30. 6. 2010

ID: 64220

Splnění dluhu

Bylo-li jiné, než sjednané, plnění věřitelem přijato omylem, dluh nebyl splněn.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Cdo 2387/2008, ze dne 25.11.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně E. R., , zastoupené advokátem, proti žalované A. P., zastoupené advokátem, o zaplacení 50.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Nymburce pod sp. zn. 8 C 69/2006, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 28. 11. 2007, č.j. 20 Co 524/2007-79, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 28. 11. 2007, č.j. 20 Co 524/2007-79 (vyjma potvrzujícího výroku o věci samé), a rozsudek Okresního soudu v Nymburce ze dne 30. 1. 2007, č.j. 8 C 69/2006-47, ve výroku, jímž byla žalovaná zavázána zaplatit žalobkyni 50.000,- Kč s 9 % úroky z prodlení za období od 11. 3. 2006 do zaplacení s tím, že výše úroku z prodlení je v každém kalendářním pololetí závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, zvýšené o 7 procentních bodů, a ve výroku o nákladech řízení se ruší a věc se Okresnímu soudu v Nymburce vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Nymburce rozsudkem ze dne 30. 1. 2007, č.j. 8 C 69/2006-47 (mimo jiné), uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku 70.000,- Kč s 9 % úroky z prodlení od 11. 3. 2006 do zaplacení s tím, že výše úroku z prodlení je v každém kalendářním pololetí závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí zvýšené o 7 procentních bodů, žalované též uložil nahradit žalobkyni náklady řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobkyně jako zájemkyně a žalovaná jako zprostředkovatelka uzavřely dne 17. 8. 2005 písemnou zprostředkovatelskou smlouvu, jejímž předmětem byl „prodej“ označeného bytu za minimální kupní cenu 980.000,- Kč. Smluvní strany si sjednaly, že za zprostředkování prodeje náleží zprostředkovatelce odměna 50.000,- Kč splatná při podpisu kupní smlouvy.

Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dva měsíce. Dne 19. 1. 2006 uzavřela žalobkyně jako prodávající a J. T. jako kupující kupní smlouvu, jíž kupujícímu prodala uvedený byt za kupní cenu 960.000,- Kč. Téhož dne přijala žalovaná od žalobkyně 50.000,- Kč jako odměnu za zprostředkování prodeje uvedeného bytu. Kupující souhlasil s kupní cenou ve výši 980.000,- Kč, žalovaná mu však před podpisem smlouvy sdělila, že ve smlouvě bude uvedena kupní cena ve výši 960.000,- Kč a že rozdíl 20.000,- Kč má zaplatit jí jako provizi. Žalobkyni žalovaná tvrdila, že byt je za 980.000,- Kč neprodejný, a žalobkyně z toho důvodu souhlasila s kupní cenou 960.000,- Kč. Žalovaná dne 18. 1. 2006 přijala od kupujícího 20.000,- Kč jako provizi za zprostředkování koupě bytu. V dopise z 9. 2. 2006 nazvaném odstoupení od smlouvy sděluje žalobkyně žalované, že s účinností ke dni podpisu kupní smlouvy 19. 1. 2006 odstupuje od (zprostředkovatelské) smlouvy, kterou uzavřely dne 17. 8. 2005, a to z důvodu porušení smluvních podmínek, které spatřuje v tom, že byt měl být prodán za smluvenou cenu 980.000,- Kč, za což měla žalovaná dostat provizi 50.000,- Kč, ale byl prodán za 960.000,- Kč z důvodu, že žalovaná převzala od kupujícího 20.000,- Kč, o což se snížila kupní cena. Žalobkyně vyzvala žalovanou k „vrácení celé provize“ v celkové výši 70.000,- Kč do 10. 3. 2006. Žalovaná dopis obdržela nejpozději 2. 3. 2006. Soud prvního stupně na základě

uvedených skutkových zjištění uzavřel, že žalovaná byla v prodlení s řádným splněním svého závazku ze zprostředkovatelské smlouvy, „tj. prodejem uvedeného bytu za minimální kupní cenu 980.000,- Kč.“ Souhlasila-li žalobkyně se snížením kupní ceny o 20.000,- Kč, jedná se o neplatný právní úkon, neboť jej žalobkyně učinila v omylu vyvolaném úmyslně žalovanou (§ 49a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, dále jen „obč. zák.“), navíc písemně uzavřená zprostředkovatelská smlouva nebyla v tomto směru písemně změněna (§ 40 odst. 2 obč. zák.). Přestože si účastnice možnost odstoupení ve zprostředkovatelské smlouvě nedohodly, a nebyla splněna podmínka podle § 517 odst. 1 obč. zák., a sice poskytnutí dodatečné lhůty k plnění (což nebylo podle soudu prvního stupně ani možné, neboť již byla uzavřena kupní smlouva s kupní cenou 960.000,- Kč a žalobkyně jí byla vázána vůči kupujícímu), vyhodnotil soud prvního stupně dopis žalobkyně ze dne 9. 2. 2006 jako odstoupení od smlouvy, maje za to, že ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák. lze použít analogicky vzhledem k omylu, v který žalovaná žalobkyni uvedla. Jednání žalované ostře odporovalo dobrým mravům ve smyslu ustanovení § 3 obč. zák., a proto je žalovaná povinna vydat žalobkyni nejen částku 20.000,- Kč, „o kterou se na její úkor obohatila,“ ale současně nemá ani nárok na sjednanou odměnu 50.000,- Kč. Zprostředkovatelská smlouva zanikla odstoupením s účinky ex tunc, a provize ve výši 50.000,- Kč zaplacená žalobkyní žalované je jako „plnění bez právního důvodu“ bezdůvodným obohacením na straně žalované. Kromě analogie legis je podle soudu prvního stupně možné za použití analogie iuris posuzovat věc podle ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obch. zák.“), týkajících se podstatného porušení smlouvy a možnosti odstoupit od smlouvy (zejména § 345 obch. zák.), a to právě z důvodu neetického chování žalované jako podnikatelky, které bylo evidentním podstatným porušením zprostředkovatelské smlouvy. Jelikož žalobkyně vyzvala žalovanou k zaplacení 70.000,- Kč do 10. 3. 2006, byla žalovaná od 11. 3. 2006 v prodlení, a od tohoto data je povinna zaplatit žalobkyni i úroky z prodlení. Faktura a příjmový doklad, jimiž žalovaná dokládala, že při prodeji bytu využila služeb jiné realitní kanceláře, za což jí bylo fakturováno 23.800,- Kč včetně DPH, byly pro soud prvního stupně nepodstatnými s tím, že je samozřejmé, že žalovaná má v souvislosti se svou podnikatelskou činností rovněž výdaje; k jejich krytí slouží právě odměna sjednaná mezi žalobkyní a žalovanou pro případ splnění smluvních podmínek.

Krajský soud v Praze ve výroku uvedeným rozsudkem rozhodnutí soudu prvního stupně v napadené vyhovující části změnil tak, že žalobu co do částky 50.000,- Kč s úroky z prodlení od 11. 3. 2006 do zaplacení ve výši odpovídající v každém kalendářním pololetí trvání prodlení v procentech součtu čísla 7 a repo sazby vyhlášené ve Věstníku ČNB ve výši platné vždy k prvnímu dni kalendářního pololetí zamítl, jinak je v této části potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů před soudy obou stupňů. Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně. Nárok žalobkyně na zaplacení 20.000,- Kč s úroky z prodlení shledal důvodným, i když na rozdíl od soudu prvního stupně z titulu náhrady škody (§ 420 odst. 1 obč. zák.), kterou žalovaná žalobkyni způsobila tím, že od kupujícího inkasovala 20.000,- Kč (které by jinak investoval do kupní ceny) na úhradu nákladů, jež (žalovaná) vynaložila v souvislosti se zprostředkováním, na jejichž náhradu by neměla vůči žalobkyni nárok, neboť tak nebylo sjednáno ve smlouvě (§ 776 obč. zák.). Požadavek žalobkyně na zaplacení 50.000,- Kč odvolací soud neshledal důvodným. Uzavřel, že pokud byla mezi žalobkyní a třetí osobou uzavřena přičiněním žalované platná kupní smlouva ohledně předmětného bytu, došlo „k ukončení smlouvy o zprostředkování“ a současně vznikl žalované nárok na sjednanou odměnu 50.000,- Kč. U zprostředkovatelské smlouvy – z hlediska jejího splnění, a tedy i nároku na odměnu – totiž záleží jen na výsledku činnosti, tedy na tom, zda zájemce zprostředkovávanou smlouvu uzavře, k čemuž nemůže být zprostředkovatelem nucen. Na závěru o ukončení smluvního vztahu splněním nemůže podle odvolacího soudu nic měnit skutečnost, že byt byl prodán za kupní cenu o 20.000,- Kč nižší, jestliže žalobkyně prodej za tuto sníženou kupní cenu – i když v důsledku nepravdivých informací od žalované – akceptovala a kupní smlouvu s touto kupní cenou uzavřela. Výše kupní ceny, za kterou žalobkyně požadovala byt prodat, totiž není podstatnou náležitostí zprostředkovatelské smlouvy, takže účastnice ji mohly kdykoli změnit, a to i ústně či konkludentně. Poté co zprostředkovatelská

smlouva zanikla splněním, nemohla od ní žalobkyně již účinně odstoupit. Analogické použití ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák. či § 345 obch. zák. odvolací soud odmítl. Protože žalobkyně přičiněním žalované uzavřela kupní smlouvu, „jejíž uzavření bylo předmětem závazku žalované podle zprostředkovatelské smlouvy," má žalovaná nárok na sjednanou odměnu. To, že žalobkyně akceptovala uzavření kupní smlouvy s nižší kupní cenou
na základě nepravdivých informací žalované, ji nezbavuje povinnosti zaplatit žalované sjednanou odměnu, neboť nárok na odměnu byl podložen výsledkem činnosti žalované. Převzala-li žalovaná od žalobkyně 50.000,- Kč jako odměnu za zprostředkování prodeje bytu, nejedná se o bezdůvodné obohacení, neboť toto plnění bylo podloženo závazkem žalobkyně ze zprostředkovatelské smlouvy. Uvedené plnění nelze podle odvolacího soudu posoudit ani jako plnění poskytnuté v rozporu s dobrými mravy. Pokud totiž žalobkyni vznikla v důsledku porušení povinností ze strany žalované škoda, má nárok na její náhradu (a tento nárok také uplatnila), a nelze v tom současně spatřovat důvod pro zproštění se povinnosti zaplatit žalované odměnu za zprostředkování prodeje, které žalovaná prokazatelně zajistila.

Rozsudek odvolacího soudu napadla v měnícím výroku ve věci samé a ve výrocích o nákladech řízení žalobkyně dovoláním, jímž namítá, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o.s.ř."). Žalobkyně považuje za věcně správný rozsudek soudu prvního stupně. Má za to, že nárok na odměnu žalované nevznikl, a částka 50.000,- Kč je tak bezdůvodným obohacením. Prosazuje, že žalovaná závazek ze smlouvy o zprostředkování řádně nesplnila, a že smlouva zanikla odstoupením. Dopis žalobkyně z 9. 2. 2006 lze považovat i za výpověď, smlouva by pak zanikla tímto způsobem. Předkládá také úvahu o zániku závazku pro nemožnost plnění, neboť žalovaná podvodem způsobila, že byt již nemohl být prodán za podmínek stanovených ve zprostředkovatelské smlouvě. Dále namítá, že požadavek žalované na odměnu je navíc za daných okolností v rozporu s dobrými mravy. Zprostředkovatelskou smlouvu porušila žalovaná „mimořádně hrubým způsobem," její jednání bylo v „příkrém rozporu s dobrými mravy," žalovaná jako podnikatelka svou klientku podvedla a na její úkor se úmyslně obohatila. Přiznání práva na odměnu zprostředkovateli, který zájemce podvedl, motivuje zprostředkovatele k dalšímu takovému jednání, jelikož odměna mu vždy v plné výši zůstane. Z pohledu „spotřebitelského rozměru věci" pak žalované vytýká nedostatek písemné formy změny smlouvy o zprostředkování a poukazuje na to, že z úkonů žalobkyně je možno dovodit jak odstoupení od smlouvy, tak dovolání se omylu stran přistoupení na snížení kupní ceny. Na místě je podle dovolatelky i analogie iuris k ustanovení § 345 obch. zák.; pokud by totiž spotřebitel neměl možnost odstoupit od smlouvy pro podvodné jednání podnikatele, ocitl by se v horším postavení, než by měl v režimu obchodního zákoníku, což je v rozporu s principem ochrany spotřebitele. Dovolatelka navrhla, aby dovolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání souhlasila se závěrem odvolacího soudu, že požadavek žalobkyně na vrácení částky 50.000,- Kč není důvodný, neboť k uzavření kupní smlouvy došlo přičiněním žalované a tato má nárok na sjednanou odměnu, o bezdůvodné obohacení se tak nejedná. Přiznává svoji chybu, nesnažila-li se dohodnout se žalobkyní na úhradě 20.000,- Kč, přestože šlo o prokazatelné náklady (odměna pro dalšího zprostředkovatele) nutné k dosažení výsledku spočívajícího v uzavření kupní smlouvy. Navrhla, aby dovolací soud dovolání zamítl a žalobkyni uložil povinnost nahradit žalované náklady dovolacího řízení.

Nejvyšší soud věc projednal podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 30. 6. 2009 (čl. II, bod 12. zákona č. 7/2009 Sb., dále opět jen „o.s.ř.").

Dovolání – přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. – je důvodné.

Z úřední povinnosti přihlíží dovolací soud k vadám vyjmenovaným v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b)

a odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jinak je vázán uplatněným dovolacím důvodem – v daném případě důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. – včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 3 o.s.ř.). Uvedené vady nebyly dovoláním vytýkány a z obsahu spisu se nepodávají. Předmětem dovolacího přezkumu je tedy (právní) závěr odvolacího soudu, podle něhož splněním závazku žalované (zprostředkovatelky) jí vznikl nárok na provizi.

Právní posouzení je ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Pro závěr odvolacího soudu, že závazek žalované ze zprostředkovatelské smlouvy zanikl jeho (řádným) splněním, bylo určující posouzení platnosti změny zprostředkovatelské smlouvy co do výše kupní ceny, za niž má být prodej zprostředkován.

Podle ustanovení § 40 odst. 2 obč. zák. písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně.

Závěr odvolacího soudu, že účastníci zprostředkovatelské smlouvy, jíž se zprostředkovatel zavázal obstarat zájemci uzavření kupní smlouvy, kterou zájemce prodá specifikovanou nemovitost za kupní cenu, jejíž minimální výše byla v písemně uzavřené zprostředkovatelské smlouvě určena, se mohou na snížení kupní ceny, za niž má být věc prodána, platně dohodnout i ústně či konkludentně, protože výše kupní ceny není podstatnou náležitostí zprostředkovatelské smlouvy, pro niž zákon nepředepisuje písemnou formu, není správný. Tento závěr je v rozporu s ustanovením § 40 odst. 2 obč. zák., které stanoví povinnost písemně uzavřenou smlouvu měnit opět pouze v písemné formě, a to bez ohledu na to, zda se jednalo o smlouvu, která mohla být podle zákona uzavřena i bezformálně, či zda šlo o změnu jejích podstatných či nahodilých náležitostí. Byla-li písemně uzavřená smlouva změněna ústně či konkludentně, a nikoli písemně, jak to vyžaduje ustanovení § 40 odst. 2 obč. zák., je třeba uzavřít, že se jedná o právní úkon, který nebyl učiněn ve formě, již vyžaduje zákon, a tedy o právní úkon absolutně neplatný (§ 40 odst. 1 obč. zák.). Obsahovala-li proto písemně uzavřená zprostředkovatelská smlouva ujednání, že jejím předmětem je zprostředkování smlouvy o prodeji bytu za minimální kupní cenu ve výši 980.000,- Kč, bylo třeba ke změně zprostředkovatelské smlouvy i v tomto ujednání opět písemné dohody mezi zprostředkovatelkou a zájemkyní, jinak nebyla smlouva v tomto směru platně změněna.

K tomu, aby závazek žalované ze zprostředkovatelské smlouvy zanikl řádným splněním (a žalované tím vznikl nárok na sjednanou odměnu), bylo proto třeba, aby žalobkyně jako prodávající uzavřela přičiněním žalované kupní smlouvu, jíž by předmětný byt prodala za kupní cenu ve výši 980.000,- Kč či vyšší. Uzavřela-li však žalobkyně se žalovanou vyhledaným kupujícím kupní smlouvu s kupní cenou ve výši 960.000,- Kč, nejednalo se o takovou smlouvu, k jejímuž zprostředkování se žalovaná zavázala a jejíž uzavření by vedlo k zániku závazku žalované splněním, byť žalobkyně toto plnění v omylu přijala. Bylo-li totiž jiné než sjednané plnění věřitelem přijato omylem, dluh nebyl splněn (srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, str. 990).

Převedla-li žalobkyně kupní smlouvou zprostředkovanou žalovanou vlastnické právo k věci, zprostředkování jejíhož prodeje bylo předmětem zprostředkovatelské smlouvy, aniž tím závazek žalované ze zprostředkovatelské smlouvy zanikl splněním, nezbývá než uzavřít, že závazek žalované zanikl pro nemožnost plnění (§ 575 odst. 1 obč. zák.); po uzavření kupní smlouvy již žalovaná svůj původní závazek ze zprostředkovatelské smlouvy nemohla splnit. Zaplatila-li žalobkyně sjednanou odměnu (§ 774 obč. zák.), plnila žalované na základě právního důvodu, který odpadl (§ 451 odst. 2 obč. zák.).

Jelikož dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. uplatnila dovolatelka po právu, Nejvyšší soud – aniž se zabýval dalšími námitkami snesenými v dovolání – rozsudek odvolacího soudu v napadeném rozsahu zrušil (§ 243b odst. 2, část věty za středníkem, o.s.ř.). Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, se vztahují i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud (ve výše uvedeném rozsahu) i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá, o.s.ř.).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)