

U S N E S E N Í

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Miloslavy Novákové a soudců JUDr. Ivy Hejdukové a JUDr. Karla Svobody ve věci žalobce **E ■■■■■ F ■■■■■**, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, zastoupeného JUDr. Jaromírem Malým, advokátem se sídlem v Karlových Varech – Dvory, Chebská 355/49, proti žalované **M ■■■■■ W ■■■■■**, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, *o zaplacení částky 60.000,- Kč s příslušenstvím*, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 25. 8. 2015, č. j. 15 C 40/2015-34,

takto:

**Rozsudek soudu I. stupně se z r u š u j e a věc se tomuto soudu v r a c í
k dalšímu řízení.**

Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 60.000,- Kč s příslušenstvím (výrok I) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Rozsudek odůvodnil tím, že žalobce se domáhal zaplacení v žalobě uvedené částky na základě smlouvy o rezervaci koupě nemovitosti ze dne 24. 10. 2014, kterou uzavřel se žalovanou jako zprostředkovatelkou a na jejímž základě měl být zprostředkován prodej bytové jednotky, v níž jako prodávající měla figurovat insolvenční správce JUDr. Věra Sedloňová a jako kupující právě žalobce. Soud I. stupně uzavřel, že smlouva o rezervaci koupě nemovitosti je dostatečně určitá, neboť je v ní ujednána nejen konkrétní kupní cena ve výši 1.150.000,- Kč, ale i předmět prodeje je dostatečně konkrétním způsobem identifikován v článku 2.1. Žalobce si navíc byt ještě před podpisem smlouvy prohlédl, což vyplývá z článku 2.3. předmětné smlouvy, mezi účastníky je tedy zcela zřejmé, jakého bytu se smlouva měla týkat. Soud I. stupně dále uvedl, že žalobce na základě rezervační smlouvy zaplatil žalované rezervační zálohu ve výši 60.000,- Kč s tím, že nebude-li kupní smlouva ohledně bytu v Karlových Varech – Stará Role, ■■■■■, o výměře 83 m² uzavřena do 10. 1. 2015, má zprostředkovatel (žalovaná) právo si rezervační zálohu ponechat s tím, že jde o smluvní pokutu. Tato skutečnost vyplývá z článku 4.4. rezervační smlouvy pro případ, že kupní smlouva nebude ve sjednané lhůtě uzavřena pro překážky na straně zájemce, jimiž může být i například jeho odstoupení od smlouvy. Žalovaná se naproti tomu jako zprostředkovatel zavázala, že nejpozději do 10. 1. 2015 nebude byt nabízet k prodeji třetím osobám. Žalobce porušil ustanovení článku 4.1. smlouvy o rezervaci, pokud do 10. 1. 2015 neuzavřel s insolvenčním správcem předpokládanou kupní smlouvu. Tím zmařil uzavření kupní smlouvy tak, jak je uvedeno v článku 4.4. smlouvy o rezervaci, a proto částka rezervačního depozita náleží žalované. Jde-li o insolvenčního správce, případně žalovanou jako zprostředkovatelku, soud I. stupně uzavřel, že z jejich strany nedošlo k žádné překážce, která by vedla k neuzavření kupní smlouvy. Insolvenční správce podle názoru soudu I. stupně postupoval správně, protože jsou mu známy všechny podmínky zpeněžení majetkové podstaty prodejem nemovitých věcí a je u něho vyloučeno, aby nepostupoval v souladu se zákonem.

Pokud se žalobci nepodařilo uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru u společnosti Sberbank CZ, měl požádat jinou bankovní instituci o poskytnutí hypotečního úvěru, jestliže mu tuto možnost žalovaná nabízela.

Rozsudek soudu I. stupně žalobce napadl včasným odvoláním, v němž se domáhal jeho zrušení a vrácení věci soudu I. stupně k novému projednání. Není pravdou, že by žalobce uzavřel rezervační smlouvu až poté, co mu banka (Sberbank CZ) přislíbila poskytnutí hypotečního úvěru. Žalovaná mu jako zprostředkovatelka poskytla před uzavřením rezervační smlouvy vadnou informaci o připravenosti prodávající JUDr. Sedloňové uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva před poskytnutím hypotečního úvěru. Žalovaná se tak zachovala neprofesionálně, když jí bylo známo, že žalobce bude kupní cenu krýt právě z hypotečního úvěru, který banka poskytne jen v případě zajištění zástavním právem k nemovitosti. Uzavření kupní smlouvy tedy nezmařil žalobce, ale žalovaná jako zprostředkovatelka a kupující insolvenční správkyň, neboť navzdory předchozím ujištěním posléze JUDr. Sedloňová odmítla podepsat zástavní smlouvu, na základě čehož došlo k tomu, že žalobci úvěr ze strany Sberbank CZ nebyl poskytnut. Skutečnost, že tento předchozí slib žalovaná a kancelář insolvenční správkyň žalobci poskytly, vyplývá dle odvolání z výpovědi svědkyně Ing. D. [REDAKCE] L. [REDAKCE], jež jménem banky jednala o poskytnutí úvěru žalobci a které rovněž kancelář insolvenčního správce potvrdila, že insolvenční správkyň zástavní smlouvu ještě před poskytnutím úvěrových financí podepíše. Žalobce byl tedy uveden v omyl, jednak nedodržením tohoto slibu, jednak i neprofesionálním jednáním žalované jako zprostředkovatelky, které koliduje s ust. § 814 písm. f) o.z., když mezi účastníky se jedná o spotřebitelský vztah, do něhož žalobce vstoupil jako spotřebitel a žalovaná jako podnikatel. Názor žalované, že žalobce mohl získat potřebný úvěr od jiné banky, je nepřiléhavý, neboť žalobce při zjišťování náhradních možností financování zjistil, že úvěr by mohl bez předchozího poskytnutí zástavního práva získat za výrazně dražších podmínek a pouze při poskytnutí takových zajišťovacích institutů, jako je osobní směnka. K odstoupení od rezervační smlouvy byl tedy žalobce nucen právě pro nesplnění předchozího slibu daného žalovanou ohledně zřízení zástavního práva.

Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku, když se ztotožnila s jeho skutkovými i právními závěry. Rezervační smlouvu pokládá za platnou, povinnost, která pro ni z rezervační smlouvy vyplývala, zcela splnila. Byt totiž rezervovala a nenabízela žádným jiným zájemcům. Žalobci poskytla součinnost potřebnou k uzavření kupní smlouvy.

Odvolací soud rozsudek soudu I. stupně přezkoumal (§ 212 o.s.ř.), přihlédl k odvolání i k vyjádření žalobce a poté dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné. Dosud však nejsou splněny podmínky pro potvrzení ani pro změnu napadeného rozhodnutí.

Žalobce se podle žaloby domáhá navrácení rezervačního depozita ve výši 60.000,- Kč jednak proto, že smlouva o rezervaci z 24. 10. 2014 je podle jeho názoru neplatná pro její neurčitost (nedostatečné vymezení předmětu koupě), jednak proto, že i pro případ platnosti smlouvy to byly překážky na straně insolvenční správkyň a na straně žalované zprostředkovatelky, které znemožnily, aby kupní smlouva byla uzavřena do 10. 1. 2015. V posuzované smlouvě je uvedena jak kupní cena, za kterou má být byt prodán (1.150.000,- Kč), tak i identifikace bytu, a to nejen adresou domu, v němž se byt nachází, ale i výměrou

bytu (byt o velikosti 4+1 a výměře 83 m²), když tento byt je evidován na LV č. ■■■■, k.ú. Stará Role. Ve smlouvě o rezervaci koupě nemovitosti je rovněž v článku 2.3. ustaveno, že žalobce si byt osobně prohlédl. Je tedy nepochybné, co bylo předmětem zprostředkování. Budoucí kupní smlouva byla v podstatných náležitostech vymezena dostatečně určitým způsobem. Smlouva o rezervaci koupě nemovitosti z 24. 10. 2014 je jednou z forem právního jednání ve smyslu § 545 s násl. o.z. Dovolává-li se žalobce neurčitosti a nesrozumitelnosti smlouvy, je třeba při posouzení využít ust. § 553 odst. 1 o.z., podle něhož o právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem. V daném případě je nepochybným smyslem předmětné smlouvy rezervace dostatečně specifikované nemovitosti zájemci, tj. žalobci po určitou dobu, v níž by měla být uzavřena kupní smlouva. Pokud se tedy žalobce domáhá navrácení rezervační zálohy proto, že smlouva o rezervaci je neurčitým (a tedy jen zdánlivým) právním jednáním, nelze se s jeho závěrem ztotožnit. V tomto směru odvolací soud souhlasí se závěrem uvedeným v rozsudku soudu I. stupně.

Posuzovaná smlouva o rezervaci je smlouvu příkazní dle § 2430 a násl. o.z., neboť z ní nevyplývá, že by žalované jako zprostředkovateli měla být poskytnuta provize. Nejedná se tedy o smlouvu o zprostředkování ve smyslu § 2445 a násl. o.z. Mezi žalobcem a žalovanou ujednané rezervační depozitum dle článku 3.1. smlouvy nemá být provizí, ale částkou, která má být v den uzavření kupní smlouvy zcela započtena na úhradu kupní ceny nemovitosti. Jestliže se rezervační depozitum mělo stát vlastnictvím žalované zprostředkovatelky, pokud pro překážku na straně žalobce nedojde do 10. 1. 2015 k uzavření kupní smlouvy ohledně předmětné bytové jednotky, je depozitum smluvní pokutou podle § 2048 o.z., neboť smluvní pokuta má připadnout žalované pro případ, že žalobce poruší svoji povinnost činit veškeré právem dovolené a přiměřené kroky směřující k uzavření kupní smlouvy do 10. 1. 2015 (článek 4.4. smlouvy). Z čl. 4.4. smlouvy zároveň plyne, že „překážkou“ na straně žalobce bránící v uzavření kupní smlouvy by mohlo být též odstoupení od smlouvy z jeho strany. Pro tento případ by propadnutí rezervační zálohy ve prospěch žalované bylo odstupným ve smyslu § 1992 OZ, a nikoliv smluvní pokutou. Jestliže k neuzavření smlouvy ve sjednaném termínu (čl. 2.4. a 4.3. smlouvy) došlo nikoliv bez právního důvodu, ale proto, že žalovaná nebo insolvenční správkyňe porušily povinnost součinnosti k uzavření smlouvy, nelze žalobě vyhovět s poukazem na ust. § 1992 OZ. Důvodem pro neuzavření smlouvy by totiž bylo porušení součinnostní povinnosti na straně žalované, případně insolvenční správkyňe (čl. 4.6. smlouvy o rezervaci).

Závěr, že byly naplněny předpoklady pro ztrátu oprávnění žalobce na navrácení rezervační zálohy, soud I. stupně odůvodnil s poukazem na skutečnost, že do 10. 1. 2015 nebyla mezi žalobcem a insolvenční správkyňí uzavřena kupní smlouva ohledně předmětného bytu. Tento fakt však sám o sobě neznamená, že by rezervační záloha musela „propadnout“ ve prospěch žalované, pokud existují skutkové okolnosti, pro které je na místě uzavřít, že k neuzavření kupní smlouvy došlo pro okolnosti na straně žalované nebo insolvenční správkyňe. Za takové situace odstoupení žalobce od smlouvy pro chování žalované nebo insolvenční správkyňe by bylo využitím práva žalobce, protože druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila své povinnosti, jež vyplývají ze smlouvy (§ 2002 o.z.). Soud I. stupně se tedy měl zabývat tím, zda důvodem pro neuzavření kupní smlouvy do 10. 1. 2015, případně do náhradního termínu dle čl. 4.3. smlouvy o rezervaci, byly překážky na straně žalobce (článek 4.4. smlouvy) nebo překážky na straně insolvenční správkyňe či zprostředkovatele (článek 4.6. smlouvy). Odvolací soud dodává, že k odstoupení žalobce od

smlouvy skutečně došlo podáním z 16.12. 2014, v němž žalobce požádal o vrácení rezervační zálohy proto, že insolvenční správkyň není ochotna poskytnout příslibenou součinnost, aby žalobce získal úvěr na koupi bytu, čímž porušila čl. 4.6. smlouvy o rezervaci a zmařila tak účel smlouvy o rezervaci. Z tohoto podání, které bylo žalované doručeno dne 23.12. 2014, je jednoznačné, že žalobce se nadále smlouvou o rezervaci necítil být vázán.

Nelze přehlédnout, že emailová korespondence mezi účastníky z 11. 11., 12. 11., 18. 11. a 10. 12. 2014, jakož i výpověď svědkyně Ing. D. L., poskytují indicie pro podporu tvrzení žalobce, že žalovaná před uzavřením smlouvy o rezervaci z 24. 10. 2014 žalobce ujistila, že prodávající insolvenční správkyň uskuteční veškeré právní kroky, aby žalobce získal hypoteční úvěr na koupi předmětného bytu. Svědkyně L. dokonce uvedla, že ji zaměstnanec insolvenční správkyň Mgr. G. prostřednictvím telefonu ujistil, že insolvenční správkyň podepíše zástavní smlouvu ohledně předmětné bytové jednotky. Proto byla překvapena, když jí následně insolvenční správkyň zaslala návrh smlouvy, který se zřízením zástavního práva před poskytnutím úvěru na koupi bytu nepočítal, což bylo v rozporu s předchozím příslibem. Předmětné důkazní prostředky sice nepopisují případná ujištění, kterých se žalobci podle jeho tvrzení mělo dostat ještě před podpisem smlouvy o rezervaci, mohou však být spolu s dalšími důkazními prostředky (případně i po novém a podrobnějším výsledku sv. L.), které soud I. stupně k návrhu některého z účastníků provede, východiskem pro závěr, zda žalobce byl či nebyl ze strany žalované před uzavřením smlouvy o rezervaci ubezpečen, že insolvenční správkyň skutečně podepíše zástavní smlouvu ohledně předmětného bytu ještě před tím, než bude žalobci poskytnut úvěr. Důležitost této skutečnosti měl soud I. stupně účastníkům signalizovat naplněním své poučovací povinnosti dle § 118a odst. 1 až 3 o.s.ř., na jejíž absenci žalobce sám v odvolání upozorňuje. Vzhledem k tomu, že se jedná o tvrzení žalobce, je břemenem prokázání této skutečnosti prvotně zatížen žalobce. Nicméně i žalovaná má právo navrhopvat důkazní prostředky pro případ, že by soud ze žalobcem navrhovaných důkazů mohl uzavřít, že tvrzení žalobce bylo prokázáno.

Pokud soud I. stupně uzavřel, že k neuzavření kupní smlouvy do 10. 1. 2015 došlo pro překážky na straně žalobce, je tento závěr nepřezkoumatelný a předčasný. Z výše uvedených důkazních prostředků totiž je nepochybné, že žalobce činil potřebné kroky k opatření si finančních prostředků ve formě hypotečního úvěru u Sberbank CZ, když prozatím není zcela prokázáno, zda úvěr u této banky nebyl žalobci poskytnut právě pro nedostatek příslibené součinnosti na straně insolvenční správkyň, pokud odmítla podepsat zástavní smlouvu ještě před poskytnutím úvěru. Odvolací soud dodává, že pokládá za obecně známou skutečnost, že je v místě a čase obvyklé, že finanční prostředky z hypotečního úvěru se poskytují až poté, co dojde k uzavření zástavní smlouvy. Postačí tedy, pokud žalobce prokáže, že jej žalovaná před uzavřením smlouvy o rezervaci ubezpečila, že insolvenční správce podnikne veškerá přiměřená právní jednání, aby byl hypoteční úvěr u Sberbank CZ získán. Závěr soudu I. stupně o tom, že insolvenční správkyň (a tím i žalovaná) postupovala správně, neboť jsou jí jistě známy všechny podmínky zpeněžení majetkové podstaty prodejem nemovitých věcí, je nepodloženým a nelegitimním předpokladem, který porušuje princip rovnosti subjektů soukromého práva před soudem a před zákonem. Soud I. stupně tento svůj závěr blíže nevysvětlil, a to ani odkazem na příslušná ustanovení insolvenčního zákona, z nichž by podle názoru soudu I. stupně pro insolvenčního správce měla vyplývat striktní závazek ke zřízení zástavního práva k nemovitosti, která se nachází v insolvenční podstatě. S výše uvedeným

závěrem soudu I. stupně se odvolací soud prozatím nemůže ztotožnit i s ohledem na existenci ust. § 289, případně i § 293 insolvenčního zákona, která insolvenčnímu správci poskytují možnost se souhlasem věřitelského výboru, případně soudu nebo na pokyn zajištěného věřitele, uskutečnit kroky směřující ke zpeněžení nemovité věci, a to například i zřízením zástavního práva ještě před tím, než má dojít k prodeji nemovitosti žadateli o hypoteční úvěr, který má nemovitost nabýt z majetkové podstaty. Insolvenční správce totiž (byl-li prohlášen konkurs) je osobou s dispozičními oprávněními ve smyslu § 2 písm. f) insolvenčního zákona.

Soud prvního stupně tedy poskytne žalobci i žalované možnost prokázat, zda v době uzavření smlouvy o rezervaci existoval předchozí příslib insolvenční správkyne, případně žalované, že insolvenční správkyne bude souhlasit se zřízením zástavního práva, jež by žalobci umožnilo získat úvěr na koupi bytu s Sberbank CZ. Jestliže soud I. stupně po doplnění dokazování dospěje k závěru, že k poskytnutí hypotečního úvěru u společnosti Sberbank CZ nedošlo pro překážky na straně insolvenčního správce či zprostředkovatele (článek 4.6. smlouvy o rezervaci), bude se zabývat tím, zda žalovaná prokázala svoji povinnost k součinnosti ohledně zajištění jiného způsobu financování kupní ceny bytu, který by byl ve svých podmínkách a v zátěži pro žalobce srovnatelný s hypotečním úvěrem, který by mu při uzavření zástavní smlouvy ze strany insolvenční správkyne poskytla Sberbank CZ. V této souvislosti odvolací soud zdůrazňuje, že žalovaná při sepisu smlouvy o rezervaci a při její realizaci jednala jménem insolvenční správkyne (prodávající), pro účely existence překážek na straně insolvenčního správce, případně zprostředkovatelky ve smyslu článku 4.6., smlouvy je třeba je pokládat za jedinou osobu. Přitom je na žalované, aby tvrdila a prokazovala, že žalobci poskytla potřebnou součinnost k získání financování u jiného bankovního ústavu či z jiného zdroje (článek 2.5.), když za podklad pro existenci této součinnosti může sloužit mimo jiné i emailová korespondence mezi účastníky z 18. a 19. 11. 2014. Naopak na žalobci případně bude, aby prokázal své tvrzení o tom, že žalobkyní navržené financování z jiných zdrojů (například u Komerční banky, a.s.) bylo pro žalobce ve srovnání s původní nabídkou Sberbank CZ natolik nevýhodné, že po něm nebylo možné spravedlivě požadovat, aby přistoupil na jiný způsob financování koupě bytu. Smlouva o rezervaci totiž v článku 4.3. výslovně počítala s tím, že vyřízení žádosti o hypoteční úvěr (a zřejmě i o jiný obdobný typ financování u jiného subjektu než u Sberbank CZ) vede k prodloužení rezervace o jeden měsíc, když tento účinek by jistě dopadal i na režim rezervačního depozita dle článku 4.1. smlouvy.

Jde-li o ostatní námitky žalobce uvedené v doplnění odvolání z 20. 10. 2015, odvolací soud se s nimi neztotožňuje. Skutečnost, že žalovaná měla celkem dvakrát doplňovat původní verzi smlouvy o rezervaci, nevede k závěru, že by se chovala neprofesionálně. Nic takového neplyne ani z emailové korespondence mezi účastníky. Pro podstatu věci není rozhodující ani případně spotřebitelský charakter smlouvy o rezervaci. Jádrem sporu mezi účastníky je posouzení, zda v daném případě došlo k naplnění článku 4.4. nebo naopak článku 4.6. předmětné rezervační smlouvy. Výhradně na skutkových zjištěních, která povedou k závěru o naplnění některého z těchto smluvních ustanovení, je totiž závislý závěr o tom, zda žalobce má nebo nemá právo na navrácení poskytnuté rezervační zálohy. Fakt, že rezervační záloha byla poskytnuta, je předmětem shodného tvrzení účastníků.

S ohledem na výše uvedené, odvolací soud dospěl k závěru, že napadený rozsudek je třeba zrušit dle § 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř. a věc vrátit soudu I. stupně k novému projednání a rozhodnutí.

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 prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

V Plzni dne 08.12.2015

JUDr. Miloslava Nováková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jaroslava Anettová