



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Jeřábka a soudkyň JUDr. Evy Kotrbaté a JUDr. Nataši Loužilové v právní věci **žalobkyně** █████ █████ bytem █████ █████ █████ █████ zast. Mgr. Pavlem Čvančarou, advokátem v Praze 6, Nikoly Tesly 12, proti **žalovanému CZECH REALITY SERVICE, s.r.o.**, se sídlem v Plzni, Veleslavínova 9, IČ 26355264, zast. Mgr. Janem Křivánkem, advokátem v Plzni, Veleslavínova 9, **pro 100.000,- Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Plzeň – město ze dne 6. 12. 2004, č.j. 30 C 237/2004 – 42,

t a k t o:

I. Rozsudek soudu I. stupně se p o t v r z u j e.

II. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému na nákladech odvolacího řízení 23.383,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Mgr. Jana Křivánka.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 100.000,- Kč se specifikovaným příslušenstvím. Žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovanému k rukám jeho právního zástupce Mgr. Jana Křivánka na náhradě nákladů řízení částku 23.472,75 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. V odůvodnění rozhodnutí uvedl, že účastníci dne █████ 9. 2003 uzavřeli dohodu o složení zálohy na rezervační poplatek, která není občanským zákoníkem výslovně upravena (§ 51 obč. zák.), avšak svým obsahem se nejbližší blíží smlouvě

zprostředkovatelské dle § 774 obč. zák. Žalovaný se v této dohodě zavázal žalobkyni zajistit převod vlastnictví k bytu specifikovanému v dohodě. Pokud by k převodu vlastnictví nedošlo do 15. 12. 2003, a to z toho důvodu, že koupě předmětného bytu bude zmařena bez vážného důvodu žalobkyní, byl žalovaný oprávněn ponechat si složenou zálohu ve výši 100.000,- Kč jako náhradu škody a úhradu ušlého zisku. Bylo učiněno nesporným, že předmětná kupní smlouva do 15. 12. 2003 uzavřena nebyla. Soud neshledal, že by žalobkyně k neuzavření této kupní smlouvy měla vážných důvodů. Skutečnost, že byla občankou ██████████ republiky, jí byla známa již v době, kdy se zavázala ke složení a následně složila zálohu na rezervační poplatek. Neznalost práva nelze přičítat k tíži žalovaného. Z tohoto důvodu nelze shledávat na straně žalobkyně vážné důvody, pro něž nemohla kupní smlouvu podepsat, zejména při zakotvení bodu 4 v dohodě o složení zálohy na rezervační poplatek, když žalobkyně mohla tyto práva a povinnosti převést na třetí osobu, která by podmínkám nabývání nemovitostí v ČR vyhověla. To bylo též původním záměrem jak žalobkyně, tak jejího přítele Ing. ██████████. Tímto vážným důvodem nemůže být ani odlišná výměra bytu, která měla být žalobkyni sdělena při první prohlídce bytu. Správná výměra bytu byla žalobkyni sdělena nejpozději v měsíci říjnu 2003, takže měla dostatek časového prostoru k tomu, aby žalovaného informovala o svém nezájmu na uzavření kupní smlouvy. Dopis žalobkyně ze dne ██████████ 12. 2003, který byl předán k poštovní přepravě až dne ██████████ 12. 2003, t.j. po uplynutí data ██████████ 12. 2003, nemohl být platným odstoupením od dohody o složení zálohy na rezervační poplatek. Soud I. stupně proto žalobu zamítl, když shledal, že byly naplněny všechny předpoklady, za nichž si žalovaný mohl ponechat částku 100.000,- Kč složenou jakou zálohu na rezervační poplatek. O nákladech řízení pak rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včas odvolání. Namítla v něm, že soud I. stupně z provedených důkazů vyvodil chybné právní závěry. Žalobkyně nezná důvod, proč by musela odstoupovat od dohody o složení zálohy. Odstoupení v této dohodě smluveno nebylo a ani v zákoně není toto právo uvedeno. Naopak ze znění dohody vyplývá, že již prostým plynutím času, pokud nedojde k předpokládanému jednání, dohoda zaniká a žalovaný si buď může ponechat složenou zálohu nebo je povinen po tomto datu složenou zálohu vrátit. Úvaha o odstoupení je proto nadbytečná. Žalobkyně je názoru, že zde existoval více než vážný důvod neuzavřít kupní smlouvu na byt, neboť by nebyla zapsána do katastru nemovitostí jako vlastnice a nestala by se tedy vlastnící předmětného bytu. Za takové situace by bylo zcela nesmyslné, aby kupní smlouvu uzavírala. Žalobkyně vyzvala žalovaného k vrácení zálohy svým přípisem z ██████████ 12. 2003. Žalovaný neměl právo si částku 100.000,- Kč ponechat a je tedy v prodlení s jejím vrácením. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně, žalobě vyhověl a žalobkyni přiznal náklady řízení.

Žalovaný ve vyjádření k odvolání považuje odvolání žalobkyně za ryze účelové, bez právního významu k posuzované věci. Žalovaný je názoru, že nemůže jít k jeho tíži, že žalobkyně je občankou ██████████ republiky a že nemůže jako devizový cizozemec nabýt v České republice nemovitost do osobního vlastnictví. Žalovaný na tuto skutečnost při podpisu smlouvy o složení zálohy žalobkyni výslovně upozornil. Na to žalobkyně reagovala tak, že tento problém následně sama vyřeší převodem dohody o složení zálohy na jinou osobu, a to na Ing. ██████████. S ohledem na tuto skutečnost byla provedena úprava dohody o složení zálohy tak, aby žalobkyně mohla tuto převést na třetí osobu. Skutečným důvodem k odepření uzavření vlastní smlouvy ze strany žalobkyně byl dle názoru žalovaného partnerský rozchod žalobkyně a Ing. ██████████ který měl být skutečným zájemcem o koupi předmětné nemovitosti.

Žalovaný proto navrhl potvrzení rozsudku soudu I. stupně a přiznání nákladů odvolacího řízení.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně včetně řízení, které předcházelo jeho vydání, podle § 212 o.s.ř. ve znění účinném do 31. 3. 2005. Přihlédl k námitkám obsažených v odvolání žalobkyně i k vyjádření žalovaného a dospěl k závěru, že odvolání není možno považovat za důvodné.

Soud I. stupně provedl účastníky navržené důkazy, jež umožňují zjištění skutkového stavu věci. Ze správně zjištěného skutkového stavu pak dovodil i odpovídající právní závěry, s nimiž se odvolací soud ve své podstatě ztotožňuje.

V přezkoumávané věci se žalobkyně domáhá na žalovaném vrácení zálohy na rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč s odkazem na bod I. dohody uzavřené mezi účastníky dne 12. 9. 2003. Dovojuje, že kupní smlouvu ve stanoveném termínu, t.j. do 15. 12. 2003 neuzavřela z vážných důvodů. Za tyto důvody považuje skutečnost, že faktická výměra bytu je nižší oproti výměře, která byla žalobkyni sdělena v rámci seznámení se s předmětným bytem. Dalším vážným důvodem pak je to, že žalobkyně jako devizový cizozemec nemůže nabýt byt v České republice do osobního vlastnictví.

Z důkazního řízení před soudem I. stupně vyplynulo, že účastníci dne 12. 9. 2003 uzavřeli dohodu o složení zálohy na rezervační poplatek v souvislosti s uvažovanou koupí bytu v [REDAKCE] – [REDAKCE]. Na základě této dohody pak žalobkyně složila rezervační poplatek 100.000,- Kč. Účastníci se dohodli, že kupní smlouva na předmětný byt bude uzavřena do 15. 12. 2003 s tím, že pokud ze strany složitele (nebo kupujícího) nedojde bez vážného důvodu k realizaci koupě předmětného bytu ve stanoveném termínu, bude celá výše zálohy na rezervační poplatek započtena ve prospěch žalovaného. Bylo tedy na místě posoudit, zda důvody uváděné žalobkyní jsou vážnými důvody, pro něž kupní smlouvu neuzavřela.

Pokud jde o první důvod, jež žalobkyně spatřuje v nesouladu faktické výměry bytu oproti výměře, o níž byla informována, pak je třeba upozornit, že v dohodě o složení zálohy výměra bytu uvedena není. Tvrzení žalobkyně, že v navrhované kupní smlouvě byla uvedena nižší výměra, než která údajně byla uváděna v souvislosti s prohlídkou bytu, je za této situace nerozhodné.

Při posouzení dalšího důvodu, tedy že žalobkyně jako devizový cizozemec nemohla nabýt byt v České republice do svého vlastnictví, je nutno vzít v úvahu okolnosti případu. Především je třeba uvést, že dohoda o složení zálohy byla uzavřena 12. 9. 2003, přičemž kupní smlouva měla být uzavřena do 15. 12. 2003. V té době nedošlo k žádné změně právních předpisů týkajících se nabývání vlastnického práva k nemovitostem v ČR devizovým cizozemcem. Žalobkyně, která je občankou [REDAKCE] republiky, si musela být vědoma, že nabytí vlastnického práva k nemovitostem je pro ni ztíženo, když na popud žalobkyně do dohody ze dne 12. 9. 2003 byl vložen bod č. IV., umožňující převod práva a povinností založených touto dohodou na třetí osobu. Není dále vyloučeno, že do stanoveného termínu, tedy do 15. 12. 2003 žalobkyně mohla splnit podmínky devizového zákona č. 219/1995 Sb. pro možnost nabytí vlastnictví k nemovitosti, případně mohla práva převést na třetí osobu, jak také zřejmě žalobkyně při uzavírání dohody měla v úmyslu. Odvolací soud se ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že vzhledem k výše uvedeným skutečnostem ani tato okolnost není

vážným důvodem, pro který k uzavření kupní smlouvy nedošlo. V souladu s bodem I. citované dohody pak žalobkyni nepřísluší právo na vrácení složeného rezervačního poplatku, jenž připadl žalovanému. Snad je třeba uvést, že pokud v bodě I. dohody je uvedeno, že záloha na rezervační poplatek bude započtena ve prospěch zajišťovatele jako náhrada škody a úhrada ušlého zisku, pak se nemůže jednat o započtení ve smyslu § 580 obč. zák., jak snad žalobkyně naznačovala.

Soud I. stupně tedy nepochybil, pokud návrh žalobkyně jako nedůvodný zamítl. Odvolací soud jeho rozhodnutí jako věcně správné dle § 219 o.s.ř. potvrdil, a to včetně zákona odpovídajícímu výroku o nákladech řízení.

Úspěšnému žalovanému byly přiznány i náklady odvolacího řízení spočívající v odměně za právní zastoupení dle vyhl. č. 484/2000 Sb. ve výši 19.500,- Kč a v náhradě za dva režijní paušály po 75,- Kč. Po připočtení 19% DPH ve výši 3.733,50 Kč činí náklady odvolacího řízení celkem 23.383,50 Kč (§ 142 odst. 1, § 224 o.s.ř.).

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím Okresního soudu Plzeň – město, dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Plzni dne 14. září 2005

JUDr. Zdeněk J e ř á b e k v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Marie Beranová