



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Miloslavy Novákové a soudkyň JUDr. Ivy Hejdukové a JUDr. Jany Řeřichové ve věci žalobce **E** ■■■■■ **F** ■■■■■, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, zastoupeného JUDr. Jaromírem Malým, advokátem v Karlových Varech – Dvory, Chebská 355/49, proti žalované **M** ■■■■■ **W** ■■■■■, nar. ■■■ ■■■ ■■■, bytem ■■■■■ ■■■ ■■■, zastoupené Mgr. Josefem Bedečem, advokátem v Karlových Varech – Dvory, Chebská 80/52, *o zaplacení částky 60.000,- Kč s příslušenstvím*, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 14. 6. 2016, č. j. 15 C 40/2015-158,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se mění tak, že se žaloba, kterou se žalobce domáhal uložení povinnosti žalované zaplatit mu částku 60.000,- Kč s příslušenstvím, zamítá.**
- II. Žalobce je povinen nahradit žalované náklady řízení před soudem I. stupně v částce 37.098,60 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku zástupci žalované Mgr. Josefu Bedečovi, advokátu v Karlových Varech.**
- III. Žalobce je povinen nahradit žalované náklady odvolacího řízení v částce 14.139,30 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku zástupci žalované Mgr. Josefu Bedečovi, advokátu v Karlových Varech.**

## Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud I. stupně žalované uložil povinnost zaplatit žalobci 60.000,- Kč s příslušenstvím ve výroku I specifikovaným, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku. Výrokem II žalované uložil povinnost zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 71.232,82 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku, se splatností k rukám zástupce žalobce. Vzal za prokázané, že žalobce byl ze strany žalované, resp. insolvenčního správce, ujištěn o tom, že dojde k podpisu zástavní smlouvy. Přesvědčení o tom, že tento příslib byl žalobci dán, nabyl soud na základě výpovědi svědkyně Ing. D. L. ve vazbě na výpověď Mgr. J. G. jako zástupce insolvenční správce, který telefonát se žalobcem, resp. jmenovanou svědkyní, v němž byl tento příslib dán, výslovně nepopřel, pouze uvedl, že si na něj nepamatuje. S přihlédnutím k tomu, že žalovaná sama měla z minulosti zkušenost s prodejem majetku z insolvenční podstaty, měla, dle názoru soudu, ve smyslu smluvního ujednání pod bodem 2.5. smlouvy o rezervaci nemovitosti, žalobce řádně informovat o tom, že sjednání běžného úvěru nebude zřejmě možné, resp. mělo jí být známo, že žalobce hodlá koupit nemovitosti z větší části financovat právě z finančních prostředků poskytnutých na základě úvěru. Je nepochybné, že tato skutečnost byla žalobci sdělena, resp. známa, až po předložení návrhu kupní smlouvy, a to ze strany e-mailové korespondence svědkyně Ing. L. Soud I. stupně tak byl toho názoru, že žalovaná nesplnila smluvní podmínky bodu 2.5. rezervační smlouvy, podcenila okolnosti uzavírání kupní smlouvy, a to včetně následného zjištění o povinnosti k úhradě daně z nabytí nemovitosti, která vedla k navýšení sjednané kupní ceny. Žalovaná neposkytla žalobci potřebnou součinnost k navržení jiného způsobu financování koupě nemovitosti, byl to naopak sám žalobce, který se o náhradní způsob financování staral. Za rozhodnou skutečnost je však nutno považovat zejména ten fakt, že jakýkoli jiný způsob financování navýšil, a to z pohledu soudu nikoli nevýznamně, náklady žalobce, které tento hodlal vynaložit na koupi předmětné nemovitosti. Dospěl tak k závěru, že k uzavření kupní smlouvy došlo pro překážky na straně insolvenčního správce, resp. žalované, a návrhu vyhověl s odkazem na ustanovení § 2430 a násl. občanského zákoníku, zejména vztahmo k bodu 4.6. smlouvy o rezervaci, uzavřené mezi účastníky dne 24. 10. 2014. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včas odvolání, v němž především namítala, že žalobce neprokázal, že by jej žalovaná, popř. insolvenční správce, před uzavřením předmětné smlouvy ubezpečila, že bude insolvenční správce před čerpáním úvěru uzavřena zástavní smlouva sloužící k čerpání hypotečního úvěru poskytnutého žalobci jím zvolenou bankou. Na podporu této námitky poukázala na protokol o jednání odvolacího soudu ze dne 8. 12. 2015, opětovný výslech svědkyně Ing. L., dožádané výsledky insolvenční správce a jejích zaměstnanců J. K. a Mgr. J. G., svědecké výsledky N. a D. B., účastnický výslech žalované a e-mailovou korespondenci mezi účastníky, která byla předložena žalobcem. Zdůraznila, že soud I. stupně se bez důvodu a vysvětlení přiklonil k tomu, co ve své výpovědi uvedla svědkyně Ing. L., ačkoliv ze zbývajících důkazů vyplýval opak. Dále namítala, že povinnost součinnosti dle rezervační smlouvy se netýkala zabezpečení financování koupě předmětné nemovitosti, když žalobce ani takovou součinnost od žalované nevyžadoval. V té souvislosti zmínila rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 1842/2008, z něhož vyplývá, že poskytnutím součinnosti věřitele ke splnění dluhu nelze rozumět součinnost směřující k zajištění solventnosti dlužníka. Součástí ujednání mezi účastníky nebyly žádné podmínky, za kterých byl žalobce ochoten či povinen přistoupit na požadavky pro poskytnutí úvěru. Namítala, že závěr soudu I. stupně ohledně nikoliv nevýznamného navýšení nákladů žalobce při jiném způsobu financování je zcela

nepřezkoumatelný. Dále soudu I. stupně vytýkala, že při hodnocení důkazů postupoval v rozporu s § 132 o.s.ř., nezabýval se rozpory, které z jednotlivých důkazů vyplývaly, jeho rozhodnutí je krajně nespravedlivé. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že se žaloba zamítá, případně jej zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobce pak ve svém vyjádření poukázal na právní hodnocení rezervační smlouvy provedené odvolacím soudem v jeho usnesení ze dne 8. 12. 2015 a zdůraznil, že provedeným dokazováním byly zjištěny základní skutkové okolnosti osvědčující odmítnutí insolvenční správce poskytnout žalobci potřebnou součinnost, tj. uzavřít zástavní smlouvu k zajištění hypotečního úvěru pro žalobce. Žalobce nebyl ochoten nést zvýšené finanční nároky při zajištění jiného způsobu financování kupní ceny předmětných nemovitostí, pro odmítnutí součinnosti insolvenční správce byl nucen od rezervační smlouvy odstoupit. Dále poukazoval na bod 2.5. smlouvy o rezervaci, z něhož jednoznačně plyne, že nebylo na žalobci, aby se domáhal součinnosti žalované, naopak bylo na žalované veškerý potřebný servis žalobci poskytnout, což se nestalo, když žalovaná kromě uzavření smlouvy o rezervaci nečinila pro žalobce další úkony. Navrhl proto potvrzení rozsudku soudu I. stupně.

Odvolací soud rozsudek soudu I. stupně přezkoumal (§ 212 o.s.ř.), a to včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, přihlédl k námitkám odvolatele, jakož i k vyjádření žalobce, a poté dospěl k závěru, že odvolání žalované je důvodné.

V přezkoumávané věci není mezi účastníky sporné, že dne 24. 10. 2014 uzavřeli smlouvu o rezervaci koupě nemovitosti, a to bytu o velikosti 4+1 v Karlových Varech – Stará Role, [REDAKCE] [REDAKCE] (dále jen „předmětná nemovitost“), kterou se žalovaná jako zprostředkovatel zavázala, že po dobu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do 10. 1. 2015 nebude nabízet prodej nemovitosti třetím osobám. V bodu 2.5. smlouvy se žalovaná zavázala, vzhledem ke skutečnosti, že byla insolvenčním správcem pověřena zajištěním prodeje nemovitosti, vyvíjet činnost a poskytnout veškerou možnou součinnost směřující k tomu, aby žalobce (zájemce) měl příležitost uzavřít s insolvenčním správcem kupní smlouvu, zejména pak zajistit potřebné doklady z katastru nemovitostí, poskytnout právní servis zahrnující zpracování kupní smlouvy včetně návrhu na vklad vlastnického práva žalobce k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí, či jiné související smlouvy. Dále sdělovat bez zbytečného odkladu zájemci okolnosti důležité pro uzavření kupní smlouvy a s dostatečným předstihem informovat žalobce o termínu uzavření kupní smlouvy. Rovněž je nesporné, že ve smyslu bodu 3.1. smlouvy žalobce zaplatil rezervační depozitum ve výši 60.000,- Kč. Účastníci dále sjednali (bod 4.4. smlouvy), že nebude-li kupní smlouva uzavřena ve sjednané lhůtě pro překážky na straně žalobce (zájemce), a to například odstoupením od smlouvy, má zprostředkovatel (žalovaná) nárok na smluvní pokutu ve výši rezervačního depozita. Naopak v bodě 4.6. smlouvy účastníci sjednali, že nebude-li kupní smlouva uzavřena ve sjednané lhůtě pro překážky na straně insolvenčního správce či zprostředkovatele, bude rezervační depozitum v plné výši vráceno zájemci.

Žalobce se pak domáhal zaplacení částky 60.000,- Kč s příslušenstvím, resp. vrácení rezervačního poplatku, když se odvolával na článek 4.6. smlouvy s tím, že k uzavření kupní smlouvy ve sjednané lhůtě nedošlo pro překážky na straně insolvenční správce. Ty spočívaly ve skutečnosti, že insolvenční správce odmítla uzavřít k předmětnému bytu zástavní smlouvu k zajištění pohledávky financující banky, takže žalobci nebyl poskytnut hypoteční úvěr, a proto nemohl kupní smlouvu uzavřít. Z tohoto důvodu vyzval žalovanou

k vrácení rezervační zálohy. Rozsudkem ze dne 25. 8. 2015, č. j. 15 C 40/2015-34 byla žaloba zamítnuta s odůvodněním, že žalobce porušil článek 4.1. smlouvy o rezervaci, když do 10. 1. 2015 neuzavřel s insolvenční správyní předpokládanou kupní smlouvu. Tento rozsudek byl usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 8. 12. 2015, č. j. 14 Co 365/2015-59 zrušen a věc byla soudu I. stupně vrácena k dalšímu řízení z důvodu nepřezkoumatelnosti a předčasnosti jeho závěru, že k neuzavření kupní smlouvy došlo pro překážky na straně žalobce. Soud I. stupně se tak měl zabývat tím, zda v době uzavření smlouvy o rezervaci existoval předchozí příslib insolvenční správyně, případně žalované, že insolvenční správce bude souhlasit se zřízením zástavního práva na nemovitosti, jež měly být předmětem kupní smlouvy, což by žalobci umožnilo získat úvěr na koupi předmětného bytu u Sberbank CZ.

Soud I. stupně v dalším řízení sice učinil závěr, že bylo prokázáno, že žalobce byl ze strany žalované, resp. insolvenčního správce ujištěn o tom, že k podpisu zástavní smlouvy dojde, v rozporu s názorem odvolacího soudu však nezjistil, kdy k tomuto příslibu mělo dojít. Z důkazů provedených před soudem I. stupně, jakož i z projevu žalobce při odvolacím jednání dne 8. 12. 2015 však zcela jednoznačně vyplývá, že před uzavřením smlouvy o rezervaci nemovitosti žádný takový příslib ať ze strany insolvenční správyně, tak ze strany žalované žalobci dán nebyl. Žalobce při odvolacím jednání sám uvedl, že do doby uzavření rezervační smlouvy s insolvenční správyní nekomunikoval, ani žalovanou nebyl informován o postupu a příslibu insolvenční správyně. V té době se o podmínkách zřízení zástavního práva vůbec nebavili. Ostatně soud I. stupně svůj závěr založil v podstatě pouze na výpovědi svědkyně Ing. D. L. ve vazbě na výpověď Mgr. G., že informaci danou jmenovanou svědkyní výslovně nepopřel, neboť pouze uvedl, že si na telefonát s touto svědkyní nepamatuje. S tímto závěrem však souhlasit nelze, neboť z protokolu o provedení důkazu (výslechu) před dožádaným soudem, založeným na čl. 120, Mgr. J. G. na otázku, zda v době před uzavřením kupní smlouvy existoval příslib žalované nebo insolvenční správyně s podpisem zástavní smlouvy a zřízením zástavního práva na nemovitosti za účelem získání úvěru na koupi bytu žalobcem, uvedl, že příslib nemohl být dán, neboť insolvenční správce nedává souhlas se zřízením zástavní smlouvy. Podle názoru odvolacího soudu tak v řízení bylo jednoznačně prokázáno, že insolvenční správyně se před uzavřením smlouvy o rezervaci nemovitosti, a ani později, nezavázala k podpisu zástavní smlouvy ohledně předmětného bytu ještě před tím, než bude žalobci poskytnut úvěr. Z obsahu předmětné smlouvy pak nevyplývá jakýkoliv závazek žalované k poskytnutí součinnosti žalobci k zajištění prostředků na úhradu kupní ceny, když jednak žalovaná byla pověřena prodejem předmětného bytu insolvenční správyní, nikoliv žalobcem, jednak nic takového ani žalobce netvrdil.

Žalobce, který po zjištění, že nezíská hypoteční úvěr u Sberbank CZ, a jiný způsob financování se mu zdál nevýhodný, o předmětný byt přestal mít zájem. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že bylo výlučně na žalobci, jakým způsobem si obstará finanční prostředky na úhradu kupní ceny, když prodávající (v tomto případě insolvenční správyně), potažmo žalovaná, nemá žádnou právní povinnost napomáhat kupujícímu získat finanční prostředky, aby mohl dluh v penězích splnit. Taková povinnost nevyplývá ze žádného ustanovení občanského zákoníku, ani se k takové povinnosti prodávající nezavázal.

Protože odvolací soud dospěl k závěru, že k uzavření kupní smlouvy ve sjednané lhůtě nedošlo pro překážky na straně žalobce, který ještě před uplynutím doby, na kterou byla smlouva uzavřena, tj. před 10. 1. 2015, žalované sdělil, že o uzavření kupní smlouvy nemá zájem, není jeho žaloba důvodná. Proto rozsudek soudu I. stupně podle § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil tak, že žalobu zamítl.

Protože odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně, musel znovu rozhodnout o nákladech řízení před tímto soudem (§ 224 odst. 2 o.s.ř.). Rozhodl o nich podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a tyto náklady přiznal v řízení úspěšné žalované. Náklady žalované pak představují náklady v souvislosti s jejím zastoupením advokátem v celkové výši 37.098,60 Kč. Za předchozí odvolací řízení náleží advokátovi odměna z 2 úkonů právní služby po 3.500,- Kč, 2 paušální náhrady po 300,- Kč, jízdné 1.064,- Kč, náhrada za promeškaný čas 600,- Kč, náhrada DPH 1.945,40 Kč, celkem 11.209,40 Kč. Za řízení před soudem I. stupně náleží odměna za 5 úkonů právní služby po 3.500,- Kč, 5 paušálních náhrad po 300,- Kč, jízdné 1.596,- Kč, náhrada za promeškaný čas 800,- Kč, náhrada DPH 4.493,20 Kč, celkem 25.889,20 Kč.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. za použití § 224 odst. 1 o.s.ř. Náklady v odvolacím řízení úspěšné žalované představuje zaplacený soudní poplatek z odvolání ve výši 3.000,- Kč, odměna za 2 úkony právní služby po 3.500,- Kč, 2 paušální náhrady po 300,- Kč, jízdné 1.006,- Kč, náhrada za promeškaný čas 600,- Kč a náhrada DPH 1.933,30 Kč, celkem 14.139,30 Kč.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

V Plzni dne 18. 10. 2016

**JUDr. Miloslava Nováková, v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Jaroslava Anettová