



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Knotkové a soudců JUDr. Kateřiny Kodetové a Mgr. Zdeňka Váni ve věci

žalobkyně: **HVB Real Estate s. r. o.**, IČO 247 87 108
sídlem Korunní 1310/56, 120 00 Praha 2
zastoupená advokátem Mgr. Jakubem Řehořem
sídlem Hut'ská 1383, 272 01 Kladno

proti
žalované: **VIGILANT systems s. r. o.**, IČO 493 54 779
sídlem Za Hládkovem 680/12, 169 00 Praha 6

o zaplacení 24.200 Kč s příslušenstvím
o odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 17. června 2020,
č. j. 28 C 294/2017-112,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se zamítá žaloba o zaplacení částky 24.200 Kč s úrokem s prodlení 8,05 % ročně z této částky od 11. 10. 2017 do zaplacení.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na nákladech řízení před soudy obou stupňů 1.210 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Tomanová.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni 24.200 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z této částky od 11. 10. 2017 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a nahradit náklady řízení 27.529 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně (výrok II.). Takto bylo rozhodnuto o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení smluvní pokuty za porušení její povinnost zaplatit včas rezervační zálohu podle rezervační smlouvy. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že rezervační smlouvou se žalovaná zavázala zaplatit žalobkyni rezervační zálohu 24.200 Kč do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy a pro případ nesplnění této povinnosti si účastníci sjednali smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy. Mezi účastníky nebylo sporné, že žalovaná rezervační zálohu nezaplatila. Soud prvního stupně posoudil rezervační smlouvu jako smlouvu inominátní blížíící se smlouvě zprostředkovatelské. Podle závěru soudu prvního stupně žalobkyni vznikl nárok na smluvní pokutu, když žalovaná porušila svou povinnost zaplatit rezervační zálohu, čímž zanikla rezervační smlouva a žalobkyni zůstal zachován nárok na zaplacení „do té doby vzniklé smluvní pokuty“. O úroku z prodlení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 1970 o. z. a o nákladech řízení podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř.
2. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včasné odvolání a namítla, že nebyly splněny podmínky řízení ani předpoklady pro vydání „rozsudku pro uznání“. Podle žalované rezervační smlouva není smlouvou o smlouvě budoucí a žalované tak nevznikla povinnost uzavřít nájemní smlouvu. Proto žalobkyni nevzniklo právo na zaplacení smluvní pokuty a ujednání o smluvní pokutě je neplatné.
3. Žalobkyně k odvolání žalované uvedla, že odvolací argumenty nejsou přiléhavé, neboť napadený rozsudek nebyl rozsudkem pro uznání. Dále poukázala na rezervační smlouvu, podle níž byla ujednána povinnost žalované zaplatit rezervační zálohu do 5 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy a pro případ nesplnění této povinnosti byla ujednána smluvní pokuta ve výši rezervační zálohy. Podle žalobkyně soud prvního stupně věc správně posoudil. Navrhla potvrzení napadeného rozsudku.
4. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek podle ustanovení § 212 a § 212a o. s. ř., jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, aniž k projednání odvolání nařídil jednání, neboť účastníci s rozhodnutím bez jednání souhlasili (§ 214 odst. 3 o. s. ř.). Odvolání je důvodné.
5. Odvolací námitky žalované jsou bezvýznamné, neboť se mívají s argumenty, pro které byla žaloba soudem prvního stupně shledána důvodnou. Podmínky řízení splněny byly, jakkoli žalovaná konkrétně ani neuvedla, jaká z podmínek měla být podle ní porušena. Předpoklady pro vydání rozsudku pro uznání nejsou významné, neboť napadený rozsudek nebyl rozsudkem pro uznání. Argumenty týkající se smlouvy budoucí a z toho vyplývající smluvní pokuty jsou také bezvýznamné, neboť žalobkyně nepožaduje smluvní pokutu za porušení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu (jak se mylně žalovaná domnívá), ale za porušení povinnosti zaplatit rezervační zálohu.
6. Odvolací soud však s ohledem na to, že přezkoumává rozsudek i z jiných než žalovanou uplatněných důvodů (§ 212a odst. 1 o. s. ř.), shledal nesprávné právní posouzení věci.

7. Rezervační smlouvou ze dne 16. 8. 2017, která byla uzavřena mezi žalobkyní jako zprostředkovatelem, žalovanou jako zájemcem a Petrem H. jako vlastníkem (nemovitosti), bylo v článku III. bod 3.1. ujednáno, že zájemce jako projev své vážné vůle, za zablokování nemovitosti pro sebe, složí na účet zprostředkovatele do 5 pracovních dnů od data uzavření smlouvy rezervační zálohu 24.200 Kč. Nebude-li rezervační záloha zaplácena na účet zprostředkovatele ve stanoveném termínu, „pozbývá tato dohoda platnosti“ a zájemce je povinen „za porušení této povinnosti“ uhradit smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy.
8. Podle ustanovení § 2048 o. z. ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.
9. Soud prvního stupně správně rezervační smlouvu uzavřenou mezi účastníky posoudil jako smlouvu inominátní (§ 1746 odst. 2 o. z.). Ujednání obsažené v článku III. bod 3.1. pak je ujednáním o smluvní pokutě ve smyslu ustanovení § 2048 o. z. Smyslem a účelem ujednání o smluvní pokutě je motivovat dlužníka k řádnému splnění smluvené povinnosti s tím, že v případě porušení smluvené povinnosti nastupuje nová povinnost dlužníka zaplatit smluvní pokutu. Vznik nové povinnosti zaplatit smluvní pokutu je tak důsledkem (následkem) předchozího porušení smluvené povinnosti. Jinými slovy řečeno, není-li povinnost ze smlouvy (smluvená povinnost) porušena, nemůže vzniknout nová povinnost zaplatit smluvní pokutu, která je vázána právě na porušení smluvené povinnosti.
10. Z ujednání článku III. bod 3.1. vyplývá, že žalovaná jako zájemce měla povinnost zaplatit rezervační zálohu do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy. Do uplynutí 5 pracovních dnů žalovaná žádnou svou povinnost nemohla porušit, neboť jí stále plynula lhůta k zaplacení. Žalovaná tak do konce lhůty k plnění neporušila svou povinnost, pokud rezervační zálohu nezaplatila, neboť lhůtu k zaplacení měla právě až do uplynutí 5 pracovních dnů. Nejdříve žalovaná mohla svou povinnost (zaplatit sjednanou rezervační zálohu) porušit až marným uplynutím stanovené lhůty, tj. počátkem dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty, tj. počátkem prvního dne po uplynutí pěti pracovních dnů (dále „počátek šestého dne“). Účastníci si však zároveň v článku III. bod 3.1. sjednali, že nebude-li rezervační záloha ve stanoveném termínu uhrazena, „pozbývá dohoda platnosti“. Takové ujednání je třeba posoudit jako ujednání o zániku závazku ve smyslu ustanovení § 1981 o. z. Počátkem šestého dne tedy podle dohody v důsledku skutečnosti, že rezervační záloha nebyla uhrazena, zanikla rezervační smlouva. Tímto okamžikem tak zanikla povinnost žalované zaplatit rezervační zálohu ujednanou v článku III. bod 3.1. Z uvedeného vyplývá, že žalovaná nemohla počátkem šestého dne porušit svou povinnost zaplatit rezervační zálohu, neboť tato povinnost jí ve stejném okamžiku ujednáním o zániku závazku zanikla. Žalovaná tedy neporušila svou povinnost z rezervační smlouvy zaplatit rezervační zálohu, neboť do konce trvání rezervační smlouvy (tj. do uplynutí 5. pracovních dnů) tato povinnost nedospěla a počátkem šestého dne pak tato povinnost dohodou účastníků zanikla. Žalovaná nemohla v jednom okamžiku porušit povinnost, která ke stejnému okamžiku neexistovala (z důvodu zániku smlouvy), či jinak řečeno, jestliže povinnost zaplatit rezervační zálohu počátkem šestého dne zanikla, nemohla být ve stejném okamžiku žalovanou porušena. Protože smluvní pokuta byla jednoznačně rezervační smlouvou vázána na porušení povinnosti žalované zaplatit rezervační zálohu a protože žalovaná tuto povinnost neporušila, jak je shora vysvětleno, nevznikla žalované povinnost zaplatit sjednanou smluvní pokutu. Odvolací soud odkazuje na obdobné závěry vyslovené v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 6111/2017, byť v tam uvedeném případě došlo k zániku (zrušení) smlouvy od počátku odstoupením od smlouvy.

11. Odvolací soud proto napadený rozsudek podle ustanovení § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil tak, že se žaloba zamítá.
12. Podle ustanovení § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř. byla úspěšné žalované přiznána náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů sestávající ze zaplaceného soudního poplatku za první odvolání žalované ve výši 1.210 Kč.

Poučení

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Praha 20. října 2020

JUDr. Jana Knotková v. r.
předsedkyně senátu