8. 11. 2023

ID: 117158

Smluvní pokuta

Neodůvodní-li obecný soud řádně svůj závěr ohledně přiměřenosti smluvní pokuty, byť účastnící řízení přiměřenost kvalifikovaně zpochybňovali a její moderaci požadovali, poruší jejich právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 a 4 Listiny základních práv a svobod.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. I.ÚS 990/23 ze dne 27.9.2023)

Ústavní soud rozhodl o ústavní stížnosti stěžovatelů 1. M.B., 2. D.B., zastoupených JUDr. P.L., Ph.D, LL. M., advokátem se sídlem v O., proti usnesení Nejvyššího soudu č. j. 33 Cdo 640/2022-97 ze dne 26. 1. 2023 a rozsudku Krajského soudu v Ostravě č. j. 16 Co 154/2021-73 ze dne 15. 11. 2021, za účasti Nejvyššího soudu a Krajského soudu v Ostravě, jako účastníků řízení, a společnosti M & M reality holding a. s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. P. H., advokátem se sídlem v O., jako vedlejší účastnice řízení, tak, že usnesením Nejvyššího soudu č. j. 33 Cdo 640/2022-97 ze dne 26. 1. 2023 a rozsudkem Krajského soudu v Ostravě č. j. 16 Co 154/2021-73 ze dne 15. 11. 2021 bylo porušeno právo stěžovatelů na soudní ochranu podle článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Usnesení Nejvyššího soudu č. j. 33 Cdo 640/2022-97 ze dne 26. 1. 2023 a rozsudek Krajského soudu v Ostravě č. j. 16 Co 154/2021-73 ze dne 15. 11. 2021 se zrušují.

Z odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Ústavní stížností se stěžovatelé domáhají zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí, neboť jsou přesvědčeni, že jimi bylo porušeno jejich základní právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ("Listina") a čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ("Úmluva").

2. Klíčovou otázkou v projednávané věci je, zda obecné soudy odpovídajícím způsobem vyhodnotily přiměřenost (spravedlivost) smluvní pokuty, kterou mají stěžovatelé v důchodovém věku zaplatit realitní kanceláři za to, že jí během pandemie koronaviru neumožnili uskutečnit jednu prohlídku prodávaného bytu.

II. Skutkové okolnosti věci a rekapitulace procesního vývoje

3. Stěžovatelé jsou manželé v důchodovém věku; dne 8. 1. 2020 uzavřeli s vedlejší účastnicí ("realitní kancelář") na dobu tří měsíců smlouvu o zprostředkování příležitosti koupě bytu v jejich vlastnictví. Kupní cena bytu činila 1 690 000 Kč; provize realitní kanceláře byla sjednána na 60 000 Kč.

4. Stěžovatelé se v předmětné smlouvě kromě jiného zavázali nemařit zprostředkovatelskou činnost realitní kanceláře a umožnit provádění prohlídek bytu se zájemci. Prohlídky stěžovatelé umožňovali až do 16. 3. 2020, kdy realitní kanceláři oznámili, že s ohledem na propuknutí koronavirové pandemie - a na ni reagující rozhodnutí vlády o vyhlášení nouzového stavu - nadále provádění prohlídek bytu neumožní.

5. Ve smlouvě bylo sjednáno, že poruší-li stěžovatelé některou ze smluvních povinností, jsou povinni zaplatit realitní kanceláři smluvní pokutu ve výši provize. Dne 9. 4. 2020 (následující den po

ukončení účinnosti smlouvy s realitní kanceláří) stěžovatelé uzavřeli kupní smlouvu, kterou prodali předmětný byt zájemci, jehož nezprostředkovala realitní kancelář, za kupní cenu 1 500 000 Kč.

6. Realitní kancelář se žalobou proti stěžovatelům domáhala zaplacení 60 000 Kč s příslušenstvím s tím, že stěžovatelé porušili svoji povinnost poskytnout součinnost potřebnou k uzavření kupní smlouvy. Okresní soud v Ostravě ("nalézací soud") žalobu zamítl rozsudkem č. j. 26 C 210/2020-27 ze dne 5. 2. 2021. Dospěl k závěru, že odmítli-li stěžovatelé v dosud bezprecedentní a život ohrožující situaci pandemie prohlídky předmětného bytu, jednali oprávněně v zájmu svého zdraví, života a jejich jednání bylo zároveň solidární vůči celé společnosti; neposkytnutí součinnosti podle nalézacího soudu nelze v tomto mimořádném kontextu hodnotit jako porušení právní povinnosti. Skutečnost, že stěžovatelé ihned po ukončení smluvního vztahu s realitní kanceláří předmětný byt prodali třetí osobě, nalézací soud nehodnotil jako nepoctivé a nemravné jednání, protože v té době již nebyli vázáni smluvním vztahem a se svou nemovitostí mohli volně nakládat. Byt byl prodán bez osobního kontaktu s kupujícím, který vypracování smlouvy zajistil a v elektronické podobě ji stěžovatelům zaslal.

III. Obsah napadených rozhodnutí

7. Krajský soud v Ostravě ("odvolací soud") ústavní stížností napadeným rozsudkem rozhodnutí nalézacího soudu změnil a uložil stěžovatelům povinnost zaplatit realitní kanceláři 60 000 Kč s příslušenstvím. Dospěl k závěru, že sporná pokuta byla sjednána platně a nelze ji v okolnostech případu hodnotit jako nepřiměřenou vzhledem k její výši, která je stejná jako předpokládaná provize. Konstrukce smluvní pokuty je podle odvolacího soudu logická, protože v případě, že by stěžovatelé mařili prohlídky bytu, zabránili by jeho prodeji zájemcům, čímž by realitní kanceláři vznikly marně vynaložené náklady (na inzerci, fotografie, zaměstnance atd.). Na uvedeném nic nemění, že na začátku roku 2020 propukla koronavirová pandemie, na kterou vláda reagovala četnými opatřeními. Zprostředkovatelská činnost realitních kanceláří byla podle odvolacího soudu uskutečnitelná i v době po 16. 3. 2020, protože mimořádná opatření pro ni činila výjimku. Odvolací soud považoval za rozhodné, že stěžovatelé v prodávaném bytě nebydleli a jejich osobní přítomnost při prohlídkách nebyla nezbytná; předání klíčů, které realitní kancelář nabízela, mohlo proběhnout bezkontaktně, protože stěžovatelé bydleli v blízkosti prodávaného bytu. Argumentační obranu stěžovatelů považoval odvolací soud za účelovou, protože stěžovatelé den následující po skončení smluvního vztahu s realitní kanceláří uzavřeli kupní smlouvu s jiným zájemcem; nová smlouva přitom podle odvolacího soudu byla podepsána stěžovateli osobně na poště.

8. Nejvyšší soud ústavní stížností napadeným usnesením dovolání stěžovatelů odmítl, neboť z jeho judikatury vyplývá, že ujednání o smluvní pokutě lze posuzovat jako neplatný právní úkon pro rozpor s dobrými mravy pouze v případě, že by se dobrým mravům příčily okolnosti, za kterých byla smluvní pokuta sjednána; ujednání nelze považovat za neplatné jen z důvodu nepřiměřenosti výše sjednané smluvní pokuty. Podle Nejvyššího soudu byla nevýhodnost ujednání o odměně pro realitní kancelář (vznik práva na její zaplacení až okamžikem, kdy zprostředkuje příležitost uzavřít se zájemcem kupní smlouvu) vyvažována plněním smluvních povinností ze strany stěžovatelů po dobu trvání zprostředkovatelské smlouvy, a to především povinností poskytovat potřebnou součinnost, nemařit zprostředkovatelskou činnost a umožnit provádění prohlídek se zájemci. Smluvní pokuta měla sloužit právě k uvedenému účelu, tj. nutit stěžovatele ke splnění dohodnutých povinností.

IV. Shrnutí argumentace stěžovatelů

9. Stěžovatelé namítají, že obecné soudy nedostatečně zohlednily významné okolnosti, které nastaly po uzavření zprostředkovatelské smlouvy; jsou přesvědčeni, že sporná smluvní pokuta je nepřiměřená (a ujednání o ní neplatné), protože z důvodu pandemických opatření vlády bylo nejen oprávněné a odůvodněné zájmem stěžovatelů na ochranu jejich zdraví a života, ale i solidární ve

vztahu ke zbytku společnosti. Stěžovatelé rovněž odkazují na aktuální rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2273/2022 ze dne 11. 1. 2023, z něhož vyplývá, že při posouzení přiměřenosti smluvní pokuty mohou hrát roli nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty, ale i ty, které zde byly při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti, jež nastaly později.

V. Vyjádření k ústavní stížnosti a replika

10. Soudce zpravodaj podle § 42 odst. 4 zákona o Ústavním soudu vyzval účastníky řízení a vedlejší účastnici řízení, aby se k ústavní stížnosti vyjádřili.

11. Podle Nejvyššího soudu nebyla napadeným usnesením porušena základní práva stěžovatelů. Zákaz maloobchodního prodeje a služeb v provozovnách se podle Nejvyššího soudu na realitní činnost nevztahoval. Nejvyšší soud dále uvedl, že stěžovatelé do okamžiku koncentrace řízení podle § 118b odst. 1 občanského soudního řádu, jež nastala dne 5. 2. 2021 při jednání nalézacího soudu, pouze namítali, že ujednání o pokutě je neplatné; netvrdili, že smluvní pokuta je nepřiměřená se zřetelem k hodnotě či významu zajišťované povinnosti a v rozporu se zněním § 2051 občanského zákoníku ani nenavrhli její snížení (moderaci). Nepřiměřenost smluvní pokuty tedy nebyla do okamžiku koncentrace předmětem žalobních tvrzení. Ze stejného důvodu není přiléhavý odkaz stěžovatelů na rozsudek sp. zn. 31 Cdo 2273/2022, neboť se týká moderace smluvní pokuty, nikoli neplatnosti ujednání podle § 1813 občanského zákoníku. Odvolací soud ve vyjádření pouze odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí.

12. Podle realitní kanceláře není ústavní stížnost stěžovatelů důvodná. Citované rozhodnutí velkého senátu bylo zveřejněno až dne 10. 2. 2023, a Nejvyšší soud k němu proto v napadeném usnesení nemohl přihlédnout. Obecné soudy se s přiměřeností smluvní pokuty řádně vypořádaly. Tvrzení stěžovatelů o nouzovém stavu považuje realitní kancelář za účelové; situaci bylo možné vyřešit předáním klíčů, což zástupce realitní kanceláře stěžovatelům navrhoval. Stěžovatelé si nepoctivě obstarali vlastního zájemce, jednali s ním za trvání smluvního vztahu s realitní kanceláří a následně mu nemovitost prodali (za spolupráce s advokátní kanceláří smlouvu uzavřeli na poště, kde byla vyšší koncentrace lidí, než by byla v předmětném bytě).

13. Stěžovatelé ve své replice uvádějí, že vyjádření Nejvyššího soudu není pravdivé. Z protokolu o jednání před nalézacím soudem ze dne 5. 2. 2021 vyplývá, že stěžovatelé do skončení prvního jednání (v závěrečném návrhu) navrhli, aby nalézací soud pro případ, že by ujednání o smluvní pokutě shledal platným, výši smluvní pokuty moderoval. Dospěl-li odvolací soud - na rozdíl od nalézacího soudu - k závěru, že je ujednání o smluvní pokutě platné, měl se návrhem stěžovatelů na moderaci smluvní pokuty zabývat, což mu provedené dokazování umožňovalo. Podle stěžovatelů se výjimka z pandemických opatření týkající se realitních služeb týkala pouze provozoven realitních kanceláří, nikoliv bytu stěžovatelů. Možnost předání klíčů byla vyloučena, protože stěžovatelé měli v bytě osobní věci a podle uzavřené smlouvy měla prohlídka proběhnout za jejich přítomnosti.

VI. Upuštění od ústního jednání

14. Ústavní soud podle § 44 zákona o Ústavním soudu zvážil, zda ve věci není třeba konat ústní jednání a dospěl k závěru, že by to nepřispělo k dalšímu objasnění věci. Nekonání ústního jednání odůvodňuje také skutečnost, že Ústavní soud nepovažoval za potřebné provádět dokazování.

VII. Předpoklady řízení před Ústavním soudem

15. Ústavní soud je k projednání ústavní stížnosti příslušný. Ústavní stížnost byla podána

oprávněnými osobami [§ 72 odst. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů ("zákon o Ústavním soudu")], je včasná a není nepřípustná podle § 75 odst. 1 téhož zákona, stěžovatelé jsou řádně zastoupeni advokátem.

VIII. Posouzení opodstatněnosti ústavní stížnosti

16. Ústavní soud dospěl k závěru, že ústavní stížnost stěžovatelů je důvodná.

17. Součástí ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 a 4 Listiny a čl. 6 Úmluvy je rovněž povinnost obecných soudů svá rozhodnutí řádně odůvodnit [viz např. nález sp. zn. IV. ÚS 2468/11 ze dne 21. 1. 2014 (N 6/72 SbNU 83) či bod 19 nálezu sp. zn. III. ÚS 3411/19 ze dne 2. 6. 2020 (N 115/100 SbNU 299)].

18. Právo na odůvodnění rozhodnutí není absolutní a nelze je chápat tak, že vyžaduje podrobnou odpověď na každý argument (viz např. rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 2. 12. 2014 ve věci Emel Boyraz proti Turecku, č. stížnosti 61960/08, bod 74). Rozsah, v jakém se povinnost soudu odůvodnit rozhodnutí aplikuje, může být různý podle povahy rozhodnutí a musí být stanoven s ohledem na konkrétní okolnosti případu. Šíře práva účastníků na odůvodněné rozhodnutí se odvíjí od předmětu a povahy řízení, jakož i návrhů a argumentů jimi uplatněných. Obecné soudy mají povinnost vypořádat se s argumentací účastníků řízení adekvátně, aby jejich rozhodnutí byla srozumitelná, logická a přezkoumatelná [nález sp. zn. III. ÚS 961/09 ze dne 22. 9. 2009 (N 207/54 SbNU 565) či bod 10 nálezu sp. zn. IV. ÚS 3754/19 ze dne 12. 5. 2020 (N 95/100 SbNU 130)]. Nejsou-li zřejmé důvody soudního rozhodnutí, svědčí to o libovůli v soudním rozhodování, která je v rozporu se zásadou právního státu [viz např. nález sp. zn. II. ÚS 169/09 ze dne 3. 3. 2009 (N 43/52 SbNU 431)].

19. Z judikatury Ústavního soudu zároveň vyplývá, že princip nezávislosti soudů při výkonu jejich pravomoci je nutno chápat tak, že soudcům nelze přikazovat, jak mají ve věci rozhodnout, jaké důkazy mají před svým rozhodnutím provést a jak je hodnotit (viz např. usnesení sp. zn. I. ÚS 3036/19 ze dne 12. 11. 2019). Z perspektivy základního práva na soudní ochranu účastníků řízení nelze akceptovat případy, kdy z odůvodnění rozhodnutí nevyplývá vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů a právními závěry. Jinými slovy, ústavně nekonformní jsou rozhodnutí soudů, ve kterých jsou učiněná skutková zjištění v extrémním nesouladu s vykonanými důkazy [nález sp. zn. III. ÚS 166/95 ze dne 30. 11. 1995 (N 79/4 SbNU 255)].

20. Ústavní soud v nyní projednávaném případě dospěl k závěru, že odůvodnění obecných soudů ve světle právě shrnutých ústavněprávních požadavků neobstojí.

21. Obecné soudy stěžovatelům ústavně konformním způsobem vysvětlily, proč samotné sjednání smluvní pokuty ve výši provize realitní kanceláře nepovažují za zakázané ve smyslu § 1813 občanského zákoníku. Odvolací soud konkrétně uvedl, že povinnost zaplatit smluvní pokutu v případě neumožnění prohlídek nenastoluje významnou nerovnováhu v neprospěch stěžovatelů (spotřebitelů), protože zprostředkovatelská činnost realitní kanceláře je přímo podmíněna součinností prodávajících (viz body 14-17 napadeného rozsudku). Nejvyšší soud v napadeném usnesení uvedl, že povinnost stěžovatelů zaplatit smluvní pokutu byla vyvážena nevýhodností (nejistotou) odměny, kterou realitní kancelář obdrží pouze v případě úspěšného zprostředkování koupě nemovitosti. Uvedený dílčí závěr je podle Ústavního soudu srozumitelný, logický, a není excesivní.

22. Za nedostatečné však Ústavní soud považuje hodnocení další otázky týkající se přiměřenosti výše sjednané smluvní pokuty a její případné moderace ve světle okolností, které nastaly při a po porušení smluvní povinnosti stěžovatelů.

23. Podle Ústavního soudu se odvolací soud a Nejvyšší soud otázkou přiměřenosti smluvní pokuty a její případnou moderací zabývat měly bez ohledu na převažující procesní strategii stěžovatelů (srov. vyjádření Nejvyššího soudu; bod 11 tohoto nálezu). Byť stěžovatelé od počátku řízení především namítají, že sjednaná smluvní pokuta byla v důsledku její nepřiměřenosti "neplatně ujednaná" ve smyslu § 1813 občanského zákoníku, proti nepřiměřenosti smluvní pokuty ve vztahu k okolnostem pandemie se bránili od počátku řízení. Již u prvního jednání před nalézacím soudem kupříkladu tvrdili, že je "uplatnění smluvní pokuty nepřiměřené" s ohledem na pandemickou situaci a opatření vlády (viz č. l. 25). Obecným soudům tedy již před okamžikem koncentrace řízení ve smyslu § 118b odst. 1 občanského soudního řádu, jež nastala dne 5. 2. 2021 při jednání nalézacího soudu, muselo být zřejmé, z jakých skutkových tvrzení a důkazních návrhů stěžovatelé "nepřiměřenost" smluvní pokuty dovozují.

24. Není přitom významné, zda stěžovatelé moderaci smluvní pokuty z důvodu její nepřiměřenosti zmínily až po okamžiku koncentrace podle § 118b odst. 1 o. s. ř. Zástupce stěžovatelů ve svém závěrečném návrhu u prvního a jediného jednání před nalézacím soudem výslovně uvedl, že alternativně "soud může výši smluvní pokuty moderovat […]" (viz č. l. 26). I když tedy výslovně neodkázal na § 2051 občanského zákoníku (odkázal pouze na § 1815 občanského zákoníku), bylo zřejmé, že stěžovatelé moderaci sjednané smluvní pokuty z důvodu její tvrzené nepřiměřenosti alternativně navrhují, k čemuž zároveň uplatňovali svoji věcnou argumentaci od počátku řízení. Uvedený závěr je v souladu i s aktuální judikaturou Nejvyššího soudu, podle kterého platí, že "za návrh na snížení smluvní pokuty ve smyslu § 2051 o. z. lze považovat i takový procesní úkon (námitku) dlužníka (žalovaného), ze kterého je patrné, že se dlužník domáhá (byť i jen částečného) zamítnutí žaloby z důvodu, že má požadovanou smluvní pokutu za nepřiměřenou (popírá přiměřenost její výše). Není nezbytné, aby se dlužník výslovně dožadoval aplikace moderačního oprávnění soudem, tj. aby výslovně navrhoval snížení smluvní pokuty" (viz rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 23 Cdo 1398/2022-155 ze dne 3. 5. 2023). Návrh na moderaci smluvní pokuty podle § 2051 je především hmotněprávní námitkou, na kterou se zásadně nevztahuje princip koncentrace řízení, vychází-li (jako v tomto případě) ze skutkového stavu, který byl včas (do okamžiku koncentrace) vylíčen, a nejsou-li s ním spojeny žádné "skutkové novoty". Úvaha, že hmotněprávní námitka je po okamžiku koncentrace řízení bez dalšího nepřípustná, je podle Ústavního soudu excesivní.

25. Navrhli-li stěžovatelé v souladu s § 2051 občanského soudu snížení smluvní pokuty, měly se obecné soudy tímto alternativním návrhem zabývat. Nejvyšší soud tak neučinil, a to v rozporu s "průlomovým" rozsudkem velkého senátu Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2273/2022. V něm Nejvyšší soud uvedl následující: "[P]ostup soudu při moderaci podle § 2051 o. z. lze rozlišit na následující fáze (kroky). V prvním kroku soud při využití interpretačních pravidel stanovených v § 555 a násl. o. z. nejprve zjistí, jakou funkci měla smluvní pokuta plnit. Poté se zabývá konkrétními okolnostmi s přihlédnutím ke zjištěné funkci smluvní pokuty. Zřetel přitom vezme na všechny okolnosti konkrétního případu, přičemž zohlední nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty, nýbrž též okolnosti, které byly dány při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti nastalé později, mají-li v samotném porušení smluvní povinnosti původ […]. Na základě těchto okolností zodpoví otázku, zda výše smluvní pokuty je přiměřená vzhledem k věřitelovým zájmům, které byly narušeny v důsledku porušení smluvní povinnosti a měly být smluvní pokutou chráněny. Dospěje-li soud v předchozím kroku k závěru, že smluvní pokuta není nepřiměřená, případně nepodaří-li se mu na základě provedeného dokazování objasnit rozsah následků porušené smluvní povinnosti ve sféře věřitele, aby mohl učinit právní závěr o nepřiměřenosti nároku ze smluvní pokuty, nemůže nárok věřitele na smluvní pokutu snížit. V opačném případě soud ve třetím kroku sníží smluvní pokutu na přiměřenou výši (spravedlivou in concreto) se zřetelem k těm funkcím, které má plnit, a s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Je přitom limitován výší škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje."

26. Nejvyšší soud v tomto případě tři vymezené fáze (kroky) posuzování přiměřenosti smluvní pokuty pominul a nezvážil později nastalé relevantní okolnosti porušení smluvní povinnosti stěžovatelů, čímž porušil jejich právo na soudní ochranu. Namítá-li v tomto ohledu realitní kancelář, že citované "průlomové" rozhodnutí velkého senátu bylo publikováno po vydání napadeného usnesení v projednávané věci (viz bod 12), lze k tomu jen dodat, že bylo vydáno přibližně dva týdny po rozhodnutí velkého senátu. Je věcí Nejvyššího soudu, aby svoje vnitřní procesy rozhodování upravil tak, aby se mohl řídit svojí vlastní, v době rozhodování existující a závaznou judikaturou v souladu s legitimním očekáváním účastníků řízení (srov. § 13 občanského zákoníku). Pro rozhodnutí soudu je vždy významný stav v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 ve spojení s § 167 odst. 2 o. s. ř.). Odvolací soud okolnosti vzniklé po sjednání smluvní pokuty navíc v tomto případě výslovně hodnotil a zabýval se nepřiměřeností vzniklého nároku, nikoliv jen nepřiměřeností ujednání o smluvní pokutě; podle Ústavního soudu tak neučinil dostatečným způsobem.

27. Odvolací soud se vyjádřil k přiměřenosti (spravedlivosti) smluvní pokuty tak, že příslušná pandemická opatření obsahovala výjimku pro realitní zprostředkovatelskou činnost, a proto byly prohlídky bytu možné i v období od 16. 3. 2020 do 8. 4. 2020 (viz bod 19 napadeného rozsudku). Odvolací soud však nereagoval na argumentaci stěžovatelů, že se předmětné výjimky vztahovaly pouze na činnost realitních kanceláří, nikoliv na fyzické osoby (viz vyjádření stěžovatelů k odvolání na č. l. 60).

28. Podle Ústavního soudu však není podstatné, zda se zmiňované výjimky mimořádných opatření kromě jednání v provozovnách realitních kanceláří vztahovaly i na prohlídky nabízených bytů. Odvolací soud se měl podrobněji zabývat tím, zda bylo po stěžovatelích v důchodovém věku ze strany realitní kanceláře přiměřené požadovat, aby umožnili (jednu) prohlídku bytu v době bezprecedentního stavu pandemie, který objektivně život (nejen) starších lidí ohrožoval. Bylo to především období počátku pandemie, jež bylo ovlivněno intenzivními obavami z dosud nepoznaného hromadného nebezpečí. Podle Ústavního soudu nelze brát odůvodněné obavy stěžovatelů o jejich zdraví na lehkou váhu, a to zejména s ohledem na jejich vysoký věk i každodenní varování státních orgánů a sdělovacích prostředků o nebezpečnosti viru (ať už byla činěna v jakékoliv formě).

29. Z napadeného rozsudku vyplývá, že odvolací soud považoval tvrzení o obavě stěžovatelů o jejich zdraví za účelové. Podle Ústavního soudu však uvedený závěr není v odůvodnění rozhodnutí dostatečně vysvětlen. Uvádí-li odvolací soud, že stěžovatelé mohli realitnímu makléři předat klíče bytu bezkontaktně (viz bod 19 napadeného rozsudku), pomíjí jejich námitku, že v prodávaném bytě měli své osobní věci, a že proto měli oprávněný zájem se prohlídky bytu účastnit (viz č. l. 60). V tomto ohledu se odvolací soud nevypořádal ani s tím, že ve zprostředkovatelské smlouvě není uvedeno, že realitní kancelář může uskutečňovat prohlídky v nepřítomnosti stěžovatelů; naopak, v bodu 10. 1 smlouvy je výslovně uvedeno, že kromě obecné povinnosti poskytnout součinnost má klient povinnost "účastnit se jednání se zájemci a RK [realitní kanceláří], dostavovat se na naplánované schůzky, jednat o podmínkách Smlouvy se zájemcem" (viz přílohy soudního spisu).

30. Odvolací soud dále uvedl, že argumentace stěžovatelů byla účelová, protože stěžovatelé den po ukončení smluvního vtahu uzavřeli kupní smlouvu s třetí osobou (viz bod 20 napadeného rozsudku). V tomto ohledu však soud nereagoval na vznesenou námitku stěžovatelů, že nový kupní zájemce (třetí osoba) stěžovatele kontaktoval sám telefonicky, netrval na prohlídce bytu a smluvní dokumentaci vypracovanou advokátní kanceláří zaslal stěžovatelům elektronicky; stěžovatelé přitom tvrdili, že zájemci existenci smluvního vztahu s realitní kanceláří oznámili (viz č. l. 60). Podle Ústavního soudu v napadeném rozsudku chybí bližší vysvětlení, proč by takové tvrzené jednání během existence smluvního vztahu s realitní kanceláří mělo bez dalšího účelovost chování stěžovatelů potvrzovat.

31. Obdobně podle Ústavního soudu nelze bez dalšího dovodit, že podepsali-li stěžovatelé kupní

smlouvu osobně na poště, znamená to, že se mohli účastnit osobní prohlídky bytu (viz bod 20 napadeného rozsudku). Úřední ověření podpisů na vkladovém listě je - jak známo - zákonnou podmínkou pro provedení vkladu do katastru nemovitostí. Kdyby v tomto smyslu stěžovatelé měli být absolutně konzistentní a nevycházeli by z domu za žádných okolností, znamenalo by to, že kupní smlouvu běžným způsobem uzavřít nemohli vůbec. I v tomto aspektu tedy účelovost jednání stěžovatelů není zjevná tak, jak ji odvolací soud prezentoval.

32. Konečně, odvolací soud se ve vztahu k účelovosti argumentace stěžovatelů nezabýval ani tím, že stěžovatelé kupní smlouvu s novým zájemcem nakonec uzavřeli za nižší cenu 1 500 000 Kč (oproti potenciální kupní ceně 1 630 000 Kč po započtení provize realitní kanceláře) [viz bod 6 rozsudku nalézacího soudu]. V tomto smyslu není zřejmé, jakou významnou výhodu by měli stěžovatelé účelovým "obejitím" realitní kanceláře získat.

33. Závěr odvolacího soudu o účelovosti jednání stěžovatelů se přitom jeví jako nepřesvědčivý především ve světle toho, že odvolací soud při jednání neprovedl výslech příslušného realitního makléře, nového kupce ani stěžovatelů (viz protokol o jednání před odvolacím soudem, č. l. 62-63), což by mohlo některé pochybnosti stran účelovosti jednání stěžovatelů rozptýlit (nebo naopak vyvrátit). Byl-li tedy odvolací soud - na rozdíl od nalézacího soudu - přesvědčen o účelovosti jednání stěžovatelů, měl přinejmenším zvážit provedení výslechu výše zmiňovaných osob, a to zejména s ohledem na skutečnost, že provedení takových důkazů z procesní opatrnosti navrhovali stěžovatelé i realitní kancelář (viz protokol o jednání před nalézacím soudem, č. l. 26). Odvolací soud měl v návaznosti na jeho změnu posouzení merita věci neprovedení dříve navrhovaných důkazů u nalézacího soudu znovu přesvědčivě odůvodnit v souladu s požadavky judikatury týkající se tzv. opomenutých důkazů [srov. např. nález sp. zn. IV. ÚS 1891/18 ze dne 9. 10. 2018 (N 169/91 SbNU 121)].

34. Za podstatné Ústavní soud dále považuje, že odvolací soud při posuzování přiměřenosti výše smluvní pokuty blíže nereflektoval chování stěžovatelů před vypuknutím pandemie. Jak vyplývá ze zjištěného skutkového stavu, stěžovatelé prohlídky realitní kanceláři provádět umožňovali, a to od 8. 1. 2020 do 16. 3. 2020, tedy více než dvě třetiny doby trvání smluvního vztahu. Jinými slovy, realitní kancelář možnost smlouvu zprostředkovat po nikoliv bezvýznamný čas měla. Proč by měla získat celou smluvní pokutu jako v případě, kdy by stěžovatelé nespolupracovali vůbec, odvolací soud nevysvětluje.

35. Lze uzavřít, že odvolací soud se při hodnocení přiměřenosti smluvní pokuty dostatečně nezabýval významnými okolnostmi, které nastaly po jejím sjednání, přestože se jimi v souladu s právem stěžovatelů na soudní ochranu zabývat měl.

IX. Závěr

36. Z výše uvedených důvodů Ústavní soud napadené usnesení Nejvyššího soudu a napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu.

37. Úkolem odvolacího soudu nyní bude znovu zvážit možnost moderace smluvní pokuty a znovu zhodnotit přiměřenost (spravedlivost) uplatňovaného nároku ve vztahu ke konkrétním okolnostem věci.

38. Závěr tohoto nálezu Ústavního soudu není takový, že stěžovatelé při jednání s realitní kanceláří bez dalšího účelově nejednali, ani že odvolací soud měl výši smluvní pokuty nutně snížit. Dospěje-li odvolací soud opětovně k závěru o účelovosti jednání stěžovatelů či neshledá-li důvod k moderaci smluvní pokuty, musí tak učinit ústavně konformním způsobem, tj. musí svoje právní závěry založit na solidních skutkových zjištěních a současně je pečlivě odůvodnit, a to již v souladu s aktuální

judikaturou Nejvyššího soudu a s nosnými důvody odůvodnění tohoto nálezu.

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

Další články:

- Katastr nemovitostí
- 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)