



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Jiriny Jislové a soudců JUDr. Tomáše Pirka a Mgr. Štěpána Hnanička ve věci

žalobce: **L. Ch.**, narozen dne xxx, xxx
xxx
zastoupen advokátem JUDr. Radomírem Šimáčkem
sídlem Vídeňská 9, 339 01 Klatovy IV

proti
žalovaným: **1. Mgr. O. T.**, narozená dne xxx
trvale bytem xxx
fakticky xxx
2. J.P., narozená dne xxx
bytem xxx
obě zastoupeny advokátem JUDr. Milošem Červinkou
sídlem Haštalská 27, 110 00 Praha 1

o 91 000 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobce a žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 5. října 2017, č. j. 7 C 276/2016-63,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I. **potvrzuje**.
- II. Ve výroku II. se rozsudek soudu prvního stupně mění tak, že žalované jsou povinny společně a nerozdílně zaplatit žalobci částku 22 750 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 11. 3. 2016 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Ve výroku III. o nákladech řízení se rozsudek soudu prvního stupně mění jen tak, že výše nákladů řízení činí částku 36 252 Kč, jinak se v tomto výroku potvrzuje.

IV. Žalované jsou povinny zaplatit žalobci společně a nerozdílně na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 19 435,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Radomíra Šimáčka, advokáta.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně rozhodl, že

- I. *Žalované jsou povinny společně a nerozdílně uhradit žalobci částku 68 250 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 11. 3. 2016 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.*
- II. *Žaloba, aby žalované byly uznány povinnými zaplatit společně a nerozdílně žalobci dalších 22 750 Kč s příslušenstvím se zamítá.*
- III. *Žalované jsou povinny společně a nerozdílně zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení na účet JUDr. Radomíra Šimáčka do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku částku 18 126 Kč.*

2. Takto rozhodl o požadavku žalobce na zaplacení provize na základě smlouvy o zprostředkování uzavřené dne 25. 8. 2015.

3. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce má oprávnění v podnikání mimo jiné v oboru realitní činnosti, jako takový, uzavřel s žalovanými smlouvu o zprostředkování dle § 2445 a násl. občanského zákoníku, kterou za druhou žalovanou podepsal prvá žalovaná na základě plné moci s tím, že obě účastnice byly podílovými spoluvlastnicemi stavby na adrese xxx, na stavební parcele č. xxx se zahradou p. č. xxx. Smlouvou se žalobce zavázal pro žalované jako zájemkyně vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce měl příležitost uzavřít kupní smlouvu s třetí osobou za navrhovanou cenu 2 600 000 Kč s tím, že zprostředkovateli náleží provize ve výši 3 a půl procenta z dosažené kupní ceny, která je splatná po úspěšném splnění závazku zprostředkovatele. V článku V. bod 1. zájemce výslovně opravňuje svým podpisem této smlouvy zprostředkovatele k výkonu všech potřebných prací a úkonů pro splnění smlouvy, zejména k inzerci prodeje nemovitostí a k obstarání podkladů potřebných pro sepsání kupní smlouvy, jejíž sepsání je povinen zajistit prostřednictvím notáře a zkoordinovat veškeré úkony nezbytné pro úspěšné uzavření smlouvy, zároveň zde je výslovně uvedeno, že zájemce opravňuje zprostředkovatele k převzetí rezervačního poplatku ve výši 10 % z dohodnuté kupní ceny a uzavření rezervační smlouvy dle článku V. bod 5. jestliže zprostředkovatel nezajistil ve smluveném termínu předmět smlouvy je zájemce zbaven povinnosti hradit zprostředkovateli jakékoliv náklady spojené s předmětem této smlouvy. V čl. V. bod 7. nárok na úhradu provize za zprostředkování vzniká zprostředkovateli i tehdy, kdy vyhledání kupujícího odpovídajícího požadavku vyplývajícího z této smlouvy bylo provedeno v době její platnosti, avšak administrativní a právní záležitosti, např. sepsání kupní smlouvy byly realizovány po uplynutí doby platnosti této smlouvy. Dle čl. V. bod 8. zprostředkovatel je povinen bez zbytečného odkladu sdělovat zájemci okolnosti důležité pro rozhodování o uzavření zprostředkovávané smlouvy a zájemce je povinen sdělovat zprostředkovateli skutečnosti, jež pro něho mají rozhodný význam pro uzavření smlouvy. V čl. V. bod 9. zájemce – vlastník nemovitosti souhlasí s tím, aby zprostředkovatel uzavřel s budoucím kupujícím rezervační smlouvu, jejímž bude on sám účastníkem ve smyslu článku V. bod 1. Obě strany podepsaly smlouvu 25. 8. 2015. Ze založených listin bylo zjištěno, že žalobce aktivně nabízel nemovitost zájemcům, realizoval řadu prohlídek nemovitosti, když zájemci vesměs poukazovali na špatný stav nemovitosti a dožadovali se slevy z kupní ceny, bylo zjištěno, že žalobce informoval žalované o požadavcích na slevu, který žalobkyně odmítly a to opakovaně,

pokud žalobce uzavřel rezervační smlouvu s manželi H. a převzal rezervační poplatek, nesouhlasili s tím, když měli za to, že měly být žalované účastnicemi rezervační smlouvy, pokud byl návrh kupní smlouvy ze kterého vyplývalo, že by H. měli ručit bance prodávanou nemovitostí, nesouhlasily ani pot, kdy, H. zajistili ručení jinou svojí nemovitostí, kterou banka akceptovala, v době platnosti smlouvy mezi účastníky žalobce zajistil příležitost pro žalobce uzavřít smlouvu dle zprostředkovatelské smlouvy, H. byli ochotni akceptovat cenu, navíc byli ochotni akceptovat to, že nebude ručeno prodávanou nemovitostí, z korespondence mezi účastníky bylo zjištěno, že žalobce ať již na telefonické nebo mailové, případně písemné výhrady žalovaných reagoval, snažil se odstraňovat vzniklé problémy a ve lhůtě stanovené smlouvou zajistil možnost žalovaným uzavřít smlouvu o prodeji nemovitosti dle jejich podmínek. Po uplynutí doby smlouvy kontaktovaly žalované jiné realitní kanceláře, které jim měli sdělit, že lze prodat nemovitost za cenu vyšší, přesto se však nakonec prodej nemovitostí zrealizováno za cenu 2 500 000 Kč s tvrzením, že to je z důvodu změny daňových předpisů, ačkoliv jak ze zprostředkovatelské smlouvy uzavřené účastníky, tak z návrhu smlouvy s H., tak z realizované smlouvy s panem Žabkou bylo zjištěno, že daně a poplatky platí kupující.

4. Na základě těchto skutkových zjištění posoudil soud prvního stupně věc po právní stránce podle ust. § 2445 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „o. z.“) jako smlouvu o zprostředkování. Uvedl, že žalobce v souladu s čl. I. smlouvy a § 2447 odst. 2 NOZ zajistil pro žalované příležitost uzavřít smlouvu s manželi H. na prodej jejich nemovitosti, dle jejich pokynů uvedených ve smlouvě. Pokud žalované namítaly, že žalobce neplnil své povinnosti, nedostatečně informoval o tom, že byly realizovány obhlídky nemovitosti, toto soud ze strany žalobce nepovažuje za porušení smlouvy, ale naopak naplnění smlouvy, když navíc není obvyklé, že by prohlídkám měly být přítomny vlastníci. Pokud žalované žalobci vytýkali, že uzavřel rezervační smlouvu s manželi H. v rozporu s článkem V. bod 9., kdy měly za to, že ony měly být účastníci smlouvy, zatímco žalobce má za to, že jednal v souladu se smlouvou s článkem V. bod 1., který mu výše uvedené umožňuje, zde soud prvního stupně konstatoval, že článek V bod 9 připouští logický výklad, jak že účastníkem rezervační smlouvy má být zájemce tak, že jím má být zprostředkovatel. Vzhledem k tomu, že tento dvojí výklad je na základě smlouvy formuláře, který používá žalobce, v tomto případě soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce neposkytl dostatečné informace o obsahu smlouvy, proto mají obě strany rozdílný výklad této smlouvy a za této situace dospěl k závěru, že žalobce sice splnil svoje povinnosti, zajistil pro zájemce příležitost uzavřít kupní smlouvu s manželi H., nejasností smlouvy způsobil problémy v komunikaci mezi účastníky, přesto však v časových mezích daných smlouvou o zprostředkování zajistil příležitost uzavřít kupní smlouvu s H. za podmínek, které stanovily žalované a vznikl mu tedy nárok na smluvní provizi ve výši 3,5 % z dosažené kupní ceny, kterou H. byli ochotni akceptovat, tedy z 2 600 000 Kč. Soud prvního stupně s ohledem na shora uvedenou problematiku rozdílného výkladu smlouvy dospěl k závěru, že žalobci vznikl nárok na odměnu ve výši $\frac{3}{4}$ původně domluvené smluvní odměny, proto žalobě bylo vyhověno do částky 68 250 Kč s příslušenstvím, dalších 22 750 Kč s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta. Soud prvního stupně neshledal činnost žalobce za rozporné se smlouvou, ale naopak za naplňování smlouvy. Jeho cílem je samozřejmě za smluvenou činnost získat odměnu, je to v předmětu jeho podnikání. Soud prvního stupně nepovažoval za porušení smlouvy neinformování o každé prohlídce či informování o požadavcích zájemců o slevu, nelze považovat za nesolventní zájemce osoby, které chtějí získat úvěr od banky ručením kupovanou nemovitostí, jedná se o obvyklý způsob financování koupě nemovitosti, který by se práv žalovaných nedotkl, pro ně by s tím nevznikla žádná práva ani povinnost. Není podstatné, z jakých legálních zdrojů by jim byla vyplacena kupní cena. Pokud žalované bazírovaly na ceně, žalobce zajistil zájemce za jejich cenu s tím, že H. uhradí i daně a poplatky. Pokud byla prodána nemovitost jinému zájemci, bylo tomu za stejných podmínek, jen za o sto tisíc nižší cenu. Soud prvního stupně neshledal v činnosti žalovaného nic, co by smysluplně bylo napadnutelné jako neplnění či porušení smlouvy, kromě výše uvedené nejasnosti, kterou zohlednil.

5. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně podle § 142 odst. 2 o. s. ř.
6. Proti zamítavému výroku II. tohoto rozsudku podal odvolání žalobce. Uvedl, že i přes velmi problematickou osobní komunikaci s žalovanými v průběhu naplňování smlouvy učinil vše, co bylo v jejich zájmu. Tvrdil, že rozpornost článků V. odst. 1 a čl. V. odst. 9 smlouvy je pouze zdánlivá, jelikož čl. V. odst. 9 by se dal vyložit i tak, že pokud je zde stanoveno, že zájemce souhlasí s tím, aby zprostředkovatel uzavřel s budoucím kupujícím rezervační smlouvu, jejímž bude on sám účastníkem, se dá vyložit tak, že oním samotným účastníkem bude právě zprostředkovatel. Navíc vzhledem k vývoji situace bylo rychlé uzavření rezervační smlouvy v zájmu samotných žalovaných. Za situace, kdy soud prvního stupně uvedl, že žalobce naplnil zcela své povinnosti plynoucí ze smlouvy o zprostředkování, pouze poukázal na nejasnost v čl. V odst. 1 a čl. V. odst. 9, nemohl dost dobře ponížít provizi žalobce. Závěrem navrhl, aby odvolací soud změnil výrok II. tak, že přizná žalobci i částku 22.750 Kč s příslušenstvím. Ve výroku I. navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil.
7. Proti výroku I. rozsudku soudu prvního stupně podali odvolání žalované. Uvedly, že žalobce opakovaně porušoval povinnosti, které mu vyplývaly ze zprostředkovatelské smlouvy, neřídil se výslovnými pokyny žalovaných a nesplnil zejména povinnosti obsažené v čl. V odst. 8. - tedy povinnost zprostředkovatele sdělovat zájemci bez zbytečného odkladu okolnosti důležité pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkovávané smlouvy a porušil důležitou povinnost sjednanou v čl. V odst. 9., podle kterého měly být žalované účastny jednání o rezervační smlouvě se zájemcem, když tuto smlouvu uzavřel se zájemcem sám. Hlavní činností žalobce jakožto zprostředkovatele bylo obstarání příležitosti uzavřít kupní smlouvu s třetí osobou za podmínek stanovených ve zprostředkovatelské smlouvě. Žalobce sice 15 dnů před koncem účinnosti smlouvy vyhledal zájemce o koupi, ale nebyl řádně zajištěn prodej zaplacením kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Po dobu trvání zprostředkovatelské smlouvy (pět a půl měsíců ze šesti) zprostředkovatel o svých jednáních a postupech, s výjimkou žádostí o snížení sjednané výše ceny nemovitosti, žalované neinformoval, ačkoliv byl k tomu podle smlouvy povinen a dále nesplnil podmínku žalovaných, které trvaly na své přítomnosti být při uzavření rezervační smlouvy, a bez této podmínky by zprostředkovatelskou smlouvu ani neuzavřely. Navrhly proto, aby odvolací soud napadený rozsudek ve výroku I. změnil tak, že se žaloba zamítá. Ve výroku II. navrhly rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdit.
8. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a o. s. ř., a odvolání žalobce shledal důvodným. Odvolání žalovaných pak posoudil jako nedůvodné.
9. Odvolací soud se ztotožňuje se závěry, k nimž po skutkové i právní stránce dospěl soud prvního stupně. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, ze kterých čerpal správná skutková zjištění, jím řádně objasněný skutkový stav věci tak nepochybně může být podkladem i pro rozhodnutí odvolacího soudu. Se skutkovými závěry soudu prvního stupně se tak odvolací soud jako správnými ztotožňuje a v podrobnostech na ně pro stručnost odůvodnění svého rozhodnutí odkazuje. Odvolací soud na základě těchto skutkových zjištění soudu prvního stupně dospěl i ke shodnému právnímu posouzení věci, vyjma snížení provize o 1/4, ke kterému přistoupil soud prvního stupně. Mezi účastníky byla platně uzavřena smlouva o zprostředkování podle ust. § 2445 odst. 1 o. z., podle kterého smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi. Podle ust. § 2447 odst. 2 o. z. platí, že bylo-li ujednáno, že zprostředkovatel pro zájemce obstará příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem, je provize splatná již obstaráním příležitosti. Jak vyplývá z čl. I. zprostředkovatelské smlouvy ze dne 25. 8. 2015, bylo mezi účastníky sjednáno, že předmětem činnosti žalobce (zprostředkovatele) bylo vyvíjení činnosti k tomu, aby žalované (zájemci) měly příležitost uzavřít kupní smlouvu, kterou mělo být převedeno vlastnictví k nemovitostem specifikovaným ve zprostředkovatelské smlouvě. Za obstarání této příležitosti k uzavření kupní smlouvy se žalované

zavázaly zaplatit žalobci shora uvedenou provizi. Nárok na provizi tedy žalobci vznikl již v okamžiku, kdy žalovaným obstaral příležitost uzavřít s manželi H. kupní smlouvu. Otázka uzavření rezervační smlouvy, tedy zda jejími účastníky byly žalované nebo žalobce, nemá proto pro posouzení žalobcovy nároku na zaplacení provize žádný význam. Pokud žalované měly v úmyslu odvíjet zaplacení provize žalobci až od uzavření kupní smlouvy, nic jim nebránilo postupovat podle ust. § 2447 odst. 1 o. z. a sjednat splatnost provize až dnem uzavření zprostředkované smlouvy. Jak správně uvedl soud prvního stupně, žalobce splnil veškeré povinnosti, které měl na základě zprostředkovatelské smlouvy, obstaral žalovaným příležitost uzavřít kupní smlouvu s manželi H., a vznikl mu tak nárok na zaplacení provize ve sjednané výši. Otázka, zda žalobce informoval žalované o jednotlivých obhlídkách nemovitosti, či zda byl on sám účastníkem rezervační smlouvy namísto žalovaných, nemá pro posouzení jeho nároku na provizi či její výši žádný význam.

10. Z výše uvedených důvodů proto odvolací soud podle ust. § 219 o. s. ř. napadený rozsudek jako věcně správný ve výroku ad I. potvrdil. V zamítavém výroku ad II. odvolací soud napadený rozsudek podle ust. § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil tak, že i v této části žalobě vyhověl.
11. O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. a úspěšnému žalobci přiznal právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení před soudem prvního stupně jsou tvořeny odměnou advokáta za 5 úkonů právní pomoci za převzetí a přípravu zastoupení, předžalobní výzvu, podání žaloby a účast u jednání delším než dvě hodiny ve výši dle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. po 4 740 Kč, 5× 300 Kč paušální náhrada hotových nákladů dle § 13 odst. 3 citované vyhlášky, náhrada po 100 Kč za 10 započatých půlhodin strávených cestou ze sídla zástupce do Prahy a zpět, 4 550 Kč zaplacený soudní poplatek a dle § 137 odst. 3 o. s. ř. 5 502 Kč 21 % DPH z nároků vyplývajících z advokátního tarifu, celkem ve výši 36 252 Kč. Žalobce byl zcela úspěšný i v odvolacím řízení, má proto právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Ty jsou tvořeny odměnou advokáta za 3 úkony právní služby po 4 740 Kč (odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně, vyjádření k odvolání, účast při odvolacím jednání) podle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., 3 režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.), spolu s 21% DPH z těchto částek, zaplaceným soudním poplatkem 1 140 Kč, celkem tedy 19 435,20 Kč.

Poučení

Proti tomuto rozsudku **je možno** podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců ode dne jeho doručení prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to pouze za podmínek uvedených v ustanovení § 237 občanského soudního řádu.

Praha 15. května 2018

Mgr. Jiřina Jislová v. r.
předsedkyně senátu