



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ivy Suneghové a soudkyň Mgr. Lucie Králové a Mgr. Soni Burešové ve věci

žalobkyně: **SVOBODA & WILLIAMS s.r.o.**, IČO 27588785  
sídlem Na Perštýně 362/2, 110 00 Praha 1  
zastoupená advokátkou JUDr. Terezou Novobílskou  
sídlem Haštalská 760/27, 110 00 Praha 1

proti  
žalované: **ABF, a.s.**, IČO 63080575  
sídlem Beranových 667, 199 00 Praha 9  
zastoupená advokátem Mgr. Davidem Belhou  
sídlem nám. Jiřího z Poděbrad 1382/2, 120 00 Praha 2

**o zaplacení 691 878 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 26. ledna 2021, č. j. 19 C 394/2018-114,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I a III **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na nákladech odvolacího řízení 24 878 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Terezy Novobílské, advokátky.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

**Odůvodnění:**

1. Rozsudkem ze dne 26. ledna 2021, č. j. 19 C 394/2018-114, soud I. stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 415 127 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 383 566 Kč od 13. 10. 2018 do zaplacení a z částky 31 561 Kč od 1. 2. 2019 do zaplacení (výrok I), zamítl žalobu o zaplacení částky 276 251 Kč s úrokem z prodlení od 1. 2. 2019 do zaplacení, ohledně úroku z prodlení z částky 383 566 Kč od 16. 8. 2018 do 12. 10. 2018 a ohledně úroku z prodlení ve výši 0,75 % ročně z částky 31 561 Kč od 1. 2. 2019 do zaplacení (výrok II), a žalované uložil povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 51 260,48 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok III).
2. Takto rozhodl o žalobě, jíž se žalobkyně domáhala na žalované zaplacení částky 691 878 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že žalovaná přes Mgr. D. oslovila realitního makléře žalobkyně s žádostí o sdělení podmínek zprostředkování pronájmu domu č.p. xxx v ulici Xxx, Praha 9 – Prosek, jehož je vlastníkem. Žalobkyně prostřednictvím e-mailu zaslala žalované podmínky formou odkazu na své webové stránky, na nichž je mj. uvedena výše provize, nárok na úhradu provize a její splatnost. Následně uzavřela žalovaná s žalobkyní ústní smlouvu o zprostředkování. Ve smlouvě se žalovaná zavázala uhradit provizi ve výši 15% z průměrného ročního nájmu + DPH. Pro urychlení zprostředkování pronájmu nemovitosti byla emailem z 28. 8. 2017 provize žalovanou navýšena na trojnásobek měsíčního nájmu. Žalobkyně vykonávala činnost směřující k pronájmu nemovitosti, dne 12. 6. 2018 představila žalované budoucího nájemce – společnost Basic Praha o. p. s., jež uzavřela 1. 8. 2018 s žalovanou nájemní smlouvu. Žalovaná žalobkyni odměnu za zprostředkování nezaplatila.
3. Žalovaná se bránila tvrzením, že P. D., který jednal se žalobkyní, nebyl oprávněn za žalovanou smlouvu o zprostředkování uzavřít, od počátku bylo v jeho mailové korespondenci deklarováno, že jeho maily jsou nezávazné a nevyvolávají žádné právní účinky, a k uzavření jakékoliv smlouvy ze strany odesílatele může dojít výhradně písemnou formou osobami k tomu oprávněnými dle obchodního rejstříku. Z uvedeného důvodu zpochybnila uzavření zprostředkovatelské smlouvy.
4. Soud I. stupně vycházel ze zjištění, že žalovaná je vlastníkem domu č.p. xxx na adrese Xxx v Praze xxx. Mаем z 29. 11. 2016 se na žalovanou obrátil pan P. D., který se označil jako Director XXX. Uvedl: “Máme k pronájmu cca tisíc metrů čtverečních ploch v administrativní budově na ulici Xxx, Praha 9 od 1. 2. 2017. Jaké by byly podmínky vyhledání nájemce z vaší strany?“. Tento email obsahoval dále text (disclaimer) v tomto znění: „Není-li v této zprávě výslovně uvedeno jinak, mají tato zpráva i její přílohy pouze informativní charakter, jsou zcela nezávazné a nevyvolávají žádné právní účinky. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy či jeho změnu, odvolání, odmítnutí, zrušení či přijetí, ani o potvrzení obsahu smlouvy uzavřené v jiné než písemné formě. K uzavření jakékoliv smlouvy ze strany odesílatele této zprávy může dojít výhradně písemnou formou a osobami k tomu oprávněnými dle zápisu ve veřejném rejstříku. Není-li výslovně uvedeno jinak, vylučuje odesílatel této zprávy aplikaci ustanovení § 1757 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.“ Žalobkyně reagovala emailem zasláným realitním makléřem J. č. na adresu xxx poděkováním za nabídku, odkázáním na podmínky publikované na webových stránkách žalobkyně a zároveň realitní makléř žalobkyně požádal o schůzku. Sděлил, že prostory v Xxx zná, protože je několikrát navštívil při zprostředkování pronájmu nových prostor pro společnost ABF, a.s. Tato společnost žalobkyni oslovila již dříve, realitní makléř jednal s panem K. a paní S.. Následně mezi jednotlivými zaměstnanci nebo spolupracovníky žalobkyně Ve. Č., J. č., S.T., J. W., Z. V. a K. M. probíhala emailová korespondence týkající se informací o jednotlivých zájemcích o pronájem budovy, informací o prohlídkách, které se v budově uskutečnily. Emailem z 28. 8. 2017 P. D. sdělil, že dle rozhodnutí majitele může nabídnout za účelem podpoření aktivního vyhledávání nájemce pro areál

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

Xxx navýšení provize na tři měsíční nájemné. Mailem z 23. 2. 2018 sdělil, jaká by byla cena pronájmu celého objektu včetně parkovacích míst. V červnu 2018 se emaily mezi žalobkyní a P. D. týkaly již konkrétních záležitostí uzavření nájemní smlouvy se společností Basic Praha, s níž následně žalovaná nájemní smlouvu uzavřela. Po uzavření nájemní smlouvy se žalobkyně emailem z 8. 8. 2018 dotázala, zda již může fakturovat za zprostředkování provizi. Na tento email reagoval P. D. tak, že žádá o návrh zprostředkovatelské smlouvy a rozporoval požadovanou provizi ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Revidovaný návrh zprostředkovatelské smlouvy P. D. dne 17. 8. 2018 zaslal zpět žalobkyni. Jako zprostředkovatel byla v návrhu smlouvy uvedena žalobkyně a jako pronajímatel žalovaná. Předmětem zprostředkování byl pronájem budovy č.p. xxx v Praze 9, Xxx ulice. Podle článku III. návrhu smlouvy měla být provize vyplacena ve výši trojnásobku průměrného měsíčního nájemného na základně vystavené faktury po uzavření nájemní smlouvy a vyplacení 1. nájemného. Smlouva nebyla podepsána. Proto dopisem z 5. 9. 2018 vyzvala žalobkyně žalovanou k jednání, dopisem z 25. 9. 2018 pak byla žalovaná vyzvána k úhradě provize ve výši 571 800 Kč bez DPH. Následně byla žalovaná dne 31. 10. 2018 zaslána předžalobní výzva. Žalovaná úhradu provize odmítla a negovala uzavření smlouvy o zprostředkování v ústní podobě. P. D. působí jako ředitel XXX ve společnosti SPGroup a.s. Realitnímu makléři žalobkyně byla tato skutečnost známa, ale věděl, že žalovaná i společnost SPGroup a.s. jsou provázané a chápal to tak, že se jedná o jeden subjekt. Proto od pana D. žádnou plnou moc k zastupování žalované nevyžadoval. Žalobkyně též zajišťovala žalované pronájem nemovitostí, do kterých se žalovaná stěhovala z uvedeného objektu v Xxx ulici. Žalobkyně zajišťovala i prohlídky uvolněného objektu jiným zájemcům. Následně bylo rozhodnuto o tom, že objekt bude prodán a na starost to bude mít mateřská společnost SPGroup a.s. P. D. vykonával veškerou činnost na základě pověření předsedy představenstva společnosti SPGroup a.s. pana S., vyloučil, že by byl pověřen jednat za společnost ABF, a.s. Potvrdil, že žalobkyně zprostředkovala pronájem nemovitostí a na základě její činnosti byla uzavřena nájemní smlouva. Návrh nájemní smlouvy vypracovala žalovaná, s tímto návrhem pracovali realitní makléři žalobkyně. Předsedou představenstva obou společností (ABF, a.s. a SPGroup a.s.) byl v rozhodném období P. S., předseda představenstva v obou společnostech mohl jednat samostatně.

5. Soud I. stupně dále činil zjištění o obvyklé výši provize poskytované za obdobnou zprostředkovatelskou činnost v letech 2017 a 2018. Z prohlášení konkurenčních realitních kanceláří soud I. stupně zjistil, že u společnosti Knight Frank se výše odměny za zprostředkování nájemní smlouvy v daném období pohybovala v rozmezí 15 – 20 % z hrubého ročního nájmu při pětileté nájemní smlouvě, u společnosti CBRE byla odměna stanovena na tři měsíční nájemné, u společnosti JLL v letech 2017 a 2018 byla obvyklá výše provize 2 až 6 měsíců z průměrného ročního nájemného, u společnosti CRESTIL GROUP nebyla provize ve výši tří měsíčních nájemných ojedinělou záležitostí, společnost Portland trust s.r.o. uvedla, že v daném období byla obvyklá výše provize za zprostředkování nájmu prostor sloužících k podnikání obdobného typu jako předmětná nemovitost ve výši až tří měsíčních nájemných v závislosti na délce nájmu, velikosti pronajaté jednotky a atraktivitě prostor. Společnost Mint Investments a.s. prohlásila, že provize ve výši trojnásobku měsíčního nájemného byla a je standardem a společnost CPI Property uvedla, že od pronajímatelů byla nabízena zprostředkovatelům za zprostředkování v daném období provize ve výši tří měsíčních nájmu. Zástupce žalované soudu předložil znalecký posudek vypracovaný s doložkou dle § 127a o.s.ř. znaleckým ústavem SINCONSULT s.r.o. dne 1. 8. 2018. Ze závěrů tohoto posudku vyplynulo, že odhad obvyklé ceny provize pro daný objekt v daném čase činí 15 % ze sjednaného ročního nájemného.
6. Soud I. stupně nárok žalobkyně posuzoval podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Na základě skutkových zjištění uzavřel, že zprostředkovatelská smlouva mezi účastníky uzavřena nebyla, ale vyhledala-li žalobkyně zájemce o nájem nemovité věci ve vlastnictví žalované a zprostředkovala žalované uzavření nájemní smlouvy s třetí osobou, aniž jí žalovaná za zprostředkovatelskou činnost zaplatila provizi, zabýval se otázkou, zda bez řádného důvodu

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

v majetkové sféře žalované nedošlo k úbytku, k němuž by za běžných okolností došlo, a zda se tedy žalovaná bez spravedlivého důvodu na úkor žalobkyně obohatila. Odkázal na závazný právní názor odvolacího soudu v předchozím zrušovacím rozhodnutí. Soud I. stupně vzal v úvahu, že již v mailu P. D. ze dne 29. 11. 2016, který sice tento svědek psal z mailové adresy společnosti SPGroup, a.s., je uvedeno: „máme k pronájmu“, z čehož se dá dovodit, že hovoří za majitele a nikoli za třetí osobu. Předsedou představenstva obou společností byl v uvedeném období P. S., z výpisu z obchodního rejstříku obou společností pak bylo zjištěno, že předseda představenstva v každém případě mohl jednat samostatně. P. D. slyšen jako svědek před soudem prvního stupně vypověděl, že pokyn k navýšení provize dostal od pana S. a pokyn k nabídce zprostředkování dostal na základě pověření od pana S., který také rozhodl o tom, že zprostředkovatelská smlouva nakonec uzavřena nebude. I když tato smlouva uzavřena nebyla, je nesporné, že její návrh byl žalobkyní vypracován a žalované zaslán, tento návrh smlouvy pak s připomínkami svědek D. žalobkyni vrátil. Z obsahu této smlouvy vyplývá, že měla být uzavřena mezi žalobkyní a žalovanou, což žalovaná ve fázi, kdy návrh této smlouvy vracela žalobkyni s připomínkami, nezpochybnila. Po zvážení všech těchto skutečností soud I. stupně uzavřel, že žalobkyně poskytla své služby žalované, nikoliv společnosti SPGroup, a.s., a to bez právního důvodu, čímž se žalovaná bezdůvodně obohatila (§ 2991 o. z.). Nebylo naopak prokázáno, že by plnění ze strany žalobkyně vedlo k obohacení třetí osoby. Dále se soud I. stupně zabýval otázkou výše bezdůvodného obohacení. Vzhledem k tomu, že smlouva mezi stranami uzavřena nebyla, nemohl soud vycházet ani z nabídky učiněné P. D. žalobkyni na zvýšení provize na tři měsíční nájemné. Z předložených důkazů, zejména znaleckého posudku, vyplývá, že v období let 2017 a 2018 obvyklá provize za zprostředkování činila 15 % ze sjednaného ročního nájemného, a to i s ohledem na dočasnost uzavřené nájemní smlouvy, která byla sjednána na dobu pět let. Soud I. stupně uzavřel, že obohacení žalované z činnosti žalobkyně a zprostředkování nájemní smlouvy vzniklo ve výši 15 % ročního nájemného, přičemž vyšel z částky ročního nájemného za celý pronájemný objekt, když od počátku trvání nájemní smlouvy bylo zřejmé, že předmětem nájmu bude celý objekt, celkové roční nájemné za celý objekt činilo 2 287 200 Kč. Patnáct procent z této částky pak činí 343 080 Kč. K této částce je třeba připočítat také daň z přidané hodnoty. Dle soudu I. stupně si žalobkyně jako plátce DPH tuto daň zcela oprávněně ke své odměně připočetla, DPH v daném případě ve výši 21% činí 72 047 Kč, celkem tedy soud žalobkyni přiznal částku 415 127 Kč a krom jistiny jí přiznal i úrok z prodlení s odkazem na § 1970 o. z. Vycházel z dopisu žalobkyně ze dne 5. 9. 2018, jímž byla žalovaná k vydání bezdůvodného obohacení ve lhůtě 14 dnů od doručení vyzvána, výzva byla dle informací pošty doručena dne 27. 9. 2018, lhůta k zaplacení uplynula dne 11. 10. 2018 a dne 12. 10. 2018 nastala splatnost této částky. Dne 13. 10. 2018 se žalovaná dostala do prodlení. Úrok z prodlení z částky 31 561 Kč žalobkyně ve svém návrhu na rozšíření žaloby požadovala až od 1. 2. 2019, proto jí byl úrok z prodlení z částky 31 561 Kč přiznán až od tohoto dne, byl však přiznán rovněž ve výši 9% s ohledem na splatnost této částky ke dni 12. 10. 2018, kdy úroková sazba činila 9%.

7. Ve zbylé části byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta.
8. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 2 o. s. ř. podle poměru úspěchu ve věci.
9. Uvedený rozsudek napadla včasným a přípustným odvoláním žalovaná a namítala, že nikdy žádné služby po žalobkyni nepožadovala, žádné si neobjednala a ani jí žádné služby žalobkyní nebyly poskytnuty, o žádné zprostředkovatelské smlouvě s žalobkyní nejednala a žádnou smlouvu neuzavřela. P. D. nikdy nesděloval žalobkyni, že by jednal za žalovanou. Žalobkyně nepochybně věděla, s kým jedná a za jakou společnost. Soud I. stupně hodnotil provedené důkazy zcela izolovaně a nelogicky v rozporu s § 132 o. s. ř. Odvolatelka poukázala na výpověď svědků J. Č. a P.D. a uvedla, že hodnotil-li by soud I. stupně tyto důkazy ve vzájemných souvislostech, nemohl by dojít k závěru, že se žalobcem snad někdy o uzavření zprostředkovatelské smlouvy jednala žalovaná a že žalobkyně poskytla zprostředkovatelské služby právě této společnosti. Odvolací soud

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

ve svém předchozím zrušovacím rozhodnutí nezaujal závazný právní názor o existenci bezdůvodného obohacení, kterým by byl soud I. stupně vázán. Soud I. stupně měl další dokazování a své úvahy zaměřit tím směrem, zda nedošlo ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně žalované, nikterak to však nepředestírá závěr, ke kterému má soud I. stupně dojít ohledně oprávněnosti žalobou uplatněného nároku. Odvolatelka je toho názoru, že nadále ob stojí závěr o nedostatku pasivní legitimace na straně žalované, jelikož tento nedostatek je dán bez ohledu na to, zda je nárok žalobkyně posouzen z hlediska nároku ze smlouvy nebo nároku na vydání bezdůvodného obohacení. Žalovaná poukázala na princip vázanosti bezdůvodného obohacení na smluvní strany a odkázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 20/2014 a sp. zn. 28 Cdo 694/2019. Dle závěrů obsažených v těchto rozhodnutích platí, že nedošlo-li mezi dvěma osobami, které jednaly o uzavření smlouvy, nakonec k jejímu uzavření, je nutno na plnění poskytnuté jednou ze stran před uzavřením smlouvy hledět jako na plnění z právního důvodu, který dodatečně odpadl. Pasivní věcná legitimace svědčí v takovém případě tomu, kdo byl účastníkem právního vztahu, v jehož rámci bylo plněno. V projednávané věci žalobkyně poskytla plnění na základě jednání se společností SPGroup a.s., která jí o toto plnění požádala. V takovém případě mohlo dojít k bezdůvodnému obohacení, ale došlo k němu ve vztahu mezi žalobkyní a společností SPGroup a.s. Odvolatelka současně odkázala na § 2995 a § 3001 odst. 2 o. z. s tím, že soud I. stupně se vůbec nezabýval námitkou žalované, že nastala situace předvídaná hypotézou § 3001 odst. 2 o. z. a zatížil tak řízení vadou, která mohla mít vliv na správnost rozsudku. Žalovaná navrhla, aby soud zopakoval důkaz emailovou korespondencí mezi P. D. a J. č., výsledkem P. D. a navrhla doplnit dokazování výsledkem Ing. P. S., předsedy představenstva žalované a Ing. P. B., člena představenstva žalované k okolnostem a tvrzením žalované, že nikdy nejednala se žalobkyní a zprostředkovatelskou službu si nikdy u žalobkyně neobjednala a k okolnostem nasvědčujícím tomu, že pokud žalovaná získala nějaké bezdůvodné obohacení, získala jej zcela bez svého svolení. Žalovaná navrhla, aby odvolací soud změnil napadený rozsudek a žalobu zamítl.

10. Žalobkyně navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Soud I. stupně hodnotil provedené důkazy zcela logicky, správně zjistil, že plněním žalobkyně bez právního důvodu získala majetkový prospěch žalovaná. Rozhodnutí Nejvyššího soudu, na něž odkazuje žalovaná, nejsou pro předmětnou věc přílehlavá. Plnění zde nevedlo k obohacení třetí osoby, na základě zjištěného skutkového stavu nemůže obstát konstrukce žalované, že k plnění žalobkyně ve prospěch žalované došlo na základě smlouvy s třetí osobou.
11. Odvolací soud v mezích podaného odvolání přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které předcházelo jeho vydání (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a odvolání žalované neshledal opodstatněným.
12. Soud I. stupně vycházel ze skutkového stavu zjištěného v souladu s § 6, § 120 a § 153 odst. 1 o.s.ř., provedené důkazy hodnotil jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti, ve smyslu § 132 o. s. ř. učinil odpovídající závěr o skutkovém stavu a z takto zjištěného skutkového stavu popsáno výše vycházel při svém rozhodování též odvolací soud. Odvolací soud nepovažoval pro přezkum správnosti rozhodnutí soudu I. stupně za nutné opakovat některé již provedené důkazy, jak navrhoval odvolatel, neboť neměl za to, že je z nich možno dospět k jiným skutkovým zjištěním, než která učinil soud I. stupně. Navrhoval-li odvolatel provedení dalších důkazů (výslech Ing. P. S., předsedy představenstva žalované a Ing. P. B., člena představenstva žalované), tyto důkazy byly navrženy v rozporu s § 205a o. s. ř. a odvolací soud k nim podle § 213 odst. 5 o. s. ř. nepřihlížel.
13. Soud I. stupně správně posoudil vztah účastníků podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
14. Podle § 2445 odst. 1 o. z. smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi. Dle odst. 2 je-li již při uzavření smlouvy, kterou se jedna strana zaváže

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

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.

15. Podle § 2991 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Dle odst. 2 tohoto ustanovení bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadá, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
16. Podle § 2999 odst. 1 věta první o. z. není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.
17. Odvolací soud již v předchozím zrušovacím rozhodnutí vyslovil souhlas se závěrem soudu I. stupně, že v projednávané věci se žalobkyni nepodařilo prokázat uzavření zprostředkovatelské smlouvy se žalovanou. Zároveň vyslovil názor, jestliže soud I. stupně zjistil, že žalobkyně vyhledala zájemce o nájem nemovité věci ve vlastnictví žalované a zprostředkovala žalované uzavření nájemní smlouvy s třetí osobou, aniž jí žalovaná za zprostředkovatelskou činnost zaplatila provizi, měl se zabývat otázkou, zda bez řádného důvodu v majetkové sféře žalované nedošlo k úbytku, k němuž by za běžných okolností došlo, a zda se tedy žalovaná bez spravedlivého důvodu na úkor žalobkyně obohatila. Žalobkyně sice v žalobě tvrdila, že se domáhá žalované částky jako provize z uzavřené zprostředkovatelské smlouvy, zároveň však tvrdila, že pro žalovanou vykonala zprostředkovatelskou činnost vyhledáním nájemce nemovité věci ve vlastnictví žalované, s níž žalovaná následně nájemní smlouvu skutečně uzavřela. Odvolací soud proto vyložil, že soud není vázán právním posouzením nároku samotnou žalobkyní a že lze žalobě na základě skutkových tvrzení vyhovět i z jiného právního důvodu, než jaký uvádí žalobkyně.
18. Institut bezdůvodného obohacení vyjadřuje zásadu občanského práva, že nikdo se nesmí bezdůvodně obohatit na úkor jiného, a pokud k tomu dojde, je povinen takto získaný prospěch (tj. to, oč se bezdůvodně obohatil) vydat tomu, na jehož úkor k obohacení došlo. Tomu odpovídá právo toho, na jehož úkor k obohacení došlo, požadovat vydání toho, oč se povinný obohatil (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 32 Cdo 4100/2011). Při hledání odpovědi na otázku, zda došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení, je rozhodující, zda se bez řádného důvodu rozrostla majetková sféra obohaceneho, případně, zda v jeho majetkové sféře nedošlo k úbytku, jenž by za běžných okolností nastal. Předpokladem odpovědnosti za získaný majetkový prospěch, který se musí vydat, není protiprávní úkon obohaceneho ani jeho zavinění, nýbrž objektivně vzniklý stav obohacení (přesun majetkových hodnot), k němuž došlo způsobem, který právní řád neuznává (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2262/2009, či rozsudek dne 5. 12. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1036/2012).
19. V projednávané věci bylo zjištěno, že žalobkyně činnost směřující k vytvoření příležitosti pro žalovanou uzavřít nájemní smlouvu nemovité věci ve vlastnictví žalované skutečně vykonala, přitom v majetkové sféře žalované nedošlo k úbytku, jenž by za běžných okolností nastal (zaplatila-li by za zprostředkovatelské služby odměnu). Odvolací soud souhlasí se závěrem soudu I. stupně, že žalovaná získala bez právního důvodu bezdůvodné obohacení na úkor žalobkyně (§ 2991 o. z.). Namítala-li odvolatelka, že plněním žalobkyně byla bezdůvodně obohacena společnost SPGroup a. s., odvolací soud nepovažuje tuto námitku za opodstatněnou. Není důvodná ani její námitka, že žalovaná je třetí osobou ve smyslu § 2995 o. z., která není povinna žalobkyni vydat bezdůvodné obohacení, jelikož nejsou splněny podmínky § 2995 o. z.
20. Podle § 2995 o. z. vedlo-li plnění k obohacení třetí osoby, vydá je ochuzenému, jen pokud byl ochuzený k plnění přiveden lstí, donucen hrozbou či zneužitím závislosti nebo pokud nebyl svéprávný.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

21. Odkaz odvolatelky na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2014, sp. zn. 28 Cdo 20/2014, není přílehlavý, odkazovaná věc není s nyní projednávanou věcí srovnatelná. V odkazované věci šlo o odlišný skutkový základ, kdy žalobce poskytl finanční plnění osobě v souvislosti s jednáním o společném obchodu, přičemž peníze zaslal na účet manželky této osoby a nyní se domáhal vydání bezdůvodného obohacení proti manželce osoby, s níž o obchodu jednal. Plnění bylo posouzeno jako záloha ve smyslu § 498 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (nyní § 1807 o. z.), se závěrem, že se jedná o plnění z právního důvodu, který dodatečně odpadl a pasivní věcná legitimace v takovém případě svědčí tomu, kdo byl účastníkem právního vztahu, v jehož rámci bylo plněno.
22. Ani odkaz na další rozhodnutí Nejvyššího soudu, rozsudek ze dne 4. 6. 2019, sp. zn. 28 Cdo 694/2019, není přílehlavý a na projednávanou věc jeho závěry nedopadají. V odkazované věci se rovněž jednalo o zcela odlišný skutkový základ nesrovnatelný s projednávanou věcí. Šlo o to, že právní předchůdce tam žalovaných, T. B., uzavřel smlouvu se společností R. s. r. o. V souladu s tímto právním jednáním měla společnost platit na účet úvěrové společnosti C., a.s., splátky úvěru za pana B., jenž se zavázal, že po doplacení úvěru převede bezúplatně na společnost R. s. r. o. vlastnické právo k automobilu. Společnost RR s.r.o. následně sjednala se společností R. s. r. o. dohodu, jež ji zavazovala k tomu, aby za danou obchodní korporaci splnila dluh vůči T. B. spočívající v placení splátek úvěru. V odkazované věci se společnost RR s. r. o. jako žalobkyně domáhala na žalovaných (právních nástupcích pana B.) vydání plnění, které na splátkách úvěru uhradila. Soud v tam projednávané věci uzavřel, že žalobkyně sporné plnění poskytovala v rámci svého vztahu ke společnosti R. s. r. o. Nejvyšší soud pak v odkazovaném rozhodnutí učinil závěr, že v režimu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platí, že aktivní a pasivní věcná legitimace z hlediska práva na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého plněním dle neplatné, zdánlivé či zrušené smlouvy svědčí zásadně pouze smluvním stranám. Princip vázanosti bezdůvodného obohacení na smluvní strany se může uplatnit i tam, kde je obsahem smluvního plnění povinnost vyrovnat cizí dluh.
23. V poměrech projednávané věci však žalovaná není v postavení třetí strany, zatímco by žalobkyně plnila na závazek mezi žalobkyní a SPGroup a.s. Žalobkyně hledala zájemce o pronájem nemovité věci pro žalovanou, jí známou již z předchozí činnosti, kterou pro ni vyvíjela, a na tomto závěru nic nemění skutečnost, že P. D., jednajícím se žalobkyní, nebyl oprávněn jednat za žalovanou. I návrh následně zprostředkovatelské smlouvy zněl tak, že jejími stranami měly být žalobkyně a žalovaná, nikoli společnost SPGroup a.s., a i z nájemní smlouvy, s jejímž návrhem žalobkyně pracovala a jež vypracovala žalovaná, bylo zřejmé, že pronajímatelem je žalovaná, nikoli společnost SPGroup a.s. Odvolací soud tak uzavírá, že zprostředkovatelskou činností žalobkyně se bezdůvodně neobohatila společnost SPGroup a.s., ale žalovaná jako pronajímatelka, pro kterou byl vyhledán zájemce o pronájem nemovité věci v jejím vlastnictví, a žalovaná zároveň není v postavení třetí osoby ve smyslu § 2995 o. z., neboť žalobkyně neplnila na závazek (ani zdánlivý) mezi žalobkyní a SPGroup a.s.
24. Odvolací soud nepovažuje za opodstatněnou ani odvolací námitku žalované, že není povinna k náhradě, neboť jí bylo obohacení vnučeno a získala jej bez svého svolení ve smyslu § 3001 odst. 2 o. z.
25. Podle § 3001 odst. 2 o. z. získal-li obohacený předmět obohacení v dobré víře nebo bez svého svolení a nelze-li jej dobře vydat, není povinen k náhradě, ledaže by tím vznikl stav zjevně odporující dobrým mravům.
26. Pojem „získání obohacení bez svého svolení“ dopadá jen na úzký okruh případů a projednávaná věc tímto případem není. Zde žalovaná jako obohacená věděla o probíhajícím plnění, neboť bylo

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

zjištěno, že P. D. měl pokyn od majitele k možnému navýšení provize k podpoře zprostředkovatelské aktivity, a i pokud prvotní pokyn k jednání dal P. S. jako předseda představenstva SPGroup a.s., musel zároveň jako předseda představenstva žalované vědět, že žalobkyně obstarává zájemce o nájem nemovitosti ve vlastnictví žalované. Nelze tudíž přijmout závěr, že žalovaná získala obohacení bez svého svolení ve smyslu § 3001 o. z.

27. Odvolací soud tak souhlasí se závěrem soudu I. stupně, že žalovaná se na úkor žalobkyně bez spravedlivého důvodu obohatila plněním žalobkyně bez právního důvodu, a musí tak ochuzené žalobkyni vydat, oč se obohatila (§ 2991 o. z.).
28. Protože vydání předmětu bezdůvodného obohacení záležejícího ve výkonech není dobře možné, má v takovém případě žalobkyně ve smyslu výše citovaného § 2999 o. z. právo na peněžitou náhradu ve výši provize obvykle poskytované za obdobnou zprostředkovatelskou činnost (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1036/2012, ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 32 Cdo 3017/2016, ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 805/2001). Soud I. stupně tak správně činil zjištění o provizi obvykle poskytované v místě a čase za obdobnou činnost. Sama žalovaná předložila soudu I. stupně znalecký posudek o obvyklé výši provize za zprostředkovatelskou činnost, z něhož soud I. stupně vycházel, učinil-li závěr, že obvyklá výše provize za zprostředkování činila v období let 2017 – 2018 15 % ze sjednaného ročního nájemného. Soud I. stupně uzavřel, že obohacení žalované z činnosti žalobkyně vzniklo ve výši 15 % ročního nájemného a k této částce připočetl daň z přidané hodnoty, jelikož je žalobkyně jejím plátcem. Odvolací soud považuje postup soudu I. stupně při zjišťování výše bezdůvodného obohacení za správný.
29. Soud I. stupně správně kromě jistiny přiznal žalobkyni i úrok z prodlení dle § 1970 o. z. a správně zjistil počátek prodlení, vycházel-li z výzvy věřitele k plnění (§ 1958 odst. 2 o. z.), i výši úroku z prodlení podle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
30. Soud I. stupně správně rozhodl i o nákladech řízení podle poměru úspěchu ve věci (§ 142 odst. 2 o. s. ř.), a správně zavázal žalovanou, aby zaplatila žalobkyni 20 % jí vynaložených nákladů řízení (žalobkyně byla úspěšná v rozsahu 60%, žalovaná v rozsahu 40 %).
31. Na základě shora uvedeného dospěl odvolací soud k závěru, že rozsudek soudu I. stupně je v napadeném vyhovujícím výroku I i v akcesorickém výroku o nákladech řízení III věcně správný, proto postupoval podle § 219 o. s. ř. a v tomto rozsahu jej potvrdil.
32. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Úspěšné žalobkyni vznikly náklady za právní zastoupení advokátem ve výši odměny 19 960 Kč podle § 7 bod 6 a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání a účast u odvolacího jednání, 1 úkon za 9 980 Kč). K odměně náleží náhrada hotových výdajů podle § 13 advokátního tarifu za dva úkony právní služby ve výši 2 x 300 Kč a částka 4 318 Kč představující DPH ve výši 21 %, jehož je právní zástupce žalobkyně plátcem (§ 137 odst. 3 o. s. ř.). Náklady žalobkyně v odvolacím řízení činí celkem 24 878 Kč.
33. Přezkumnou činností odvolacího soudu zůstal rozsudek soudu I. stupně nedotčen v zamítavém výroku o věci samé II, neboť v tomto rozsahu nebylo odvolání podáno.

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.



otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 25. června 2021

**JUDr. Iva Suneghová v. r.**  
předsedkyně senátu