi, pokud tento obstará zájemci příležitost k uzavření konkrétní zprostředkovávané smlouvy. 2. žalovaná se však vůči žalobci jako zájemci o koupi nezavázala k plnění žádných povinností stanovených v zákoně o realitním zprostředkování (například předložení výpisu z katastru nemovitostí k nabízené nemovitosti podle § 11 ZoRZ, informovat zájemce o závadách a omezeních týkajících se nemovitostí podle § 12 odst. 1 ZoRZ a

podobně) či žalobci jako zájemci o koupi poskytovat další obvyklé a očekávatelné realitní služby, jako například zajištění přípravy smluvních dokumentů a zohlednění podmínek a požadavků daného zájemce v rámci daného obchodu. 2. žalovaná byla pouze vedlejším účastníkem předmětné smlouvy, kdy převzala závazek k přijetí platby rezervačního poplatku ze strany žalobce na svůj bankovní účet. Zásadním obsahem a účelem předmětné rezervační smlouvy bylo uzavření smlouvy budoucí kupní mezi žalobcem jako zájemcem a 1. žalovaným jako prodávajícím. Ve smlouvě byly sjednány všechny podmínky kupní smlouvy, stanovena doba, do kdy má být kupní smlouva uzavřena (totožně se stanovenou dobou trvání rezervační smlouvy) stanovené podmínky zaplacení rezervačního poplatku, s tím, že výslovně byl sjednán jako součást kupní ceny v případě, že bude kupní smlouva uzavřena, či možnost zápočtu rezervačního poplatku ze strany 1. žalovaného na smluvní pokutu v případě porušení povinností žalobce jako zájemce. Z uvedeného je tedy zcela nepochybné, že rezervační poplatek byl sjednán pouze ve vztahu mezi žalobcem a 1. žalovaným, a pokud se žalobce domáhá jeho vrácení, v tomto směru může být jeho požadavek důvodný pouze ve vztahu k 1. žalovanému, nikoliv ve vztahu k 2. žalované. Za tohoto stavu je závěr soudu prvního stupně o tom, že 2. žalovaná není v dané věci pasivně legitimována zcela správný. Odvolací soud neshledal důvodnou námitku žalobce, že 2. žalovaná neměla nárok na provizi. V dané rezervační smlouvě neměl rezervační poplatek charakter provize, když nebyla mezi žalobcem a 2. žalovanou sjednána zprostředkovatelská smlouva dle ZoRZ, na základě které by 2. žalované mohla provize náležet, a to za činnost vykonanou podle takové smlouvy.

9. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, i pokud jde o důvodnost nároku žalobce ve vztahu k 1. žalovanému. Jak již bylo shora uvedeno, i když byla předmětná rezervační smlouva mezi účastníky uzavřena jako trojstranná, s ohledem na její obsah není postavení všech tří stran rovnocenné. Zásadním obsahem smlouvy, jak již bylo shora uvedeno, je závazkový vztah mezi žalobcem jako zájemcem o koupi nemovitosti a 1. žalovaným jako prodávajícím. 2. žalovaná je účastníkem předmětné smlouvy pouze jako vedlejší účastník. Pokud žalobce měl v úmyslu od smlouvy odstoupit, musel tak učinit ve vztahu ke každému z účastníků, dle podmínek smlouvy. Ve vztahu k 1. žalovanému nebylo ze strany žalobce prokázáno a ani tvrzeno odstoupení od smlouvy. Skutečnost, že dal 1. žalovanému na vědomí, že od smlouvy odstoupil ve vztahu k 2. žalované (takto byla i listinná podoba uvedeného odstoupení formulována, když byla i 2. žalované adresována), nelze v tom spatřovat právní jednání učiněné vůči 1. žalovanému. Vůči 1. žalovanému by žalobce mohl odstoupit od rezervační smlouvy pouze z důvodů ve smlouvě sjednaných či zákonem předpokládaných. Takovým důvodem by nepochybně nebyl ani žalobcem uvedený důvod, tedy odstoupení od smlouvy jako spotřebitele, protože smlouva nebyla uzavřena v prostorách podnikatele jako jedné ze smluvních stran. Ve vztahu mezi žalobcem a 1. žalovaným se nejedná o vztah spotřebitelský, když obě strany jsou fyzickými osobami a předmětem smlouvy byl závazek k uzavření budoucí smlouvy kupní, kdy 1. žalovaný byl vlastníkem předmětné nemovitosti. Nejedná se tedy o vztah mezi podnikateli ani mezi spotřebitelem a podnikatelem. Za tohoto stavu je závěr soudu prvního stupně, že žalobce neprokázal odstoupení od smlouvy ve vztahu k 1. žalovanému a z tohoto důvodu není nárok na vrácení rezervačního poplatku, zcela správný.

10. Ze všech shora uvedených důvodů proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako správný v souladu s ustanovením § 219 o. s. ř. v zamítavém výroku I. jako správný potvrdil.

11. Odvolací soud se ztotožnil s rozhodnutím soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení tak, že soud prvního stupně v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznal v řízení v plném rozsahu úspěšným žalovaným náhradu nákladů řízení. Ve shodě se soudem prvního stupně považuje odvolací soud za účelně vynaložené náklady na právní zastoupení, které byly ve vztahu ke každému z žalovaných soudem prvního stupně zcela správně stanoveny a odpovídají vyhlášce [číslo] Sb, advokátnímu tarifu. Odvolací soud však shledal pochybení soudu prvního stupně v tom, pokud byla oběma žalovaným přiznána jako účelně vynaložené náklady i částka 6 050 Kč (u každého z žalovaných) jako náklad vzniklý zaplacením soudního poplatku. Ze strany žádného z žalovaných nebyl soudní poplatek v této výši zaplacen, neboť jim poplatková povinnost v souladu se v zákonem č. 549/1991 Sb. ani nevznikla. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně v nákladových výrocích II. a III. v souladu s ustanovením § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil, a to pokud jde o výši náhrady nákladů řízení, pro každého z žalovaných poníženu o částku 6 050 Kč. Ve zbylém rozsahu těchto výroků, tj. platební místo a lhůta k plnění náhrady nákladů řízení byl rozsudek soudu prvního stupně jako správný podle § 219 o. s. ř. potvrzen.

12. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o. s. ř. V odvolacím řízení byli plně úspěšní žalovaní, kterým vznikly náklady na právním zastoupení, a to u každého z nich za dva úkony právní služby (písemné vyjádření k odvolání žalobce a účast zástupce žalovaných u jednání odvolacího soudu) po 5 940 Kč podle § 8 odst. 1, § 7 bod 5 vyhlášky č. 187 1996 Sb., advokátního tarifu, dva režijní paušály po 300 Kč podle § 13 odst. 1, 4 advokátního tarifu a 21 % DPH ve výši 2 621 Kč (po zaokrouhlení). Výše účelně vynaložených nákladů v odvolacím řízení tedy u každého z žalovaných činí 15 101 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do 2 měsíců ode dne doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Mladé Boleslavi za podmínek ustanovení § 237 o. s. ř.

Mladá Boleslav 18. dubna 2023

Mgr. Martina Svobodová