

Senioři neumožnili realitní kanceláři prohlídku bytu v době pandemie koronaviru. Přiměřeností smluvní pokuty se budou znovu zabývat obecné soudy

12.10.2023 - Kamila Abbasi | Ústavní soud ČR

I. senát Ústavního soudu (soudce zpravodaj Jaromír Jirsa) zrušil usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2023, č. j. 33 Cdo 640/2022-97, a rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 15. 11. 2021, č. j. 16 Co 154/2021-73, kterými soudy porušily právo stěžovatelů na soudní ochranu podle článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Stěžovatelé jsou manželé v důchodovém věku. Dne 8. 1. 2020 uzavřeli s vedlejší účastnicí (realitní kancelář) na dobu tří měsíců smlouvu o zprostředkování příležitosti koupě bytu v jejich vlastnictví. Kupní cena bytu činila 1 690 000 Kč, provize realitní kanceláři byla sjednána na 60 000 Kč. Prohlídky stěžovatelé umožňovali až do 16. 3. 2020, kdy realitní kanceláři oznámili, že s ohledem na propuknutí pandemie koronaviru již nadále prohlídky bytu neumožní. Ve smlouvě bylo sjednáno, že poruší-li stěžovatelé některou ze smluvních povinností, jsou povinni zaplatit realitní kanceláři smluvní pokutu ve výši provize. Den po ukončení účinnosti smlouvy s realitní kanceláři stěžovatelé uzavřeli kupní smlouvu, kterou prodali byt zájemci, (kterého nezprostředkovala realitní kancelář), za 1 500 000 Kč. Realitní kancelář se žalobou proti stěžovatelům domáhala zaplacení 60 000 Kč. Okresní soud ji zamítl s tím, že stěžovatelé neporušili svoji právní povinnost ani nejednali nepoctivě či nemravně. Krajský soud však rozhodnutí okresního soudu změnil a uložil stěžovatelům povinnost zaplatit realitní kanceláři 60 000 Kč. Dovolání stěžovatelů poté Nejvyšší soud odmítl. Ústavní stížností se stěžovatelé domáhali zrušení rozhodnutí obecných soudů, neboť jsou přesvědčeni, že jimi bylo porušeno jejich základní právo na soudní ochranu.

Ústavní soud stížnosti stěžovatelů vyhověl. V nálezů se zabýval tím, zda soudy odpovídajícím způsobem vyhodnotily spravedlivost smluvní pokuty, kterou mají stěžovatelé v důchodovém věku zaplatit realitní kanceláři za to, že jí během pandemie koronaviru neumožnili uskutečnit jednu prohlídku prodávaného bytu. Ústavní soud považoval za nepřesvědčivý závěr odvolacího soudu, že stěžovatelé jednali účelově. Soud neprovedl výslech realitního makléře, nového kupce ani stěžovatelů. Vzhledem k tomu, že odvolací soud měnil právní posouzení oproti nalézacímu soudu, měl výslechy provést a rozptýlit pochybnosti o tom, zda stěžovatelé jednali účelově. Kupec kontaktoval stěžovatele sám telefonicky, následně netrval na obhlídce bytu. Stěžovatelé byt v závěru prodali za nižší cenu 1 500 000 Kč, oproti možné kupní ceně 1 630 000 Kč (po započtení provize realitní kanceláře). Není proto zřejmé, jakou výhodu měli „obcházením“ realitní kanceláře získat.

Stěžovatelé v souladu s § 2051 občanského soudu navrhli snížení smluvní pokuty, čímž se soudy měly řádně zabývat v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu. Odvolací soud při posuzování přiměřenosti výše smluvní pokuty nijak nereflektoval chování stěžovatelů před vypuknutím pandemie. Stěžovatelé prohlídky realitní kanceláři umožňovali převážnou většinu trvání smluvního vztahu. Realitní kancelář tak měla dostatečný čas smlouvu zprostředkovat. Proč by měla získat celou smluvní pokutu jako v případě, kdy by stěžovatelé nespolupracovali vůbec, odvolací soud ve svém rozhodnutí nevysvětlil.

Případ se nyní vrací před odvolací soud. Jeho úkolem bude znovu zvážit snížení smluvní pokuty a zhodnotit spravedlivost žalovaného nároku ve vztahu ke konkrétním okolnostem. Ústavní soud

nezavázal nižší soudy tím, jak konkrétně mají rozhodnout. Soud může případně znovu dospět k závěru, že jednání stěžovatelů bylo účelové, nebo opětovně nepřistoupit k moderaci smluvní pokuty. V tom případě tak ale musí učinit ústavně souladným způsobem. Jinými slovy, musí svoje právní závěry založit na solidních skutkových zjištěních a pečlivě je odůvodnit.

Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 990/23 je dostupný zde (715 KB, PDF).

<https://www.usoud.cz/aktualne/seniori-neumoznili-realitni-kancelari-prohlidku-bytu-v-dobe-pandemie-koronaviru-primerenosti-smluvni-pokuty-se-budou-znovu-zabyvat-obecne-soudy>