

17. 8. 2006

ID: 42637

Smlouva o smlouvě budoucí

Samotné nedodržení sjednané lhůty pro předložení návrhu smlouvy nebo pro uzavření smlouvy není bez dalšího změnou poměrů, která by odůvodňovala podle § 50a odst. 3 obč. zák. zánik závazku, přičemž sjednanou lhůtu pro předložení návrhu smlouvy nelze považovat za stranami dohodnutou podmínku, podle které má být kupní smlouva uzavřena.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 32 Odo 807/2003, ze dne 28.7.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce JUDr. D. R., proti žalovanému m. L., zastoupenému, advokátem, o zaplacení 400 000 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Mostě pod sp. zn. 11 C 1091/97, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. listopadu 1999 č. j. 10 Co 395/98-68, tak, že dovolání směřující proti výroku rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. listopadu 1999 č. j. 10 Co 395/98-68, kterým bylo připsáno zpětvzetí žaloby ohledně částky 192 500 Kč s 21% úrokem z prodlení do 24. 3. 1999, rozsudek soudu prvního stupně v této části zrušen a řízení v tomto rozsahu zastaveno, se zamítá. Dovolání směřující proti výroku rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. listopadu 1999 č.j. 10 Co 395/98-68, kterým byl změněn výrok rozsudku soudu prvního stupně tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 15 000 Kč s 21% úrokem od 8. 1. 1997 do zaplacení, se odmítá. Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. listopadu 1999 č. j. 10 Co 395/98-68 v rozsahu, ve kterém byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci částku 192 500 Kč s 21% úrokem z prodlení od 10. 1. 1997 do zaplacení, a pokud jím bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení, a ve kterém bylo rozhodnuto o náhradě nákladů odvolacího řízení, a rozsudek Okresního soudu v Mostě ze dne 19. února 1998 č. j. 11 C 1091/97-35, pokud jím bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci částku 192 500 Kč s 21% úrokem z prodlení od 10. 1. 1997 do zaplacení, a pokud jím bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Okresnímu soudu v Mostě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se po žalovaném domáhal zaplacení částky 385 000 Kč s příslušenstvím, kterou dne 6. 11. 1996 složil na účet žalovaného ve formě jistoty v souvislosti s výběrovým řízením ohledně prodeje nemovitostí podle smlouvy o podmínkách výběrového řízení pro prodej staveb, uzavřené mezi účastníky dne 6. 12. 1996, neboť žalovaný ve smlouvě stanovené lhůtě (do patnácti dnů od uzavření této smlouvy) nepředložil žalobci návrh kupní smlouvy, žalobce proto od smlouvy odstoupil. Žalobce se zároveň domáhal zaplacení částky 15 000 Kč s příslušenstvím, jako náhrady škody vzniklé zaplacením smluvní pokuty třetí osobě, s níž uzavřel smlouvu o poskytnutí úvěru v návaznosti na uvedenou smlouvu o podmínkách výběrového řízení pro prodej staveb.

Okresní soud v Mostě rozsudkem ze dne 19. února 1998 č. j. 11 C 1091/97-35 uložil žalovanému zaplatit žalobci 385 000 Kč s 21% úrokem z prodlení za dobu od 10. 1. 1997 do zaplacení, zamítl žalobu o zaplacení 15 000 Kč s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Ohledně částky 385 000 Kč s příslušenstvím dospěl k závěru, že účastníci uzavřeli podle § 50a obč. zák. smlouvu o smlouvě budoucí a protože žalovaný nedoručil v souladu se smlouvou žalobci návrh kupní smlouvy do 21. 12. 1996 (sobota), resp. do 23. 12. 1996 (pondělí), je povinen žalobcem zaplacenou jistotu ve výši 385 000 Kč jako bezdůvodné obohacení vydat ve smyslu § 451 odst. 1 a § 456 obč. zák. Odmítl tvrzení žalovaného, že tato jistota mu propadla ve formě smluvní pokuty za neuzavření kupní smlouvy žalobcem s žalovaným. Dovodil, že jistota mohla nabýt charakteru smluvní pokuty tehdy, odmítl-li by žalobce uzavřít kupní smlouvu za podmínek dohodnutých v rámci smlouvy ze dne 6. 12. 1996 na základě návrhu smlouvy předloženého žalobci nejpozději do 23. 12. 1996. Protože žalovaný podmínku včasného předložení návrhu smlouvy nesplnil, nelze přisvědčit žalovanému, že by žalobce odmítl uzavřít kupní smlouvu za podmínek dohodnutých v předmětné smlouvě. Ohledně částky 15 000 Kč shledal žalobu za nedůvodnou, neboť účinnost smlouvy o úvěru, uzavřené mezi žalobcem a třetí osobou (V. B.), byla sjednána s odkládací podmínkou, vázanou na uzavření kupní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným; protože ke splnění podmínky nedošlo, smlouva o poskytnutí úvěru se stala neúčinnou a nelze se na jejím základě domáhat smluvní pokuty.

Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 3. listopadu 1999 č. j. 10 Co 395/98-68 připustil zpětvzetí žaloby ohledně částky 192 500 Kč s 21% úrokem z prodlení od 24. 3. 1999, rozsudek okresního soudu v této části zrušil a řízení v tomto rozsahu zastavil, v zamítavé části rozsudek okresního soudu změnil tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 15 000 Kč s 21% úrokem od 8. 1. 1997 do zaplacení, jinak rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Rozsudek soudu prvního stupně v zamítavé části ohledně částky 15 000 Kč s příslušenstvím změnil z toho důvodu, že z obsahu smlouvy o poskytnutí úvěru a předmětné smlouvy o smlouvě budoucí nelze v kontextu s výsledky dokazování dost dobře bez dalšího dovozovat neplatnost ujednání mezi žalobcem a V. B. a proto má žalobce právo domáhat se náhrady škody vzniklé zaplacením smluvní pokuty ze smlouvy o úvěru po žalovaném, který porušením povinnosti, vyplývajících ze smluvního vztahu mezi účastníky, tento důsledek - vznik povinnosti žalobce zaplatit třetí osobě smluvní pokutu - vyvolal. Se soudem prvního stupně se ztotožnil v závěru, že nezasláním návrhu kupní smlouvy žalobci v dohodnuté době žalovaný porušil smlouvou sjednané ujednání a dovedl, že tím umožnil žalobci od úmyslu uzavření předpokládané kupní smlouvy odstoupit. Dospěl k závěru, že žalobce má právo na vrácení zaplacené částky 385 000 Kč s příslušenstvím, protože však žalobce vzal ohledně částky 192 500 Kč s příslušenstvím žalobu zpět, odvolací soud v této části zpětvzetí připustil, když neshledal důvodným nesouhlas žalovaného s tímto dispozitivním projevem vůle žalobce.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání do všech jeho výroků. Ohledně uložené povinnosti zaplatit 15 000 Kč s příslušenstvím namítá nedostatečné zjištění skutkového stavu věci a nesprávné právní posouzení. Má za to, že žalobce k tvrzení svého nároku na zaplacení této částky neunesl důkazní břemeno a zdůrazňuje i závěr odvolacího soudu, že „z obsahu smlouvy o poskytnutí úvěru a budoucí smlouvy uzavřené dne 6. 12. 1996 v kontextu s výsledky dokazování v tomto směru nelze dost dobře bez dalšího dovozovat na neplatnost ujednání ve smlouvě jejími kontrahenty, tj. mezi žalobcem a V. B.“. Pokud soud „bez dalšího nemohl usuzovat“, měl provést navržené důkazy, kterými žalovaný chtěl prokázat fiktivnost, účelovost a neplatnost žalobcem tvrzené smlouvy o úvěru. Soud však žádné navržené důkazy neprovedl, aniž by se vyjádřil k tomu, z jakého důvodu je považoval za nerozhodné. Podáním doručeným dovolacímu soudu dne 8. 3. 2004 žalovaný předložil návrh na provedení důkazu důvodu dovolání ve smyslu § 243a odst. 2 o. s. ř. a přiložil čestné prohlášení V. B. z 16. 2. 2004, jímž prokazuje, že V. B. uvedl ve věci nepravdivé údaje, které se týkaly platnosti smlouvy o poskytnutí úvěru, především úmyslu stran takovou smlouvu vážně uzavřít s tím, že tato smlouva byla fiktivní a neměla fakticky vést k žádným právním následkům. Nesouhlas s potvrzujícím výrokem odvolacího soudu zdůvodnil žalovaný tím, že žalobce neměl právo odstoupit od smlouvy o podmínkách výběrového řízení, nebylo-li to ve smlouvě o smlouvě budoucí sjednáno, a i když žalovaný předložil návrh kupní smlouvy po lhůtě uvedené ve smlouvě o smlouvě budoucí, jednal žalobce protiprávně, když odmítl uzavřít kupní smlouvu, neboť opožděným předložením návrhu smlouvy nedošlo k zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu. K zániku závazku uzavřít smlouvu nedošlo ani tím, že by došlo ke změně okolností ve smyslu § 50a odst. 3 obč. zák., ze kterých účastníci při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí vycházeli, neboť žalobcem tvrzená ztráta možnosti čerpat úvěr nenastala, když jednání o úvěru započala až po uzavření smlouvy o podmínkách výběrového řízení, a v době uzavírání smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebyly žalovanému známy ani žádné skutečnosti o budoucí smlouvě o úvěru, která měla být uzavřena žalobcem s třetí osobou. Při výkladu slov „za dnes dohodnutých podmínek“ nerespektoval soud § 35 odst. 2 obč. zák., jestliže vyložil, že obsahem budoucí kupní smlouvy byla i dohoda o době, v níž jeden účastník návrh smlouvy předloží a druhý účastník jej přijme. Žalovaný má za to, že slova „za dnes dohodnutých podmínek“ se vztahují pouze k vymezení obsahu budoucí kupní smlouvy. Zdůraznil, že v případě nedodržení lhůty k učinění návrhu na uzavření kupní smlouvy vzniklo žalobci pouze právo domáhat se u soudu ve smyslu § 50a odst. 2 obč. zák., aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Jestliže tedy žalobce, byť žalovaným opožděně podaný návrh smlouvy, který však respektoval všechny podmínky budoucí kupní smlouvy, dohodnuté dne 6. 12. 1996, v přiměřené době nepřijal a odmítl tím uzavřít kupní smlouvu za dohodnutých podmínek, mohl žalovaný, ve smyslu ujednání předmětné smlouvy o smlouvě budoucí, považovat žalobcem složenou jistotu za smluvní pokutu. Žalovaný nesouhlasí ani s připuštěním částečného zpětvzetí návrhu ohledně částky 192 500 Kč s příslušenstvím a zastavením řízení v tomto rozsahu z důvodu neplatnosti kompenzačního projevu žalobce ze dne 22. 3. 1999, kterým žalobce na svoji pohledávku ve výši 400 000 Kč vůči žalovanému učinil započtení ve výši 192 500 Kč, přičemž žádná žalobcova pohledávka ve výši 400 000 Kč vůči žalovanému neexistuje. Žalovaný připomíná, že návrh na zaplacení částky 385 000 Kč s příslušenstvím z titulu složené jistoty je bezdůvodný a bezpředmětný, popírá, že by něco žalobci dlužil, proto i pohledávka v této výši neexistuje a je nezpůsobilá k započtení. Mimoto žalobce ve výzvě adresované žalovanému nespécifikoval, do kdy má žalovaný svůj údajný dluh uhradit, žalobce tedy neurčil okamžik splatnosti své tvrzené pohledávky, proto není možno určit ani okamžik, kdy se pohledávky měly setkat. Žalovaný navrhl, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a i soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Podle ustanovení části dvanácté hlavy I bodu 17 zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutí odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle

dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tedy podle občanského soudního řádu ve znění platném do 31. 12. 2000 – dále jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) zjistil, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení), řádně zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), včas ve lhůtě stanovené § 240 odst. 1 o. s. ř., splňuje formální i obsahové náležitosti předepsané § 241 odst. 2 o. s. ř. a vychází z dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 o. s. ř.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

Dovolání je přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže trpí vadami uvedenými v § 237 odst. 1 o. s. ř.

Dovolání je dále přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé [§ 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř.], nebo jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil [§ 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř.].

Podle § 239 odst. 1 o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku nebo usnesení odvolacího soudu ve věci samé, jímž bylo rozhodnutí soudu prvního stupně potvrzeno, jestliže odvolací soud ve výroku rozhodnutí vyslovil, že dovolání je přípustné, protože jde o rozhodnutí po právní stránce zásadního významu. Přípustnost dovolání může odvolací soud vyslovit i bez návrhu. Podle § 239 odst. 2 o. s. ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Občanský soudní řád připouští dovolání i proti usnesení odvolacího soudu v případech specifikovaných v § 238a o. s. ř.

Vady řízení vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř., k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.), se z obsahu spisu nepodávají a žalovaný ani netvrdí, že by řízení těmito vadami trpělo.

Přípustnost dovolání v dané věci není dána ani podle § 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř., neboť nejde o případ, kdy soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil.

Ohledně výroku, jímž odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 15 000 Kč s 21 % úrokem od 8. 1. 1997 do zaplacení, přichází v úvahu přípustnost dovolání přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť se jedná o výrok měnící, ale protože tímto výrokem bylo rozhodnuto o částce 15 000 s příslušenstvím Kč, není dovolání přípustné podle § 238 odst. 2 písm. a) o. s. ř., neboť tímto dovoláním dotčeným výrokem bylo rozhodnuto o peněžitém plnění nepřevyšujícím 20 000 Kč.

Nejvyšší soud proto dovolání žalovaného v tomto rozsahu podle § 243b odst. 4 věty první a § 218 odst. 1 písm. c) o. s. ř. odmítl, aniž se mohl zabývat věcí z hlediska námitek uplatněných v dovolání.

Přípustnost dovolání v dané věci nelze dovodit ani z § 239 odst. 1 o. s. ř., neboť - jak vyplývá z výroku napadeného rozsudku - odvolací soud nevyslovil přípustnost dovolání.

Do výroku, jímž odvolací soud zrušil rozsudek soudu prvního stupně ohledně povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 192 500 Kč s 21% úrokem z prodlení od 24. 3. 1999, a řízení v tomto rozsahu zastavil, je dovolání přípustné podle § 238a odst. 1 písm. c) o. s. ř., které umožňuje dovolání proti usnesení odvolacího soudu, jímž bylo rozhodnutí soudu prvního stupně zrušeno a řízení zastaveno.

Podle § 208 o. s. ř. je-li návrh na zahájení řízení vzat zpět, když již rozhodl soud prvního stupně, ale jeho rozhodnutí není dosud v právní moci, odvolací soud rozhodne o připuštění zpětvzetí. Soud zpětvzetí nepřipustí, jestliže druhý účastník z vážných důvodů s tím nesouhlasí. Jestliže zpětvzetí připustí, odvolací soud zruší rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení zastaví.

Zastavení řízení na základě zpětvzetí žaloby ve fázi řízení po vydání rozhodnutí soudu prvního stupně je sice vázáno na souhlas druhého účastníka, avšak zároveň se vyžaduje, aby případný nesouhlas, má-li se stát příčinou nepřipuštění

zpětvzetí žaloby soudem, byl podložen vážnými důvody. Zákon blíže nestanoví, co lze za vážné důvody na straně druhého účastníka považovat. S přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu a k povaze uplatňovaného nároku je proto třeba vždy zvážit, zda nesouhlas se zpětvzetím žaloby je založen na právním či jiném (např. morálním, procesně ekonomickém apod.) zájmu žalované strany, odůvodňujícím požadavek, aby o žalobě bylo meritorně rozhodnuto i přes nedostatek vůle žalobce (osoby oprávněné jinak disponovat návrhem na zahájení řízení) a pokračovat ve sporu.

Smyslem občanského soudního řízení (§ 1 a 2 o. s. ř.) je především ochrana práv a právem chráněných zájmů účastníků zajišťovaná autoritativními rozhodnutími soudu. Pokud se v řízení, v němž se rozhoduje o uložení povinnosti k požadovanému plnění, zjistí, že toto plnění bylo již poskytnuto, odpadá samotná podstata sporu a rozhodování soudu nemůže vést k předpokládanému účelu; za této situace musí soud žalobu (pokud ji žalobce nevezme zpět) zamítnout bez ohledu na to, nakolik je nebo alespoň byl uplatněný nárok odůvodněn. Vezme-li tedy žalobce svou žalobu zpět proto, že uplatňovaná pohledávka zanikla splněním ze strany dlužníka, ztrácí spor z pohledu obou účastnických stran i z pohledu ustanovení § 1 a 2 o. s. ř. své opodstatnění a veškeré důvody, které žalovaný uvede ke zdůvodnění svého nesouhlasu se zpětvzetím žaloby, nemohou být považovány za vážné ve smyslu ustanovení § 208 věty druhé o. s. ř. (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 9. 1999 sp. zn. 25 Cdo 1792/99, publikované v Soudní judikatuře roč. 2000, sešit 5, pod číslem 54/2000).

V posuzovaném případě podle tvrzení žalobce jeho pohledávka v rozsahu 192 500 Kč s příslušenstvím zanikla započtením ve smyslu § 580 obč. zák. jednostranným právním úkonem žalobce směřujícím vůči pohledávce žalovaného. Z tohoto důvodu vzal žalobce žalobu zčásti zpět. Za této situace nelze dovodit, že by nesouhlas žalovaného odůvodněný tvrzením, že k započtení pro neexistenci pohledávky žalobce, resp. pro její nesplnitelnost nedošlo, lze považovat za vážný důvod pro nezastavení řízení. I kdyby tvrzení žalovaného bylo odůvodněné, tato skutečnost nemá vliv na právo žalobce disponovat s žalobou. Neměl-li tedy žalobce zájem na dalším pokračování sporu v uvedeném rozsahu a v tomto rozsahu vzal žalobu zpět, pak s ohledem na výše uvedené řízení v rozsahu 192 500 Kč s příslušenstvím ztratilo z pohledu obou účastnických stran i z pohledu ustanovení § 1 a 2 o. s. ř. své opodstatnění a důvody, které žalovaný uvedl ke zdůvodnění svého nesouhlasu se zpětvzetím žaloby, nemohou být považovány za vážné ve smyslu ustanovení § 208 věty druhé o. s. ř. V důsledku této dispozice nemůže žalovanému nastat újma - nejde o rozhodnutí ve věci samé. Částečné zastavení řízení pak žalovanému žádnou újmu nemohlo způsobit.

Nejvyšší soud České republiky proto podle § 243b odst. 1 o. s. ř. dovolání v rozsahu, ve kterém směřovalo proti výroku odvolacího soudu, jímž připustil částečné zpětvzetí žaloby, v této části zrušil rozsudek soudu prvního stupně a řízení zastavil, zamítl.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání do výroku odvolacího soudu, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen.

Rozhodnutí odvolacího soudu má ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř. po právní stránce zásadní význam zpravidla tehdy, jestliže řeší takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů nebyla vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů. Dovolání je podle tohoto ustanovení přípustné jen tehdy, jde-li o řešení právních otázek; jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost dovolání nezakládají.

Přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. Přípustnost dovolání nastává teprve tehdy, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam skutečně má (srov. v tomto směru usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1339/96, publikované v časopise Soudní judikatura, pod č. 101, ročník 1997, sešit 12).

V posuzovaném případě žalovaný v dovolání položil následující otázky, které považuje za otázky zásadního právního významu:

„V případě, kdy jeden z účastníků smlouvy o smlouvě budoucí, uzavřené dle ustanovení 50a o. s. ř., nedodrží sjednanou lhůtu pro uzavření budoucí smlouvy, nezaniká závazek takovou budoucí smlouvu uzavřít. Účastník, jenž není v prodlení, nemá z titulu zmeškání lhůty právo od smlouvy o budoucí smlouvě odstoupit, ledaže to bylo v této smlouvě výslovně sjednáno.“

„Skutečnost, že návrh smlouvy, předložený na základě smlouvy o smlouvě budoucí, obsahuje ujednání o smluvní pokutě zajišťující zaplacení kupní ceny, ač smlouva o smlouvě budoucí takové ustanovení neobsahovala, neznamená,

že by návrh smlouvy byl předložen v rozporu se smlouvou o smlouvě budoucí, odpovídá-li jí v podstatných náležitostech.“

Podle § 50a odst. 1 obč. zák., účinného v době uzavření smlouvy (dále opět jen obč. zák.), se mohou účastníci písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.

V daném případě soudy obou stupňů posoudily smlouvu o podmínkách výběrového řízení pro prodej staveb uzavřenou účastníky jako smlouvu o budoucí kupní smlouvě o prodeji nemovitostí.

Podle § 588 obč. zák. z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Z uvedeného vyplývá, že ke vzniku kupní smlouvy je třeba, aby se její účastníci dohodli na předmětu koupě a na kupní ceně. Vedle těchto tzv. podstatných náležitostí může kupní smlouva obsahovat i vedlejší ujednání (§ 601 až 610 obč. zák.). Lze proto dovodit, že jedině v případě, že by návrh kupní smlouvy byl předložen v rozporu s dohodnutými podstatnými a vedlejšími náležitostmi kupní smlouvy, byl by takový návrh předložen v rozporu se smlouvou o smlouvě budoucí.

Ustanovení § 50a odst. 2 obč. zák. umožňuje pro případ, že nedojde do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, domáhat se do jednoho roku u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Tento závazek ve smyslu § 50a odst. 3 obč. zák. zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

Samotné nedodržení sjednané lhůty pro předložení návrhu smlouvy nebo pro uzavření smlouvy není bez dalšího změnou poměrů, která by odůvodňovala podle § 50a odst. 3 obč. zák. zánik závazku, přičemž sjednanou lhůtu pro předložení návrhu smlouvy nelze považovat za stranami dohodnutou podmínku, podle které má být kupní smlouva uzavřena. Ujednání o dohodnutých podmínkách se totiž vztahuje k vymezení obsahu budoucí smlouvy. Povinnost platit smluvní pokutu by žalobci nevznikla pouze v případě, že by v důsledku nepředložení návrhu budoucí smlouvy žalovaným jeho závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikl. Tak by tomu bylo pouze v případě, že by žalobce od smlouvy o smlouvě budoucí platně odstoupil. Takový závěr odvolací soud učinil, avšak jeho právní posouzení je neúplné a tudíž nesprávné.

Pokud by k odstoupení mělo dojít podle § 48 odst. 1 obč. zák., pak účastník může od smlouvy odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. V předmětné smlouvě o smlouvě budoucí by muselo být sjednáno, že závazek uzavřít budoucí kupní smlouvu zaniká, nebude-li návrh kupní smlouvy předložen do stanovené doby.

Mělo-li by dojít k odstoupení od smlouvy ve smyslu § 517 obč. zák., musel by žalobce, po nesplnění závazku žalovaným, poskytnout žalovanému dodatečnou přiměřenou lhůtu pro splnění jeho závazku spočívající v předložení návrhu smlouvy, a teprve nedošlo-li by ke splnění závazku ani v takto další poskytnuté přiměřené lhůtě, mohlo by dojít k odstoupení od smlouvy.

Z těchto hledisek však soud věc neposuzoval.

Stejný důsledek jako odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí by měl její zánik v důsledku jiné právní skutečnosti před vznikem práva žalovaného na zaplacení smluvní pokuty. Takovou však soud nezjistil.

Ze shora uvedeného tudíž vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu v této části je nesprávné, tato skutečnost pak zakládá přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř.; dovolací důvod, který v tomto směru vycházel z argumentu nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., byl tedy uplatněn důvodně, neboť o nesprávné právní posouzení věci či určité právní otázky se jedná v případě, že odvolací soud na zjištěný skutkový stav aplikoval nesprávný právní předpis nebo správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, případně jej nesprávně aplikoval.

Protože dovoláním napadené rozhodnutí není v potvrzujícím výroku odvolacího soudu správné, Nejvyšší soud je podle § 243b odst. 1 o. s. ř. v tomto rozsahu zrušil. Protože vadami, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, trpí i rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud podle § 243b odst. 2 o. s. ř. zrušil v příslušné části i rozsudek soudu prvního stupně a věc mu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení.

Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)