

Dobré mravy a smluvní pokuta

Při zkoumání platnosti ujednání o smluvní pokutě z hlediska dobrých mravů je nutno uvážit funkce smluvní pokuty (funkce preventivní, uhrazovací a sankční). V souvislosti s výší smluvní pokuty je třeba, aby pokuta zahrnovala všechny škody, které lze rozumně v daném konkrétním vztahu s porušením určité povinnosti očekávat, musí mít dostatečnou, nikoliv však přemrštěnou pobídkovou výši. Smluvní pokuta, jejíž výše výrazně převyšuje výši skutečně vzniklé škody, je nepřiměřená a pro rozpor s dobrými mravy neplatná. Při posouzení přiměřenosti sjednané výše smluvní pokuty je třeba přihlídnout k celkovým okolnostem úkonu, jeho pohnutkám a účelu, který sledoval. V úvahu je třeba rovněž vzít výši úroků z prodlení, které též představují sankci za porušení povinnosti, i výši zajištěné částky, z níž lze také usoudit na nepřiměřenost smluvní pokuty s ohledem na vzájemný poměr původní a sankční povinnosti.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 890/2002 , ze dne 27.11.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. S. s.r.o., zastoupené, advokátem, proti žalovaným 1) P. P., 2) R. P., a 3) J. H., všem zastoupeným, advokátkou, o 12 000 000 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Litoměřicích pod sp. zn. 9 C 144/98, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6. března 2002, č. j. 12 Co 461/2001-97, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6. března 2002, č. j. 12 Co 461/2001-97, a rozsudek Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 16. února 2001, č. j. 9 C 144/98-55, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Litoměřicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se po žalovaných domáhala zaplacení 12 000 000 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení. Uváděla, že mezi ní na straně jedné, jako budoucí kupující, a žalovanými na straně druhé, jako budoucími prodávajícími, byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní, jejímž předmětem měla být koupě tam specifikované nemovitosti. Na podkladě smlouvy o smlouvě budoucí zaplatila žalobkyně žalovaným 2 000 000 Kč jako zálohu na budoucí kupní cenu. Protože žalobkyně neuzavřela se žalovanými budoucí kupní smlouvu ve sjednaném termínu, propadla tato záloha ve prospěch žalovaných jako smluvní pokuta. Dodatky ke smlouvě o smlouvě budoucí docházelo k postupnému posouvání termínu, k němuž měla být budoucí kupní smlouva uzavřena, přičemž žalobkyně platila žalovaným postupně další zálohy na kupní cenu (celkem 12 000 000 Kč), jejichž „propadlost“ v podobě smluvní pokuty již nebyla sjednána. Protože žalobkyně nezajistila dostatek peněžních prostředků, nebyla kupní smlouva uzavřena ani do termínu uvedeného v posledním dodatku ke smlouvě o smlouvě budoucí a vzhledem k tomu, že k uzavření dalšího dodatku již nedošlo, smlouva o smlouvě budoucí zanikla. Žalovaní se vůči žalobkyni bezdůvodně obohatili o 12 000 000 Kč, neboť jí po zániku smlouvy o smlouvě budoucí nevrátili poskytnuté zálohy. Částku 2 000 000 Kč si pak ponechali oprávněně jako sjednanou smluvní pokutu.

Okresní soud v Litoměřicích rozsudkem ze dne 16. 2. 2001, č. j. 9 C 144/98-55, žalobu zamítl a o rozhodl nákladech řízení. Vzal za prokázané, že dne 22. 4. 1996 byla mezi žalobkyní (jako budoucí kupující) a žalovanými (jako budoucími prodávajícími) uzavřena smlouva o smlouvě budoucí - dále jen „smlouva“, podle níž mělo mezi účastníky dojít k uzavření kupní smlouvy ohledně pozemku parcelní číslo 1266/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 1956 pro obec P. 8 a katastrální území L. u Katastrálního úřadu v P. a smlouvy o zřízení zástavního práva k témuž pozemku. Podle ustanovení článku 5.1. smlouvy byla žalobkyně povinna zaplatit žalovaným do sedmi dnů od podpisu citované smlouvy na kupní cenu v celkové výši 73 000 000 Kč zálohu ve výši 2 000 000 Kč s tím, že nedojde-li k uzavření budoucích smluv do 1. 7. 1996, záloha propadá ve prospěch žalovaných jako smluvní pokuta (ustanovení 5.2. smlouvy). Tato smlouva byla postupně účastníky měněna dodatky č. 1 ze dne 1. 7. 1996, č. 2. ze dne 2. 9. 1996 a č. 3 ze dne 30. 9. 1996. Jimi byl změněn obsah smlouvy v ustanoveních 2.3., 2.4., 3.1., 3.2., 5.1. a 5.2. mimo jiné tak, že termín uzavření budoucích smluv byl postupně stanovován do 31. 8. 1996, do 30. 9. 1996 a do 11. 10. 1996 a byly stanovovány další zálohy na kupní cenu v částkách 2 200 000 Kč, 2 800 000 Kč a 7 000 000 Kč; žalovaní tedy přijali od žalobkyně na zálohách na kupní cenu celkem 14 000 000 Kč. K uzavření budoucích smluv nedošlo. Shora uvedené

skutečnosti jsou mezi účastníky nesporné; neshoda účastníků spočívá v posouzení, zda žalovaní byli oprávněni ponechat si jako smluvní pokutu za neuzavření budoucích smluv kromě zálohy 2 000 000 Kč další zálohy vyplacené jim podle dodatků smlouvy č. 1 až 3, jejichž součet činí 12 000 000 Kč. Na základě zjištěného skutkového stavu věci dospěl soud prvního stupně k závěru, že se žalovaní na úkor žalobkyně bezdůvodně neobohatili. Dodatky ke smlouvě mají povahu dohod o změně jejího obsahu podle ustanovení § 516 ObčZ a je zřejmé, že pokud jde o ustanovení 5.1. a 5.2. smlouvy docházelo dodatky pouze ke změnám ve výši záloh a termínů, ke kterým měly být budoucí smlouvy uzavřeny, nikoliv však ke změně ujednání o smluvní pokutě. Neuzavřením budoucích smluv proto žalobkyní složená záloha v celkové výši 14 000 000 Kč propadla ve prospěch žalovaných jako smluvní pokuta.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 6. 3. 2002, č. j. 12 Co 461/2001-97, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Vycházeje ze skutkových zjištění soudu prvního stupně se ztotožnil i s jeho právním posouzením věci když dospěl k závěru, že se žalovaní na úkor žalobkyně bezdůvodně neobohatili. Jako neopodstatněnou posoudil námitku žalobkyně, že mezi účastníky nebyla sjednána smluvní pokuta, nýbrž tzv. propadná záloha, která je nepřipustná. Zdůraznil, že sama žalobkyně je srozuměna s platností ujednání o propadné záloze (smluvní pokutě) pokud jde o zálohu ve výši 2 000 000 Kč a že judikát, jehož existence se žalobkyně dovolala, se zabývá problematikou propadné zástavy, nikoli propadné zálohy. Sama skutečnost, že žalobkyně požaduje vrácení pouze částky 12 000 000 Kč dokládá vůli účastníků směřující ke sjednání smluvní pokuty. Smluvní pokuta byla mezi účastníky platně sjednána v ustanovení 5.2. smlouvy s tím, že neuzavře-li žalobkyně do stanoveného data zamýšlené smlouvy, propadne záloha uvedená v ustanovení 5.1. smlouvy ve prospěch žalovaných jako smluvní pokuta. Odvolací soud neuznal důvodnou ani námitku žalobkyně, že ujednání o smluvní pokutě se mohlo vztahovat a vztahovalo jen na v pořadí první poskytnutou zálohu ve výši 2 000 000 Kč. Dovodil, že dodatky ke smlouvě docházelo pouze k postupnému navyšování zálohy uvedené v ustanovení 5.1. smlouvy až na konečných 14 000 000 Kč, přičemž v ustanovení 5.2. smlouvy byl měněn pouze termín, jehož uplynutím záloha propadá. Neopodstatněnou shledal i námitku žalobkyně, že výše smluvní pokuty je v rozporu s dobrými mravy a konstatoval, že vzhledem k opakovanému nedodržování sjednaných termínů ze strany žalobkyně, hodnotě i významu zajišťované povinnosti, nebyla smluvní pokuta výši nepřesahující 20 % zajištěného předmětu plnění nepřiměřenou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje ze zásadního právního významu napadeného rozsudku (§ 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.). Zásadním přitom shledává posouzení „zda soud může použít extenzivní gramatický výklad jdoucí nad rámec písemného projevu smluvních stran při konstrukci smluvní pokuty, je-li zákonem stanovena obligatorní podmínka písemného ujednání stran o smluvní pokutě“, „zda je či není možná při nesplnění smluvní povinnosti tzv. propadná záloha a dále zda je možné použít v případě tzv. propadné zálohy analogii s tzv. propadnou zástavou, která v našem právním řádu není přípustná“ a „zda sjednaná smluvní pokuta, která je nepřiměřená, je neplatná pro rozpor její výše s dobrými mravy a dále jaká výše smluvní pokuty je s ohledem na tento typový skutkový stav již neplatnou pro její rozpor s dobrými mravy“. Dovolatelka má za to, že právní posouzení věci odvolacím soudem je nesprávné a uplatňuje tak dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. Především je nadále přesvědčena, že povahu smluvní pokuty má pouze první záloha ve výši 2 000 000 Kč sjednaná ve smlouvě o smlouvě budoucí, neboť z gramatického i logického výkladu dodatků, v nichž je sjednáno poskytnutí „další zálohy na kupní cenu“, je zřejmé, že jde o další zálohu poskytovanou vedle již poskytnuté zálohy ve výši 2 000 000 Kč a v souladu s ustanovením § 516 ObčZ vznikl vedle dosavadního závazku uzavřít kupní smlouvu zajištěného poskytnutím zálohy, jež měla de iure povahu smluvní pokuty, nový závazek uzavřít kupní smlouvu ve změněné lhůtě, který byl zajištěn poskytnutím další zálohy, která již charakter smluvní pokuty neměla. Hovoří-li ustanovení 5.2. smlouvy o tom, že „propadá záloha uvedená v předchozím odstavci“, jde pouze o částku ve výši 2 000 000 Kč, neboť jen tato částka je v ustanovení 5.1. smlouvy uvedena jako záloha. Při koncepci smlouvy jako vyrovnané z hlediska práv a povinností stran navíc tento závěr dokládá i skutečnost, že rovněž při porušení smlouvy ze strany žalovaných byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 2 000 000 Kč. Ze skutečnosti, že žalobkyně žaluje vydání pouze částky 12 000 000 Kč, pak nelze - jak to nesprávně činí odvolací soud - dovozovat, že tím dokládá svou vůli uzavřít dohodu o smluvní pokutě ve výši zálohy a za zálohu považovat celých 14 000 000 Kč. Dále dovolatelka namítá, že částku 12 000 000 Kč poskytla žalovaným v dobré víře jako zálohu podle ustanovení § 498 ObčZ. Jestliže si žalovaní uvedenou částku ponechali, ač k uzavření zamýšlené smlouvy nedošlo, získali na úkor žalobkyně bezdůvodně obohacení, neboť přijali plnění bez právního důvodu. Odvolací soud tedy svým rozhodnutím připustil existenci propadné zálohy, byť s nesprávným poukazem, že jde o smluvní pokutu, a otázku poskytnuté zálohy řešil v rozporu s ustanovením § 498 ObčZ i s principem, že dojde-li k zániku peněžitého závazku, poskytnutá záloha se vrací. Ujednání obsažené v ustanovení 5.2. smlouvy bylo nesprávně posouzeno jako ujednání o smluvní pokutě, neboť strany se nedohodly na povinnosti k úhradě smluvní pokuty pro případ porušení smluvní povinnosti ve smyslu ustanovení § 544 ObčZ, ale na propadnutí zálohy na kupní cenu pro případ neuzavření kupní a zástavní smlouvy. Poslední námitkou dovolatelky je námitka, že případná smluvní pokuta ve výši 14 000 000 Kč je nepřiměřená a proto v rozporu s dobrými mravy, neboť je jí podstatně porušena rovnost stran, když ve prospěch žalobkyně byla sjednána smluvní pokuta ve výši 2 000 000 Kč a v její neprospěch by měla být podle odvolacího soudu sjednána smluvní pokuta ve výši

14 000 0000 Kč. Rozpor výše smluvní pokuty s dobrými mravy je dán rovněž její nepřiměřeností vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, i s přihlédnutím k okolnosti, že žalovaným v důsledku neuzavření smlouvy se žalobkyní nevznikla škoda, neboť nemovitost následně prodali jinému zájemci. Skutečnost, že se tak stalo až devět měsíců od uplynutí lhůty k uzavření smlouvy žalobkyní, stejně jako fakt, že žalobkyni bylo umožněno opakovaně prodlužovat lhůtu k uzavření smlouvy, dokládá, že žalovaní netrvali na rychlém zcizení nemovitosti a není tudíž akceptovat závěr odvolacího soudu, že výše smluvní pokuty chránila oprávněný zájem na prodeji nemovitosti. Výše údajné smluvní pokuty je nepřiměřená i vzhledem ke stanovené výši úroku z prodlení a výši úroku požadovaného peněžními ústavy (v této souvislosti odkazuje žalobkyně na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 3 Cdon 1044/1996). Ze všech uvedených důvodů žalobkyně navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu, jakož i jemu předcházející rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „o. s. ř.“) se po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno včas k tomu oprávněným subjektem (žalobkyní) řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), zabýval nejdříve otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze podle ustanovení § 236 o. s. ř., napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Směřuje-li dovolání proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně (jak tomu bylo i v posuzované věci), připouští zákon dovolání toliko v případě, dospěje-li dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (srov. § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.).

Dovolatelka zpochybnila správnost právního závěru, jímž je odvolacím soudem dovozováno, že mezi účastníky byla platně sjednána smluvní pokuta ohledně 12 000 000 Kč představujících další zálohové platby, které žalobkyní žalovaným poskytla podle dodatků ke smlouvě o smlouvě budoucí, takže žalovaní nejsou povinni tyto zálohové platby žalobkyni vrátit a na její úkor se bezdůvodně neobohatili. Srozuměna není ani se závěrem na takový závěr navazující, tj. že ujednání o smluvní pokutě není neplatné pro rozpor s dobrými mravy.

Právní posouzení věci odvolacím soudem, které bylo v dovolání zpochybněno, je v rozporu s hmotným právem a dovolání směřující proti rozsudku odvolacího soudu je tak přípustné.

Právním posouzením věci je činnost soudu, spočívající v subsumaci zjištěného skutkového stavu pod skutkovou podstatu vyhledané právní normy, jež vede k závěru, zda-li a komu soud právo přiznává nebo oduznává. Právní posouzení věci je nesprávné, dopustil-li se soud při této činnosti omylu, tj. když na správně zjištěný skutkový stav aplikoval jiný právní předpis, než který správně měl použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej interpretoval, anebo ze skutečností najisto postavených vyvodil nesprávné právní závěry. Nesprávným právním posouzením je vedle případu, kdy soud na zjištěný skutkový stav aplikuje nesprávnou právní normu i situace, kdy soud aplikuje právní normu na nedostatečně zjištěný skutkový stav, z něhož nelze dovodit správnost aplikace právě této právní normy, tj. kdy soud subsumuje zjištěný skutkový stav pod skutkovou podstatu právní normy aniž je najisto dáno naplnění všech jejích zákonných znaků.

Podle ustanovení § 50a odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů - dále opět jen „ObčZ“ se mohou účastníci písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.

Podle ustanovení § 498 ObčZ se na to, co bylo dáno před uzavřením smlouvy některým účastníkem, hledí jako na zálohu.

Mezi účastníky byla platně uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, jejímž předmětem byl zejména závazek uzavřít ve stanovené době smlouvu kupní a smlouvu zástavní. Ve smlouvě o smlouvě budoucí bylo dohodnuto, že žalobkyně jako budoucí kupující složí část kupní ceny zálohově ještě před uzavřením kupní smlouvy. Žalovaní tudíž nepřijali zálohu bez právního důvodu, jak nesprávně dovozují ve svém dovolání žalobkyně. Nepřílehavou se jeví dovolatelkou provedená aplikace ustanovení § 498 ObčZ, neboť zmiňované ustanovení se vztahuje na případy, kdy z projevu vůle účastníků není zcela zjevné, že poskytnuté plnění je zálohou na plnění podle smlouvy, která má být v budoucnu teprve uzavřena a ustanovení § 498 ObčZ proto konstruuje vyvrátitelnou právní domněnku, že takové plnění zálohou

na plnění podle budoucí smlouvy je. Uvažovat věc v intencích uvedeného ustanovení je však z hlediska právního posouzení věci irelevantní; podstatné je, že žalobkyně zálohu ve prospěch žalovaných skutečně složila a že kupní smlouva, jejíž částečné plnění záloha představovala, uzavřena nebyla. Tím odpadl právní důvod, na jehož základě byla záloha poskytnuta, a je na místě zabývat se otázkou, zda žalovaní byli povinni žalobkyni zálohu vrátit. Povinnost k vrácení zálohy pro případ odpadnutí důvodu jejího poskytnutí může vyplývat buď z dohody účastníků, nebo z titulu bezdůvodného obohacení. Protože mezi účastníky povinnost žalovaných vrátit žalobkyni zálohu v případě neuzavření kupní smlouvy dohodnuta nebyla, zbývá posoudit, zda žalovaným v souvislosti s nevrácením zálohy vzniklo bezdůvodné obohacení, které by byli povinni žalobkyni vydat.

Podle ustanovení § 451 odst. 1 ObčZ musí ten, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, takové obohacení vydat. Podle ustanovení § 451 odst. 2 ObčZ je bezdůvodným obohacením majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

Podle ustanovení § 544 odst. 1 ObčZ sjednají-li si strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinnosti nevznikne škoda. Podle ustanovení § 544 odst. 2 ObčZ lze sjednat smluvní pokutu jen písemně a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení.

V posuzované věci bylo v ustanovení 5.2. smlouvy účastníky sjednáno, že neuzavře-li budoucí kupující zamýšlené smlouvy ve stanovené době, propadá záloha jako smluvní pokuta ve prospěch žalovaných. Tímto písemným ujednáním byla platně sjednána smluvní pokuta ve prospěch žalovaných, již byla zajištěna smluvní povinnost žalobkyně uzavřít ve stanovené době v ujednání specifikované smlouvy, přičemž smluvní pokuta byla dohodnuta ve výši poskytnuté zálohy. Znění citovaného ujednání o smluvní pokutě samo vyvrací námitku žalobkyně, že „odvolací soud nesprávně posoudil ujednání obsažené v ustanovení 5.2. smlouvy jako ujednání o smluvní pokutě, neboť strany se nedohodly na povinnosti k úhradě smluvní pokuty pro případ porušení smluvní povinnosti ve smyslu ustanovení § 544 ObčZ, ale na propadnutí zálohy na kupní cenu pro případ neuzavření kupní a zástavní smlouvy.“ Uvedená námitka je o to méně srozumitelná, když sama žalobkyně v dovolání několikrát existenci ujednání o smluvní pokutě potvrzuje argumentací, že „v tomto případě byla smluvními stranami sjednána smluvní pokuta 2 000 000 Kč, a to jak ve prospěch prodávajících tak ve prospěch kupujících,“ nebo že „není možné celý případ vykládat tak, že jestliže je sjednána smluvní pokuta pro zálohu 2 000 000 Kč, což žalobce (rozuměj žalobkyně) nepopírá, a proto podává žalobu o vydání 12 000 000 Kč ...“ Dovolací soud tak shodně se soudem odvolacím považuje za nepochybné, že smluvní pokuta ve prospěch žalovaných pro případ neuzavření zamýšlených smluv ze strany žalobkyně ve stanovené době dohodnuta byla, a to ve výši žalobkyni poskytnuté zálohy. Protože žalobkyně své povinnosti zajištěné smluvní pokutou nedostála, vznikla jí povinnost uhradit žalovaným smluvní pokutu ve sjednané výši. Za situace, kdy měli žalovaní předmětnou částku již ve svém držení, nebylo ke splnění povinnosti spočívající v zaplacení smluvní pokuty třeba jejího zaplacení ze strany žalobkyně; povinnost k zaplacení smluvní pokuty byla splněna tím, že si žalovaní ponechali poskytnutou zálohu. Takový postup byl ostatně ve smlouvě mezi účastníky výslovně dohodnut.

K výtce dovolatelky, že „odvolací soud připustil existenci propadné zálohy, byť nesprávným poukazem, že jde o smluvní pokutu“, je namístě - vedle odkazu na již shora uvedený závěr o existenci ujednání účastníků o smluvní pokutě - připomenout, že zákon pojem propadné zálohy nezná. Nic však nebrání tomu, aby záloha, je-li poskytnuta s tím, že bude v případě porušení určité smluvní povinnosti transformována na smluvní pokutu, tzn. propadne ve prospěch účastníka, který ji má v té době již fakticky ve své moci, byla označována při jistém zjednodušení jako záloha propadná. Na skutečnosti, že jde o smluvní pokutu sjednanou ve výši zálohy a vůči poskytnuté záloze započitatelnou to však nic nemění. Má-li tedy dovolatelka za to, že ujednání ohledně transformace zálohy na smluvní pokutu je nepřipustné již proto, že jde o „propadnou zálohu“, není její domněnka správná. Analogické srovnávání „propadné zálohy“ s tzv. „propadnou zástavou“, která je v našem právním řádu skutečně nepřipustná, je zcela nepřiléhavé; kromě jazykové podobnosti obou pojmů nemá institut propadné zástavy s dohodou o transformaci zálohy na smluvní pokutu pro případ porušení smluvní povinnosti nic společného.

Protože právní závěr odvolacího soudu, že mezi účastníky byla sjednána smluvní pokuta, je správný, zbývá posoudit, v jaké výši byla mezi účastníky smluvní pokuta dohodnuta.

Podle ustanovení § 516 odst. 1 ObčZ mohou účastníci změnit dohodou vzájemná práva a povinnosti. Podle ustanovení § 516 odst. 2 ObčZ nevyplývá-li z dohody nepochybně, že sjednáním nového závazku má dosavadní závazek zaniknout, vzniká nový závazek vedle dosavadního závazku, jsou-li pro jeho vznik splněny zákonem požadované náležitosti.

Podle ustanovení § 35 odst. 2 ObčZ je třeba vykládat právní úkony vyjádřené slovy nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

V posuzované věci byla smlouva o smlouvě budoucí kupní účastníky postupně měněna a doplněna třemi dodatky, a to prvním dodatkem ze dne 1. 7. 1996, druhým dodatkem ze dne 2. 9. 1996 a třetím dodatkem ze dne 30. 9. 1996. Všechny tyto dodatky mají písemnou formu a byly podepsány všemi účastníky smlouvy; splňují tudíž podmínky ustanovení článku 6. 2. smlouvy (podle něho je každá její změna možná pouze na základě vzájemné dohody smluvních stran, a to ve formě jejího písemného dodatku, který se stane nedílnou součástí smlouvy) a je namístě posoudit, jakým způsobem byl zmíněnými dodatky změněn či doplněn obsah ustanovení 5.1. a 5.2. smlouvy, které jsou pro stanovení výše smluvní pokuty rozhodující. Každým z dodatků bylo v článku 1) odstavci c) výslovně „doplněno“ původní ustanovení 5.1. smlouvy o ujednání o další záloze kupní ceny a její splatnosti, a každým dodatkem byl změněn dosud sjednaný termín uzavření kupní smlouvy, resp. nahrazen termínem novým /viz. článek 1) odstavec d) každého z dodatků/. Jednotlivými dodatky tak postupně docházelo k doplňování ustanovení 5.1. smlouvy o smlouvě budoucí kupní (každé nové ujednání zavazovalo strany vedle dosavadních ujednání), naproti tomu ustanovení 5.2. původní smlouvy bylo dodatky měněno, avšak pouze tak, že dosud sjednaný termín uzavření zamýšlených smluv byl nahrazen termínem novým s ujednáním, že marným uplynutím tohoto termínu propadá záloha uvedená v ustanovení 5.1. ve prospěch žalovaných (ujednání ustanovení 5.2. smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se propadnutí zálohy coby smluvní pokuty ve prospěch strany budoucí kupující a výjimky z tohoto propadnutí zůstávala dodatky nedotčena).

Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (srov. § 35 odst. 2 ObčZ). Ustanovení § 35 odst. 2 ObčZ formuluje výkladová pravidla, která ukládají soudu, aby pochybnosti o obsahu právního úkonu odstranil výkladem založeným na tom, že vedle jazykového vyjádření právního úkonu zachyceného slovně podrobí zkoumání i vůli jednajících osoby. Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být proto nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž ovšem podmínkou pro přihlednutí k vůli účastníků je, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle § 35 odst. 2 ObčZ nemůže totiž nahrazovat či měnit již učiněné projevy vůle; použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního úkonu vyjádřeného slovy, který učinili účastníci ve vzájemné dohodě, byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního ujednání. Pakliže je obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle je dána obsahem listiny, na niž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy a jaká jsou jejich práva a povinnosti, není-li to poznatelné z textu listiny. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u třetích osob.

Lze souhlasit s odvolacím soudem, že ujednání účastníků v ustanovení 5.2. smlouvy, tedy ujednání, že „propadá záloha uvedená v předchozím odstavci“ (tzn. v ustanovení 5.1. smlouvy) je - pokud jde o význam použitého pojmu záloha - namístě vyložit pouze tak, že zálohou je míněno každé před vznikem kupní smlouvy poskytnuté částečné plnění na kupní cenu; správnost tohoto výkladu smlouvy lze podpořit poukazem na zákonné vymezení pojmu záloha provedené v ustanovení § 498 ObčZ. Byť byla jednotlivá zálohová plnění poskytována postupně, v okamžiku vzniku nároku na smluvní pokutu, který je rozhodný pro posouzení její výše, představovala sjednaná záloha na kupní cenu celkem 14 000 000 Kč. Skutečnost, že v dodatcích ke smlouvě jsou tato postupná plnění označována jako „další zálohy,“ nemění nic na tom, že jsou součástí zálohy uvedené v ustanovení 5.1. smlouvy, která podle ustanovení 5.2. smlouvy propadá jako smluvní pokuta. Slovnímu obratu „další záloha“ nelze z hlediska použitých pojmů, jejich vzájemné návaznosti a řazení ve struktuře celé smlouvy rozumět jinak, než že je jím vyjadřována skutečnost, že již částečně zálohově plněno bylo a o „další zálohu“ má být dosud poskytnutá záloha navýšena.

Argumentaci dovolatelky, že smlouva byla z hlediska práv a povinností stran koncipována jako vyrovnaná a byla-li při porušení smlouvy ze strany žalovaných dohodnuta smluvní pokuta ve výši 2 000 000 Kč, je třeba ujednání o smluvní pokutě podle ustanovení 5.2. smlouvy vyložit tak, že i v neprospěch žalobkyně byla sjednána smluvní pokuta jen v této výši, nelze akceptovat jak proto, že neodpovídá obsahu vůle účastníků, zjištěného z interpretace projevu zachyceného ve smlouvě (listině), tak proto, že není opodstatněná ani z hlediska práva.

Podle ustanovení § 2 odst. 2 ObčZ mají účastníci v občanskoprávních vztazích rovné postavení. Podle třetího odstavce zmíněného ustanovení si účastníci občanskoprávních vztahů mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od

něj nelze odchýlit. Bylo proto na vůli účastníků, na jaké výši smluvní pokuty se dohodnou. Ačkoliv účastníci původně ve smlouvě skutečně sjednali smluvní pokutu v neprospěch žalobkyně ve výši 2 000 000 Kč, v důsledku opakovaného porušování smluvních povinností ze strany žalobkyně docházelo – a to se souhlasem žalobkyně – jednotlivými dodatky k jejímu postupnému navyšování. Namítá-li dnes žalobkyně, že tomu tak nebylo a že její vůle k navyšování smluvní pokuty nesměřovala, jeví se její námitka z pohledu interpretace smlouvy účelovou, neboť žalobkyně svá tvrzení ohledně své tehdejší vůle v řízení nejenže přesvědčivě neprokázala, ale především by taková její vůle byla v rozporu s jejím jazykovým projevem (srov. § 35 odst. 2 ObčZ).

Lze uzavřít, že mezi účastníky byla pro případ, že kupní smlouva nebude ze strany žalobkyně uzavřena, sjednána smluvní pokuta ve výši 14 000 000 Kč.

Z pohledu námitek uplatněných v dovolání zbývá posoudit, zda ujednání o smluvní pokutě není neplatné pro rozpor s dobrými mravy z důvodu její nepřiměřenosti.

Podle ustanovení § 39 ObčZ je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

Právní úkon se přičí dobrým mravům, jestliže se jeho obsah ocitne v rozporu s obecně uznávaným míněním, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být obsah jejich jednání, aby bylo v souladu se základními zásadami mravního řádu demokratické společnosti. Dobré mravy tvoří společenský normativní systém, nýbrž jsou spíše měřítkem etického hodnocení konkrétních situací odpovídajícím obecně uznávaným pravidlům slušnosti, poctivého jednání apod. Dobré mravy jsou vykládány jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Ke konkretizaci takto obecně stanovených pravidel je třeba užít dalších vodítek, ze kterých lze usoudit, co je ve vztahu ke smluvní pokutě v souladu se společenskými, kulturními a mravními normami. Při zkoumání platnosti ujednání o smluvní pokutě z hlediska dobrých mravů je nutno uvážit funkce smluvní pokuty (funkce preventivní, uhrazovací a sankční). V souvislosti s výší smluvní pokuty je třeba, aby pokuta zahrnovala všechny škody, které lze rozumně v daném konkrétním vztahu s porušením určité povinnosti očekávat, musí mít dostatečnou, nikoliv však přemrštěnou pobídkovou výši. Smluvní pokuta, jejíž výše výrazně převyšuje výši skutečně vzniklé škody, je nepřiměřená a pro rozpor s dobrými mravy neplatná. Při posouzení přiměřenosti sjednané výše smluvní pokuty je třeba přihlídnout k celkovým okolnostem úkonu, jeho pohnutkám a účelu, který sledoval. V úvahu je třeba rovněž vzít výši úroků z prodlení, které též představují sankci za porušení povinnosti, i výši zajištěné částky, z níž lze také usoudit na nepřiměřenost smluvní pokuty s ohledem na vzájemný poměr původní a sankční povinnosti.

Odvolací soud vycházel při posouzení přiměřenosti výše dohodnuté smluvní pokuty z „hodnoty a významu zajišťované povinnosti, která směřuje k uzavření kupní smlouvy s kupní cenou dosahující poměrně vysoké výše“. Z toho, že smluvní pokuta byla sjednána „ve výši nepřesahující 20 % předmětu plnění (kupní ceny)“, že výše smluvní pokuty přiměřeným způsobem chránila oprávněný zájem žalovaných na prodeji nemovitosti.

S tímto závěrem dovolací soud nesouhlasí.

Především je nutné zdůraznit, že smluvní pokutou nebyla zajištěna povinnost žalobkyně zaplatit žalovaným kupní cenu, která byla sjednána částkou 73 000 000 Kč; taková povinnost žalobkyni nikdy nevznikla a již proto je nepřihodné posuzovat přiměřenost výše smluvní pokuty vzhledem ke kupní ceně. Smluvní pokutou ve výši 14 000 000 Kč byla v souladu se zněním ustanovení 5.2. smlouvy zajištěna zejména povinnost žalobkyně uzavřít v době od 22. 4. 1996 do 11. 10. 1996 (vycházejí ze smlouvy ve znění v pořadí posledního dodatku) kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovitosti za kupní cenu 73 000 000 Kč, a smlouvu o zřízení zástavního práva zajišťující potencionální pohledávku ve výši 46 000 000 Kč. Smluvní pokutou zajištěný závazek tudíž spočíval v povinnosti uzavřít zmíněné dvě smlouvy, přičemž žalobkyni nikdy nevznikla ani povinnost zaplatit kupní cenu ve výši 73 000 000 Kč, ani pohledávka ve výši nedoplatku této kupní ceny (tzn. 46 000 000 Kč), která měla být zřízením zástavního práva zajištěna. Přiměřenost výše smluvní pokuty je proto třeba posuzovat především z pohledu zajištěné povinnosti uzavřít shora uvedené smlouvy, a jen podřídně z pohledu závazků, které měly na podkladě těchto smluv teprve vzniknout. Má-li být smluvní pokuta z hlediska jejího souladu s dobrými mravy přiměřená funkcím, které má plnit, jeví se sjednaná výše smluvní pokuty v daném případě nepřiměřená. Jak funkci preventivní, tak i funkci sankční, by smluvní pokuta z hlediska společenských, kulturních a mravních norem (tzn. dobrých mravů) plnila i tehdy, byla-li by sjednána v několikanásobně nižší hodnotě (např. ve výši původně ujednaných 2 000 000 Kč); i tak by byla pro žalobkyni dostatečným stimulem ke splnění její povinnosti a dostatečnou sankcí pro případ, že jí nedostojí. Smluvní pokuta svou výší nezanedbatelně překračující smluvní pokutu, jejíž výši lze považovat za mravnou, již z rámce dobrých mravů vybočuje. Tato skutečnost se projevuje o to výrazněji, je-li sjednaná výše smluvní pokuty uvažována z

pohledu její uhrazovací funkce. Pro naplnění této funkce smluvní pokuty je třeba, aby její výše představovala souhrn eventuelně v úvahu přicházejících škod, které lze v daném případě v důsledku porušení zajištěné povinnosti očekávat. Převyšuje-li však výrazně výši skutečně vzniklé škody, je výše smluvní pokuty nepřiměřená a ujednání o ní je pro rozpor s dobrými mravy neplatné. Vzhledem ke všem okolnostem posuzované věci má dovolací soud za to, že sjednaná výše smluvní pokuty výrazně převyšovala škodu, která by mohla neuzavřením budoucích smluv případně vzniknout, a již bylo v této souvislosti možno rozumně předvídat. Tomu nasvědčuje i původně sjednaná výše smluvní pokuty, kterou považovali účastníci při uzavírání smlouvy k zajištění uvedené povinnosti za dostačující. Na tom, že výsledná výše smluvní pokuty výrazně převyšovala škodu, se kterou bylo možné rozumně počítat jako s důsledkem neuskutečnění prodeje předmětné nemovitosti, nic nemění ani skutečnost, že smluvní povinnosti porušila žalobkyně opakovaně. Byla-li vzhledem ke všem okolnostem posuzovaného případu smluvní pokuta sjednána v nepřiměřené výši, je ujednání o ní pro rozpor s dobrými mravy podle ustanovení § 39 ObčZ neplatné. Dospěl-li odvolací soud k opačnému závěru, vyřešil otázku platnosti ujednání o smluvní pokutě v rozporu s hmotným právem.

Zatížil-li odvolací soud své rozhodnutí vadou spočívající v nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), je dovolání žalobkyně nejen přípustné, ale i důvodné. Protože vadou je zatížen i rozsudek soudu prvního stupně, který platnost ujednání o smluvní pokutě z hlediska souladu její výše s dobrými mravy vůbec nezvažoval, zrušil dovolací soud nejen rozsudek soudu odvolacího, ale i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta za středníkem, a odst. 3 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)