Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 11. 2010, sp. zn. 20 Co 433/2010, ECLI:CZ:KSHK:2010:20.CO.433.2010.1

Číslo: 102/2011

Právní věta:

Smlouva zprostředkovatelská je současně i smlouvou spotřebitelskou, jestliže zprostředkovatel jako podnikatel poskytuje služby realitní kanceláře a v jejich rámci při uzavření a plnění smlouvy jedná, zatímco zájemce, fyzická osoba, v právním vztahu se zprostředkovatelem jako podnikatel nevystupuje.

Soud: Krajský soud v Hradci Králové

Datum rozhodnutí: 11.11.2010

Spisová značka: 20 Co 433/2010

Číslo rozhodnutí: 102

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Smlouva spotřebitelská, Smlouva zprostředkovatelská

Předpisy: § 451 obč. zák.
§ 491 odst. 2 obč. zák.
§ 52 obč. zák.
§ 774 obč. zák.
§ 853 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 25. 6. 2010 O k r e s n í s o u d v Ústí nad Orlicí zamítl žalobu o zaplacení 95 200 Kč a uložil žalobci povinnost nahradit náklady řízení ve výši 76 358 Kč žalovanému a ve výši 2651 Kč České republice.

Okresní soud vyšel ze zjištění, že mezi účastníky byla uzavřena „smlouva o rezervaci nemovitosti“, na jejímž základě se žalovaný zavázal zprostředkovat pro žalobce koupi bytu a byt pro něho rezervovat. Žalobce na základě této smlouvy podle jejího článku IX zaplatil žalovanému odměnu za rezervaci předmětných nemovitostí a za zprostředkování prodeje ve výši 95 200 Kč. Uvedenou smlouvu hodnotil okresní soud jako nepojmenovanou s tím, že se v ní účastníci výslovně dohodli na tom, že nárok na odměnu pro žalovaného nebyl závislý na uzavření zprostředkovávané kupní ceny. Žalovaný všechny své povinnosti podle smlouvy splnil, a proto mu právo na odměnu náleží. Okresní soud z těchto důvodů žalobu, jíž se žalobce domáhal vrácení zaplacené odměny, zamítl.

Proti rozsudku okresního soudu podal odvolání žalobce. Namítal, že nejde o smlouvu inominátní, nýbrž o smlouvu o zprostředkování. Nárok na odměnu tedy byl závislý na tom, zda byla uzavřena zprostředkovávaná kupní smlouva. Žádná výjimka z tohoto pravidla mezi účastníky sjednána nebyla. Závěr okresního soudu v tomto směru není podepřen žádným důkazem, z vlastní smlouvy uzavřené mezi účastníky nevyplývá. Žalovaný si je sám vědom, že mu právo na odměnu nenáleží, jinak by nemohl vůči tomuto svému dluhu provádět zápočet vlastních pohledávek. Žalobce navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu a žalobě vyhověl.

Žalovaný ve vyjádření k odvolání zastával stanovisko, že smlouva uzavřená mezi účastníky je smlouvou inominátní. Žalovanému z ní vznikly i jiné povinnosti, než jenom jako zprostředkovateli. Okresní soud proto správně přihlédl především k tomu, co bylo mezi účastníky dohodnuto. Odměna byla poskytnuta na základě smlouvy a není důvod ji vracet. Žalovaný všechny své smluvní povinnosti splnil. Nemůže se jednat o bezdůvodné obohacení na jeho straně. Odměna byla poskytnuta na základě oboustranné dohody, soud by měl vůli účastníků respektovat. Žalobce soustavně mění svá stanoviska a právní hodnocení věci ve snaze vyhnout se svým smluvním povinnostem. Takovému jednání by soud neměl přitakat. Žalovaný navrhl potvrzení rozsudku okresního soudu.

K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudek okresního soudu změnil.

Z odůvodnění:

Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu a poté dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

Rozhodnutí v této věci stojí na vyřešení otázky, za jakých podmínek měl žalovaný právo na zaplacení odměny za zprostředkování. Okresní soud dospěl k závěru, že toto právo vzniklo žalovanému rezervací bytu a vyhotovením kupní smlouvy, a to bez ohledu na to, zda zprostředkovávaná kupní smlouva byla posléze skutečně uzavřena. Odvolací soud nepovažuje tento závěr za správný.

Je třeba předně vyjasnit, zda se na smlouvu uzavřenou mezi účastníky vztahuje úprava smlouvy zprostředkovatelské obsažená v § 774 a násl. obč. zák. Odvolací soud je toho názoru, že tomu tak je. Okresní soud považoval smlouvu za nepojmenovanou, tedy takovou, která v občanském zákoníku není upravena. Toto hodnocení se nejeví odvolacímu soudu jako přiměřené, neboť podstatou smlouvy bylo právě zprostředkování uzavření kupní smlouvy. Smlouva obsahuje všechny podstatné náležitosti smlouvy zprostředkovatelské, tak jak je tato smlouva jako typ v občanském zákoníku upravena. Skutečnost, že součástí smlouvy byla i další ustanovení podrobněji upravující práva a závazky účastníků (např. právě závazek žalovaného rezervovat byt pro žalobce), nečiní ze smlouvy smlouvu nepojmenovanou. Ostatně i kdyby o takovou smlouvu šlo, bylo by třeba ohledně vlastního zprostředkování postupovat analogicky podle úpravy smlouvy zprostředkovatelské (§ 491 odst. 2, § 853 obč. zák.).

Za správný nelze považovat ani závěr, že se účastníci dohodli na tom, že odměna za zprostředkování nebude vázána na uzavření zprostředkovávané smlouvy, čímž smluvně vyloučili zákonnou úpravu. Takový závěr podle názoru odvolacího soudu ze smlouvy nevyplývá. Výslovné ujednání, v němž by účastníci projevili vůli odchýlit se od ustanovení § 774 obč. zák. a nevázat odměnu za zprostředkování na uzavření zprostředkovávané kupní smlouvy, účastníci do smlouvy nepojali. Z celkové koncepce smlouvy lze naopak dovodit, že účastníci vycházeli z principu právě opačného. Podle článku VIII smlouvy byl žalobce v případě porušení své povinnosti uzavřít kupní smlouvu povinen zaplatit žalovanému smluvní pokutu. Pokud by byl nárok na odměnu nezávislý na tom, zda následně k uzavření zprostředkovávané smlouvy skutečně dojde, pak by ovšem ujednání o smluvní pokutě postrádalo logiku. Tu je třeba hledat v ekonomických vztazích mezi účastníky. Mělo-li by platit, že žalovaný jako zprostředkovatel má právo na odměnu bez ohledu na to, zda žalobce zprostředkovanou smlouvu uzavře, pak by se stalo ekonomické postavení žalovaného na osudu

zprostředkované smlouvy zcela nezávislým. Nárok na odměnu by žalovanému vznikl již jen poskytnutím příležitosti smlouvu uzavřít. Z ekonomického hlediska nelze rozumně zdůvodnit, proč by měl žalovaný za této situace platit při neuzavření zprostředkované smlouvy žalovanému pokutu. Žalovaný by nebyl na uzavření zprostředkovávané smlouvy nikterak zainteresován a k smluvní pokutě jako zajišťovacímu institutu by nebyl žádný rozumný důvod. Není zřejmé, proč by měl mít žalobce vedle práva na odměnu ještě i právo na smluvní pokutu. Stojí za připomenutí, že výše smluvní pokuty byla sjednána v rozsahu přesahujícím odměnu za zprostředkování (7 % z kupní ceny). Z rozboru zprostředkovatelské smlouvy se tedy naopak podává, že pro případ neuzavření kupní smlouvy žalovaný nárok na odměnu neměl. Smluvní pokuta byla sjednána právě proto, aby tuto ztrátu žalovanému nahradila. Jen takový výklad lze považovat za logický. Na předcházející úvahy přitom nemá žádný vliv, že ujednání o smluvní pokutě bylo soudem shledáno jako neplatné. Pro interpretaci smlouvy je rozhodující záměr, s nímž bylo toto, byť neplatné, ustanovení do smlouvy zakomponováno.

Výše uvedeným závěrům odpovídá i fakt, že žalovaný v průběhu řízení provedl proti pohledávce na vrácení odměny zápočet (srov. podání žalovaného č.l. 17). I z tohoto právního úkonu žalovaného, byť opět neplatného, je patrné, jak on sám smlouvě rozuměl. Námitku započtení by nemohl uplatnit, pokud by měl za to, že mu odměna náleží a žalobce nemá právo na její vrácení. V námitce započtení je naopak obsažen předpoklad, že žalovaný je povinen odměnu žalobci vrátit.

Lze tedy uzavřít, že ze zprostředkovatelské smlouvy neplyne, že se účastníci dohodli ve věci odměny na úpravě odchylné od zákona. Platí tedy úprava zákonná, podle níž je nárok na odměnu za zprostředkování vázán na uzavření zprostředkované smlouvy (§ 774 obč. zák.). Na uvedeném závěru nic nemění okolnost, že odměna byla žalovanému žalobcem ve skutečnosti poskytnuta předem.

Je tu ještě jeden podstatný důvod, pro který nelze přisvědčit argumentaci žalovaného a na který odvolací soud v předchozím rozhodnutí nepřipadl. Odvolací soud nyní dospívá k závěru, že smlouva uzavřená mezi účastníky je smlouvou spotřebitelskou ve smyslu § 52 obč. zák. Žalovaný provozující služby realitní kanceláře byl v tomto vztahu dodavatelem, který jednal v rámci své podnikatelské činnosti, žalobce spotřebitelem, který naopak jako podnikatel nejednal. V režimu spotřebitelských smluv platí, že strany se nemohou smluvně odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele a dále že v pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější (srov. § 55 odst. 1 a 3 obč. zák.). To znamená, že smluvní vyloučení ustanovení § 774 obč. zák. a jeho nahrazení dohodou, podle níž má žalovaný právo na odměnu již jen na základě obstarání příležitosti k uzavření smlouvy, je neplatné, neboť je pro žalobce jako spotřebitele zjevně nevýhodnější. I kdyby však takové ujednání možné bylo, bylo by třeba smlouvu vzhledem k jejímu nejasnému obsahu vyložit ve prospěch spotřebitele. Protože smlouva je ohledně vzniku práva na odměnu nejasná, bylo by nutné výkladem prospěšnějším pro spotřebitele dovodit, že účastníci neprojevili vůli upravit tuto otázku odchylně od zákona. Vztah mezi účastníky by tudíž i za těchto okolností podléhal zákonné úpravě.

Lze tedy závěrem uvést, že pokud nebyla zprostředkovaná kupní smlouva uzavřena, žalovanému právo na odměnu za zprostředkování nevzniklo. Pokud žalobce odměnu žalovanému již poskytl, šlo o plnění bez právního důvodu. Žalovaný byl tímto plněním bezdůvodně obohacen a je povinen vydat je žalobci zpět (§ 451 obč. zák.).

Odvolací soud proto rozsudek okresního soudu změnil a žalovanému uložil povinnost poskytnutou odměnu žalobci vrátit. Jelikož se žalovaný dostal s plněním této své povinnosti do prodlení, je povinen zaplatit žalobci též úroky z prodlení. Jejich výše byla stanovena pro každé jednotlivé kalendářní pololetí zvlášť podle tehdy platné repo sazby stanovené Českou národní bankou ve smyslu § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění účinném do 30. 6. 2010. Žalovaný se dostal do prodlení nepochybně před 14. 2. 2009, žalobce však požadoval úrok z prodlení až od tohoto data. Soud byl jeho návrhem vázán a nemohl jej překročit.

O nákladech řízení rozhodl odvolací soud podle ustanovení § 224 odst. 1 a 2 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Náhrada nákladů řízení přísluší žalobci, který byl v řízení zcela úspěšný. Vzhledem k tomu, že odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu, rozhodl též znovu o nákladech řízení před soudem prvního stupně.

Řízení před soudem prvního stupně sestávalo ze tří fází (§ 2 odst. 1 vyhlášky č. 484/2000 Sb.). První z nich skončila rozsudkem okresního soudu ze dne 14. 8. 2009, druhá usnesením krajského soudu ze dne 25. 2. 2010 a třetí rozsudkem okresního soudu ze dne 25. 6. 2010.

Pokud jde o první fázi, náklady žalobce spočívaly v odměně za zastupování ve výši 23 490 Kč (§ 3 odst. 1 bod 4. vyhlášky č. 484/2000 Sb.), 5 paušálních náhradách hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. – převzetí věci, podání žaloby k soudu, 3x zastoupení při jednání), náhradě za ztrátu času za 6 půlhodin po 100 Kč (§ 14 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), jízdném zástupce žalobce za 3 cesty vykonané osobním automobilem na trase Kostelec nad Orlicí – Ústí nad Orlicí a zpět ve výši 967 Kč (§ 137 odst. 1 o. s. ř.), 20% DPH ve výši 5311 Kč (§ 137 odst. 3 o. s. ř.) a soudním poplatku 3810 Kč. Celkem činily tyto náklady 35 679 Kč.

Ve druhé fázi spočívaly náklady žalobce v odměně za zastupování 23 490 Kč, 2 paušálních náhradách hotových výdajů po 300 Kč (podání odvolání, zastoupení při jednání), jízdném zástupce žalobce za cestu vykonanou na trase Kostelec nad Orlicí – Hradec Králové a zpět ve výši 512 Kč, náhradě za ztrátu času za 4 půlhodiny po 100 Kč, 20% DPH ve výši 5000 Kč a soudním poplatku 3810 Kč. Celkem činily tyto náklady 33 812 Kč.

Ve třetí fázi sestávaly náklady žalobce z odměny za zastupování ve výši 23 490 Kč, 2 paušálních náhrad po 300 Kč (2x zastoupení při jednání), jízdného zástupce žalobce za 2 cesty vykonané na trase Kostelec nad Orlicí – Ústí nad Orlicí a zpět ve výši 665 Kč, náhrady za ztrátu času za 4 půlhodiny po 100 Kč a 20% DPH ve výši 5031 Kč. Celkem činily tyto náklady 30 186 Kč.

Náklady žalobce před soudem prvního stupně představovaly dohromady 99 677 Kč.

Náklady žalobce v odvolacím řízení spočívaly v odměně ve výši 23 490 Kč, dvou paušálních náhradách hotových výdajů po 300 Kč (podání odvolání, zastoupení při jednání), jízdném zástupce žalobce za cestu na trase Kostelec nad Orlicí – Hradec Králové a zpět ve výši 512 Kč, náhradě za ztrátu času za 4 půlhodiny po 100 Kč a 20% DPH ve výši 5000 Kč. Náklady žalobce před odvolacím soudem představovaly částku 30 002 Kč.

Žalobce zaplatil i v tomto případě znovu soudní poplatek z odvolání. Nebyl povinen tak ovšem učinit, neboť poplatek z odvolání již jednou zaplatil (zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, sazebník poplatků, poznámky k celému sazebníku, poznámka č. 2). Žalobci bude proto soudní poplatek soudem vrácen (§ 10 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb.). Soudní poplatek v tomto případě nelze považovat za účelně vynaložený náklad, a proto jeho úhrada žalobci přiznána nebyla.

K nákladům řízení je konečně třeba přičíst i náklady státu. Ty spočívaly ve svědečném, jež bylo vyplaceno v celkové výši 2651 Kč. I náhradu těchto nákladů uložil odvolací soud neúspěšnému žalovanému (§ 148 odst. 1 o. s. ř.).