9. 2. 2011

ID: 70803

Neplatnost ujednání o smluvní pokutě

Při posuzování platnosti ujednání o smluvní pokutě, které samo o sobě nerovnováhu smluvních stran vyvolávat nemusí, nelze odhlédnout od ostatních ujednání smlouvy a od důsledků, které ujednání mají ve svém souhrnu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Cdo 4601/2008, ze dne 16.9.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Ing. M. K., zastoupeného JUDr. J. R., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému Ing. V. B., zastoupenému JUDr. J. M., advokátem se sídlem v P., o zaplacení 200.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Benešově pod sp. zn. 8 C 91/2007, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 13. května 2008, č. j. 23 Co 162/2008-118, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. května 2008, č. j. 23 Co 162/2008-118, a rozsudek Okresního soudu v Benešově ze dne 6. prosince 2007, č. j. 8 C 91/2007-84, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Benešově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 13. května 2008, č. j. 23 Co 162/2008-118, ve věci samé potvrdil rozsudek Okresního soudu v Benešově ze dne 6. prosince 2007, č. j. 8 C 91/2007-84, jímž byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobci 200.000,- Kč se zde specifikovaným příslušenstvím; změnil jej ve výroku o nákladech řízení, tak, že právo na jejich náhradu žalobci nepřiznal, a současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Shodně se soudem prvního stupně vycházel ze skutkového zjištění, že účastníci uzavřeli dne 6. 1. 2006 „Smlouvu zprostředkovatelskou o zajištění zájemce na koupi nemovitosti“ (dále jen „zprostředkovatelská smlouva“), v níž se žalobce zavázal vyvíjet činnost směřující k tomu, aby žalovaný jakožto „zájemce“ měl příležitost uzavřít kupní smlouvu (případně smlouvu o budoucí kupní smlouvě), kterou by na třetí osobu převedl tam specifikované nemovitosti za kupní cenu 5,450.000,- Kč. Žalovaný se zavázal zaplatit žalobci provizi ve výši 200.000,- Kč, a to za podmínek stanovených touto smlouvou. Žalovaný smlouvou současně žalobce zmocnil k výhradnímu zastoupení při prodeji předmětných nemovitostí, a to na dobu určitou do 30. 6. 2006 s tím, že před uplynutím této lhůty mohla být smlouva ukončena pouze splněním předmětu smlouvy nebo dohodou. Účastníci se dále dohodli, že nebude-li nejpozději do jednoho měsíce před uplynutím doby trvání platnosti této smlouvy některým z uvedených způsobů smlouva ukončena, prodlužuje se automaticky vždy o tři měsíce. Žalovaný se zavázal, že neposkytne třetí osobě možnost nabízet k prodeji předmětné nemovitosti a že veškeré zájemce o jejich koupi, o kterých se dozví, odkáže bez dalšího na zprostředkovatele (žalobce). Pro případ porušení svých povinností se žalovaný zavázal zaplatit žalobci smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč do tří dnů ode dne porušení smluvních ujednání, případně od prodeje nemovitosti třetí osobě. Žalovanému se nepodařilo prokázat, že se s žalobcem na smluvní pokutě nedohodli. Podpisem smlouvy účastníci potvrdili, že se seznámili s jejím obsahem. Dopisem ze dne 26. 6. 2006 žalovaný zprostředkovatelskou smlouvu vypověděl; žalobce to akceptoval a smluvní vztah považoval za skončený k 30. 9. 2006. Čtyřmi přípisy ze srpna a září 2006 žalobce žalovaného informoval o zájemcích o koupi předmětných nemovitostí. Dne 17. 7. 2006 uzavřel žalovaný kupní smlouvu, kterou prodal předmětné nemovitosti M. M. za sjednanou kupní cenu 4,000.000,- Kč a téhož dne byl podán návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí; tento návrh vzali

účastníci kupní smlouvy dne 9. 10. 2006 zpět a řízení o vkladu bylo rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu ze dne 11. 10. 2006 zastaveno. Dne 9. 10. 2006 uzavřel žalovaný s M. M. novou kupní smlouvu, kterou mu prodal předmětné nemovitosti a podle této smlouvy bylo vlastnické právo M. M. k nemovitostem vloženo do katastru nemovitostí. Dopisy z 23. 10. 2006 a z 18. 1. 2007 žalobce a jeho právní zástupce vyzývali žalovaného k vypořádání smluvních vztahů ze zprostředkovatelské smlouvy a k úhradě smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč s odůvodněním, že porušil závazek ze zprostředkovatelské smlouvy, neboť kupní smlouvou ze dne 17. 7. 2006 prodal nemovitosti třetí osobě. Na podkladě takto zjištěného skutkového stavu věci dospěly soudy obou stupňů shodně k závěru, že účastníci uzavřeli zprostředkovatelskou smlouvu podle § 774 a násl. obč.; její ujednání týkající se doby trvání smluvního vztahu posoudily jako neplatné pro neurčitost s tím, že, jeho formulace je nejednoznačná a umožňuje dovodit, že pokud by se prodej nerealizoval a žalobce by s ukončením smluvního vztahu nesouhlasil, nedošlo by nikdy k ukončení smluvního vztahu účastníků. Z tohoto důvodu dovodily, že zprostředkovatelská smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovědět ji ve lhůtě tří měsíců ke konci kalendářního čtvrtletí. Protože žalovaný smlouvu vypověděl dopisem ze dne 26. 6. 2006, tedy ke konci kalendářního čtvrtletí, skončil vztah účastníků z této smlouvy dne 30. 9. 2006. Dále soudy obou stupňů shodně uzavřely, že ujednání o smluvní pokutě splňuje všechny náležitosti podle § 544 obč. zák. a že žalovaný nesjednal smluvní pokutu v omylu. Předmětné ujednání nezakládá ani nerovnost smluvních stran a neodporuje obecným zásadám úpravy spotřebitelských smluv podle § 55 obč. zák. (v této souvislosti odvolací soud odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3053/2007). Odvolací soud pak nepřisvědčil žalovanému, že žalobce zprostředkovatelskou smlouvou obcházel zákon, aby si zajistil finanční zisk (v podobě smluvní pokuty) i v případě, že prodej nemovitostí nezprostředkuje. Zdůraznil, že žalobce podniká za účelem dosahování zisku a přirozeně si zajišťuje, aby jeho snaha získat dohodnutou odměnu nebyla zmařena chováním zájemce. Nevýhodnost ujednání o odměně pro žalobce (vznik jeho práva na odměnu teprve po uzavření zprostředkovávané smlouvy) je vyvažována právě povinností žalovaného po dobu trvání zprostředkovatelské smlouvy nepřevést předmětné nemovitosti bez dohody se zprostředkovatelem a smluvní pokuta je prostředkem k zajištění této povinnosti. Výši smluvní pokuty shledal odvolací soud přiměřenou a tudíž v souladu s dobrými mravy. Protože žalovaný neodkázal M. M., který měl zájem o koupi předmětných nemovitostí, na žalobce a uzavřel s ním dne 17. 7. 2006 (tj. v době existence smluvního vztahu podle zprostředkovatelské smlouvy) kupní smlouvu, porušil povinnost uvedenou ve zprostředkovatelské smlouvě a je povinen zaplatit žalobci smluvní pokutu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. Nadále prosazuje názor, že zprostředkovatelská smlouva je neplatná podle § 39 obč. zák. pro obcházení zákona i podle § 55 obč. zák. proto, že se od zákona odchyluje v neprospěch spotřebitele tím, že umožňuje žalobci docílit zaplacení 200.000,- Kč v každém případě; buď ji získá jako odměnu za zprostředkování nebo jako smluvní pokutu. Žalovaný připomíná, že žalobce v průběhu jejích smluvního vztahu nevyvíjel žádnou činnost a veškerá jejich korespondence pochází až ze srpna 2006, kdy už probíhal spor o platnost a ukončení zprostředkovatelské smlouvy. S M. M. jednal o předmětné nemovitosti sám, protože ze smlouvy vyrozuměl, že platí pouze do 30.6.2006. První návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy, kterou s ním uzavřel, vzal zpět poté, co byl žalobcem informován o nevypověditelnosti zprostředkovatelské smlouvy. Žalovaný odvolacímu soudu vytýká, že při posuzování oprávněnosti nároku na smluvní pokutu nepřihlédl ke všem okolnostem případu, zejména k tomu, že jako spotřebitel nemohl vědět, že v důsledku své částečné neplatnosti je smlouva uzavřena na dobu neurčitou a lze ji tudíž vypovědět ve lhůtě tří měsíců ke konci kalendářního čtvrtletí. Je přesvědčen, že žalobci jako zprostředkovateli mohl vzniknout nárok na odměnu jen tehdy, jestliže by výsledek zprostředkování byl dosažen jeho přičiněním. Ujednáním o smluvní pokutě ve spojení s nevypověditelností smlouvy si však zajistil nárok na odměnu, i když uzavření smlouvy nezajistil, a obešel zákon. Ujednání o smluvní pokutě je tak neplatné jednak proto, že obchází ustanovení § 774 obč. zák., a dále pro rozpor se zákonnou

úpravou spotřebitelských smluv.

Žalobce - poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 934/2004 a sp. zn. 33 Cdo 3053/2007 - se ztotožnil se závěrem odvolacího soudu, že smluvní pokuta byla ve zprostředkovatelské smlouvě sjednána platně a její ujednání není v rozporu s obecnými zásadami úpravy spotřebitelských smluv podle § 55 obč. zák. Navrhl dovolání jako nepřípustné odmítnout.

V řízení o dovolání bylo postupováno podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 30. 6. 2009 - dále opět jen „o. s. ř.“ (srovnej bod 12, čl. II. zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony).

Dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno včas k tomu oprávněným subjektem (žalovaným) řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.); bylo namístě zabývat se nejdříve otázkou jeho přípustnosti.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Protože žalovaný dovoláním napadl rozsudek odvolacího soudu, kterým byl potvrzen v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně, lze přípustnost dovolání zvažovat jen v intencích § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. Podle tohoto ustanovení je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b/ a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. 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.). Ze znění citovaných ustanovení vyplývá, že dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. je přípustné pouze k řešení právních otázek, což znamená, že v něm lze samostatně namítat jen to, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.).

Dovolací soud je ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. zásadně vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení. Předmětem dovolacího přezkumu se proto mohou stát jen právní otázky, které byly dovoláním zpochybněny a z jejichž řešení rozhodnutí odvolacího soudu vychází. Pouze v jejich rámci lze také zvažovat zásadní právní význam napadeného rozhodnutí.

Žalovaný zpochybnil správnost právního posouzení věci mimo jiné námitkou, že ujednání o smluvní pokutě obsažené ve zprostředkovatelské smlouvě je neplatné, neboť bylo sjednáno v neprospěch spotřebitele, resp. v rozporu s ustanoveními o spotřebitelských smlouvách (§ 51a a násl. obč. zák.). Neplatnost zmíněného ujednání pak dovozuje rovněž z toho, že je jím obcházen zákon (§ 39 obč. zák.), neboť umožňuje žalobci získat odměnu (v podobě smluvní pokuty) i tehdy, kdy ke zprostředkování prodeje nedojde jeho přičiněním. Jelikož otázku platnosti ujednání o smluvní pokutě vyřešil odvolací soud v rozporu s hmotným právem, má napadený rozsudek zásadní právní význam a dovolání je podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. přípustné.

Zákon definuje spotřebitelské smlouvy jako smlouvy kupní, smlouvy o dílo, případně jiné smlouvy, pokud jsou smluvními stranami na jedné straně spotřebitel a na druhé straně dodavatel (srov. § 52 obč. zák.).

Podle § 55 obč. zák. smluvní ujednání spotřebitelských smluv se nemohou odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se zejména nemůže vzdát práv, které mu zákon poskytuje, nebo

jinak zhoršit své smluvní postavení (odst. 1). V pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější (odst. 3).

Podle § 56 odst. 1 obč. zák. spotřebitelské smlouvy nesmějí obsahovat ujednání, která v rozporu s požadavkem dobré víry znamenají k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran.

Shora citovaná ustanovení představují obecnou úpravu spotřebitelské smlouvy, kterou je třeba bez dalšího aplikovat na právní režim všech spotřebitelských smluv. Představují transpozici směrnice Rady 93/13/EHS z 5. 4. 1993, o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách do českého práva. Ochrana poskytovaná spotřebitelům zmíněnou směrnicí vyžaduje, aby mohl vnitrostátní soud přezkoumat z moci úřední, zda je podmínka obsažená v předložené smlouvě nepřiměřená; vnitrostátní soud je pak povinen při použití vnitrostátního práva, ať jde o ustanovení předcházející směrnici nebo ji následující, toto právo vyložit co možná nejvíce ve světle znění a účelu směrnice. Co se týče přílohy uvedené v čl. 3 odst. 3 směrnice, obsahuje informativní a nevyčerpávající seznam podmínek, které mohou být pokládány za nepřiměřené. Podmínka uvedená v tomto seznamu nemusí být nezbytně považována za nepřiměřenou a naopak, podmínka, která není v tomto seznamu uvedena, může být za nepřiměřenou prohlášena. Ustanovení § 56 odst. 1 obč. zák. obsahuje generální klauzuli, která obecně vymezuje nepřiměřená ujednání ve spotřebitelských smlouvách, ve třetím odstavci tohoto ustanovení je pak uveden demonstrativní výčet typově nepřiměřených ujednání.

V posuzovaném případě uzavřeli účastníci zprostředkovatelskou smlouvu podle § 774 a násl. obč. zák. podléhající režimu spotřebitelských smluv podle § 51a a násl. obč. zák. V ní se zájemce (žalovaný) v článku II. mimo jiné zavázal, že „veškeré zájemce o koupi výše uvedené nemovitosti, o nichž se dozví, odkáže bez dalšího na zprostředkovatele (žalobce), který je pověřen zajistit – zprostředkovat prodej“. Dále bylo sjednáno, že „v případě porušení povinností zájemce, uvedených v článku II. této smlouvy, se zájemce zavazuje poskytnout zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč.“ Ohledně délky platnosti smluvního vztahu založeného zprostředkovatelskou smlouvou se účastníci dohodli, že „zájemce zplnomocňuje zprostředkovatele k výhradnímu zastoupení při prodeji výše uvedené nemovitosti, a to na dobu určitou do 30. 6. 2006 s tím, že před uplynutím této lhůty může být smlouva ukončena pouze způsobem uvedeným v čl. IV.“ V článku IV. se uvádí, že smluvní vztah může být ukončen buď splněním předmětu smlouvy nebo dohodou a „v případě, že nejpozději do jednoho měsíce před uplynutím doby trvání platnosti této smlouvy nebude některým z uvedených způsobů smlouva ukončena, prodlužuje se automaticky vždy o tři měsíce“. Provize za zprostředkování činila podle dohody účastníků 200.000,- Kč.

Závěr odvolacího soudu, že ujednání obsažená ve zprostředkovatelské smlouvě uzavřené účastníky dne 6. 1. 2006 nezpůsobují nerovnováhu smluvních stran v neprospěch žalovaného jako spotřebitele, není správný. Zprostředkovatelem koncipovaná smlouva vytvářela značnou nerovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran k újmě spotřebitele.

Při posuzování platnosti ujednání o smluvní pokutě, které samo o sobě nerovnováhu smluvních stran vyvolávat nemusí, nelze odhlédnout od ostatních ujednání zprostředkovatelské smlouvy a od důsledků, které ujednání mají ve svém souhrnu. Jinak řečeno, zmíněné ujednání je nutno posuzovat v kontextu s ostatními ujednáními zprostředkovatelské smlouvy. Smlouva jako celek (tj. jednotlivá smluvní ujednání ve svém souhrnu) vytvářela výrazně nerovnocenný právní vztah. Zájemce (spotřebitel) jej nebyl oprávněn proti vůli zprostředkovatele ukončit bez zaplacení částky 200.000,- Kč. Nemohl tak učinit ani při nenaplnění účelu, který uzavřením zprostředkovatelské smlouvy sledoval, dokonce ani v případě nečinnosti zprostředkovatele. Oproti tomu zprostředkovateli smlouva zaručovala dosažení příjmu (zisku) za všech okolností, ledaže se jej dohodou o ukončení smlouvy sám vzdal; bylo-li by dosaženo výsledku zprostředkování, získal by částku 200.000,- Kč jako odměnu za

zprostředkování, jestliže by zůstal nečinným, musel by zájemce - chtěje docílit výsledku (tj. prodeje nemovitosti) - smluvní vztah buď ukončit proti vůli zprostředkovatele nebo porušit exkluzivitu svého smluvního partnera a v obou takových případech zaplatit smluvní pokutu, jejíž výše korespondovala s odměnou zprostředkovatele za zprostředkování. Právě ujednání o smluvní pokutě (v kontextu s ujednáním o délce trvání smlouvy) činilo ze zájemce „rukojmí“ zprostředkovatele a v rozporu s požadavkem dobré víry znamenalo k jeho újmě coby spotřebitele jednoznačnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran. Na tom nemůže nic změnit ani závěr odvolacího soudu, že ujednání o době trvání zprostředkovatelské smlouvy (o její faktické „nevypověditelnosti“) je neplatné pro svou neurčitost, resp. „nejednoznačnost“. Obě ujednání byla nedílnou součástí promyšlené smluvní konstrukce, která laikovi jen stěží umožňovala učinit si reálnou představu o veškerých právních důsledcích vyplývajících ze smlouvy. Kromě toho, závěru, že ujednání o době trvání smlouvy je neplatné právě pro svou neurčitost, nelze přisvědčit. Ze znění tohoto ujednání je dostatečně zřejmé, na čem se smluvní strany dohodly. I jeho neplatnost však způsobuje - jak bylo výše vyloženo – právě rozpor s požadavkem kladeným na spotřebitelské smlouvy (§ 56 odst. 1 obč. zák.).

Odkazy žalobce na stávající judikaturu Nejvyššího soudu jsou nepřiléhavé, neboť rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 934/2004 a sp. zn. 33 Cdo 3053/2007, jejichž závěrů se žalobce dovolává, vychází z odlišného skutkového základu. Ve věci sp. zn. 33 Odo 934/2004 dovolací soud posuzoval rovnováhu práv a povinností spotřebitelské (konkrétně zprostředkovatelské) smlouvy uzavřené na dobu určitou, v níž si smluvní strany sjednaly, že zájemce zaplatí zprostředkovateli smluvní pokutu tehdy, prodá-li svou nemovitost bez jeho součinnosti a předem ho o tom písemně nevyrozumí; smluvní pokuta měla zprostředkovatele odškodnit za to, že by k újmě své dobré pověsti nabízel nemovitost, která by již ke koupi nebyla. V rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 3053/2007 sice Nejvyšší soud posuzoval platnost ujednání o smluvní pokutě sjednané pro případ, že zájemce v době trvání právního vztahu založeného zprostředkovatelskou smlouvou prodá nemovitosti bez účasti zprostředkovatele, nešlo však o situaci, kdy mu smlouva neumožňovala vyvázat se bezsankčně ze smluvního vztahu.

Lze uzavřít, že ujednání o smluvní pokutě obsažené ve zprostředkovatelské smlouvě uzavřené účastníky dne 6. 1. 2006 je neplatné, neboť v kontextu s jejími ostatními ujednáními představuje k újmě žalovaného jako spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran podle § 56 odst. 1 obč. zák. Jelikož odvolací soud dospěl k opačnému závěru, spočívá jeho rozsudek na nesprávném právním posouzení věci a Nejvyššímu soudu nezbylo než dovoláním napadený rozsudek zrušit; protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud i tento rozsudek a věc vrátil Okresnímu soudu v Benešově k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem a § 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)

- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek