

Smlouva o smlouvě budoucí

Nemá-li předmět budoucí koupě zásahem třetí osoby vlastnosti, které měl v okamžiku uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, a které jsou pro budoucího kupujícího významné, povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Cdo 1880/2008, ze dne 27.10.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. U. M., zastoupeného JUDr. J. C., advokátem se sídlem v P., proti žalované A. & B., spol. s r. o. (dříve P. č. d. s. r. o.) se sídlem v T., zastoupené JUDr. Z. Š., advokátkou se sídlem v P., o zaplacení částky 365.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Teplicích pod sp. zn. 18 C 19/2006, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5. prosince 2007, č. j. 10 Co 610/2007-203, tak, rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5. prosince 2007, č. j. 10 Co 610/2007-203, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Teplicích (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. dubna 2007, č. j. 18 C 19/2006-181, uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 365.000,- Kč s 2 % úrokem z prodlení od 11. 12. 2003 do zaplacení (výrok I.), zamítl žalobu o zaplacení 2 % úroku z prodlení z částky 365.000,- Kč za dobu od 19. 9. 2003 do 10. 12. 2003 (výrok II.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky III. a IV.). Vyšel ze zjištění, že účastníci dne 18. 6. 2003 uzavřeli smlouvu, podle které se žalovaná zavázala jako vlastnice níže uvedených nemovitostí k „blokaci“ nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 4885 pro k. ú. Most-II, a to parcel č. 3200/2, 3265/2, 3265/3, 3265/4 a rozestavěného domu na pozemku parc. č. 3265/4. Žalobce projevil zájem o jejich koupi za částku 3,690.000,- Kč s tím, že se zavázal k zaplacení rezervačního poplatku ve výši 4.000,- Kč a ke složení zálohy na budoucí kupní cenu ve výši 365.000,- Kč. Zároveň se zavázal, že do 18. 9. 2003 uzavře kupní smlouvu a doplatí částku 3,321.000,- Kč; potvrdil přitom, že se prostřednictvím žalované seznámil s faktickým stavem dotčených nemovitostí a převzal závazek, že odmítne-li v uvedeném termínu doplatit kupní cenu nebo podepsat kupní smlouvu, případně žalované jím složená záloha jako smluvní pokuta. Soud prvního stupně vzal dále za prokázané, že po dni uzavření smlouvy o smlouvě budoucí (tj. po 18. 6. 2003) třetí osoba odcizila některé součásti rozestavěného domu. Uzavřel, že z tohoto důvodu nebylo možno po žalobci spravedlivě požadovat, aby uzavřel kupní smlouvu za dříve dohodnutých podmínek, neboť by tím byl nucen kupovat nemovitosti v podstatně horším stavu ovšem při nezměněné výši kupní ceny; výjimka mohla nastat jen za situace, kdy by žalovaná ve lhůtě do 18. 9. 2003 uvedla předmětné nemovitosti do stavu, v jakém se nacházely k 18. 6. 2003. Žalovaná vzniklé poškození nemovitosti ke dni 18. 9. 2003 neodstranila. Odstranění vzniklého poškození (odcizení některých součástí rozestavěného domu) podmiňovala zaplacením doplatku kupní ceny a slibovala uvést nemovitost do stavu „...v okamžiku blokace“. Protože k datu, kdy mělo dojít k uzavření realizační (kupní) smlouvy, zjištěná poškození domu odstraněna nebyla, zanikla v důsledku podstatné změny poměrů povinnost žalobce uzavřít kupní smlouvu a žalovaná tak má povinnost vrátit složenou zálohu na kupní cenu; žalobce neporušil žádnou povinnost, s níž by bylo spojené právo žalované ponechat si složenou zálohu na sjednanou smluvní pokutu. Nedošlo-li k uzavření realizační smlouvy, stalo se tak nikoliv zaviněním žalobce.

Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 5. prosince 2007, č. j. 10 Co 610/2007-203, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku o věci samé tak, že žalobu o zaplacení částky 365.000,- Kč s 2 % úrokem z prodlení za dobu od 11. 12. 2003 do zaplacení, zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Smlouvu ze dne 18. 6. 2003 posoudil jako platnou smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Oproti soudu prvního stupně poškození předmětu budoucí koupě (odcizení některých oken, zadních vchodových dveří, 50 m měděných rozvodů a části sanitárního zařízení koupelny) nepovažoval za takovou změnu okolností, ze kterých účastníci při vzniku smlouvy vycházeli, že by po žalobci nebylo možno spravedlivě požadovat, aby kupní smlouvu uzavřel. Výkladem § 50a odst. 3 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“) dovodil, že k zániku povinnosti žalobce uzavřít realizační smlouvu nedošlo, neboť uvedená změna předmětu smlouvy není změnou podstatnou ani značné intenzity. Zjištěná poškození jsou odstranitelná a žalovaná projevila ochotu tyto závady odstranit. Žalobce sám porušil svou smluvní povinnost, když nesložil u notáře doplatek kupní ceny do 18. 9. 2003, přičemž tato povinnost měla předcházet uzavření kupní smlouvy. Podle odvolacího soudu měl žalobce nejprve splnit tuto povinnost a až při uzavírání kupní smlouvy mohl (a měl) uplatňovat námitky týkající se stavu rozestavěné nemovitosti oproti okamžiku uzavření smlouvy ze dne 18. 6. 2003. Jeho závazek doplatit kupní cenu ze zákona nezanikl a porušením této povinnosti vzniklo žalované právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši složené zálohy 365.000,- Kč; ujednání o smluvní pokutě neodporuje dobrým mravům. V důsledku započtení pohledávky z titulu smluvní pokuty na pohledávku žalobce představující vrácení zálohy na kupní cenu došlo k zániku těchto vzájemných pohledávek, a žalobce tak nemůže být se svou žalobou úspěšný.

V dovolání, jehož přípustnost žalobce (dále též „dovolatel“) dovozuje z § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), odvolacímu soudu prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. vytýká nesprávný výklad § 50a odst. 3 obč. zák. Vycházejí z článku 4 smlouvy ze dne 18. 6. 2003 namítá, že mu žalovaná v dohodnuté lhůtě nepředložila jí podepsaný návrh kupní smlouvy, což bylo předpokladem uzavření kupní smlouvy. Není srozuměn se závěrem, že v poškození rozestavěného domu (v jeho změně oproti stavu zjištěnému k datu 18. 6. 2003) nelze spatřovat podstatnou změnu poměrů, z nichž účastníci smlouvy o smlouvě budoucí vycházeli. Oproti odvolacímu soudu prosazuje názor, že v důsledku poškození předmětu budoucí koupě došlo k zániku jeho závazku uzavřít kupní smlouvu. S odkazem na § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. současně namítá, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť odvolací soud k projednání odvolání žalované nenařídil jednání, a znemožnil mu vyjádřit se k právnímu názoru žalované. S tímto odůvodněním navrhl, aby byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla dovolání jako nedůvodné zamítnout.

Dovolání bylo podáno včas k tomu oprávněnou osobou a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popřípadě ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Pro vyřešení hmotněprávní otázky, zda ve smyslu § 50a odst. 3 obč. zák. došlo k zániku závazku strany povinné uzavřít budoucí smlouvu kupní, je stěžejní zjištění, zda okolnosti, ze kterých účastníci při uzavírání smlouvy o budoucí smlouvě kupní (tedy při vzniku závazku) vycházeli, se následně do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby povinná strana budoucí smlouvu uzavřela. Odvolací soud pro posouzení uvedené právní otázky nepokládal za rozhodující poškození nemovitosti, k němuž došlo v mezidobí od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a nejzazším dnem, v němž mělo dojít k uzavření realizační kupní smlouvy a doplacení kupní ceny.

Podle § 50a odst. 1 obč. zák. účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech.

Podle § 50a odst. 3 obč. zák. tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

Změna okolností ve smyslu § 50a odst. 3 obč. zák. může způsobit zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě. Citované ustanovení předvídá proměnlivost práv a povinností vyplývajících ze závazkových vztahů. Výjimečně proto připouští uplatnění zásady změny poměrů (*rebus sic stantibus*) a s podstatnou změnou okolností, ze kterých smluvní strany při vzniku závazku (uzavření smlouvy) vycházely, jež následně nastala, spojuje zánik závazku k uzavření budoucí smlouvy, jestliže nelze (objektivně posuzováno) po povinném spravedlivě požadovat uzavření smlouvy budoucí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2005, č. j. 33 Odo 1103/2003).

Z obsahu spisu se podává, že účastníci uzavřeli dne 18. 6. 2003 smlouvu, jejímž předmětem bylo uzavření budoucí kupní smlouvy týkající se shora uvedených pozemků a rozestavěného domu za částku 3,690.000,- Kč, jež měla být uhrazena do 18. 9. 2003. V době od 5. 7. 2003 do 2. 8. 2003 (viz záznam o zahájení úkonů trestního řízení založený ve spise Policie ČR ORMO: 917/MO-TČ-2003) však byly z rozestavěného domu odcizeny zadní vchodové dveře z plastu, asi 50 metrů měděných trubek pro rozvod topení, 4 kusy rozvodových skříní, 4 kusy atypických plastových oken a sanitární zařízení. Žalovaná hodnotu odcizených věcí ocenila částkou 175.000,- Kč (viz zpráva žalované ze dne 19. 9. 2003 založená ve shora uvedeném spise Policie ČR). Neprokázala, že předmětná nemovitost byla do 18. 9. 2003 uvedena do stejného stavu, v jakém se nacházela při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.

Přirozeným očekáváním stran smlouvy o smlouvě budoucí je, že uzavřou do dohodnuté doby smlouvu, na jejichž podstatných (obligatorních) náležitostech se dohodly. Účelem této přípravné smlouvy, jež zakládá kontraktační povinnost mezi smluvními stranami, je uzavření budoucí realizační smlouvy za dříve dohodnutých podmínek, které nelze jednostranně změnit. Jejím důsledkem je nemožnost znovu otevírat kontraktační proces, jenž původně vyústil v dohodu o podstatných náležitostech budoucí smlouvy a v závazku smluvních stran podléhajícímu režimu § 50a odst. 1 obč. zák. Již dřívější právní teorie dovozovala, že (...) povinnost uzavřít hlavní smlouvu je omezena dvěma směry, časově a hospodářsky (...) Hospodářsky je povinnost omezena t. zv. *clausula rebus sic stantibus*. To znamená, že povinná strana je zbavena své povinnosti uzavřít smlouvu hlavní, když poměry se tou měrou změnily, že účel jednání, buď výslovně stanovený anebo z okolností patrný, by byl zmařen, anebo že ztracena byla důvěra ve stranu druhou. Poměry musí se změnit po uzavření smlouvy a účel je onen, který sledovala povinná strana oním právním jednáním. Účelem rozumí se zde majetkový stav, kterého oním právním jednáním povinný mínil docílit (Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému občanskému zákoníku, díl čtvrtý, Praha 1936, nákladem Právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, § 936, str. 397 a násl., Sedláček, J.: Obligační právo, díl první, reprint původního vydání, Wolters Kluwer ČR, a. s., str. 20 a násl.). Výjimku z kontraktační povinnosti tvoří takové změny poměrů (oproti původním podmínkám smlouvy o smlouvě budoucí), za nichž by se jevílo nespravedlivým, aby se trvalo na splnění povinnosti uzavřít (v dané věci kupní) smlouvu (§ 50a odst. 3 obč. zák.). Není správný závěr odvolacího soudu, že ke změně okolností ve smyslu § 50a odst. 3 o. s. ř. nedošlo. Nelze mít pochybnosti o tom, že popsané poškození předmětu budoucí koupě změnilo dříve vyváženou smlouvu ze dne 18. 6. 2003 v neprospěch žalobce. Při přijetí výkladu prosazovaného odvolacím soudem by měl žalobce povinnost koupit poškozenou věc a až následně by se mohl domáhat vůči prodávajícímu nároků z titulu odpovědnosti za vady. Není možné nutit budoucího kupujícího, aby uzavřel realizační smlouvu v situaci, kdy v období mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a okamžikem, kdy má dojít k uzavření realizační smlouvy, dojde v důsledku poškození ke změně vlastností předmětu budoucí

koupě, projevující se ve snížení jeho hodnoty. Nemá-li předmět koupě vlastnosti, které měl v okamžiku uzavření přípravné smlouvy a které jsou pro budoucího kupujícího významné, nelze než dospět k závěru, že původní závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí zanikl. Jestliže k datu 18. 9. 2003 zanikl závazek uzavřít s žalovanou kupní smlouvu, nemohla ke stejnému datu existovat jeho povinnost doplatit kupní cenu, sankcionovaná smluvní pokutou; až do okamžiku uzavření kupní smlouvy navíc mohlo jít jen o požadavek na úhradu zálohy na budoucí kupní cenu.

Jestliže odvolací soud založil své rozhodnutí na závěru, že prokázané poškození dotčené nemovitosti nepředstavuje takovou změnu okolností, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném výkladu § 50a odst. 3 obč. zák. Tím je naplněn dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Proto dovolacímu soudu nezbylo, než napadený rozsudek (včetně akcesorického výroku o nákladech řízení) zrušit a věc vrátit v tomto rozsahu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem o. s. ř.).

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- [Domácí násilí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Nahlížení do spisu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náklady exekuce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Územní samospráva](#)
- [Zákonný soudce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přebírání důkazů z trestního řízení před správními soudy](#)
- [Tarifní hodnota](#)
- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)