

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu

Jménem republiky

Ústavní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Vladimíra Sládečka a soudců Tomáše Lichovníka (soudce zpravodaj) a Davida Uhlíře ve věci ústavní stížnosti stěžovatelky **Mgr. T. K. K.**, zastoupené Mgr. Pavlem Krausem, advokátem se sídlem Jitřní 558/8, Praha 4, **proti rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 9. 9. 2015, č. j. 13 C 80/2014-176, rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 13. 7. 2016, č. j. 21 Co 167/2016-223, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, č. j. 33 Cdo 5989/2016-258**, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Praze a Okresního soudu v Berouně jako účastníků řízení, a vedlejší účastnice KOS WIRE EUROPE s. r. o., se sídlem Sirejovická 1212, Lovosice, zastoupené Danielou Jablonskou, advokátkou se sídlem Talichova 807, Beroun, takto:

I. Rozsudkem Okresního soudu v Berouně ze dne 9. 9. 2015, č. j. 13 C 80/2014-176, rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 13. 7. 2016 č. j. 21 Co 167/2016-223 a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, č. j. 33 Cdo 5989/2016-258 bylo porušeno ústavně zaručené právo stěžovatelky na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

II. Tato rozhodnutí se ruší.

Odůvodnění:

I.

1. Ústavnímu soudu byl dne 11. 4. 2018 doručen návrh na zahájení řízení o ústavní stížnosti ve smyslu § 72 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“), prostřednictvím něhož se stěžovatelka domáhala zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí obecných soudů. Podaná ústavní stížnost obsahuje veškeré náležitosti, jak je stanoví zákon o Ústavním soudu.

II.

2. Mezi stěžovatelkou a Mgr. P. K. (dále jen „zájemci“) na straně jedné a právní předchůdkyní vedlejší účastnice (společnost TIFANNYS spol. s r. o. – dále jen „společnost TIFFANNYS“) na straně druhé byla dne 27. 11. 2013 uzavřena rezervační smlouva, a to jako smlouva nepojmenovaná. Jejím předmětem byl závazek společnosti TIFFANNYS rezervovat pro zájemce příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a závazek zájemců zaplatit za tuto příležitost společnosti TIFFANNYS rezervační poplatek. Předmětem rezervační smlouvy byl dále závazek stran uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, a to v rozsahu rámcového znění dle přílohy č. 1. rezervační smlouvy.

Smluvní strany mohly vzájemnou písemnou dohodou rozsah rámcového znění smlouvy o smlouvě budoucí změnit. Vzhledem k tomu, že mezi smluvními stranami nedošlo k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, domáhala se stěžovatelka vrácení zaplaceného rezervačního poplatku ve výši 183.054 Kč.

3. Napadeným rozsudkem Okresního soudu v Berouně byla zamítnuta žaloba stěžovatelky (výrok I.) a současně jí byla uložena povinnost nahradit společnosti TIFFANNYS náklady řízení (výrok II.). K odvolání stěžovatelky Krajský soud v Praze napadeným rozsudkem rozsudek soudu první stupně potvrdil (výrok I.) a uložil stěžovatelce povinnost zaplatit společnosti TIFFANNYS náklady odvolacího řízení (výrok II.). Následně podané dovolání bylo Nejvyšším soudem ústavní stížností napadeným usnesením odmítnuto.

4. Stěžovatelka v ústavní stížnosti uvádí, že před uzavřením rezervační smlouvy bylo zájemcům na jejich připomínky v textu příloženého návrhu smlouvy o smlouvě budoucí (konkrétně k platebním podmínkám smlouvy o smlouvě budoucí) pracovníci vedlejší účastnice, paní Soňou Duškovou, přislíbeno, že nebude problém platební podmínky ve smlouvě o smlouvě budoucí po podpisu rezervační smlouvy upravit. Pracovnice vedlejší účastnice v tomto směru zájemce ujistila, že si mohou smlouvu o smlouvě budoucí upravit podle toho, jak to bude jejich úvěřující bance vyhovovat. Tyto skutečnosti byly zachyceny v emailové korespondenci ze dne 27. 11. 2013 a byla k nim navržena svědecká výpověď Soni Duškové. Emailová korespondence ze dne 27. 11. 2013 byla okresním soudem sice provedena, přičemž z odůvodnění napadeného rozsudku toto nevyplývá. Svědecká výpověď jmenované byla zamítnuta.

5. Společnost TIFFANNYS ani přes písemné výzvy nepřistoupila na požadavek úpravy platebních podmínek ve smlouvě o smlouvě budoucí tak, jak bylo zájemcům přislíbeno před podpisem rezervační smlouvy a jak zájemci legitimně očekávali. Přestože smlouva o smlouvě budoucí nebyla mezi stranami rezervační smlouvy uzavřena, rezervační poplatek společnost TIFFANNYS zájemcům nevrátila. Rezervační smlouva přitom obsahovala výslovná ujednání o tom, jakým způsobem má být s rezervačním poplatkem naloženo v případě, že bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, i co se se zaplaceným rezervačním poplatkem má učinit v případě, že mezi stranami rezervační smlouvy nebude smlouva o smlouvě budoucí uzavřena. Stěžovatelka je toho názoru, že rezervační poplatek, který uhradila, není odměna pro společnost TIFFANNYS za rezervování příležitosti pro zájemce uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, ale že se jedná o část kupní ceny, tak jak bylo ujednáno v bodu 5.1 rezervační smlouvy.

6. Stěžovatelka poukázala na bod 6.1, z něhož vyplývá právo společnosti TIFFANNYS ponechat si zaplacený rezervační poplatek v situaci, kdy stěžovatelka nezplatí včas rezervační poplatek nebo poruší povinnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a společnost TIFFANNYS využije svého práva a odstoupí od rezervační smlouvy. V takovém případě by společnost TIFFANNYS byla oprávněna namísto vrácení rezervačního poplatku započíst pohledávku stěžovatelky na vrácení rezervačního poplatku na svou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty. Stěžovatelka je přesvědčena o tom, že k naplnění podmínek bodu 6. 1 rezervační smlouvy nedošlo, resp. společnost TIFFANNYS toto ani netvrdila a neprokázala. V řízení před obecnými soudy nebylo tvrzeno, že by ze strany stěžovatelky došlo k porušení rezervační smlouvy. Společnost TIFFANNYS od rezervační smlouvy neodstoupila a do podání ústavní stížnosti neuplatnila právo na úhradu smluvní pokuty. Společnost TIFFANNYS tak neměla žádný

právní titul, na jehož základě by byla oprávněna si zaplacený rezervační poplatek ponechat. Obecné soudy se splněním podmínek podle bodu 6. 1 rezervační smlouvy vůbec nezabývaly.

7. Stěžovatelka je toho názoru, že obecné soudy zasáhly do ústavně zaručeného principu rovnosti stran. Soudy zcela pominuly, že právní úkon musí posuzovat v celém jeho kontextu, tedy tak, aby byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době smluvního ujednání smluvních stran a v souladu se skutečnou vůlí stran v okamžiku uzavření smlouvy. Obecné soudy v napadených rozhodnutích nevyložily, z jakých důvodů neprovedly navržené důkazy a nijak se nevypořádaly s emailovou korespondencí mezi stěžovatelkou a zaměstnankyní společnosti TIFFANNYS. Stejně tak se soudy nevypořádaly s námitkou, že společnost TIFFANNYS nevytvořila pro stěžovatelku příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, resp. soudy v tomto ohledu neprovedly žádné dokazování, zda tato příležitost reálně existovala či nikoliv. Z výše vyložených důvodů má stěžovatelka za to, že v její věci došlo k zásahu do jejích základních práv a svobod, jež jsou jí garantovány čl. 4, čl. 36 a čl. 38 Listiny základních práv a svobod.

III.

8. Z vyjádření Okresního soudu v Berouně vyplývá, že tento vnímá ústavní stížnost jako účelovou a ve své podstatě se jí snaží zvrátit dřívější soudní rozhodnutí.

9. Krajský soud v Praze uvedl, že odmítá výtku spočívající v tvrzení, že svým postupem popřel právo rovnosti stran a že by rezervační smlouvu nevykládal za použití dalších výkladových pravidel. Odvolací soud naopak na straně 7-9 velice podrobně rozebral a vysvětlil, proč nebyla stěžovatelka na svých právech spotřebitelky nijak zkrácena a odkázal i na konstantní judikaturu výkladu smluv Ústavního soudu, jíž citoval.

10. Nejvyšší soud konstatoval, že interpretační pravidlo, podle něhož v pochybnostech o obsahu spotřebitelské smlouvy platí výklad pro spotřebitele příznivější, nelze využívat k tomu, aby smluvní ujednání byla vyložena účelově v rozporu se zjevně projevenou vůlí zaznamenanou ve smlouvě. Přisvědčil odvolacímu soudu, že smlouva důvod k pochybnostem o jejím obsahu nezavdává. Byly v ní jasně a srozumitelně specifikovány povinnosti žalované coby zprostředkovatelky, které nelze extenzivním výkladem smlouvy rozšiřovat. Dovolací soud v napadeném usnesení náležitě ozřejmil, že zásadně platí, že je vázán skutkovým stavem zjištěným odvolacím soudem a jeho správnost jakož i samotné hodnocení důkazů, nemůže přezkoumávat.

11. Vedlejší účastnice ve svém vyjádření k ústavní stížnosti uvedla, že v projednávané věci nelze některé důkazy hodnotit jako opomenuté, neboť neprovedením navržených důkazů se obecné soudy řádně vypořádaly, když je označily za nadbytečné a jejich provedení by bylo v rozporu s ekonomikou řízení. K absenci aplikace principu ochrany spotřebitele vedlejší účastnice uvedla, že v projednávané věci se při výkladu rezervační smlouvy nevyskytly žádné pochybnosti, kterým by bylo třeba poskytnout ochranu spotřebitelům.

12. Stěžovatelka v replice na uvedená vyjádření konstatovala, že smysl rezervační smlouvy byl v tom, že uhradí rezervační poplatek, ovšem nikoliv jako úplatu za závazek společnosti TIFFANNYS rezervovat příležitost uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí, ale jako část kupní ceny na budoucí převod nemovitosti. Obecné soudy pochybily, když

považovaly rezervační smlouvu za smlouvu úplatnou, která zanikla jejím splněním. Vedle gramatického výkladu obsahu právního ujednání je nutno použít i jiné výkladové metody a v tomto rámci je třeba vždy přihlížet k vůli jednajících osob a k celému kontextu právního jednání. Vytváří-li sama rezervační smlouva pochybnosti o tom, co je rezervační poplatek, tj. jestli úplata za splnění závazku, část kupní ceny nebo snad smluvní pokuta, musí být celé právní jednání podrobena výkladu založeném na tom, že vedle jazykového vyjádření právního jednání zachyceného slovně, podrobí soudy zkoumání i vůli jednajících osob.

IV.

13. Ústavní stížnost je důvodná.

14. Ústavní soud opakovaně vychází z toho, že není jeho úkolem hodnotit (a přehodnocovat) důkazy provedené obecnými soudy, pokud byly dodrženy zásady dané příslušnými procesními řády [nález sp. zn. III. ÚS 23/93 ze dne 1. 2. 1994 (N 5/1 SbNU 41)]. Mezi ústavně významné vady důkazního řízení patří případy, kdy z odůvodnění rozhodnutí nevyplývá vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry na straně druhé, resp. případy, kdy v soudním rozhodování jsou učiněná skutková zjištění v extrémním nesouladu s vykonanými důkazy. Extrémní rozpor mezi skutkovými zjištěními soudů a provedenými důkazy je dán zejména tehdy, kdy hodnocení důkazů a tomu přijaté skutkové závěry jsou výrazem zjevného faktického omylu či excesu logického (vnitřního rozporu), resp. jestliže skutková zjištění soudů vůbec nemají obsahovou spojitost s důkazy, jestliže skutková zjištění soudů nevyplývají z důkazů při žádném z logicky přijatelných způsobů jejich hodnocení, anebo jestliže skutková zjištění soudů jsou opakem toho, co je obsahem důkazů, na jejichž podkladě byla tato zjištění učiněna [usnesení sp. zn. III. ÚS 359/05 ze dne 23. 9. 2005 (U 22/38 SbNU 579)].

15. Ústavní soud tedy není oprávněn přehodnotit skutkový závěr obecných soudů v tom smyslu, že by sám (pozitivně) závazně určil, jaká skutková zjištění z jimi provedených důkazů jednoznačně plynou [ledaže by sám tento důkaz provedl, srov. nález sp. zn. I. ÚS 68/93 ze dne 21. 4. 1994 (N 17/1 SbNU 123)]. I bez opakovaného provedení důkazů je však v rámci přezkumu oprávněn učinit (negativní) závěr o tom, že určité právní či skutkové závěry zjevně neplynou ze skutečností zaznamenaných v soudním spisu. To se týká právě i projednávaného případu, kdy Ústavní soud shledal nesoulad mezi provedenými důkazy a skutkovými zjištěními obecných soudů.

16. Ústavní soud je toho názoru, že pro řešení předmětného případu je rozhodující znění bodu 6.1 a 6.2 rezervační smlouvy a z tohoto důvodu je cituje:

17. *"6.1 Pokud zájemce nezaplatí včas Rezervační poplatek nebo poruší povinnost uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí, může Společnost odstoupit do této Smlouvy. V případech uvedených v předchozí větě má Společnost právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Rezervačního poplatku. Smluvní pokuta je splatná třetí (3.) kalendářní den po dni porušení tohoto závazku. Společnost je oprávněna použít k úhradě této smluvní pokuty Rezervační poplatek, resp. započíst Rezervační poplatek na smluvní pokutu, s čímž Zájemce výslovně souhlasí.*

6.2 Nedojde-li k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí ve lhůtě uvedené v Odstavci 4.1 z důvodů ležících na straně Společnosti, má Zájemce právo požadovat vrácení

Rezervačního poplatku. V takovém případě je společnost povinna vrátit Zájemci Rezervační poplatek v plné výši nejpozději do dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Zájemce Společnosti. Neuhradí-li Společnost Zájemci v této lhůtě Rezervační poplatek v plné výši zpět, má Zájemce právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná třetí (3.) kalendářní den po dni porušení tohoto závazku.

18. Jednotlícím hlediskem citovaných ustanovení rezervační smlouvy je dohoda účastníků o tom, jakým způsobem by mělo být nakládáno s rezervačním poplatkem v případě, že nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Zatímco bod 6.1 upravuje postup v situaci, kdy smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena z důvodu na straně budoucích kupujících, bod 6.2 upravuje podmínky, za nichž se může budoucí kupující domáhat vrácení rezervačního poplatku.

19. Z bodu 6.1 rezervační smlouvy se podává, že společnost TIFFANNYS má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku, přičemž základním předpokladem pro vznik tohoto nároku je odstoupení od smlouvy. Z napadených rozhodnutí ani z předložených vyjádření nevyplývá, že by k takovému úkonu skutečně došlo. Není tedy zřejmé, na základě čeho by si společnost TIFFANNYS mohla z titulu smluvní pokuty ponechat zaplacený rezervační poplatek. Pokud obecné soudy vycházely z toho, že zaplacený rezervační poplatek byl odměnou za službu, kterou společnost TIFFANNYS stěžovatelce poskytla, je otázkou jaký je pak smysl a účel bodu 6. 1 rezervační smlouvy. S touto otázkou se obecné soudy, a to přes výslovnou námitku stěžovatelky, nevyřadily.

20. Dále považuje Ústavní soud za podstatné, že se obecné soudy nevěnovaly okolnostem, za nichž došlo k uzavření rezervační smlouvy. Jak z napadených rozhodnutí, tak i z obsahu spisu vyplývá, že stěžovatelka se odvolává na jednání, jež předcházela uzavření rezervační smlouvy se zaměstnankyní společnosti TIFFANNYS paní Duškovou. Pokud byla stěžovatelka v rámci jednání před uzavřením rezervační smlouvy ujišťována, že dohodnutí platebních podmínek není problém, měly by se obecné soudy tímto postupem společnosti TIFFANNYS podrobněji zabývat, a to již z důvodu prosté předšmluvní odpovědnosti. Pokud jeden z účastníků smlouvy ujišťuje před uzavřením smlouvy smluvní stranu o určitých skutečnostech, které se následně ukáží jako nepravdivé, pak je sporné, zda by dotčená smluvní strana smlouvu uzavřela, pokud by o těchto informacích nebyla ujišťována. Neprovedení navrženého důkazu svědeckou výpovědí Soni Duškové nebylo obecnými soudy odůvodněno.

21. Ve své argumentaci vyšly obecné soudy z toho, že uzavřením rezervační smlouvy si stěžovatelka zajistila toliko příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a na smluvních stranách nelze spravedlivě požadovat, aby k jejímu uzavření skutečně došlo. Tento závěr Ústavní soud nezpochybňuje, nicméně samotné uzavření rezervační smlouvy je spojeno s určitým konkrétním účelem, přičemž zaplacením rezervačního poplatku dává smluvní strana najevo vážnost svého úmyslu o předmět koupě, v tomto případě o byt. Uzavřením rezervační smlouvy se tak společnost TIFFANNYS zavázala nejen k rezervaci příležitosti, jak zmiňuje okresní soud, ale též k dalšímu jednání směřujícímu k dosažení účelu (*lato sensu*) provedené rezervace. V opačném případě by rezervační smlouva postrádala smysl, neboť společnosti TIFFANNYS by ve své podstatě k realizaci zisku postačovalo uzavírat nové a nové rezervační smlouvy. Rezervační smlouva je toliko prostředkem k dosažení účelu, jež je s rezervační smlouvou svázán. Rezervace neslouží

pro rezervaci samotnou, ale je třeba za ní hledat dosažení dalšího účelu, v tomto případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Účastníci rezervační smlouvy jsou tak povinni si poskytnout při plnění závazků z rezervační smlouvy součinnost, jak ostatně vyplývá z jejího bodu 7. 3. Z odůvodnění okresního soudu vyplývá, že po uzavření rezervační smlouvy nemusela společnost TIFFANNYS činit již prakticky ničeho. V tom se však mylí. Jak bylo shora naznačeno, obě smluvní strany se po uzavření rezervační smlouvy měly snažit o dosažení jejího účelu, a to uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Postup a aktivita účastníků při snaze o uzavření této smlouvy by měla být tím prizmatem, jímž bude soud nahlížet na splnění podmínek daných bodem 6. 2. rezervační smlouvy.

22. Odvolací soud připustil, že se v daném případě jedná o spotřebitelskou smlouvu, ale dospěl k závěru, že „naprosto jasná, jednoznačná a srozumitelná“ smluvní ujednání neposkytují žádný důvod pro aplikaci jakéhokoliv interpretačního pravidla ve prospěch stěžovatelky. Jak již bylo uvedeno výše, s významem bodu 6.1 se však obecné soudy nevypořádaly. Při výkladu celého obsahu smlouvy (s přihlédnutím k právě zmíněnému bodu) se budou obecné soudy řídit výkladovým pravidlem obsaženým v ustanovení § 55 odst. 3 občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření předmětné smlouvy. Použití tohoto výkladového pravidla nelze zúžit na tzv. předváděcí akce ani jej odmítnout s odkazem na vzdělání spotřebitele.

23. Neprovedení navrženého důkazu - audionahrávky z jednání Mgr. Pavla Krause se zástupci společnosti TIFFANNYS okresní soud odůvodnil nedostatkem souhlasu osob, jejichž hlas byl na nahrávce zachycen. A rovněž nadbytečností takového důkazu. Ohledně nadbytečnosti lze odkázat na závěry Ústavního soudu obsažené v bodu 20 tohoto nálezu. A ohledně nedostatku souhlasu na nález Ústavního soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. II. ÚS 2299/17. Ústavní soud si je vědom, že nález byl přijat až po rozhodnutí všech obecných soudů. Při novém rozhodování o provedení navržených důkazů je však nutno jej vzít v úvahu a s jeho závěry se vypořádat.

24. Ústavní soud z uvedených důvodů dospěl k závěru, že skutková zjištění obecných soudů neodpovídají provedeným důkazům a že nebylo řádně odůvodněno neprovedení některých důkazů. Napadenými rozhodnutími obecných soudů tak bylo porušeno právo stěžovatelky na spravedlivý proces zakotvené v článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

25. Ústavní soud proto ústavní stížnosti vyhověl, konstatoval porušení práv stěžovatelky a podle § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu všechny napadené rozsudky zrušil.

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 24. dubna 2020

Vladimír Sládeček
předseda senátu