Číslo jednací: 28 Co 16/2019-122

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z jeho předsedy JUDr. Zdeňka Bureše a soudců JUDr. Evy Gregorové a JUDr. Josefa Růžičky ve věci

žalobkyně:	**CBRE s.r.o.**, IČO 25759604
	sídlem nám. Republiky 1a 1079, 110 00 Praha 1 - Nové Město
	zastoupená advokátem Mgr. Erichem Wolnym
	sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1
proti	
žalované:	**ZEPIKO RETAIL s.r.o.**, IČO 46343458
	sídlem Slovanské nám. 1177/9, 612 00 Brno
	zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Koniorem
	sídlem Nové náměstí 21, 621 00, Brno

o zaplacení částky 181 500 Kč s příslušenstvím,

o odvolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 13. listopadu 2018, č. j. 245 C 38/2017-82

takto:

I. Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 13. listopadu 2018, č. j. 245 C 38/2017-82 se potvrzuje.

II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení v částce 48 639,58 Kč a zaplatit ji Mgr. Erichu Wolnymu, advokátovi, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Městský soud v Brně jako soud prvního stupně vydal ve věci výše označený rozsudek, jehož výrokem č. I uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku ve výši 181 500 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 181 500 Kč od 16. 6. 2017 do zaplacení do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku a jehož výrokem č. II uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 110 908,60 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

2. Takto rozhodl soud prvního stupně o žalobě, v níž žalobkyně tvrdila, že uzavřela se žalovanou ústní smlouvu o zprostředkování, dle níž vykonávala zprostředkovatelskou činnost s cílem obstarání příležitosti pro žalovanou uzavřít s třetími osobami mimo jiné nájemní smlouvy ve vztahu k budově č. p. 444 postavené na pozemku parc. č. 192 v kat. území město Brno, obec Brno, nacházející se na adrese Brno, Masarykova č. 1 s tím, že žalobkyni náleží za zprostředkování jakékoliv takové příležitosti provize ve výši 12,5 % ročního nájemného bez DPH. Na základě této smlouvy žalobkyně dle svého tvrzení zprostředkovala pro žalovanou uzavření nájemní smlouvy v předmětné budově se společností Tchibo Praha, spol. s.r.o., IČO 16190793 (dále jen Tchibo) se standardní výší měsíčního nájemného bez DPH 260 000 Kč. Původní výše odměny sjednané dle tvrzení žalobkyně ve smlouvě výší 12,5 % ročního nájemného bez DPH, čemuž odpovídá částka 390 000 Kč + DPH, byla následně snížena, resp. žalobkyně přistoupila na snížení, v rámci domnělého pocitu zachování dobrých budoucích obchodních vztahů se žalovanou, na částku 150 000 Kč + DPH. Částku celkem 181 500 Kč (včetně DPH) žalobkyně vyúčtovala žalované fakturou č. 5517300079 ze dne 3. 4. 2017 se splatností 30. 4. 2017. Za prodlení s jejím zaplacením žádala svou žalobou rovněž zákonný úrok z prodlení z této částky od 16. 6. 2017 (v návaznosti na svou výzvu ze dne 17. 5. 2017 se stanovením termínu k úhradě do 15. 6. 2017) až do zaplacení.

3. Žalovaná se zaplacením žalované částky nesouhlasila a navrhla zamítnutí žaloby. Popřela, že by uzavřela se žalobkyní před datem 1. 1. 2014 nebo po datu 1. 1. 2014 smlouvu o zprostředkování, a to ať v ústní nebo písemné podobě, nebo že by přislíbila žalobkyni v jakékoliv podobě (ústně či písemně) provizi ve výši 12,5 % ročního nájemného ve vztahu k uvedené nemovitosti, tedy takovou výši provize, která by měla být v rozhodné době provizí obvyklou. Namítla, že žalobkyně ke svému tvrzení o uzavření ústní smlouvy o zprostředkování nedoložila jakýkoliv důkaz její uzavření prokazující. Důvodem, pro který žalovaná nepodepsala jí dne 12. 9. 2016 zaslané potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování, byl ten, že o služby žalobkyně nestála a ve vztahu ke společnosti Tchibo, s níž sama byla v kontaktu již od roku 2010, je nepotřebovala.

4. Po dokazování provedeném předloženými listinnými důkazy a výslechem svědků T.B., zaměstnance žalobkyně, M.F. a V.H., zaměstnanců společnosti Tchibo, soud prvního stupně dospěl k závěru o plné důvodnosti žaloby. Skutečnostmi zjištěnými z provedených důkazů a s přihlédnutím ke skutečnostem zjištěným v rámci dotazování jednatele žalované měl za prokázáno uzavření smlouvy o zprostředkování mezi účastníky, žalobkyní jako zprostředkovatelem a

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Hrazdirová.

žalovanou jako zájemcem, podle § 2445 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), a to ústní formou, prostřednictvím svědka T.B. jako osoby k takovému jednání za žalobkyni oprávněné z titulu své funkce zprostředkovatele pronájmů maloobchodních prostor v celé České republice ve smyslu § 166 odst. 1 o. z. (a to i k jednání ohledně podmínek smlouvy o zprostředkování včetně výše provize, a z pohledu veřejnosti, což se uplatní i z pohledu žalované, tedy takové smlouvy i uzavírat, když z provedeného dokazování nevyplynulo, že by tato jeho oprávnění byla jakkoliv omezena) a za žalovanou jejím jednatelem. Jak uvedl soud prvního stupně, z emailové komunikace účastníků, z dosavadní spolupráce naznačené svědkem T.B. a z potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování muselo být jasné, jak uvedl soud prvního stupně v odůvodnění svého rozsudku, že svědek B. smlouvu o zprostředkování uzavřel jménem žalobkyně. Existence smlouvy o zprostředkování tedy musela být žalované zřejmá, zvláště když z jejího titulu žalobkyni sdělovala podmínky nájemní smlouvy, tyto posléze měnila (výše nájemného pro společnost Tchibo) a následně smlouvu o zprostředkování měnila akceptovaným návrhem na změnu výše provize. Pokud by žalovaná se společností Tchibo jednala bez zprostředkovatele přímo, jak tvrdila, což jednoznačně vyvrátili svědkové B. a F. s H., kteří na projednávané věci nebyli vůbec zúčastněni, jen těžko by si bylo lze představit, že by na schůzce účastníků a společnosti Tchibo v předmětných prostorách, kde se domlouvaly podmínky nájemní smlouvy, žalovaná strpěla účast svědka B. s kolegou, tedy dvou cizích a nezúčastněných osob, zvláště když schůzka měla zůstat utajena před dosavadním nájemcem. Za žalovanou jako vlastníka předmětných prostor smlouvu o zprostředkování uzavřel její jednatel, jak to potvrdil svědek B.. Obsahem smlouvy o zprostředkování bylo zprostředkování nájmu předmětných prostor (z katastru nemovitostí vyplývá, že dům, ve kterém se prostory nachází lze označit za dům na ulici Jánská 2 v Brně, jak bylo uvedeno v nájemní smlouvě, nebo Masarykova 1 v Brně, jak bylo uvedeno v žalobě), za dohodnutých podmínek - nájemné ve výši 200 000 Kč měsíčně, později žalovanou pro společnost Tchibo změněno na 260 000 Kč měsíčně, a za provizi ve výši 12,5 % ročního nájmu bez DPH. Není přitom podstatné, jak uvedl soud prvního stupně, že žalovaná následně uzavření smlouvy o zprostředkování písemně nepotvrdila. Nájemní smlouva se společností Tchibo byla následně uzavřena (žalobkyně předtím oslovila 20 až 30 zájemců)na základě zprostředkování žalobkyní, což potvrdil svědek F. jednak v rámci své výpovědi a dříve v emailu ze dne 5. 5. 2016 určeném žalované a rovněž svědkyni H... Není tedy pravdou, jak dále uvedl soud prvního stupně, že žalovaná nájemní smlouvu uzavřela bez zprostředkování žalobkyní nebo že by se společností Tchibo jednala od roku 2010, což vyvrátil svědek F.. Poněvadž žalovaná žalobkyni dohodnutou provizi dosud nezaplatila, ani přes dohodu o jejím snížení na 150 000 Kč bez DPH se splatností nejdéle 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy, tedy do 28. 8. 2016, důvodně podané žalobě soud prvního stupně v celém rozsahu vyhověl včetně žádaného úroku z prodlení v zákonné výši stanovené podle § 1970 o. z. ve spojení s § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

5. Plně úspěšné žalobkyni soud prvního stupně přiznal podle § 142 odst. 1 o. s. ř. plnou náhradu nákladů řízení vzniklých jí zaplacením soudního poplatku ve výši 9 075 Kč a za její zastoupení advokátem (odměna advokáta za 9 úkonů právní služby - příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, sepsání žaloby, podání ve věci samé ze dne 27. 2. 2018 a ze dne 10. 10. 2018, účast při jednáních soudu dne 2. 10. 2018, tohoto svým trváním přesahujícího 4 hodiny, a dne 13. 12. 2018 - po 8 380 Kč za každý z nich podle § 7 bod 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů, paušální náhrada nákladů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu za každý z uvedených 9 úkonů právní služby, náhrada cestovních výdajů advokáta žalobkyně k uvedeným 2 soudním jednáním za použití osobního motorového vozidla zn. Škoda Superb na trase Praha – Brno a zpět celkem 800 km, tj. 4 x 200 km, o průměrné spotřebě nafty 5,2 litrů/ 100 km, o ceně 29,80 Kč/ 1 litr a při výši paušální náhrady 4 Kč/ 1 km jízdy dle vyhlášky č. 463/2017 Sb., náhrada za ztrátu času spojená z cestami k uvedeným soudním jednáním celkem za 16 půl hodin po 100 Kč dle § 14 advokátního tarifu a náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 17 673,60 Kč odpovídající sazbě 21 % z odměny za zastupování a z náhrady hotových

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Hrazdirová.

výdajů) s povinností zaplatit celkovou přisouzenou částku 110 908,60 Kč k rukám zástupce žalobkyně (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

6. Proti tomuto rozsudku soudu prvního stupně podala odvolání žalovaná podáním ze dne 3. 12. 2018 s návrhem na jeho změnu zamítnutím žaloby a uložením povinností žalobkyni nahradit jí náklady řízení před soudy obou stupňů. Odvolání odůvodnila tím, že soud prvního stupně z provedených důkazů dovodil nesprávné právní závěry a jeho závěr o tom, že v řízení bylo prokázáno uzavření ústní smlouvy o zprostředkování, není s ohledem na výsledek dokazování namístě.

   Až za odvolacího řízení žalovaná podáním ze dne 12. 5. 2019 své odvolání doplnila argumenty k výtce nesprávného rozhodnutí soudu prvního stupně. Uvedla, že závěr soudu prvního stupně o tom, že dne 12. 5. 2015 uzavřela žalobkyně zastoupená svým zaměstnancem se žalovanou smlouvou o zprostředkování, v níž byla dohodnuta výše provize 12,5% z ročního nájemného není dle názoru žalované podložen listinou ani svědeckou výpovědí třetí osoby. Svědek B., jehož výpověď soud prvního stupně hodnotil za věrohodnou, měl jako zaměstnanec žalobkyně zájem na tom, aby žalobkyně získala provizi od žalované. Jestliže žalovaná nevěděla, že o tom, že by mezi ní a žalobkyní, za niž jednal svědek B., byla sjednána smlouva o zprostředkování a provize ve výši 12,5% z ročního nájemného, je nesprávný závěr soudu prvního stupně o ujednání provize v této výši vycházející z výpovědi svědka B., že až do30. 9. 2016 žalovaná proti výši provize ničeho nenamítala. Dle názoru žalované tedy žalobkyně neunesla k tvrzené dohodě o výši provize důkazní břemeno. Pokud již soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva o zprostředkování byla mezi účastníky uzavřena, což žalovaná popírá, bylo na místě stanovení provize v obvyklé výši v daném místě a čase a nelze se odvolávat na dosavadní praxi stran. To by dle názoru žalované mohlo být zjištěno pouze znaleckým posudkem, jenž nebyl žalobkyní, nesoucí v tomto směru důkazní povinnost, navržen. Ani ve vztahu ke stanovení obvyklé výše provize tak žalobkyně neunesla důkazní břemeno. Žalovaná se není vědoma „zavedené určité praxe“ mezi ní a žalobkyní, jak na to žalobkyně poukázala, a z čehož vycházel i soud prvního stupně. Na daný případ nelze dle žalované vztahovat jiná jednání mezi žalobkyní a třetími subjekty, v nichž má jednatel žalované svou majetkovou účast. Při závěru o uzavření zprostředkovatelské smlouvy nelze vycházet ani z toho, že svědek B. představil žalované společnost Tchibo, která jí - jejímu jednateli – nebyla neznámou společností, neboť se s ní žalovaná znala z předešlých jednání ve věci pronájmu totožných prostor, a tudíž nebylo nutné, aby se žalobkyně v této věci angažovala. Žalobkyně předkládanými listinami (zejména emaily, fakturou) uzavření smlouvy o zprostředkování, o niž opírá uplatněný nárok na provizi, neprokázala. Její uzavření nebylo prokázáno ani tvrzeným osobním jednáním svědka B. jednajícího za žalobkyní s jednatelem žalovaného Z.O.. Žádnou listinou neprokázal žalobce jakoukoliv akceptaci jednatele žalovaného s uzavřením smlouvy o zprostředkování v ústní podobě a ani to, že by o uzavření smlouvy o zprostředkování bylo vůbec jednáno (tedy to, že by bylo jednáno o obsahu žalobcem tvrzené ústní smlouvy o zprostředkování). Svědek B. nebyl pro jednatele žalovaného neznámou osobu, znal jej však z jiné činnosti pro jiné jeho společnosti. Dle názoru žalované soud prvního stupně zcela přešel její argumentace uplatněné v jejím závěrečném návrhu, jde-li o výpověď svědka B. zejména k jeho tvrzením o výši provize. Mezi žalobkyní a žalovanou nebylo dohodnuto to, že nevyjádření se k jakékoliv písemnosti má za následek akceptaci jejího obsahu. Podle názoru žalované došlo ze strany žalobkyně, jejího zaměstnance pana B. ke zneužití stavu a informací, kdy pro žalovanou jednal tento v jiných věcech a za jinou společnost jednatele žalované. Svědecká výpověď pana F. rovněž neprokázala uzavření v ústní podobě smlouvy o zprostředkování v ústní podobě, takovému jednání nebyl pan F. přítomen a nemohl osvědčit žalobkyní tvrzenou skutečnost. Tento svědek nepotvrdil, by p. B. byl pověřen žalovanou k vyvíjení jakékoliv činnosti za žalovanou směřující k sjednání smlouvy o nájmu, a také ve vztahu P. nepotvrdil, že by tento jednal za žalovaného – nebyl si jistý. Rovněž tak nepotvrdil to, že by p. B. za účelem uzavření nájemní smlouvy vykonával nějakou činnost. Firma Tchibo nebyla pro žalovanou neznámou, byla pouze firmou, s níž žalovaná obnovila své obchodní

vztahy. Tato firma nebyla dle tvrzení žalované získána přičiněním žalobkyně. Nebyl ani důvod využít žalobkyně k zajištění nájemce, když v té době nájemce v objektu byl, byť platil nepravidelně. Žalovaná poukázala i na to, že žalobkyně nefakturovals žalované provizi, ale pouze nějaké poplatky za poradenské služby. Svědek B. ani nebyl schopen ve své výpovědi sdělit dobu splatnosti provize. Nadto vypověděl, že neměl oprávnění uzavírat smlouvy o zprostředkování. Pokud se pan B. vžil do funkce zprostředkovatele, potom ho touto funkcí nikdo nepověřil, ani to po něm nežádal. Žalobkyně v řízení neprokázala datum, kdy mělo dojít k uzavření smlouvy o zprostředkování a ujednání o výši provize a v tomto směru nebyl doložen jediný důkaz.

7. Žalobkyně se na výzvu soudu prvního stupně vyjádřila k odvolání žalované podáním ze dne 17. 12. 2018, s konstatováním jeho nepřezkoumatelnosti, neboť postrádá jakoukoliv argumentaci k tomu, v čem konkrétně žalovaná nesprávné právní závěry soudu prvního stupně spatřuje. Nadto je žalobkyně přesvědčena o tom, že závěry o existenci ústní smlouvy o zprostředkování byly provedenými důkazy prokázány (ze svých zjištění učinil odpovídající závěry). Sama žalovaná žádné další vady rozsudku nevytýkala. Pro nedůvodnost odvolání navrhla potvrzení napadeného rozsudku. V reakci na doplnění odvolání žalovanou zástupce žalobkyně při jednání odvolacího soudu poukázal na to, že žalobkyně jednala s panem O. souběžně ve dvou věcech, a to ve věci týkající se pronájmu nebytových prostor v domě na ul. Česká 2 v Brně a předmětných nebytových prostor v domě na ul. Masarykova 1 v Brně a to jako s osobou oprávněnou k jednání jménem vlastníka těchto domů. Ve vztahu oběma těmto obchodním případům tu byly stejné podmínky, pouze ohledně pronájmu nebytových prostor v domě na ul. Masarykova 1, Brno, žalovaná společnost jednající panem O. nepodepsala potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování, zatímco v onom druhém případě společnost ZEPICO spol. s. r. o. jednající panem O. takové prohlášení pro žalobkyni podepsala. Žalobkyně považuje mimo jiné za zásadní i to, že k podání svědecké výpovědi byly ochotny osoby jednající za společnost Tchibo, a to soudem prvního stupně slyšení svědci M.F. a V.H., byť tato společnost je stále nájemcem předmětných prostor (teoreticky si mohli ublížit). Dle žalobkyně v této oblasti podnikání je zcela běžné, že smlouva o zprostředkování je uzavírána ústní formou a až v okamžiku, kdy má zprostředkovaná nájemní smlouva reálné kontury, např. potvrzením základních podmínek nájemní smlouvy ze strany nájemce, požaduje zprostředkovatel potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování. V daném případě pan B. jednal jménem žalobkyně se společností Tchibo nejprve v Praze, posléze proběhla jednání v předmětných prostorách v domě na ul. Masarykova 1, Brno. Pokud by pan B. nebyl osobou oprávněnou ve věci zprostředkování nájemní smlouvy se společností Tchibo jednat, jistě by mu nebyla umožněna jeho přítomnost u jednání stran uzavření nájemní smlouvy.

8. Krajský soud v Brně jako soud odvolací na základě včasného (§ 204 odst. 1 o.s.ř.), přípustného (§ 201 o.s.ř., § 202 odst. 2 o.s.ř. – a contrario) a řádného odvolání žalované (§ 205 odst. 1 o.s.ř.) přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně, postup soudu prvního stupně jeho vydání předcházející, zopakoval dokazování listinnými důkazy provedenými již soudem prvního stupně (čtením podstatných údajů z e-mailů z 10. 4. 2015, z 18. 1. 2016, z 22. 2. 2016, 5. 5. 2016, z 12. 5. 2015, z 5. 5. 2016 a z 12. 9. 2016, ze smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi žalovanou a Tchibo Praha, spol. s r.o., ze žalovanou nepodepsaného potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování smlouvy ze dne 12. 9. 2016, z faktury žalobkyně ze dne 3. 4. 2017 na 181.500 Kč), četl výpovědi svědků T.B., M.F. a V.H. slyšených soudem prvního stupně, dotazoval se při jednání přítomných za strany sporu (zástupců účastníků a jednatele žalovaného) a učinil tato zjištění a tyto závěry:

9. Již na tomto místě je třeba soudu prvního stupně vytknout, že některé provedené důkazy, z nichž činil svá zjištění a z nich své skutkové a právní závěry, v odůvodnění svého rozsudku dostatečně nekonkretizoval (v případě listinných důkazů např. uvedením data jejich vyhotovení, číslem, v případě jednostranných či dvoustranných právních jednání označením jednajících stran apod.) a pouze odkázal na jejich zařazení v soudním spisu uvedením čísla listu (č.l.).

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Hrazdirová.

10. Žalobou uplatněný nárok žalobkyně opírala o tvrzenou smlouvu o zprostředkování uzavřenou se žalovanou ústní formou, toto její tvrzení včetně tvrzeného obsahu smlouvy měl soud prvního stupně provedeným důkazy za prokázáno.
Podle § 2445 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.) smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi.

    Podle § 2445 odst. 2 o. z. je-li již při uzavření smlouvy, kterou se jedna strana zaváže obstarat druhé straně příležitost k uzavření smlouvy s třetí osobou, z okolností zřejmé, že za obstarání bude požadována odměna, má se za to, že byla uzavřena smlouva o zprostředkování.

    Podle § 2446 odst. 2 o. z. zájemce sdělí zprostředkovateli vše, co pro něho má rozhodný význam pro uzavření této smlouvy.

    Podle § 2447 odst. 1 o. z. provize je splatná dnem uzavření zprostředkované smlouvy; byla-li tato smlouva uzavřena s odkládací podmínkou, je provize splatná až splněním podmínky.

11. Smlouva o zprostředkování podle § 2445 o. z. nevyžaduje ze zákona písemnou formu. Zprostředkování je vždy úplatné, zprostředkovatel vykonává zprostředkovatelskou činnost za odměnu (provizi). Žalovaná v rámci své obrany proti žalobě poukazoval na to, že vlastní nájemní smlouvu se společností Tchibo Praha, spol. s r.o. uzavírala sama bez účasti žalobkyně, které o jejím uzavření a jejím obsahu ani nevěděla. Při posuzování problematiky sporu účastníků tato argumentace žalované v zásadě nemůže obstát vzhledem k samotné podstatě zprostředkování, jímž lze rozumět faktickou činnost zprostředkovatele směřující k zajištění reálné příležitost zájemci uzavřít určitou smlouvu. Předmět zprostředkování se tak omezuje na zajištění příležitosti k uzavření určité smlouvy, není jím tedy zastupování zájemce zprostředkovatelem, jenž ani nejedná jménem zástupce a ani na jeho účet, a zprostředkovávanou smlouvu uzavírá zájemce vlastím jménem (bez zastoupení zprostředkovatelem). Podstaté pro vznik nároku zprostředkovatele na provizi je, zda zprostředkovávanou smlouvu uzavřely strany smlouvy přičíněním zprostředkovatele a zda zájemce uzavřel s třetí osobou zprostředkovávanou smlouvu.

12. Tvrzením o uzavření smlouvy o zprostředkování ústní formu byla důkazní situace žalobkyně v řízení ztížena.
Podle § 1731 o. z. z návrhu na uzavření smlouvy (dále jen „nabídka“) musí být zřejmé, že ten, kdo jej činí, má úmysl uzavřít určitou smlouvu s osobou, vůči níž nabídku činí.

    Podle § 1732 odst. 1 o. z. právní jednání směřující k uzavření smlouvy je nabídkou, pokud obsahuje podstatné náležitosti smlouvy tak, aby smlouva mohla být uzavřena jeho jednoduchým a nepodmíněným přijetím, a pokud z něho plyne vůle navrhovatele být smlouvou vázán, bude-li nabídka přijata.

    Podle § 1734 o. z. nabídka učiněná ústně musí být přijata bezodkladně, ledaže něco jiného plyne z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž se stala. To platí i tehdy, byla-li přítomné osobě předložena nabídka učiněná v písemné formě.

    Podle § 1739 odst. 1 o. z. je-li nabídka odmítnuta, zaniká účinností odmítnutí.

    Podle § 1757 odst. 1 o. z. po uzavření smlouvy mezi stranami v jiné formě než písemné je stranám ponecháno na vůli, zda si obsah smlouvy v písemné formě potvrdí.

13. Dle výpovědi svědka B. jednajícího za žalobkyni a z jeho emailu ze dne 12. 5. 2015 jednateli žalované žalobkyně (za ni jednající svědek B.) zaslala dne 12. 5. 2015 žalované návrh potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování, na nějž však jednatel žalované nereagoval. Žalobkyně emailem ze dne 12. 9. 2016 dokládala, že poté, kdy jí bylo oznámeno uzavření nájemní smlouvy mezi žalovanou a společností Tchibo (podepsané dne 26. 7. 2016) znovu zaslala jednateli žalované návrh potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování datovaný týmž dnem. Ani na tento email jednatel žalované nereagoval, při jednání odvolacího soudu uvedl, že tato písemnost mu nikdy

k jeho podpisu nebyla předána, nepředal mu ji pan. B. ani nikdo jiný. I pokud by mu předána byla, nepodepsal by ji, neboť na tom, co jí mělo být potvrzeno, se se žalobkyní nedohodli.

14. V emailu T.B. ze dne 12. 5. 2015 Z.O. je odkazováno na poslední vzájemný rozhovor se žádostí o potvrzení spolupráce při zajištění nového nájemce pro prostor současné kavárny U Raka v nemovitosti n adrese Masarykova 1, Brno s navrhovanou exkluzivní spoluprací (stejně jako na České 2), s navrhovanou výpovědní lhůtou 6 měsíců a s nabízenou sníženou provizí 12,5 % ročního nájemného (oproti standardní úrovni 15 %) vzhledem ke stávající spolupráci. Zmíněno je to, že je již připravován marketingový materiál, který bude zaslán ke schválení. Od p. P. již byly obdrženy půdorysy jednotky. Požadováno je odsouhlasení základních podmínek pronájmu, uvedeny jsou výměry prostor (v 1 NP, v mezaninu a v suterénu), požadavek na nájemné 200 000 Kč/měsíc + DPH, s požadavkem na upřesnění poplatků za služby, datum možného předání prostor – k jednání.
V emailu ze dne 5. 5. 2016 určeném Z.O. (na vědomí T.K.) odesílající T.B. uvedl, že začátkem letošního roku, kdy Tchibo začalo uvažovat o prodloužení jejich stávající lokality na České jim společnost CBRE navrhla možnost Česká 2 nebo Masarykova 1. Uvedeno je, že „po dohodě s Vámi jsme jim Masarykovu 1 nabídli za 260 000 Kč/měsíc (plus DPH a následně uspořádali jednání v Brně (ve složení Vy, p. F., p. H. a CBRE)“. Společnou snahou bylo, aby Tchibo neprodloužilo nájem v současné lokalitě a aby byl přesunut jejich obchod do Masarykovy 1. Je vyjádřeno přesvědčení, že 5 let staré HOTy, které se nezrealizovaly (Tchibo se rozhodlo pro jednotku na ul. Česká) neopravňují jiného agenta k nároku na provizi. Závěrem je zmíněno, že p. B. vyžádá potvrzení jejich (Tchibo) zájmu o prostor v Masarykově 1.

V dalším emailu ze dne 5. 5. 2016 určeném Z.O. (na vědomí T.K.) odesílající T.B. uvedl, že mají pozitivní zprávy od Tchiba a že na místní úrovni schválili projekt Masarykova 1 a nyní již potřebují jen schválení z Německa. Uvedeno je, že by p. B. chtěl navázat na korespondenci z minulého roku, kde „jsme nastavovali naši spolupráci“ ohledně této jednotky. V případě Tchiba jsme (po dohodě s Vámi)jednotku nabízeli za nájemné 260.000 Kč/měsíc + DPH. Závěrem je žádáno o potvrzení „naší provize 12,5 % ročního nájemného v případě podpisu nájemní smlouvy s Tchibem“.

V emailu ze dne 12. 9. 2016 děkuje p. B. p. O. za informaci z jejich posledního rozhovoru, že již došlo k podpisu nájemní smlouvy z Tchibem. Žádáno je o formální potvrzení „naší spolupráce podpisem přiloženého dokumentu“.

Ohledně prostor Masarykova 1 v Brně komunikoval svědek T.B. rovněž se zaměstnancem Tchibo M.F.. V emailu ze dne 22. 2. 2016 v návaznosti na diskusi s ním poslal p. B. p. F. informace o prostoru na Masarykově 1 v Brně, kterou již zná z minula). Uvedeno je, že pan O. požádal p. B. o zorganizování schůzky s p. F. a dále že p. B. by chtěl s p. F. jednat o pronájmu těchto prostor za nájemné v úrovni 260 000 Kč/měsíc (plus DPH). Žádáno je navržení termínu pro setkání v Brně.

Rovněž dne 5. 5. 2016 zaslal M.F. email Z.O. (na vědomí H.V., B.T.) s předmětem „Masarykova – Tchibo“), že po telefonátu s p. B. z CBRE pochopil, že je pro p. O. důležitá informace ohledně aktuální situace se schvalováním potenciální prodejny v Masarykově. Uveden je status firemního schvalovacího procesu v jednotlivých bodech a závěrem je uvedeno, pokud bude projekt schválen, mohou ihned začít jednat o smlouvě (její znění podléhá rovněž schválení) a paralelně budou řešit stavbu s příslušnými úřady. Za předpokladu uvedeného by otevření nové prodejny směřovali do závěru tohoto roku, zřejmě do listopadu, s tím, že o dalším průběhu schvalovacího řízení jej budou informovat. P. F. dále uvedl, že „ by chtěl současně potvrdit, že CBRE bylo agenturou, která je o tomto projektu první informovala (nepočítá-li historickou komunikaci před 5 lety, kdy jim prostor nabídli C and W) a v návaznosti na to také k CBRE směřovali veškerou komunikaci. S jinou agenturou v současnosti „o Vašem prostoru nejednáme“.

15. Jen to, že jednatel žalované nereagoval na emaily p. B. jednajícího za žalobkyni, neznamená, že nabídka žalobkyně na uzavření smlouvy o zprostředkování byla žalovanou odmítnuta. S

ohledem na význam obsahu zmíněných emailů by se dalo očekávat, že v případě negativního stanoviska k jejich obsahu bude jednatel žalované ve vztahu k jejich odesílateli reagovat, případně i důrazně, pakliže by se od jejich obsahu zcela distancoval.
Potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování je datováno dnem 12. 9.2016. Podle jeho textu společnost ZEPIKO RETAIL, IČO 46343458, kterou zastupuje Z.O. (zájemce) ve smyslu ustanovení § 1757 občanského zákoníku potvrzuje, že dne 23. 1. 2015 uzavřela se společností CBRE s.r.o., IČO 25759604 (zprostředkovatel) ve smyslu ustanovení § 2445 a násl. občanského zákoníku smlouvu o zprostředkování s obsahem obsaženým pod body 1 až 6 potvrzení. Pod bodem 1 je mimo jiné uvedeno, že předmětem smlouvy o zprostředkování je obstarání příležitosti zprostředkovatelem pro zájemce uzavřít se třetí osobou či třetími osobami podnájemní či jinou obdobnou smlouvu, na jejímž základě zájemce pronajme prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově Masarykova 1, Brno. Pod bodem 4. Je uvedeno, že zájemce je povinen uhradit zprostředkovateli za jeho zprostředkovatelskou činnost provizi ve výši 12,5 % ročního nájemného (či jiné úhrady za užívání předmětu nájmu) stanoveného dle nájemní smlouvy bez DPH. Nárok na provizi zprostředkovateli vzniká okamžikem uzavření nájemní smlouvy. Provize je splatná na základě zprostředkovatelem vystavené faktury.

Ke dni 23. 1. 2015 uvedenému v potvrzení zástupce žalobkyně při jednání odvolacího soudu uvedl, že jde o den korespondující se dnem uzavření smlouvy o zprostředkování mezi žalobkyní a společností ZEPIko spol. s r.o. jednající svým jednatelem Z.O. týkající se pronájmu nebytových prostor v domě Česká 2 v Brně. V řízení bylo stranami potvrzeno, že vzhledem k této smlouvě o zprostředkování jednatel Z.O. za společnost ZEPIKo spol. s r.o. potvrzení o jejím uzavření v základním shodném obsahu podepsal. Dle tvrzení žalobkyně jednání o zprostředkování obou uvedených nebytových prostorů započala s Z.O., jednatelem obou společností, souběžně.

16. K námitkám žalované týkajícím se výpovědi svědka M.F., zaměstnance společnosti Tchibo, slyšeného před soudem prvního stupně nelze než konstatovat, že tento nic konkrétního o smlouvě o zprostředkování mezi žalobkyní a žalovanou a o jejím obsahu vypovědět nemohl, neboť logicky tomu ani nebyl přítomen. Výpověď tohoto svědka je významná z toho pohledu, zda k uzavření nájemní smlouvy týkající se prostor v domě Masarykova 1 v Brně mezi žalovanou jako pronajímatelem a společností Tchibo jako nájemcem došlo přičíněním žalobkyně. V tomto směru jsou obsah jeho emailu ze dne 5. 5. 2016 jednateli žalované a obsah jeho svědecké výpovědi jednoznačné. Významné je, že svědek věděl o tom, že T.B. je zaměstnanec žalobkyně a že jako zástupce žalobkyně jej s doporučením prostor kavárny U Raka v Brně (v domě Masarykova 1) oslovil v době, kdy původní nájemní vztah v prostorách na České ul. v Brně (nikoliv na adrese Česká 2), které chtělo Tchibo opustit, se chýlil ke konci. Vypověděl rovněž, že do doby, než jej oslovil pan B., mu nikdo prostory na ul. Masarykova č. 1 v Brně nenabízel. Současně zmínil, že poté, kdy Tchibo v minulosti odstoupilo od jednání o pronájmu prostor kavárny U Raka se žalovanou (v důsledku časových prodlev se stavebními úpravami) a pronajalo si prostory na ul. Česká v Brně (nikoliv Česká 2), které byly ihned k užívání, s panem O. jednajícím za nějakou společnost přestali komunikovat. Rovněž první informaci ohledně nájemného, které ve výši 260 000 až 270 000 Kč v prostorách Masarykova 1 bylo výhodnější než v dřívějších prostorách na České ul., dostal svědek dle své výpovědi od pana B.. Svědek zmínil dvě schůzky s panem B., druhá z nich proběhla přímo v prostorách kavárny U Raka za přítomnosti p. H. ze společnosti Tchibo a zástupce pronajímatele asi pana P., prostory si prohlédli, bavili se o špatné platební morálce stávajícího nájemce a řešili technické záležitosti, neboť pro svědka byl zásadní reálný stav prostor. Další průběh kontraktačních jednání si nepamatoval, zmínil, že s panem B. se se setkal mnohokrát, věděl o uzavření nájemní smlouvy v roce 2016 s avizovaným nájemným. Uvedl, že běžná je praxe, že v určité fázi procesu již Tchibo komunikuje přímo s pronajímatelem, ohledně nájemní smlouvy komunikoval s panem O..
Svědkyně V.H., zaměstnankyně společnosti Tchibo, před soudem prvního stupně vypověděla, že pana B. znala, Tchibu nabízel volné lokality. Ohledně předmětné nájemní smlouvy byla na jediné

schůzce v prostorách na Masarykově 1 za přítomnosti pana B., pana F. a pana P. jako zástupce vlastníka nebo jeho zástupce. Při schůzce si detailně prohlédli prostory, plánky, prostory se jevily jako vhodné, ona dále již řešila jen technické záležitosti. Uvedla, že na zmíněné schůzce pan B. nebyl jako zástupce společnosti Tchibo.

17. Žalovaná ke svým argumentacím poukazovala na to, že již v roce 2011 probíhala jednání o pronájmu nebytových prostor na ul. Masarykova 1 v Brně se společností Tchibo (k uzavření nájemní smlouvy tehdy nedošlo vzhledem k nekompletním stavebním úpravám) takže kontakt s ní již byl navázán a činnost žalobkyně k uzavření nájemní smlouvy v roce 2016 pro ni nebyla potřebná, nadto předmětné prostory byly v užívání jiného nájemce. V té souvislosti se však opačně nabízí otázka, jak jinak než od žalované by se žalobkyně (za ni jednající p. B.) dozvěděla o tom, že žalovaná vzhledem k nespokojenosti se stávajícím nájemcem (vzhledem k jeho nedobré platební morálce) uvažuje o změně nájemce (o tom se však stávající nájemce neměl dozvědět). Stejně tak se nabízí otázka, jak jinak než od žalované by se žalobkyně dozvěděla o cenově požadavku týkajícím se výše nájemného 260 000 Kč měsíčně (původně 200 000 Kč měsíčně) zvýšeného o DPH (k tomu uvedené emaily p. B. ze dnů 12. 5. 2015, 22. 2. 2016, 5. 5. 2016, výpověď svědků T.B. a M.F.). Nadto jistě s vědomím žalobkyně bylo panu B. jednajícímu za žalobkyni umožněno zúčastnit se prohlídky na místě samém a také jemu byly předávány potřebné podklady (k tomu emaily z 12. 5. 2015, 5. 5. 2016, výpověď svědka F.).
Logická je rovněž část výpovědi svědka T.B. týkající se provize. Svědek vypověděl, že v září r. 2016 mu jednatele žalované potvrdil uzavření nájemní smlouvy s Tchibem. Do té doby však písemně nepotvrdil uzavření smlouvy o zprostředkování předmětných prostor, kdy se dohodli na výši provize 12,5 % ročního nájemného, byť běžná provize činila 15 % ročního nájemného), neboť žalobkyně chtěla obchodní vztah se žalovanou dále prohlubovat. Místo toho jednatel žalované učinil protinabídku na výši provize 150 00 Kč při osobním jednání dne 30. 9. 016. Jeho nabídku přijali, ačkoliv se jednalo o zlomek očekávané částky. Dle výpovědi svědka už neměli moc vyjednávacího prostoru, nájemní smlouva už byla uzavřená a s jednatelem žalované se chtěli dohodnout na kompromisním řešení týkajícím se i dalších věcí, na kterých spolupracoval. Dle výpovědi svědka měl nárok na provizi vzniknout o uzavření nájemní smlouvy. Text potvrzení o uzavření nájemní smlouvy připravený žalobkyní, který zůstal žalovanou nepodepsán, měl korespondovat s obsahem uzavřené smlouvy o zprostředkování. Dle svědka byla zprostředkovatelská smlouva uzavřena v květnu 2015, konkrétně 12. 5. 2015, kdy také svědek zaslal žalované k jejímu podpisu potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování jako přílohy k emailu z tohoto dne.

18. V podané žalobě se žalobkyně charakterizovala jako jeden z celosvětově nejvýznamnějších, nejprofesionálnějších a nejrespektovanějších agentů na trhu s nemovitostmi zabývající se mimo jiné i zprostředkováním pronájmu nemovitostí svých klientů. Toto postavení žalobkyně bylo žalované známo, jak to uvedl její jednatel při jednání odvolacího soudu. Nelze pochybovat o tom, že žalobkyně jako podnikatelský subjekt navazuje kontakty s jinými subjekty v rámci provozování své podnikatelské činnosti vedoucí k tvorbě zisku, v případě zprostředkovatelské činnosti k získání odměny za ni. Při kontaktu se žalobkyní (za ni jednajícím T.B.) si tohoto Z.O. jako jednatel společností (jednou, z nichž je žalovaná společnost) vlastnících nemovitosti na lukrativních místech v Brně (což je i dům Masarykova 1 v samém centru Brna) musel být vědom a bylo na něm počínat si dostatečně obezřetně a se znalostí problematiky.

19. V posuzovaném případě žalobkyně netvrdila nad výši provize a její fakturaci žádná zvláštní ujednání týkající se provize. Lze tedy dovodit, že právo na výplatu provize žalobkyni bylo vázáno na uzavření zprostředkovávané nájemní smlouvy. K jejímu uzavření došlo 26. 7. 2016 a k žalované částce 181 500 Kč se vázala faktura žalobkyně ze dne č. 5517300079 ze dne 3. 4. 2017 se splatností 30. 4. 2017.

20. Odvolací soud uzavřel, že závěrům soudu prvního stupně v napadeném rozsudku o uzavření smlouvy o zprostředkování mezi účastníky ústní formou podle § 2445 o. z. s konstatovaným

obsahem a s následným ujednáním o snížené výši provize na 150 000 Kč plus DPH, na základě nichž posoudil žalobu na zaplacení částky 181 500 Kč za plně důvodnou, nic zásadního vytknout nelze, to včetně žádaného úroku z prodlení za dobu prodlení vázanou na výzvu žalobkyně ve výzvě jejího advokáta obsažené v emailu ze dne 17. 5. 2017 se stanovením lhůty ke splnění do 15. 6. 2017 v jeho zákonné sazbě podle § 1970 o. z. a § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Odvolací soud jen pro úplnost dodává, že provize ve výši 150 000 Kč bez DPH při měsíční výši nájemného 260 000 Kč (3 120 000 Kč ročně) odpovídající včetně DPH 5,8 % ročního nájemného (4,8 % bez DPH) není pro lokalitu v samém centru Brna jistě rozporná s obvyklou výší provize (konečně tomu nasvědčuje i tvrzené ujednání o provizi ve vztahu mezi žalobkyní a společností ZEPIKO spol. s.r.o. ohledně prostor Česká 2 v Brně).

21. Věcně správně rozhodl soud prvního stupně i o náhradě nákladů řízení mezi účastníky vycházeje z ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř., podle něhož má plně úspěšná žalobkyně právo na plnou náhradu nákladů řízení vůči neúspěšné žalované, správně stanovil částkou 110 908,60 Kč i výši této náhrady (k tomu odvolací soud odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, jak je výše uvedeno).

22. Pro nedůvodnost daného odvolání odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v celém jeho rozsahu jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

23. Na náhradě nákladů odvolacího řízení odvolací soud přisoudil žalobkyni částku celkem 48 639,58 Kč, z níž odměna za 4 úkony právní služby (vyjádření k odvolání ze dne 17. 12. 2018, účast u jednání odvolacího soudu dne 15. 5. 2019 svým trváním přesahující 2 hodiny a účast u jednání odvolacího soudu dne 19. 6. 2019 - § 11 odst. 1 písm. k/ a g/ advokátního tarifu) činí po 8 380 Kč za každý z nich (§ 7 bod 5 a § 8 odst. 1 advokátního tarifu) s paušální náhradou hotových výdajů po 300 Kč za každý z nich (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), částka celkem 4 678 Kč je náhradou cestovních výdajů advokáta žalobkyně k uvedeným soudním jednáním na trase Praha- Brno a zpět za použití osobního motor. vozidla zn. ŠKODA SUPERB, reg. zn. XXXXX, o průměrné spotřebě 5.2 litrů/100 km jízdy, při ujeté vzdálenosti celkem 800 km k oběma jednáním, při ceně pohonné hmoty nafta 33,60 Kč/1 litr a při sazbě základní náhrady 4,10 Kč /1 km jízdy (§ 4 písm. c/ a § 1 písm. b/ vyhl. č. 333/2018 Sb.), částka celkem 800 Kč je požadovaná náhradou za ztrátu času za 8 půlhodin po 100 Kč ((§ 14 odst. 1 a 3 advokátního tarifu) a zbývající částka 8.441,58 Kč je náhradou daně z přidané hodnoty v aktuální sazbě 21 % (ze 40.198 Kč).

24. Žalobkyni přisouzenou náhradu nákladů odvolacího řízení je žalovaná povinna zaplatit advokátu žalobkyně (§ 149 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř.) v zákonné třídenní lhůtě počítané od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodnutí dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání je třeba podat k Nejvyššímu soudu České republiky do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí u Městského soudu v Brně.

Brno 26. června 2019

JUDr. Zdeněk Bureš v. r.

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Hrazdirová.

předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Hrazdirová.