



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Chmelíka, Ph.D., a soudců Mgr. Pavla Hradeckého a JUDr. Martina Tomka ve věci

žalobce:

■■■■. ■■■■■■, narozený dne ■■■■■■
bytem ■■■■■■, ■■■■■■
zastoupený advokátem Mgr. Michalem Špryňarem
sídlem Osadní 324/12a, 170 00 Praha 7 - Holešovice

proti

žalovanému:

■■■■. ■■■■■■, IČ ■■■■■■
s místem podnikání ■■■■■■, ■■■■■■
zastoupený advokátkou Mgr. Hanou Kuchyňkovou Palizovou
sídlem Československé armády 383/5, 500 03 Hradec Králové

o zaplacení 200 000 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 8. 11. 2021, č. j. 115 C 15/2021 – 59,

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se ve výroku I. **potvrzuje.**
- II. Rozsudek okresního soudu se ve výroku II. **mění** tak, že žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady za řízení před okresním soudem ve výši 68 570 Kč k rukám jeho advokáta do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 21 233,50 Kč k rukám jeho advokáta do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■■■.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem okresní soud uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 200 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně za dobu od 1. 6. 2019 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a dále mu v téže lhůtě uložil nahradit náklady řízení v částce 80 457 Kč k rukám jeho advokáta (výrok II.).
2. Ze žaloby i obsahu spisu je zřejmo, že se žalobce podanou žalobou domáhal zaplacení shora uvedených částek s příslušenstvím z titulu vrácení rezervační zálohy (poplatku) složené dle rezervační smlouvy ze dne 11. 7. 2018 a dodatku č. 1 k rezervační smlouvě ze dne 29. 11. 2018.
3. Žalovaný namítal dostatek své pasivní věcné legitimace k vedení sporu. Mimo jiné namítal, že do 19. 11. 2019 probíhala jednání ohledně znění smlouvy o dílo (mezi žalobcem a společností Výstavba domků s.r.o., dále jen „zhotovitel“), ačkoliv již vypršel termín pro její uzavření, že jako zprostředkovatel vyzýval žalobce k uzavření smlouvy o dílo (naposledy e-mailem z 27. 11. 2019), leč bez výsledku. Žalovaný dále poukázal na to, že zhotoviteli vznikla v souvislosti s jednáním žalobce škoda ve výši 321 400 Kč. Tento nárok i nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 000 Kč, na kterou vznikl zhotoviteli nárok vůči žalobci dle zmíněné rezervační smlouvy, zhotovitel žalovanému postoupil, tyto nároky žalovaný započítal v rámci procesní obrany proti žalobou uplatněnému nároku.
4. Okresní soud po provedeném dokazování (rezervační smlouvou z 11. 7. 2018 a jejím dodatkem z 29. 11. 2018, e-mailovou komunikací z 9. 4., 8. 10. a 7. 11. 2019), kdy na projednávanou věc po právní stránce vztáhl ust. § 553, ust. § 1729 odst. 1 a ust. § 2048 odst. 1 občanského zákoníku, dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
5. Předně dovodil pasivní věcnou legitimaci žalovaného, neboť rezervační zálohu, o jejíž vrácení v souzené věci jde, žalobce složil žalovanému.
6. Dále shledal, že ujednání o smluvní pokutě v rezervační smlouvě (viz článek II. odst. 3) je neurčitě, a proto ve smyslu § 553 občanského zákoníku nevyvolává žádné právní účinky, neboť není zcela konkrétně vymezena smluvní povinnost, jejíž porušení je navázáno na povinnost platit smluvní pokutu. Vady ujednání o smluvní pokutě přitom nelze odstranit ani výkladem rezervační smlouvy, ani tím, co vyšlo v řízení najevo, pokud jde o komunikaci účastníků řízení i dalších zainteresovaných osob, nehledě na to, že ujednání o smluvní pokutě koliduje se zásadou smluvní volnosti. Dle názoru okresního soudu nelze bez dalšího smluvně ujednat, že samotné neuzavření smlouvy je porušením povinnosti, navíc v situaci, kdy obsah smlouvy o dílo měl být teprve vyjednáán. Pokud chtěl žalovaný, potažmo zhotovitel, dosáhnout uzavření smlouvy o dílo v určitém čase, mohl a měl součástí rezervační smlouvy učinit výslovný text smlouvy o dílo či využít institutu smlouvy o smlouvě budoucí. Nic takového se nestalo. Nelze shledávat porušení jakéhokoli zákonného pravidla v tom, že žalobce ohledně smlouvy o dílo vyjednával, navíc v situaci, kdy už samotná rezervační smlouva předpokládala, že jednání o smlouvě o dílo budou teprve probíhat. V souzené věci nešlo o situaci, že by byl obsah smlouvy o dílo mezi účastníky odsouhlasen, přílohu č. 1 k rezervační smlouvě nelze za smlouvu o dílo, či její koncept rozhodně považovat. Je tedy dána povinnost žalovaného složenou zálohu žalobci vrátit, neboť ji nebylo možno započíst jako smluvní pokutu.
7. Okresní soud též poznamenal, že po uplynutí jak původního, tak nového termínu jednání o uzavření smlouvy o dílo probíhala s tím, že ještě 8. 10. 2019, ani 7. 11. 2019 nebyla smlouva o dílo ujednána v takovém znění, aby ji bylo možno podepsat, což se po 1. 6. 2019 dělo bez toho, aby byla dána povinnost žalobce smluvní pokutu zaplatit (pro případ platného ujednání o této smluvní pokutě).
8. Stran nároku na náhradu škody (postoupeného na žalovaného) okresní soud poukázal na ust. § 1729 odst. 1 o.z., které za protiprávní jednání považuje ukončení vyjednávání bez spravedlivého důvodu. To však z provedeného dokazování nevyplývá, neboť ještě v listopadu 2019 nebyla

jednání o smlouvě o dílo v takové fázi, aby se uzavření smlouvy o dílo jevílo jako vysoce pravděpodobné. Z výše uvedených důvodů shledal okresní soud obranu žalovaného ve smyslu ust. § 98 věty druhé občanského soudního řádu nedůvodnou, a proto žalobě vyhověl. Výrok o nákladech řízení okresní soud odůvodnil ust. § 142 odst. 1 občanského soudního řádu.

9. Ve včas podaném odvolání žalovaný (dále též „odvolatel“) předně namítl, že ujednání o smluvní pokutě je platné, jelikož rezervační smlouva ze dne 11. 7. 2018 obsahovala dostatečné vymezení obsahu zprostředkovávané smlouvy – smlouvy o dílo, když byly dostatečně vymezeny základní náležitosti této smlouvy, tj. označení smluvních stran, vymezení předmětu díla – seznamem standardů (příloha č. 2 rezervační smlouvy) a půdorysem (příloha č. 3 rezervační smlouvy), cena díla – v příloze č. 1 rezervační smlouvy a dále i termín zhotovení díla. Okresní soud dále nesprávně zhodnotil předložené důkazy, zejména komunikaci mezi účastníky, potažmo zhotovitelem, když z komunikace zcela nepochybně plyne, že smluvní strany mezi sebou ladily pouze technické detaily, spojené spíše se samotnou výstavbou rodinného domu (související s projektovou dokumentací), nikoliv samotným obsahem smlouvy. Uzavření smlouvy o dílo se tak jevílo více než pravděpodobné. Žalobce ani zhotovitel jinou variantu nepředpokládal, dokonce připravoval podání na stavební úřad. I pro případ, že by v dané době již nebyla platná samotná rezervační smlouva, je evidentní, že jak účastníci, tak žalobce a zhotovitel spolu stále jednali a jejich jednání směřovalo k uzavření smlouvy o dílo. Mezi všemi účastníky tak existovala ve stejném rozsahu minimálně ústní dohoda, jak je nepochybně z předložené e-mailové komunikace. Tento nedostatek formy rovněž nemůže jít k tíži žalovaného (resp. zhotovitele). Žalobce i po skončení platnosti rezervační smlouvy o uzavření smlouvy jednal a dával svým jednáním najevo, že má stále zájem smlouvu o dílo uzavřít, neučinil žádné vyjádření, které by konkretizovalo důvod, proč nemůže smlouvu o dílo uzavřít. Žalobce účelově přestal komunikovat, byl to tedy on, kdo svým jednáním zmařil uzavření smlouvy o dílo. Dle žalovaného jsou tak naplněny podmínky dle § 1729 odst. 1 občanského zákoníku a má právo na náhradu škody.
10. Okresní soud rovněž pochybil, pokud odmítl vést další dokazování (viz stanovisko ■■■■■. ■■■■■) k tomu, že žalobce přestal s žalovaným a zhotovitelem jednat, a to zcela účelově mimo jiné proto, že měl mít problém s financováním. Tím mohlo být prokázáno, že k uzavření zprostředkovávané smlouvy o smlouvě budoucí nedošlo zaviněním žalobce, v důsledku čehož měl zhotovitel řadu nákladů, škod a dále mu ušel bez další náhrady zisk.
11. Jednání žalobce nutno vnímat jako zneužití práva, které by nemělo požívat právní ochrany. K tomu žalovaný připomněl (zopakoval), že účastníci se dohodli na zprostředkování uzavření smlouvy o dílo, jejímž předmětem byla výstavba rodinného domu zhotovitelem, že žalobce jednal se zhotovitelem o obsahu smlouvy o dílo, shodli se na zásadních věcech, přičemž k jejich doladění a odsouhlasení se měl vyjádřit právě žalobce, který přestal komunikovat. Žalobce má jistě právo smlouvu neuzavřít, avšak nemůže tímto svým nijak neodůvodněným jednáním poškodit práva toho, s nímž o uzavření smlouvy jedná. Tímto bez dalšího vznikl stav, kdy pro žalobce byl připravován projekt výstavby rodinného domu, byla připravena veškerá dokumentace, podklady pro stavební povolení, resp. tyto byly přepracovávány na základě nadstandardních požadavků žalobce, aniž by tuto svou pohledávku mohl žalovaný uplatnit. Z výše uvedených důvodů měl okresní soud připustit další dokazování k uplatnění nároku na náhradu škody, která zhotoviteli nepochybně vznikla. Tento nárok zhotovitel postoupil žalovanému tak, aby byl z důvodu hospodárnosti vyřešen v tomto sporu.
12. Odvolatel konečně polemizoval s nepřiměřenou výší nákladů řízení, když zpochybnil žalobci přiznané úkony právní služby (porada s klientem, dvakrát přiznaná náhrada za sepis předžalobní výzvy). Nákladový výrok neobstojí též proto, že za účelně vynaložený náklad nelze považovat úkon s nahlížením do spisu, event. úkony s dalšími poradami s klientem (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3521/2017). Z výše uvedených důvodů žalovaný navrhoval zrušení rozsudku okresního soudu a vrácení mu věci k dalšímu řízení.

13. Žalobce ve vyjádření k odvolání žalovaného setrval na argumentu (přisvědčil též okresnímu soudu), že ujednání o smluvní pokutě v rezervační smlouvě z 11. 7. 2018 je neplatné. V daném případě z ujednání o smluvní pokutě jednoznačně neplyne, jaké splnění povinnosti je tímto institutem zajištěno, tj. při porušení které povinnosti vzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty. Jde tak o ujednání neurčité (§ 553 odst. 1 občanského zákoníku), tudíž zdánlivé, k němuž se nepřihlíží (§ 554 občanského zákoníku). K tomu žalobce odkázal i na judikaturu Nejvyššího soudu (rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 4281/2011). Dle žalobce je přitom třeba vážit i skutečnost, že v rezervační smlouvě vystupoval v pozici spotřebitele, protože je třeba při možnosti různých výkladů dotčeného ujednání aplikovat výklad pro spotřebitele nejprůzračnější (§ 1812 odst. 1 občanského zákoníku). Žalobce nadto zdůraznil, že to byl právě žalovaný, resp. zhotovitel, kdo nebyl schopen dostát svým povinnostem, kdo zmařil uzavření smlouvy o dílo do 30. 11. 2018, resp. po uzavření dodatku č. 1 do 30. 5. 2019, když z jejich strany docházelo k neustálému posouvání termínů, nereagování na e-maily žalobce apod. Je skutečností, že žalobce se žalovaným komunikoval i po 30. 5. 2019, nicméně tato komunikace již probíhala mimo rámec práv a povinností nastavených v rezervační smlouvě. Jakákoliv jednostranná prohlášení žalovaného (s odkazem na e-mailovou komunikaci po 30. 5. 2019) o tom, že se domluvili na další spolupráci, je pak nutné vyhodnotit jako účelová. Naopak prokazují, že si byl sám žalovaný moc dobře vědom skutečnosti, že neuzavření smlouvy o dílo je nutné přičítat k tíži právě jeho osobě, resp. zhotoviteli. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že část e-mailů, na které žalovaný odkazuje, je datována až po datu, kdy byl žalovaný již formálně vyzván právním zástupcem žalobce k navrácení složeného rezervačního poplatku, neboť rezervační smlouva zanikla dnem 30. 5. 2019. Žalovaným navržený výslech svědkyně ■■■. ■■■■■ nemá význam pro posouzení projednávané věci, tudíž okresní soud nepochybil, pokud tento důkazní návrh nepřipustil. Napadené rozhodnutí ob stojí i z hlediska nákladového výroku, neboť žalobce vyvinul veškeré úsilí k tomu, aby se věc podařilo vyřešit mimosoudně a smírně, leč bez jakéhokoliv úspěchu, tudíž žalobci nezbylo než se domáhat svého nároku soudně. Je to žalovaný, kdo zapříčinil vznik veškerých nákladů soudního řízení a kdo odmítal jakoukoliv diskuzi ohledně smírného vyřešení celé záležitosti. Závěrem žalobce uvedl, že veškeré úkony právní služby byly vynaloženy účelně, v souladu s vyhl. č. 177/1996 Sb., k čemuž odkázal na vyčíslení nákladů řízení z 10. 11. 2021. Žalobce proto navrhoval potvrzení rozsudku okresního soudu a přiznání mu náhrady nákladů odvolacího řízení.
14. Žalovaný v reakci na vyjádření žalobce ještě mimo jiné uvedl, že i po 30. 5. 2019 žalobce stále komunikoval, chtěl celou záležitost dotáhnout do podpisu smlouvy o dílo. V té době mohl žalovaný žalobci vrátit rezervaci a ihned podepsat rezervační smlouvu s jiným klientem, protože cena pozemku byla domluvena za bezkonkurenční cenu, včetně výstavby rodinného domu. Nic nenásvědčovalo tomu, že žalobce jako klient nechce smlouvu o dílo podepsat. Po květnu 2019 proběhly i osobní schůzky za přítomnosti žalovaného a jednatele zhotovitele ■■■■■, tak, aby se domluvily detaily, které žalobce požadoval. Od doby, kdy byl vyzván i ■■■. ■■■■■ ohledně úprav projektové dokumentace, však přestal žalobce se všemi komunikovat. Stejně tak i s ■■■. ■■■■■, která zajišťovala jeho hypoteční úvěr. Žalovaný dále nadnesl otázku, proč žalobce nepožadoval vrátit rezervační poplatek ihned v létě 2019, přičemž vyslovil přesvědčení, že jednání žalobce nasvědčuje tomu, že žalovaného i realitního makléře pana ■■■■■ (zprostředkovatele prodeje pozemku) obešel a domluvil se na koupi pozemku přímo s majitelkou pozemku. Žalovaný setrval na provedení důkazu výpověďmi ■■■. ■■■■■ a ■■■■■ (■■■■■ zhotovitele), které doloží osobní schůzky se žalobcem i v termínech od června do listopadu 2019. Názor okresního soudu o nedůvodnosti nároku na náhradu škody nemůže obstát. Žalobce celé léto a podzim 2019 oddaloval podpis smlouvy o dílo, poté přestal komunikovat s úmyslem, že přímo oslovil majitelku pozemku tak, aby mohl koupit pozemek bez účasti žalovaného (viz příložený list vlastnictví). Žalobce tak jednoznačně obešel (podvedl) žalovaného a s ním spolupracujícího zhotovitele, kterému vznikl ušlý zisk (viz i jím zajištěný, blokováný materiál pro výstavbu rodinného domu žalobce). Žalovaný závěrem odmítl, že by on či zhotovitel

nekomunikovali. Naopak žalobce vedl komunikaci jen z toho důvodu, aby žalovaný nevracel rezervaci, protože žalobce si byl dobře vědom, že lepší pozemek a lokalitu v té době nesežene. Ke shora uvedeným skutečnostem žalovaný předložil řadu listinných důkazů.

15. Krajský soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění, dále jen „o.s.ř.“), osobou k němu oprávněnou (§ 201 o.s.ř.), je přípustné (§ 201 a § 202 o.s.ř. a contr.) a obsahuje náležitosti odvolání a způsobilé odvolací důvody (§ 205 odst. 2 písm. d/, e/ a g/ o.s.ř.), přezkoumal z podnětu odvolání žalovaného rozsudek okresního soudu, a to jak z pohledu odvolacích námitek, tak z důvodů v odvolání neuvedených (§ 212 a § 212a odst. 1 o.s.ř.), a dospěl k závěru (i po dílčím zopakování dokazování dle § 213 odst. 2 o.s.ř., jež se promítlo do odůvodnění níže), že odvolání žalovaného není důvodné, byť dílem z jiných důvodů, než ke kterým dospěl okresní soud.
16. Odvolací soud vychází ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně, která jsou podrobně popsána v odůvodnění napadeného rozsudku, včetně důkazních prostředků, o něž se opírají. Odvolací soud proto na ně pro stručnost odkazuje. Odvolatel v rámci odvolání sice též namítal nesprávnost či neúplnost zjištění skutkového stavu věci (§ 205 odst. 2 písm. d/ a e/ o.s.ř.), nicméně z odůvodnění napadeného rozsudku je zřejmo, že okresní soud v zásadě pracoval se všemi relevantními skutečnostmi, z provedených důkazů vyvodil správná skutková zjištění a správné závěry právní, s výhradou níže uvedené korekce a doplnění odvolacího soudu. Žalovaným navrhané doplnění dokazování před okresním soudem bylo nadbytečné, neboť skutkový stav rozhodný pro posouzení věci byl zjištěn úplně. Odvolací námitky žalobce v podstatě nepřinesly nic nového, nebylo třeba k nim vést další dokazování, jak jej v odvolacím řízení navrhoval žalovaný (to bylo navíc v rozporu se zásadou koncentrace řízení a poučením dle § 119a o.s.ř., když žádná výjimka ze zákazu skutkových a důkazních novot dle § 205a o.s.ř. v řízení tvrzená nebyla a ani jinak nevyšla najevo), neboť takové dokazování se netýkalo právně významných skutečností (rozhodných z hlediska na věc dopadajících hmotněprávních norem), tudíž nemohou na posouzení věci nic změnit. Odvolací soud se zřetelem na obsah odvolání a pro úplnost odůvodnění rekapituluje a akcentuje následující rozhodné skutečnosti pro posouzení dané věci.
17. Odvolací soud při posouzení dané věci v první řadě vychází ze správných skutkových závěrů okresního soudu o uzavření rezervační smlouvy dne 11. 7. 2018, jejímiž účastníky (smluvními stranami) byla společnost Výstavba domků s.r.o. (zhotovitel), žalovaný (zprostředkovatel) a žalobce (příjemce). Z citované smlouvy je mimo jiné patrné, že žalobce měl zájem o uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem ohledně výstavby rodinného domu na pozemku p. č. [REDAKCE] v obci a k.ú. [REDAKCE], že žalovaný se zavázal učinit potřebné kroky k tomu, aby umožnil uzavření smlouvy o dílo mezi žalobcem a zhotovitelem ohledně výstavby zmíněného rodinného domu a žalobce se zavázal tuto smlouvu o dílo se zhotovitelem dle podmínek rezervační smlouvy uzavřít. V přílohách rezervační smlouvy byl vymezen předmět díla seznamem standardů a půdorysem, dále zde byla uvedena cena díla i termín jeho zhotovení s tím, že smlouvu o dílo bude připravovat [REDAKCE], majitel firmy zajišťující výstavbu rodinného domu. Dále ze zmíněné smlouvy mimo jiné vyplývalo, že žalobce se zavázal uhradit žalovanému rezervační poplatek ve výši 200 000 Kč, který je součástí ceny o dílo, s tím, že pokud žalobce nepřistoupí k podpisu smlouvy o dílo k uvedené nemovitosti z jakýchkoliv důvodů ležících na jeho straně, započítává se rezervační poplatek ve výši 200 000 Kč jako smluvní pokuta, to znamená, že zhotoviteli vzniká nárok na smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku. To platí i pro případ, že dojde k zániku nebo zrušení smlouvy o dílo z důvodů ležících na straně žalobce (viz ujednání čl. II. odst. 3 smlouvy o dílo). Z rezervační smlouvy je dále patrné, že pokud zhotovitel nepřistoupí k podpisu smlouvy o dílo k uvedené nemovitosti z důvodů ležících na jeho straně nebo jinak znemožní či zmaří uzavření smlouvy o dílo, žalovaný vrátí žalobci v plné výši složený rezervační poplatek bezhotovostní platbou na jeho účet (viz ujednání čl. II. odst. 4 smlouvy o dílo). Žalobce se zavázal uzavřít smlouvu o dílo se zhotovitelem nejpozději do 30. 11. 2018, tento termín byl

dodatkem č. 1 z 29. 11. 2018 prodloužen do 30. 5. 2019. Ze shodných vyjádření účastníků plyne, že jednání o obsahu smlouvy o dílo probíhala nejen do 30. 5. 2019, ale i po tomto datu (do listopadu 2019), leč k uzavření smlouvy o dílo nedošlo. Nad rámec výše uvedeného vyšlo v odvolacím řízení najevo (z vyjádření žalovaného z 1. 5. 2022), že žalobce nabyl shora označený pozemek, který byl dotčen rezervační smlouvou, do svého vlastnictví a nachází se na něm rozestavěná stavba rodinného domu.

18. Účastníky uzavřená rezervační smlouva není podřaditelná určitému typu smlouvy, a proto jde z právního hlediska o smlouvu nepojmenovanou ve smyslu § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „o.z.“). Projednávanou věc, resp. právní vztahy účastníků plynoucí ze shora zmíněné rezervační smlouvy proto nutno posuzovat dle režimu o.z.
19. Žalobce se danou žalobou domáhá po žalovaném vrácení složeného rezervačního poplatku s poukazem na to, že k neuzavření smlouvy o dílo došlo z důvodů na straně zhotovitele, který znemožnil, zmařil uzavření zmíněné smlouvy. Odvolací soud předně sdílí názor, že žalobce je aktivně věcně legitimován k vedení tohoto sporu, svědčí mu právo na vrácení rezervačního poplatku ve výši 200 000 Kč. V daném případě je skutečností, že předmět, resp. účel rezervační smlouvy (uzavření smlouvy o dílo mezi žalobcem a zhotovitelem za účelem výstavby rodinného domu na určeném pozemku) nebyl naplněn (k uzavření zmíněné smlouvy nedošlo). Byť pak v řízení nebylo objasněno, na čí straně leží důvody neuzavření smlouvy o dílo (chybí zde i skutková zjištění okresního soudu k naplnění ujednání čl. II. odst. 4 rezervační smlouvy), je zřejmé, že zde není žádný právní důvod k tomu, proč by si měl žalovaný rezervační poplatek, který žalobce složil na jeho účet, ponechat. Takový důvod nelze z rezervační smlouvy dovodit. Je skutečností, že plnění ze zmíněné smlouvy se stalo nemožným, že právní důvod plnění odpadl (nenaplnil se účel, kvůli němuž žalobce plnil), tudíž žalobci vzniklo právo na vydání bezdůvodného obohacení (§ 2991 odst. 2 a § 2993 o.z.). Pasivní legitimace žalovaného je rovněž nepochybná, neboť již okresní soud správně poznamenal, že rezervační poplatek byl složen na jeho účet, je to tak žalovaný, kdo se bez právního (spravedlivého) důvodu obohatil, a proto musí žalobci (ochuzenému) vydat, oč se obohatil (§ 2991 odst. 1 o.z.). Ostatně žalovaný nárok žalobce na vrácení rezervačního poplatku nezpochybňoval, jeho procesní obrana byla založena na kompenzační námitce o zániku pohledávky žalobce započtením (viz § 98 o.s.ř. a podání žalovaného z 20. 8. 2021, č. l. 19-20 spisu), když proti žalobou uplatněnému nároku jednostranně započítával svou tvrzenou pohledávku z titulu smluvní pokuty v částce 200 000 Kč, event. náhrady škody v částce 321 400 Kč, které mu byly postoupeny zhotovitelem.
20. Úspěch žaloby tedy závisel na posouzení, zda jinak důvodná pohledávka žalobce nezanikla cestou započtení shora naznačených protipohledávek žalovaného. Rovněž odvolací soud je názoru, že tato procesní obrana žalovaného není důvodná, k čemuž uvádí následující.
21. Základním předpokladem započtení je existence pohledávky (lhostejno, zda vznikla ze smlouvy, z jiného právního jednání či z jiné skutečnosti). Žalovaný za pohledávku způsobitou k započtení proti pohledávce žalobce považuje v první řadě cedovanou pohledávku z titulu smluvní pokuty. Odvolací soud se však ztotožňuje s názorem okresního soudu, že ujednání o smluvní pokutě v rezervační smlouvě (viz čl. II. odst. 3) je neurčité, jde o zdánlivé právní jednání, které nemůže mít žádné právní následky, nepřihlíží se k němu (viz § 553 odst. 1 a § 554 o.z.), tudíž takové jednání žádný nárok zhotovitele na smluvní pokutu nemohlo založit a zhotovitel nemohl svou neexistující pohledávku cedovat na žalovaného. K tomu lze akcentovat, že smluvní pokuta utvrzuje splnění povinnosti založené smlouvou. Nezbytnou součástí ujednání o smluvní pokutě je dle ustálené judikatury zcela přesné a určité označení povinnosti, při jejímž nesplnění vznikne právo na smluvní pokutu. Tak se tomu v souzené věci nestalo. Rezervační smlouva v daném případě spojuje nárok zhotovitele na smluvní pokutu s nepřistoupením žalobce k podpisu smlouvy o dílo z důvodů ležících na jeho straně, tedy v podstatě s neuzavřením smlouvy o dílo z důvodů na straně žalobce. Ačkoliv lze přisvědčit odvolateli, že rezervační smlouva obsahovala

podstatné náležitosti smlouvy o dílo, neurčovala její veškerý obsah (např. vymezení veškerých práv a povinností účastníků této smlouvy, otázky týkající se předání díla, přechodu nebezpečí na věci, záruk a smluvních sankcí). Naopak je zřejmé, jak potvrzují i vyjádření účastníků, včetně jejich elektronické komunikace založené do spisu, týkající se i období po květnu 2019, že obsah budoucí smlouvy o dílo měl být doplněn, byla o něm vedena jednání. V daném případě tak nepostačí sjednání smluvní pokuty jako důsledek obecného porušení (neuzavření) smluvního vztahu, potažmo jako důsledek porušení budoucí smlouvy, jejíž obsah má být (zčásti) teprve dojednán. Takové ujednání je neurčité, není-li určena konkrétní povinnost zajištěná smluvní pokutou, nelze posoudit ani přiměřenost smluvní pokuty k porušení dané (neurčitě vymezené) povinnosti, jak plyne i ze žalobcem zmiňované judikatury Nejvyššího soudu (rozsudek sp. zn. 23 Cdo 4281/2011 z 19. 3. 2012). V situaci, kdy uvedený nedostatek nelze překlenout ani výkladem (srov. § 556 o.z.), k čemuž ostatně nezaznělo žádné relevantní tvrzení žalovaného (odvolací argumentace se soustředila na to, že zásadní parametry smlouvy o dílo byly dostatečně definovány, s čímž se odvolací soud vypořádal shora), nutno setrvat na názoru, že ujednání o smluvní pokutě je neurčité, že jde o jednání, které není právním jednáním, a proto nemá žádné právní účinky. Z uvedeného plyne, že zde žádnou smluvní pokutu nebylo možno proti nároku žalobce započítávat.

22. I pokud by snad tento názor neobstál (ujednání o smluvní pokutě bylo platné), bylo by zde nutno dovodit (obiter dictum) další důvod neúspěchu této procesní obrany.
23. Započtení představuje způsob zániku závazků, k němuž dochází buď jednostranným právním jednáním jedné strany vůči druhé, anebo dohodou obou dotčených stran. Jednostranné započtení umožňuje započítávající straně vynutit si (a to bez ohledu na vůli druhé strany) uspokojení (vyrovnání) své pohledávky, aniž by byla nucena ji uplatnit u soudu. Občanský zákoník (i proto) upravuje řadu předpokladů, jejíž naplnění je nezbytné pro způsobilost jak aktivní pohledávky (tj. pohledávky užitě k započtení), tak i pasivní pohledávky (tj. pohledávky, proti které je započítáváno) k (především jednostrannému) započtení.
24. Jde-li o aktivní (k započtení použitou) pohledávku, musí být nejen splatná (§ 1982 odst. 1 věta druhá o.z.) a uplatnitelná u soudu (§ 1987 odst. 1 o.z.), ale dále nesmí být nejistá nebo neurčitá (§ 1987 odst. 2 o.z.). V tomto ohledu lze vyjít z judikatury Nejvyššího soudu (viz např. rozsudek sp. zn. 28 Cdo 5711/2017 z 1. 10. 2018 a především rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu z 9. 9. 2020, sp. zn. 31 Cdo 684/2020), z níž mimo jiné plyne, že nejistou nebo neurčitou ve smyslu § 1987 odst. 2 o.z. je zpravidla pohledávka, která je co do základu a (nebo) výše sporná (nejistá), a jejíž uplatnění vůči dlužníku formou námitky započtení vyvolá (namísto jednoznačného, tj. oběma dotčenými stranami akceptovaného zániku obou pohledávek v rozsahu, v jakém se kryjí) spory o existenci či výši pohledávky užitě k započtení. Z citované judikatury je dále zřejmo, že likvidita pohledávky užitě k započtení je hmotněprávním předpokladem započtení. Není-li taková pohledávka jistá a určitá, odporuje započtení ust. § 1987 odst. 2 o.z. a je zpravidla (relativně) neplatná. Dovolá-li se věřitel pohledávky, proti které je započítáváno, vůči dlužníku relativní neplatnosti jeho právního jednání (jednostranného započtení), účinky započtení nenastanou (pohledávka, proti které je započítáváno, nezanikne).
25. Uplatnil-li žalovaný coby dlužník pasivní pohledávky v tomto řízení námitku započtení své cedované pohledávky z titulu smluvní pokuty a žalobce se svou námitkou o neexistenci této protipohledávky žalovaného (viz podání z 3. 9. 2021, č. l. 26-27 spisu) dovolal neplatnosti tohoto zápočtu, což výslovně uvedl v odvolacím řízení, musel soud posoudit, zda je započítávaná (aktivní) pohledávka jistá a určitá ve smyslu § 1987 odst. 2 o.z. a tedy způsobilá přivodit svým započtením (v rozsahu, v jakém se pohledávky kryjí) zánik žalobou uplatněné (pasivní) pohledávky.

26. Odvolací soud vyšel ze shora naznačených judikatorních hledisek, z toho, že s ohledem na smysl a účel § 1987 odst. 2 o.z. je nutné míru nejistoty ohledně aktivní pohledávky posuzovat relativně, ve vztahu k pohledávce pasivní, přičemž za nejistou či neurčitou lze aktivní pohledávku považovat zpravidla toliko tehdy, je-li míra nejistoty ohledně ní vyšší, než je tomu v případě pasivní pohledávky. V daném případě je zřejmé, že aktivní pohledávka žalovaného z titulu smluvní pokuty je objektivně sporná, žalobce má proti této pohledávce relevantní věcné argumenty, když mimo jiné namítal, že k neuzavření smlouvy o dílo (jejímu zmaření) došlo z důvodů na straně žalovaného, resp. zhotovitele, čímž zpochybňoval předpoklad vzniku nároku zhotovitele na smluvní pokutu (dle shora podaného výkladu soudu však neexistujícího). Z uvedeného současně plyne, že zjištění (prokázání) této pohledávky co do důvodu a výše by si vyžádalo další rozsáhlejší či složitější dokazování, jež by vedlo k neúměrnému prodloužení řízení o žalobou uplatněné (pasivní) pohledávce, jež byla (oproti aktivní pohledávce) nesporná. Z tohoto důvodu bylo nutno dovodit, že jde o pohledávku nejistou a neurčitou, a proto nezpůsobilou k započtení.
27. Shora podaný výklad ke způsobilosti k započtení lze plně vztáhnout i na namítané započtení pohledávky žalovaného z titulu náhrady škody v částce 321 400 Kč (dle dokladované cese především ušlého zisku – viz smlouvy o postoupení pohledávek č. l. 21-22 spisu). Tato aktivní pohledávka nebyla po skutkové stránce blíže vymezena (zejména i z hlediska výše tohoto nároku), nebyly k ní předloženy žádné relevantní důkazy (za relevantní důkaz nelze považovat listinu nazvanou Rozpočtové náklady stavebních prací v položkovém členění, č. l. 50 spisu). Dále je nepochybné, že i tuto pohledávku žalobce sporoval, přičemž je evidentní, že zkoumání existence a výše této započítávané pohledávky by znamenalo opět rozsáhlé a složité dokazování (zjevně ještě náročnější než v případě smluvní pokuty), které by vedlo k nepřiměřenému prodloužení řízení o pohledávce uplatněné žalobou, tudíž lze konstatovat (aniž by bylo zapotřebí se zabývat případnou škodní odpovědností žalobce, jeho případným protiprávním jednáním z hlediska ust. § 1729 odst. 1 o.z., jak učinil okresní soud), nemožnost započtení škodní pohledávky pro nejistotu a neurčitost (§ 1987 o.z.).
28. Odvolací soud tak nepochybil, pokud žalobě o zaplacení 200 000 Kč, včetně zákonného příslušenství (§ 1970 o.z., § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.) vyhověl. Z výše uvedených důvodů, byť dílem na základě odlišné právní úvahy, odvolací soud rozsudek okresního soudu jako věcně správný dle § 219 o.s.ř. potvrdil.
29. Předmětem přezkumu byl i závislý nákladový výrok (sub II.), kde okresní soud správně rozhodl o nákladech řízení dle úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o.s.ř.), byť tento výrok nebylo možno potvrdit co do výše žalobci přisouzených nákladů řízení. V daném případě odvolací soud za účelně vynaložené náklady žalobce s uplatněním práva v tomto řízení považuje náhradu zaplaceného soudního poplatku ze žaloby ve výši 10 000 Kč dle § 137 odst. 1 o.s.ř., odměnu advokáta žalobce za jeden úkon právní služby (sepis předžalobní výzvy z 12. 5. 2021) v poloviční sazbě 4 550 Kč, odměnu advokáta žalobce za pět úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení z 28. 4. 2021, sepis žaloby z 9. 6. 2021, sepis vyjádření ve věci samé z 3. 9. 2021, další porada s klientem přesahující jednu hodinu z 8. 10. 2021, jež lze považovat za odůvodněnou se zřetelem na seznámení se s listinami založenými žalovaným na č. l. 33 – 45 spisu, k němuž došlo dne 8. 10. 2021, a nařízené jednání okresního soudu dne 8. 11. 2021, doložená též čestným prohlášením žalobce č. l. 57 spisu, účast na jednání okresního soudu dne 8. 11. 2021) po 9 100 Kč dle § 7 bod 6, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), c), d) a g) a odst. 2 písm. h) vyhl. č. 177/1996 Sb. (dále jen „advokátní tarif“), náhradu šesti paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, náhradu za promeškaný čas (za 24 půlhodin po 100 Kč, v souvislosti se ztraceným časem na cestách ve dnech 28. 4., 8. 10. a 8. 11. 2021) ve výši 2 400 Kč dle § 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu a náhradu cestovních výdajů advokáta žalobce (za použití osobního automobilu k jednání s klientem ve dnech 28. 4. a 8. 10. 2021 a k jednání okresního soudu dne 8. 11. 2021) ve výši 4 320 Kč dle § 13 odst. 5 advokátního tarifu (zde

počítáno s třemi cestami Praha – Pardubice a zpět ve dnech 28. 4., 8. 10. a 8. 11. 2021, a to u každé cesty s ujetými 242 km, s průměrnou spotřebou použitého vozidla dle technického průkazu založeného ve spise, tj. 5,7 l/100 km, se sazbou základní náhrady za používání silničních motorových vozidel, tj. 4,40 Kč/1 km jízdy a s průměrnou cenou pohonných hmot, tj. 27,20 Kč za 1 l motorové nafty dle vyhl. č. 589/2020 Sb., platné v době uskutečnění cest). Náklady za řízení před okresním soudem na straně žalobce tak dosáhly celkové výše 68 570 Kč. Odvolací soud neshledal důvod přiznat advokátovi žalobce odměnu za úkon právní služby spočívající v nahlížení do spisu (seznámení se se spisem) dne 8. 10. 2021 (též náhrady k tomuto úkonu se vztahující). Judikatura připouští, aby soud výjimečně přiznal advokátovi odměnu za nahlížení do spisu (prostudování spisu) dle § 11 odst. 3 advokátního tarifu, neboť se se svou povahou tento úkon kvalitativně blíží úkonu podle § 11 odst. 1 písm. f) advokátního tarifu. Vždy je nutno však zkoumat účelnost takto vynaloženého nákladu a úvahy v tomto směru náležitě promítnout do odůvodnění rozhodnutí (k tomu srov. např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 4012/18 z 8. 3. 2021). V daném případě odvolací soud nedovodil, že by nahlížení do spisu dne 8. 10. 2021 představovalo samostatný úkon právní služby, za něhož by měla být přiznána odměna. To předně proto, že nahlížení do spisu se zjevně týkalo listin založených do spisu na č. l. 33 – 45, tedy nikoliv rozsáhlého důkazního materiálu, čemuž korespondoval krátký čas nahlížení (15 minut) kdy si advokát žalobce ofotil příslušné listiny fotoaparátem – mobilním telefonem (viz č. l. 47 spisu). Přiznání odměny za tento úkon není namístě i v kontextu toho, že žalobci byla přiznána odměna advokáta za další poradu s klientem, uskutečněnou téhož dne, kde advokát zmíněný důkazní materiál se žalobcem nepochybně probral a došlo tak k přípravě na blížící se jednání okresního soudu. Daný úkon tak nelze v žádném případě ani analogicky připodobnit úkonu právní služby dle § 11 odst. 1 písm. f) advokátního tarifu, nejedná se o účelně vynaložený náklad. Z výše uvedených důvodů odvolací soud rozsudek okresního soudu v závislém nákladovém výroku (sub II.) změnil (§ 220 o.s.ř.) a přiznal žalobci náhradu nákladů řízení v částce 68 570 Kč. Tyto náklady řízení jsou splatné v zákonné třídenní lhůtě k rukám jeho advokáta (§ 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o.s.ř.).

30. Žalobce byl v odvolacím řízení zcela úspěšný, a proto mu vzniklo právo na náhradu nákladů tohoto řízení (§ 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o.s.ř.). V daném případě se jedná o náhradu odměny advokáta žalobce za dva úkony právní služby (sepis vyjádření k odvolání z 15. 3. 2022 a účast na jednání odvolacího soudu dne 4. 5. 2022) po 9 100 Kč dle § 7 bod 6, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. g) a k) advokátního tarifu, náhradu za dvě paušální náhrady hotových výdajů advokáta po 300 Kč dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, náhradu za promeškaný čas (za osm půlhodin po 100 Kč, v souvislosti s časem stráveným na cestě k jednání odvolacího soudu) ve výši 800 Kč dle § 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu a náhradu cestovních výdajů advokáta žalobce (za použití osobního automobilu k jednání odvolacího soudu) ve výši 1 633,50 Kč dle § 13 odst. 5 advokátního tarifu (zde počítáno s ujetými 242 km, s průměrnou spotřebou použitého vozidla dle technického průkazu založeného ve spise, tj. 5,7 l/1 km jízdy a s průměrnou cenou pohonných hmot, tj. 36,10 Kč za 1 l motorové nafty dle vyhl. č. 511/2021 Sb., platné v době uskutečnění cesty), celkem tedy 21 233,50 Kč. Náklady odvolacího řízení je žalovaný povinen nahradit žalobci rovněž v zákonné třídenní lhůtě k rukám jeho advokáta dle shora citovaných ustanovení.
31. Se zřetelem na žalobcovo vyúčtování nákladů odvolacího řízení z 6. 5. 2022, kde advokát žalobce účtoval mimo jiné další poradu s klientem dne 8. 3. 2022, odvolací soud dodává následující. V projednávané věci je třeba akcentovat, že tato další porada nepřinesla advokátovi žalobce žádné nové skutkové poznatky potřebné k řádnému zastupování žalobce (takové poznatky z podaného vyjádření k odvolání ani z jednání u odvolacího soudu nevyplynuly). Je pak sice skutečností, že při zmíněné poradě byl žalobce informován o podaném odvolání žalovaného a s advokátem probrali další postup v řízení (obsah vyjádření k odvolání z 15. 3. 2022), nicméně v argumentaci žalobce zjevně nedošlo k žádnému posunu (ten nebyl ani zapotřebí). Z tohoto důvodu odvolací soud dospívá k závěru, že další porada nebyla nezbytnou k účelnému uplatňování práva žalobce, tudíž

neshledal důvod přiznat advokátovi žalobce odměnu za úkon právní služby spočívající v další poradě s klientem dne 8. 3. 2022 (též cestovné a paušální náhradu k tomuto úkonu se vztahující).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze za podmínek uvedených v § 237 a § 238 o.s.ř. podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku prostřednictvím okresního soudu, který ve věci rozhodl v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně jako soudu dovolacímu. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Pardubice 11. května 2022

JUDr. Jaroslav Chmelík, Ph.D., v. r.
předseda senátu