

Rsp 1481/12

Klíčová slova: Rezervační smlouva, rezervační poplatek, bezdůvodné obohacení

Dotčená ustanovení: § 451 Občanského zákoníku

P r á v n í v ě t a:

Nebude-li po podpisu rezervační smlouvy a splacení rezervačního poplatku uzavřena kupní smlouva mezi smluvními stranami, nemůže rezervační poplatek sloužit jako záloha na zaplacení kupní ceny. Straně, která obdržela rezervační poplatek vznikne povinnost rezervační poplatek vrátit, ledaže by nastoupil jiný zákonný anebo smluvní důvod, který by jí opravňoval si rezervační zálohu ponechat. Pokud tak neučiní, vznikne této straně bezdůvodné obohacení, které je, ve smyslu ustanovení § 451 Občanského zákoníku, povinna druhé straně vydat.

Z o d ů v o d n ě n í:

ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ A SLOŽENÍ ROZHODČÍHO SENÁTU

1. Projednávání sporu bylo zahájeno na základě žaloby doručené Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále též " ") dne 19. července 2012.

PRAVOMOC ROZHODČÍHO SOUDU

2. Pravomoc rozhodčího soudu odůvodnila strana žalující tím, že mezi stranami byla platně sjednána rozhodčí doložka (čl. V. Závěrečná ustanovení Smlouvy o rezervaci nemovitosti a o poskytnutí součinnosti při koupi nemovitosti).

3. Předmětem žaloby učinila strana žalující nárok na vrácení zaplacené rezervační zálohy ve výši CZK 123 000, a to z titulu zmaření účelu Smlouvy o rezervaci nemovitosti a o poskytnutí součinnosti při koupi nemovitosti (dále jen „**rezervační smlouva**“), uzavřené dne 23. března 2012 za účelem podpisu eventuální kupní smlouvy a následného převodu nemovitosti, z důvodu vzniklých nikoli na straně žalující.

4. Rozhodčí doložka byla uzavřena spolu s rezervační smlouvou dne 23. března 2012, tedy před nabytím účinnosti novely zákona o rozhodčím řízení – zákona č. 19/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony – která nabyla účinnosti dne 1. dubna 2012. Podle ustanovení čl. II. odst. 2 zákona č. 19/2012 Sb. se platnost rozhodčí smlouvy se posuzuje podle zákona č. 216/1994 Sb., ve znění účinném v době uzavření rozhodčí smlouvy, tj. před účinností citované novely.

PRŮBĚH ŘÍZENÍ

5. V žalobě doručené rozhodčímu soudu dne 19. července 2012 strana žalující úvodem svých žalobních tvrzení uvedla ve vztahu k straně žalované, že tato je obchodní společností podnikající v oboru realit. Na základě inzerce strany žalované strana žalující projevila zájem o koupi nemovitosti – rodinného domu (dále též „**nemovitost**“).

6. Vzhledem k trvajícimu a opravdovému zájmu strany žalující o nemovitost složila tato dne 21. března 2012 k rukám pracovnice strany žalované, paní M, dílčí část tzv. rezervační zálohy ve výši CZK 15 000 jako blokační zálohu na danou nemovitost. V návaznosti na složení částky uzavřela strana žalující se stranou žalovanou dne 23. března 2012 rezervační smlouvu, při jejímž podpisu složila strana žalující k rukám pracovnice strany žalované další dílčí část rezervační zálohy ve výši CZK 108 000. Peněžní prostředky v podobě tzv. rezervační zálohy měly, dle tvrzení strany žalující, sloužit jako zálohová platba ve vztahu k předpokládané kupní ceně za nemovitost inzerovanou v nabídce strany žalované jako realitní kanceláře. V případě uzavření kupní smlouvy na nemovitost měly být tyto prostředky stranou žalovanou, jako zprostředkovatelem koupě, započteny oproti sjednané kupní ceně.

7. Rezervační smlouva uzavřená smluvními stranami dne 23. března 2012 byla uzavřena na dobu určitou, a to do 30. dubna 2012, jak vyplývá z žalobních tvrzení a jak je výslovně uvedeno v bodu IV. rezervační smlouvy. Na základě uhrazení rezervační zálohy stranou žalující, po dobu trvání rezervační smlouvy, byla strana žalovaná v souladu s ustanoveními smlouvy povinna vyvíjet snahu a vykonávat činnosti směřující k uzavření kupní smlouvy a převodu nemovitosti.

8. Strana žalující ve své žalobě dále uvedla, že vlastníkem nemovitosti v předmětné době zamýšlené koupě byla dle evidence katastru nemovitostí obchodní společnost G a jejím jménem strana žalovaná danou nemovitost nabízela k prodeji.

9. Jak vyplývá ze žalobních tvrzení a z přínáležejícího spisového materiálu, usnesením Okresního soudu ve Zlíně ze dne 28. března 2012, nařídil soud předběžné opatření ve smyslu ust. § 102 OSŘ, jímž zakázal vlastníkovu nemovitosti, společnosti G, nakládat s předmětnými nemovitostmi (dále jen „**předběžné opatření**“), převést je na jinou osobu, zatížit zástavním právem, věcným právem anebo nájemním vztahem ve prospěch třetích osob.

10. Nařízením předběžného opatření byl dle tvrzení strany žalující na straně žalované jako prodávajícího zmařen účel rezervační smlouvy ze dne 23. března 2012 a pro trvání nařízeného předběžného opatření a s tím související nemožnost plnění tak zmařen i zamýšlený převod nemovitosti a eventuální podpis kupní smlouvy.

11. Vzhledem k trvání nařízeného předběžného opatření, které vlastníkovu nemovitosti zamezilo nakládání s předmětnými nemovitostmi, nemohlo v průběhu sjednané rezervační doby, tj. do 30. dubna 2012, dojít k platnému převodu nemovitosti, a tedy k naplnění záměru sledovaného uzavřením rezervační smlouvy ve spojení s uhrazením rezervační zálohy, a v rovinně obecně k uspokojení primárního zájmu strany žalující, s nímž vstupovala do jednání se stranou žalovanou, to vše dle žalobních tvrzení z důvodu dlících nikoli na straně žalující.

12. Vzhledem k tvrzené nemožnosti uzavření kupní smlouvy v rezervační smlouvou stanovené době domáhala se strana žalující po straně žalované opakovaně vrácení složených peněžních prostředků v celkové výši CZK 123 000, a to výzvami ze dne 1. června 2012 a 6. června 2012, na které strana žalovaná nikterak nereagovala a požadované peněžní prostředky nevydala.

13. Na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k nečinnosti a nekontaktnosti strany žalované, podala strana žalující žalobu k rozhodčímu soudu, na jejímž základě bylo ve věci zahájeno rozhodčí řízení. Straně žalované byla žaloba doručena dne 10. srpna 2012 a k žalobním tvrzením se následně dne 4. září 2012 vyjádřila.

14. Strana žalovaná se ve svém vyjádření ohradila proti žalobním tvrzením strany žalující a shora specifikovaný nárok strany žalující označila za nedůvodný, neboť v nařízeném předběžném opatření, vydaném usnesením Okresního soudu ve Zlíně dne 28. března 2012, nespátřuje zmaření účelu rezervační smlouvy a titul pro navrácení rezervační zálohy.

15. Dle tvrzení strany žalované nedošlo z její strany k žádnému pochybení a své povinnosti vyplývající jí z uzavřené rezervační smlouvy splnila včas a řádně, neboť vykonala všechny činnosti směřující k budoucímu uzavření kupní smlouvy, poskytla straně žalující při jednání o uzavření kupní smlouvy veškerou součinnost a zajistila uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 2. dubna 2012, jejímiž účastníky byla strana žalující jako budoucí kupující a společnost G jako budoucí prodávající.

16. Strana žalovaná se zásadně neztotožňuje s názorem strany žalující, že okolnosti nastalé na straně budoucího prodávajícího, tj. následná nemožnost převodu nemovitosti v důsledku vydaného předběžného opatření, by jí měly být přičítány jako pochybení a nesplnění smluvních povinností. Při své činnosti jednala strana žalovaná v dobré víře a informační povinnost strany žalované se dle názoru strany žalované na daný případ nevztahovala.

17. Ve svém vyjádření strana žalovaná dále zdůraznila, že strana žalující, ač si byla vědoma skutečností nastalých na straně budoucího prodávajícího, zůstala zcela pasivní ve vztahu k možnému řešení dané situace a nevyužila svého práva odstoupit od smlouvy v důsledku podstatné změny okolností. Strana žalovaná zároveň opakovaně vyzvala stranu žalující k uzavření kupní smlouvy, a to dle tvrzení strany žalované, ještě ve sjednané lhůtě, do 30. května 2012 (tj. ve lhůtě ujednané ve smlouvě o uzavření smlouvy budoucí kupní smlouvy). V důsledku tvrzené nečinnosti strany žalující tak dle názoru strany žalované bylo založeno právo strany žalované na smluvní pokutu dle ustanovení čl. III., bodu 3.1 rezervační smlouvy.

18. Strana žalující v rámci ústního jednání odkázala co do uplatněného nároku na podanou rozhodčí žalobu, a to ve znění doplňujícího podání k žalobě ze dne 4. září 2012. Stejně tak strana žalovaná ve svém tvrzení cele odkázala na vyjádření strany žalované ze dne 15. srpna 2012 a zdůraznila zároveň zejména skutečnost, že závazek strany žalované považuje co do povinností strany žalované vyplývajících této z uzavřené rezervační smlouvy za zcela splněný, a to z důvodu uzavření smlouvy o smlouvě budoucí mezi stranou žalující a budoucím prodávajícím, společností G. Strana žalovaná dále uvedla, že omezení vlastnického práva společnosti G předběžným opatřením trvalo pouze velmi krátký časový úsek, a to do 25. dubna 2012, a po výmazu dané skutečnosti z katastru nemovitostí, dle tvrzení strany žalované ještě v rezervační době, byla strana žalující vyzvána k uzavření kupní smlouvy.

19. V reakci na tvrzení strany žalované strana žalující zdůraznila, že závazkem strany žalované vyplývajícím z rezervační smlouvy bylo uzavření kupní smlouvy na předmětné nemovitosti a jejich následný převod na kupujícího, nikoliv uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, byť je takovýto smluvní závazek příslibem budoucího uzavření kupní smlouvy

na nemovitost. Strana žalující se neztotožňuje s tvrzením strany žalované co do trvání předběžného opatření, neboť dle strany žalující předběžné opatření trvalo po celou dobu rezervace, v důsledku čehož nemohlo dojít k uzavření kupní smlouvy k převodu vlastnictví nemovitosti, neboť vlastník nemovitosti nebyl v době rozhodné oprávněn s nemovitostí nakládat.

20. Ve vztahu k tvrzené sjednané smluvní pokutě pro porušení povinností strany žalující z rezervační smlouvy strana žalující uvedla, že rezervační smlouva, v podobě v jaké byla uzavřena stranami dne 23. března 2012, nesjednává povinnost strany žalující k uzavření jakéhokoli úkonu v jakékoli lhůtě, neboť smluvní pokuta obsažená v čl. 3.1 nenavazuje jako zajišťovací institut na sjednanou povinnost. Neexistuje tak hlavní smluvní závazek, k němuž by se smluvní pokuta jako sankční ustanovení akcesoricky upínala.

21. Strana žalující zároveň zdůraznila, že strana žalovaná při sjednání smluvní pokuty nejednala v pozici zástupce prodávajícího, tj. vlastníka nemovitosti a strana žalovaná stejně tak nebyla a neměla být účastníkem smlouvy o smlouvě budoucí. Dle argumentace strany žalující tak s přihlédnutím k závěrům judikatury (např. rozsudek Nejvyššího soudu 33 Cdo 498/2009) nebyl platně sjednán závazek zaplacení smluvní pokuty, neboť dle výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu může být smluvní pokuta sjednána výhradně mezi stranami v postavení dlužnicko-věřitelském. Vzhledem k předchozím skutečnostem nepovažuje strana žalující nárok strany žalované na úhradu smluvní pokutu za oprávněný.

22. Strana žalovaná v rámci ústního jednání opakovaně zdůraznila, že závazek uzavřít kupní smlouvu pro stranu žalující trval až do 30. května 2012, jak vyplývá z čl. II smlouvy o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, a v této lhůtě také strana žalovaná stranu žalující k jejímu uzavření opakovaně vyzvala.

23. Dne 9. ledna 2013 bylo rozhodčím soudu doručeno podání strany žalující označené jako „doplnění žalobních tvrzení“, jímž bylo stranou žalující prokázáno trvání předběžného opatření nařízeného usnesením Okresního soudu ve Zlíně ze dne 28. března 2012, jímž bylo společnosti G zakázáno nakládat s předmětnými nemovitostmi. Jak vyplývá z příložených listinných důkazů, dané předběžné opatření bylo zrušeno usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 25. května 2012.

PRÁVNÍ HODNOCENÍ

24. Přestože je rezervační smlouva poměrně neurčitá, lze z ní dovodit, že složená rezervační záloha měla sloužit jako záloha na zaplacení kupní ceny za převod nemovitostí mezi společností G, jako prodávající, a stranou žalující, jako kupující. Skutečnost, že k uzavření této kupní smlouvy nedošlo, nelze přičítat k tíži strany žalující, neboť společnost G byla předběžným opatřením omezena v nakládání s nemovitostmi, a to tak, že je nesměla převést jiné osobě.

25. Nebyla-li uzavřena kupní smlouva mezi stranou žalující a společností GRiph, s. r. o., nemohl rezervační poplatek sloužit jako záloha na zaplacení kupní ceny a straně žalované vznikla povinnost rezervační poplatek vrátit straně žalující, ledaže by nastoupil jiný zákonný anebo smluvní důvod, který by jí opravňoval si rezervační zálohu ponechat.

26. V této části však strana žalovaná neunesla břemeno tvrzení, ani břemeno důkazní. Strana žalovaná neprokázala, že by existoval jakýkoliv právní důvod, který by ji opravňoval k nevrácení rezervační zálohy. Jediný rozhodce přitom musí dát za pravdu straně žalující, a to v tom směru, že strana žalovaná nemohla být ani teoreticky oprávněna si rezervační zálohu ponechat z titulu smluvní pokuty, neboť chyběl základní atribut vzniku nároku na smluvní pokutu a to porušení smluvní povinnosti stranou žalující vůči straně žalované. Rezervační smlouva žádnou takovou povinnost neupravuje. Povinnosti strany žalující ze smlouvy o uzavření budoucí kupní zavazují stranu žalující vůči společnosti G a nikoli vůči straně žalované. Vedle toho je třeba uvést, že strana žalující neporušila ani svoji povinnost vůči společnosti G ze smlouvy o uzavření budoucí kupní, neboť plnění této povinnosti se stalo díky předběžnému opatření zakazujícímu společnosti G převést své nemovitosti, nemožné.

27. Straně žalující tedy vzniklo bezdůvodné obohacení, které je strana žalovaná samozřejmě ve smyslu ustanovení § 451 OZ povinna straně žalující vydat.

V Praze dne 28. dubna 2013