14. 7. 2006

ID: 41789

Zajišťovací závazek

Z akcesorické povahy zajištění závazků vyplývá, že vedlejší (zajišťovací) závazek nemůže platně vzniknout bez existence platného hlavního (zajišťovaného) závazku. Pokud je jako odporující zákonu neplatné ujednání o založení hlavního závazku, nemohlo platně vzniknout ani jeho zajištění.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 330/2002, ze dne 31.5.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. Š., zastoupené, advokátem, proti žalovanému Mgr. R. K., zastoupenému, advokátkou, o zaplacení částky 81.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 7 C 56/99, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. ledna 2002, č. j. 26 Co 538/2001-132, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. ledna 2002, č.j. 26 Co 538/2001-132, a rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 27. dubna 2001, č.j. 7 C 56/99-120, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Trutnově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala zaplacení 81.000,- Kč s příslušenstvím, s tím, že tuto částku předala žalovanému na základě neplatné smlouvy uzavřené s ním dne 17. 6. 1998.

Okresní soud v Trutnově rozsudkem ze dne 27. dubna 2001, č. j. 7 C 56/99-120, uložil žalovanému, aby do 15 dnů od právní moci rozsudku zaplatil žalobkyni částku 81.000,- Kč s 15 % úrokem z prodlení od 11. 3. 1999 do zaplacení; současně rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vycházel ze zjištění, že účastníci uzavřeli dne 17. 6. 1998 „smlouvu o rezervaci“ domu čp. 331 v obci B. T., s pozemky, podle níž žalovaný jako podnikatel provozující realitní kancelář rezervoval do 31. 7. 1998 tyto nemovitosti pro žalobkyni jako zájemkyni o jejich koupi. Žalobkyně složila žalovanému před podpisem zmíněné smlouvy částku 90.000,- Kč; z toho částka 9.000,- Kč byla považována za rezervační poplatek a měla být použita na krytí nákladů spojených s realizací (včetně přípravy) kupní smlouvy, zbývajících 81.000,- Kč (jako jistina) mělo být zúčtováno postupem podle bodu VIII. smlouvy (podle nějž, pokud k uzavření kupní smlouvy mezi žalobkyní a vlastníky nemovitostí nedojde do 6 měsíců z důvodu na straně žalobkyně, složená jistina propadá v plné výši ve prospěch žalovaného). Soud prvního stupně uzavřel, že tzv. rezervační smlouva není neplatná z důvodů tvrzených žalobkyní, tedy ani pro omyl spočívající v namítané nemožnosti seznámit se se stavem nemovitosti, ani pro chybějící souhlas manžela k jejímu uzavření, případně pro nesprávné označení žalovaného (realitní kanceláře) či pro rozpor s dobrými mravy. Za neplatné pro neurčitost a nesrozumitelnost však soud považuje ujednání o propadnutí jistiny. Formulace tohoto ujednání, že „složená jistina propadá v plné výši ve prospěch realitní kanceláře, jestliže k uzavření smlouvy nedojde z důvodů na straně zájemců“, totiž nerozlišuje důvody subjektivního a objektivního rázu a ujednání nelze podřadit pod žádnou ze zákonem stanovených sankcí; nejde ani o odstupné, ani o nárok na náhradu škody, neboť žalobkyně žádnou povinnost neporušila. Protože jistinu si žalovaný ponechal bez právního důvodu, je povinen vydat ji žalobkyni jako své bezdůvodné obohacení.

Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 22. ledna 2002, č.j. 26 Co 538/2001-132, k odvolání žalovaného rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně a s tou částí právního hodnocení, jíž se soud prvního stupně vypořádal s námitkami žalobkyně o neplatnosti rezervační smlouvy. Přestože odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně shledal ujednání účastníků o propadnutí jistiny určitým a srozumitelným (neboť „výkladem lze zjistit, co jím mělo být po právní stránce vyjádřeno“), ani on tento právní úkon podle obsahu nepovažoval za dohodu o odstupném, případně za smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Uzavřel, že podle obsahu ujednání nelze než dovodit, že strany si v něm sjednaly - formou propadnutí složené zálohy ve prospěch realitní kanceláře (tedy žalované) - zajištění závazku žalobkyně podat výzvu k uzavření kupní smlouvy, přičemž jde o zajištění závazku sjednané v rámci smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů. Pokud žalobkyně po uzavření smlouvy následně dospěla k závěru, že o koupi nemá zájem, je třeba na ni vztáhnout důsledky zajištění závazku spočívající v právu žalovaného ponechat si jistinu. Námitku žalobkyně, že ujednání o propadnutí jistiny je v rozporu

s dobrými mravy, neshledal odvolací soud důvodnou, neboť částka 81.000,- Kč, jíž byl závazek podat výzvu k uzavření kupní smlouvy zajištěn, nedosahuje ani desetiny výše plnění z kupní ceny (900.000,- Kč).

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. V dovolání uplatňuje dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Odvolacímu soudu předně vytýká, že nesprávně posoudil jí namítané důvody neplatnosti rezervační smlouvy. Nesouhlasí ani se závěrem soudu, že žalovanému částka, kterou složila jako tzv. jistinu, náleží z titulu nepojmenovaného závazku k úhradě ztráty vzniklé realitní kanceláři tím, že se prodej nerealizuje. Nadále je přesvědčena, že realitní kancelář jako zprostředkovatel prodeje nemovitostí má nárok pouze na provizi z hlavního právního vztahu s vlastníkem nemovitostí a nemůže nepříznivými důsledky neuskutečněného prodeje stíhat kupujícího, zejména pokud prodej není reálný pro vysokou cenu nemovitostí. Tak je tomu podle přesvědčení dovolatelky i v posuzovaném případě, kdy přes špatný technický stavu domu byla požadována vysoká kupní cena, přičemž zájemce byl nalezen až po jejím výrazném snížení. Žalobkyně zdůraznila, že právo žalovaného na náhradu nákladů spojených se zprostředkováním (za vyvěšení fotografií, nabídku na vývěsce, za zveřejnění v inzertních novinách), které respektuje, uspokojila částkou 9.000,- Kč. S odkazem na uvedené důvody požaduje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas oprávněnou osobou, obsahuje stanovené náležitosti a je podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. přípustné, přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1, 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat pouze z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 1, 3 o. s. ř.).

Ze spisu nevyplývá, že by řízení trpělo vadami zmatečnosti uvedenými v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a/, b/, odst. 3 o. s. ř., jakož i jinými vadami řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

V mezích dovolatelkou zpochybněného právního posouzení věci odvolacím soudem je pro závěr, zda je dán dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., určující prověření správnosti závěru odvolacího soudu o platnosti smlouvy, kterou účastníci uzavřeli dne 17. 6. 1998, a jejích důsledcích.

Právní posouzení věci je obecně 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.

Se závěry odvolacího soudu, že smlouva, kterou účastníci dne 17. 6. 1998 uzavřeli, je určitá a srozumitelná, a že nemůže být neplatná ani pro omyl, ani z důvodu nesprávného označení žalovaného, ani pro rozpor s dobrými mravy, dovolací soud souhlasí a odkazuje na správnou a přesvědčivou argumentaci obsaženou v odůvodnění dovoláním napadeného rozsudku, resp. potažmo rozsudku soudu prvního stupně. Správným shledává rovněž závěr odvolacího soudu dovozující, že smlouva nemůže být neplatná ani pro nedostatek souhlasu manžela žalobkyně s jejím uzavřením, i když z jiných důvodů, než uvádí odvolací soud. Ve smlouvě ze dne 17. 6. 1998 se žalobkyně zavázala uzavřít do 6 měsíců kupní smlouvu a v případě porušení této své povinnosti zaplatit žalovanému sankci 81.000,- Kč. Hlavní závazek žalobkyně ze smlouvy (tedy závazek uzavřít kupní smlouvu) se týká nikoli společných věcí, u nichž by byl nutný souhlas manžela (pokud by nešlo o běžnou záležitost), nýbrž věcí, které mají být teprve do bezpodílového spoluvlastnictví v budoucnu získány. Protože se posuzovaná smlouva netýká společných věcí, k jejímu uzavření žalobkyně nepotřebovala souhlas manžela a je z ní oprávněna i zavázána pouze ona. (§ 145 odst. 1 občanského zákoníku ve znění před novelou provedenou zákonem č. 91/1998 Sb.; shodně rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 177/97, ze dne 29. 4. 1997, uveřejněné v časopise Soudní judikatura, ročník 1998, číslo 3, příloha). Zbývá proto posoudit platnost zmiňované smlouvy, resp. jejích ujednání, podle ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „ObčZ“.

Podle ustanovení § 39 ObčZ je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům.

Každý právní úkon je třeba vykládat podle jeho obsahu, tedy podle toho, jaká práva a povinnosti zakládá (§ 35 ObčZ).

Podle § 50a odst.1 ObčZ se mohou účastníci písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však

přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech. Podle § 50a odst. 2 věty první ObčZ nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

Podle § 51 ObčZ účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona (§ 2 odst. 3 ObčZ).

Podle § 544 odst. 1, 2 ObčZ sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinnosti nevznikne škoda. Smluvní pokutu lze sjednat jen písemně a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení.

Smlouvou ze dne 17. 6. 1998 označenou jako „smlouva o rezervaci“ se žalovaný (předmětem jehož podnikatelské činnosti je i zprostředkování při koupi a prodeji) zavázal pro žalobkyni rezervovat konkrétní nemovitosti do 31. 7. 1998 a žalobkyně se oproti tomu zavázala, že uzavře kupní smlouvu (nemovitosti koupí za kupní cenu 900.000,- Kč) do 6ti měsíců; za porušení této povinnosti, tedy v případě, že neuzavře kupní smlouvu v dané lhůtě z důvodů na své straně, se žalobkyně zavázala zaplatit žalovanému sankci 81.000,- Kč. Dále se žalobkyně zavázala, že bez vyzvání, a to písemnou formou (doporučeným dopisem) podá prostřednictvím žalovaného výzvu k uzavření kupní smlouvy.

Především nelze přisvědčit odvolacímu soudu, že povinnost žalobkyně zaplatit žalovanému částku 81.000,- Kč lze coby povinnost sankční vyvozovat z porušení jejího závazku podat výzvu k uzavření kupní smlouvy. S porušením tohoto závazku žalobkyně totiž „smlouva o rezervaci“ žádnou sankci nespojuje.

„Smlouva o rezervaci“ obsahuje dvě z hlediska právního posouzení věci relevantní ujednání. V prvním se žalobkyně jako budoucí kupující vůči žalovanému jako zprostředkovateli prodeje zavazuje uzavřít do určité doby kupní smlouvu s vlastníky nemovitostí, v druhém se zavazuje zaplatit mu sankci za porušení této povinnosti.

Lze souhlasit s odvolacím soudem, že první ujednání neobstojí jako smlouva o smlouvě budoucí kupní a protože není ve vztahu mezi budoucím kupujícím a zprostředkovatelem jako zvláštní smluvní typ v občanskoprávních předpisech upraveno, jde obsahově o smlouvu nepojmenovanou (inominátní). Ustanovení § 50a ObčZ upravující smlouvu o smlouvě budoucí má povahu kogentní právní normy (tedy takové, od níž se účastníci nemohou dohodou odchýlit). Účastníky této smlouvy mohou být pouze účastníci budoucí – realizační smlouvy. Jinak řečeno, zavázat se uzavřít budoucí smlouvu ve smyslu ustanovení § 50a ObčZ mohou pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena; jiný subjekt se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy (nepřímé zastoupení ustanovení § 22 a násl. ObčZ sice výslovně neupravuje, avšak připouští – např. v ustanovení § 737 ObčZ). Zatímco při přímém zastoupení činí zástupce právní úkony jménem zastoupeného a práva a povinnosti vznikají přímo zastoupenému, při nepřímém zastoupení činí nepřímý zástupce právní úkony svým jménem, avšak na cizí účet; to znamená, že sám se sice zavazuje, avšak je povinen převést později dalším právním úkonem vzniklé účinky na toho, v jehož prospěch jednal. V posuzovaném případě žalovaný, který „smlouvu o rezervaci“ svým jménem uzavřel, nevystupoval při jejím uzavření jako nepřímý zástupce budoucích prodávajících (tito ho totiž k uzavření takové smlouvy nezmocnili). Byla-li „smlouva o rezervaci“ uzavřena mezi subjekty, které neměly být účastníky budoucí kupní smlouvy, nemohlo jít charakterem o smlouvu o smlouvě budoucí; protože jako zvláštní smluvní typ v občanskoprávních předpisech zmíněná smlouva upravena není, nelze ji posoudit jinak, než jako smlouvu nepojmenovanou (§ 51 ObčZ). Zmíněné ujednání (obsahem nepojmenovaná smlouva) zakládá hlavní (zajišťovaný) závazek žalobkyně uzavřít do šesti měsíců kupní smlouvu.

Druhé ujednání splňuje všechny zákonem vyžadované podstatné náležitosti dohody o smluvní pokutě (§ 544 ObčZ), přičemž zakládá vedlejší (zajišťovací) závazek.

Přestože odvolací soud v právní kvalifikaci zmíněných smluvních ujednání ve skutečnosti nepochybil, spočívá jeho pochybení v tom, že smluvní ujednání účastníků obsahem představující smlouvu nepojmenovanou (inominátní) nehodnotil z pohledu ustanovení § 39 ObčZ.

Posuzovaná nepojmenovaná (inominátní) smlouva je neplatná, neboť svým obsahem odporuje zákonu. Porušuje totiž zákaz vyslovený v ustanovení § 51 ObčZ neodporovat účelu zákona, jímž je v případě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle § 50a ObčZ založení smluvní povinnosti jednoho či obou jejích účastníků. Smlouva uzavřená mezi stranami sporu dne 17. 6. 1998 neobsahuje žádný vynutitelný hlavní závazek. Pokud se totiž subjekt zaváže k uzavření smlouvy (jako dvoustranného právního úkonu), lze tuto jeho povinnost vymáhat pouze žalobou na nahrazení projevu vůle (§ 161 odst. 3 o. s. ř.); taková žaloba však logicky vzato nepřichází v úvahu tam, kde má budoucí

smlouvu uzavřít osoba odlišná od účastníků smlouvy, jíž je sjednáváno uzavření budoucí smlouvy. Tak tomu je i v dané věci, kdy smlouva uzavřená mezi žalovaným a žalobkyní dne 17. 6.1998 zavazovala k uzavření kupní smlouvy osoby třetí, tedy budoucí prodávající (vlastníky nemovitostí), kteří vůli k tomu, aby žalobkyně jejich nemovitosti do šesti měsíců od uzavření „smlouvy o rezervaci“ koupila, neprojevili. Protože pro rozpor s účelem zákona je smluvní ujednání posuzované „smlouvy o rezervaci“ neplatné, nemůže platně založit smluvní vynutitelnou povinnost žalobkyně uzavřít do šesti měsíců kupní smlouvu.

Z akcesorické povahy zajištění závazků vyplývá, že vedlejší (zajišťovací) závazek nemůže platně vzniknout bez existence platného hlavního (zajišťovaného) závazku. Pokud je jako odporující zákonu neplatné ujednání o založení hlavního závazku, nemohlo platně vzniknout ani jeho zajištění; neplatným je tudíž i ujednání o smluvní pokutě.

Skutečnostmi rozhodnými pro posouzení platnosti zajišťovaného i zajišťovacího závazku z pohledu ustanovení § 39 ObčZ se soudy obou stupňů nezabývaly.

Jestliže odvolací soud na zjištěný skutkový stav neaplikoval ustanovení § 39 ObčZ, ač tak učinit měl, je jeho právní posouzení věci nesprávné a dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. byl proto žalobkyní uplatněn právem. Dovolací soud tudíž, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) rozsudek odvolacího soudu zrušil.

Protože důvody zrušení platí jak pro rozsudek odvolacího soudu, tak rozsudek soudu prvního stupně, byl zrušen i tento rozsudek a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta za středníkem, odst. 3 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)