

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.01.2008, sp. zn. 26 Odo 1100/2006, ECLI:CZ:NS:2008:26.ODO.1100.2006.1

Číslo: 84/2008

Právní věta:

Garážové stání, které není nebytovým prostorem dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není způsobilé být předmětem samostatného vlastnického práva.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 23.01.2008

Spisová značka: 26 Odo 1100/2006

Číslo rozhodnutí: 84

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nebytové prostory

Předpisy: § 118 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 118 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 37 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 50a odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Obvodní soud pro Prahu 8 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 26. 11. 2003 zamítl žalobu, aby bylo žalované uloženo zaplatit žalobci 30 000 Kč se 4% úrokem z prodlení od 5. 2. 2003 do zaplacení (výrok pod bodem I.). Současně rozhodl, že je žalobce povinen zaplatit žalované náklady řízení (výrok pod bodem II.).

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce jako zájemce a žalovaná jako prodávající uzavřeli dne 6. 5. 2002 „Smlouvu o rezervaci garážových stání č. 61 a 62 v objektu garáží v K. ulici 56/159, postaveného na pozemku parc. č. 407/1 v k. ú. K., P. 8“, dále jen „předmětnou smlouvu“, s následujícím obsahem: „Zájemce má zájem uzavřít smlouvu kupní na garážová stání č. 61 a 62 a to nejpozději do 15. 12. 2002“ (článek I. předmětné smlouvy), „Kupní cena výše uvedených garážových stání činí včetně DPH 598 000 Kč“ (článek II. předmětné smlouvy), „Jako výraz své svobodné a vážné vůle skládá zájemce při podpisu této rezervační smlouvy zálohu na kupní cenu ... 30 000 Kč. V případě podepsání smlouvy kupní bude tato záloha započtena na úhradu kupní ceny Pokud zájemce neuzavře nejpozději do v čl. I. uvedeného data s prodávajícím smlouvu kupní z důvodů na straně zájemce, propadá tato záloha ve prospěch prodávajícího“ (článek III. předmětné

smlouvy). K uzavření budoucí kupní smlouvy ve lhůtě do 15. 12. 2002 nedošlo, neboť žalobce se sám neozval a žalovaná ho marně kontaktovala na mobilní telefon (žalobce byl mimo území České republiky a neučinil žádná opatření, aby byl pro žalovanou dostupný). Žalovaná si zálohu 30 000 Kč ponechala.

Po právní stránce soud prvního stupně posoudil předmětnou smlouvu jako smlouvu o budoucí kupní smlouvě (§ 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů) a ujednání o propadné záloze jako ujednání o smluvní pokutě (§ 544 a následující obč. zák.). Dovodil, že žalobce stíhá závazek poskytnout žalované smluvní pokutu 30 000 Kč, neboť porušil smluvní povinnost tím, že neposkytl žalované součinnost k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě do 15. 12. 2002. S ohledem na závazek žalované rezervovat pro žalobce garážová stání po dobu téměř 8 měsíců a výši smluvní pokuty pouhých 30 000 Kč soud prvního stupně neshledal ujednání o smluvní pokutě v rozporu s dobrými mravy a neshledal je ani ujednáním, které by znamenalo značnou nerovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran, jak to pro spotřebitelské smlouvy, mezi něž patří i předmětná smlouva, zakazuje ustanovení § 56 odst. 1 obč. zák.

M ě s t s k ý s o u d v Praze jako odvolací soud rozsudkem ze dne 11. 11. 2004 změnil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé a výrokem I. uložil žalované, aby zaplatila žalobci 30 000 Kč s 3% úrokem z prodlení od 5. 2. 2003 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku, výroky II. a III. rozhodl o nákladech za řízení před soudem prvního stupně a o nákladech odvolacího řízení a výrokem IV. uložil soudu prvního stupně provést opravu výše úroku z prodlení (3 % namísto 4 %).

Odvolací soud posoudil předmětnou smlouvu jako nepojmenovanou smlouvu ve smyslu § 51 obč. zák. Uzavřel, že mezi účastníky byla sjednána smlouva o budoucí kupní smlouvě a že závazek žalobce uzavřít budoucí kupní smlouvu byl zajištěn sankcí, a to smluvní pokutou. Vyslovil názor, že smluvní pokutu lze sjednat pouze za porušení konkrétní povinnosti. Předpoklad, že budoucí kupní smlouva nebyla uzavřena z důvodů na straně žalobce, by proto mohl být naplněn tehdy, kdyby žalobce ve stanovené lhůtě nepodepsal žalovanou zasláný návrh kupní smlouvy. Žádný kvalifikovaný kontakt ze strany žalované, na který by žalobce nereagoval, však nenastal. Telefonický pokus žalované o kontakt s žalobcem nepokládal za právně relevantní krok k uzavření budoucí smlouvy. Dovodil tak, že žalované nevznikl nárok na smluvní pokutu. Tím, že si žalovaná ponechala částku 30 000 Kč, obohatila se bezdůvodně na úkor žalobce a je povinna mu bezdůvodné obohacení vydat.

Usnesením ze dne 19. 4. 2005 soud prvního stupně opravil výrok pod bodem I. (v části týkající se výše úroku z prodlení) svého rozsudku ze dne 26. 11. 2003 tak, že tento výrok správně zní: „Žaloba, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobci částku 30 000 Kč s 3% úrokem z prodlení od 5. 2. 2003 do zaplacení, se zamítá.“

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to do výroku pod bodem I. (podle obsahu dovolání) podala žalovaná dovolání. Přípustností dovolání se nezabývala a jako dovolací důvody označila nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů) a že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Nesprávné právní posouzení spatřovala v tom, že odvolací soud posoudil po právní stránce smluvní ujednání ohledně částky 30 000 Kč jako ujednání o smluvní pokutě. Poukazovala na to, že předmětná smlouva je smlouvou smíšenou, že zčásti obsahuje ujednání o budoucí kupní smlouvě, která se řídí režimem § 50a obč. zák., a zčásti (a to v článku III. ohledně zálohy na kupní cenu garážového stání ve výši 30 000 Kč) ujednání o inomínátní smlouvě, která se řídí režimem § 51 obč. zák. Ohledně částky 30 000 Kč pak platí, co si strany dohodly (pacta sunt servanda). To znamená, že neuzavře-li žalobce s žalovanou nejpozději do 15. 12. 2002 kupní smlouvu z důvodů na své straně, propadá záloha ve prospěch žalované. V dovolání žalovaná též zaujala právní názor, že na smlouvy uzavřené podle § 50a a § 51 obč. zák. se nevztahují ustanovení o spotřebitelských smlouvách obsažená v části první v Hlavě páté

občanského zákoníku. Dovolací důvod, že rozhodnutí odvolacího soudu nemá oporu v provedeném dokazování, žalovaná spatřovala v tom, že odvolací soud nepřihlédl k výpovědi svědkyně J. T. Z výpovědi této svědkyně vyplynulo, že žalobce byl v rozhodné době do 15. 12. 2002 nedostupný a že žalovanou nekontaktoval. Naproti tomu žalovaná byla připravena uzavřít s žalobcem kupní smlouvu na počkání v pracovní době a ve svém sídle. Nemohla ho však shánět po světě. Žalovaná z toho dovozovala, že kupní smlouva nebyla uzavřena z důvodů na straně žalobce. Po marném uplynutí rezervace tedy částka 30 000 Kč připadla žalované. Navrhla odložit vykonatelnost napadeného rozsudku a dále navrhla, aby byl zrušen a věc mu byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se ve vyjádření k dovolání ztotožnil se závěry odvolacího soudu a navrhl, aby dovolací soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Podle čl. II bodu 3. zákona č. 59/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 4. 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 11. 11. 2004, Nejvyšší soud jako soud dovolací projednal dovolání a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), a že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neshledal dovolání důvodným.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k vadám podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.; tyto vady nebyly v dovolání namítány a z obsahu spisu se nepodávají. Nejvyšší soud proto přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu z pohledu uplatněných dovolacích důvodů.

Dovolatelka – s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) – uplatnila vedle dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř.

Podle § 241a odst. 3 o. s. ř. je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) a b) o. s. ř. (v projednávané věci je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř.), popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení (§ 238 a § 238a), lze dovolání podat také z důvodu, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o. s. ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplývaly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti,

eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o. s. ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva (srov. Občanský soudní řád, komentář, 7. vydání 2006, nakladatelství C. H. BECK, strana 1268).

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V projednávané věci oba soudy posoudily předmětnou smlouvu jako smlouvu o budoucí smlouvě kupní, to dovolatelka - s výhradou týkající se ujednání o smluvní pokutě - nezpochybnila.

Podle § 50a odst. 1 obč. zák. účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech.

Podle § 118 odst. 1 obč. zák. předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.

Podle § 118 odst. 2 obč. zák. předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.

Podle § 37 odst. 2 obč. zák. právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.

Právní teorie (srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, 458 s.) a rozhodovací praxe soudů (srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 1995, sp. zn. 3 Cdo 317/93) nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 2006, sp. zn. [28 Cdo 2314/2005](#)) dovodila, že nebytový prostor není věcí ve smyslu občanského práva. Jako předmět samostatného vlastnického práva mohou být nebytové prostory toliko v intencích zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

V dané věci mělo být předmětem budoucí kupní smlouvy „garážové stání“. Ze skutkových zjištění - podle textu smlouvy o smlouvě budoucí - se přitom nepodává, že by šlo o nebytový prostor ve smyslu uvedeného zákona (srov. jeho ustanovení § 2 písm. c/). Pokud tedy byla předmětem smlouvy o budoucí kupní smlouvě garážové stání, je tato smlouva pro právní nemožnost plnění podle § 37 odst. 2 obč. zák. neplatná.

V právní teorii není pochyb o tom, že vedlejší (akcesorické) závazkové vztahy sledují osud hlavního závazkového vztahu a že důsledkem jejich akcesorické povahy je mimo jiné i to, že trvají pouze za předpokladu platnosti hlavního závazkového vztahu (srov. Občanské právo hmotné, svazek II., 4. vydání, ASPI 2006, str. 99). V rozhodovací praxi dovolacího soudu byl tento závěr rovněž vyjádřen. Například v rozsudku ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. [33 Odo 330/2002](#), Nejvyšší soud uvedl: „Ujednání o smluvní pokutě je neplatné, nevznikl-li platně závazek, jehož splnění má být smluvní pokutou zajištěno.“ Obdobně v dalším rozsudku ze dne 26. 3. 2001, sp. zn. [33 Cdo 1079/99](#), týkajícím se smluvní pokuty sjednané jako „propadná záloha“, Nejvyšší soud uvedl: „Pokud účastníci ve smlouvě o smlouvě budoucí sjednali jako smluvní pokutu nevrácení zálohy, je podmínkou platnosti tohoto ujednání o smluvní pokutě platnost smlouvy o smlouvě budoucí.“ Proto bylo v dané věci posouzení vedlejšího závazku o propadné záloze odvislé od právního posouzení platnosti závazku ze smlouvy o

budoucí kupní smlouvě. Byl-li tedy - jak bylo výše dovozeno - neplatný (hlavní) závazek ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě, byl v důsledku toho neplatný i akcesorický závazek, tj. ujednání týkající se částky 30 000 Kč.

Byť se odvolací soud posouzením platnosti posléze uvedeného ujednání z výše naznačených hledisek nezabýval, je jeho rozhodnutí ve svém důsledku, tj. co do důvodnosti uplatněného žalobního nároku jako nároku z bezdůvodného obohacení, věcně správné.

Nejvyšší soud proto - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2, věta před středníkem, a odst. 6 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že skutkové zjištění, které dovolatelka považuje za nesprávné, nebylo pro posouzení věci podstatné, dovolací soud se již nezabýval dalším dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o. s. ř. Za daného stavu bylo rovněž bezpředmětné zabývat se námitkou týkající se ustanovení § 56 obč. zák.