



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Lubora Veselého a soudců JUDr. Michala Prince a JUDr. Elišky Galiazzo ve věci

žalobkyně: **AGENTURA ZVONEK CZ s.r.o.**, IČO 26227967
sídlem Pod Nivami 330, 760 01 Zlín
zastoupená advokátem Mgr. Zdeňkem Mikulášem
sídlem U Prašné brány 1079/3, 110 00 Praha 1

proti

žalované: **Antilia Servis s.r.o.**, IČO 05377854
sídlem Vinohradská 2022/125, 130 00 Praha 3
zastoupená advokátkou Mgr. Monikou Janouškovou
sídlem Na Děkance 2109/1a, 128 00 Praha 2

o 1 532 233,43 Kč s příslušenstvím a smluvní pokutu

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 22. března 2023, č. j. 4C 150/2020-808,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku II. **mění** jen tak, že žalovaná je povinna plnit k rukám žalobkyně, jinak **se** v tomto výroku **potvrzuje**; ve výroku III. **se mění** jen tak, že **se zamítá** žaloba co do smluvní pokuty 0,05 % denně z částek 315 475,14 Kč a 1 119 893,73

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

(K.ř. č. 1 - rozsudek)

Kč od 21. 3. 2024 do zaplacení a že žalovaná je povinna plnit k rukám žalobkyně, jinak se v tomto výroku **potvrzuje**.

- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 717 536,56 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Zdeňka Mikuláše.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit státu náklady řízení ve výši 3 300 Kč a žalovaná ve výši 8 868,50 Kč, obě do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet soudu prvního stupně.

Odůvodnění:

1. Výše uvedeným rozsudkem soud prvního stupně (dále též „soud“) zamítl žalobu co do částky 96 864,56 Kč se specifikovaným úrokem z prodlení a co do smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z částky 96 864,56 Kč jdoucí od 7. 2. 2020 do zaplacení (výrok I.); rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 1 435 368,87 Kč se specifikovaným úrokem z prodlení (výrok II.); rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z částky 315 475,14 Kč od 7. 2. 2020 do zaplacení a z částky 1 119 893,73 Kč od 13. 5. 2020 do zaplacení (výrok III.); uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 723 925,39 Kč (výrok IV.); uložil žalované povinnost zaplatit České republice na náhradu nákladů řízení částku 11 438,50 Kč (výrok V.); uložil žalobkyni povinnost zaplatit České republice na náhradu nákladů řízení částku 730 Kč (výrok VI.).
2. Takto soud rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala dlužné provize za zprostředkování uzavření kupních smluv (včetně smluv rezervačních a budoucích kupních) týkajících se převodu pozemků v lokalitě xxx xxx v obci xxx xxx; konečná výše provize měla činit částku 5 725 610,29 Kč, z čehož byla uhrazena toliko částka 4 165 428,63 Kč. Soud vyšel z nesporné skutečnosti, že mezi účastnicemi řízení byla dne 30. 12. 2016 uzavřena smlouva o zprostředkování (dále též „Smlouva“); provize by stanovena v článku 3.3.2 Smlouvy, dle kterého provize činí 3 % ze základní kupní ceny; tato činí 1 400 Kč/m², pokud se u vybraného pozemku výslovně nedohodne jinak. V článku 3.3 Smlouvy je stanovena tzv. dodatečná provize pro případ, že konečná kupní cena převyšuje základní kupní cenu; dodatečná provize se vypočte jako jedna třetina z částky, která převyšuje základní kupní cenu s DPH (z této částky se již neplatí provize ve výši 3 %). Dále bylo stanoveno, že za nižší než požadovanou cenu lze pozemek prodat pouze s písemným souhlasem zájemce (tedy žalované). V případě, že kupce zajistí přímo zájemce (žalovaná), dochází ke krácení provize o jednu třetinu. Ve smlouvě byl stanoven také postup při hrazení provize, kdy provize se hradí postupně po jedné třetině, první třetina se hradí při uhrazení 30 % z konečné ceny, druhá třetina se hradí při uhrazení 50 % ceny a zbývající část provize se uhradí poté, co zájemci bude vyplacena kupní cena za prodávané nemovitosti. V článku 3.8 Smlouvy byla sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den, kdy dochází k prodlení s úhradou smluvní provize. Smlouva obsahuje Přílohu č. 5 s názvem „Orientační přehled pozemků“, v níž je uvedeno číselné označení pozemku, jeho výměra a požadovaná kupní cena. Sporné mezi účastnicemi řízení bylo, jaký charakter měla Příloha č. 5 Smlouvy (dále též „Příloha č. 5“, nebo „Příloha“), jakož i to, zda má strana žalovaná za žalobkyni pohledávku způsobitou k započtení, tj.

zda se má žalobkyně podílet na úhradě základní technické vybavenosti (dále též „ZTV“) a v jaké výši.

3. Ze Smlouvy a z její Přílohy č. 5 měl soud za zjištěné, že Smlouva byla řádně uzavřena na dobu určitou (do 31. 12. 2020). Shledal, že návrh Smlouvy byl opakovaně připomínkovan, což je zřejmé z kontraktačního procesu, kdy si strany mezi sebou Smlouvu zasílaly k připomínkám, měněna byla i ujednání týkající se předmětné provize. V návrhu Smlouvy (č.l. 359 spisu) se v článku 2.1 uvádí, že zájemce má zájem na uzavření smlouvy na prodej pozemků s kupujícími, kteří zaplatí kupní cenu ve výši nejméně požadované kupní ceny, jak bude stanovena v příloze „Orientační přehled pozemků“, a na tuto cenu byla provize navázána. V dalším návrhu Smlouvy (č. l. 362 spisu) sice zůstal článek 2.1, v němž je stanoveno, že prodej pozemků bude uskutečněn pouze ve prospěch těch kupujících, třetích osob, které zaplatí kupní cenu ve výši nejméně požadované kupní ceny tak, jak je stanovena v „Orientačním přehledu pozemků“, provize však již na tuto cenu vázána není, a, jak je uvedeno v článku 3.2 Smlouvy, je sjednána základní provize, která činí 1 400 Kč/m² pozemku. V celém článku 3, obsahujícím ujednání o provizi, již odkaz na minimální kupní cenu, tedy na článek 2.1, obsažen není. V této podobě pak byla zprostředkovatelská smlouva uzavřena. Z uvedených listin a s nimi související e-mailové korespondence měl soud za to, že byt' původně strany „spekulovaly“ o tom, že by provize měla být, resp. mohla být, navázána na minimální kupní cenu, poslední dohoda stanovila provizi ze základní ceny 1 400 Kč/m².
4. Dále soud uvedl, že k otázce konstituování ujednání o provizi vyslechl osoby na kontraktačním procesu zúčastněné; jednalo se o svědka Ing. F. J. (který měl dozor nad výstavbou), xxx žalované Mgr. R. O., svědka J. Ř. (tchána Mgr. O.) a svědka PaedDr. M. Z. (společníka žalobkyně), jejichž výpovědi soud reprodukoval.
5. Po takto provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že provize měla být počítána ze základní ceny tak, jak je stanovena v článku 3.3.2 Smlouvy, tedy z částky 1 400 Kč/m². Soud uvedl, že k těmto závěrům dospěl zejména z výpovědí slyšených svědků pana Ř. a pana Z., kteří shodně uvedli, že základní cenou byla cena 1 400 Kč/ m². Stejně tak z kontraktačního procesu je zřejmé, že ačkoliv původně byla cena stanovena podle prodejní ceny, tedy podle Přílohy č. 5, následně toto ustanovení bylo vyškrtáno, byla stanovena základní kupní cena 1 400 Kč/m² a na toto ustanovení bylo nově navázáno i ustanovení o výpočtu provize. Dále soud uvedl, že to, že si strana žalovaná uvědomila, že toto pro ni není výhodné, až poté, co si znovu přepočítala zisk z projektu (jak uvedl svědek Ř.), je irelevantní. I z výpovědi svědka J. vyplývá, že provize měla být stanovena ze základní ceny, s čímž tento svědek, jak uvedl, nesouhlasil, nicméně poukázal i na skutečnost, že Přílohu č. 5 nelze pro výpočet provize použít z toho důvodu, že tato příloha není aktuální, pozemky v ní uvedené byly přečíslovány, došlo k jejich různému „přeslučování“. Za důležitou považoval soud i skutečnost, že žalovaná téměř až do ukončení projektu a do doby, kdy mezi stranami došlo k problémům, nikdy výpočet provize tak, jak ho uváděla strana žalující, až na jednu fakturu, která byla hrazena zápočtem, nesporeovala. Soud proto dospěl k závěru, že žalobkyně má právo na úhradu provize, která je vypočtena v souladu s čl. 3 Smlouvy s tím, že za základní cenu je třeba považovat částku 1 400 Kč/ m². Pokud by za základní cenu měla být považována cena jiná, musela by mezi účastníky řízení být uzavřena dohoda tak, jak to odpovídá čl. 6.11 Smlouvy; taková dohoda však nebyla tvrzena, natož aby byla prokázána.
6. Soud odkázal na § 2445 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.“) s tím, že mezi účastnicemi řízení byla platně uzavřena smlouva o zprostředkování; provize byla sjednána v článku 3 Smlouvy, přičemž její navýšení se vypočetlo z částky přesahující sjednanou základní cenu pozemku vycházející z částky 1 400 Kč za m² prodávávaného pozemku. Dále soud uvedl, že při výpočtu jednotlivých provizí vyšel z konečného stavu tak, jak byl uveden v kupních smlouvách; zde soud zjistil rozměry pozemků a cenu za 1 m² pozemku, a, v souladu s čl. 3 Smlouvy, vypočetl provize za

jednotlivé obchody. Následně soud uzavřel, že na základě Smlouvy náleží žalobkyni provize (celkem) ve výši 5 600 797,50 Kč; uhrazena byla, jak vyplývá z nesporných tvrzení účastnic řízení, částka 4 165 428,63 Kč, zbývá tedy doplatit 1 435 368,87 Kč. Žalobkyně se domáhala částky 1 532 233 Kč, soud proto od této částky odečetl jím stanovený nedoplatek na provizi ve výši 1 435 368,87 Kč a co do částky tento nedoplatek převyšující (tedy co do částky 96 864,56 Kč s příslušenstvím) žalobu zamítl.

7. Ohledně kompenzační námitky, kterou v rámci procesní obrany uplatnila žalovaná, soud s odkazem na § 1982 a § 1987 o. z. uvedl, že pohledávku za žalobkyní ve výši 2 183 741,13 Kč měla mít žalovaná z titulu podílu žalobkyně na nákladech vynaložených na ZTV - žalobkyně namítala, že její podíl měl odpovídat toliko 1,97 % (nikoliv 4,16 %, jak tvrdila žalovaná); dále namítala neprokázání účelnosti žalovanou tvrzených nákladů na ZTV, jakož i to, že otázka ZTV měla být řešena písemným dodatkem, který však uzavřen nebyl.
8. Ze smlouvy o spolupráci uzavřené mezi obcí Březnice a společnostmi INV Plan s. r. o., VS Domy a. s. a Agenturou Zvonek CZ s. r. o. ze dne 13. 6. 2018 (odvolací soud poznamenává, že správné datum, jak se podává ze spisu, je 13. 6. 2008) měl soud prvního stupně za prokázané, že tyto subjekty se rozhodly spolupracovat v rámci lokality „xxx“ v obci xxx a umožnit zde výstavbu rodinných domů. V čl. 4.4. je uvedeno, že prodej pozemků, jejich částí, zhodnocených výstavbou ZTV, zajistí za provizi 3 % některá ze smluvních stran. V čl. 4 je uvedeno, že další postup stran včetně ZTV bude řešen dodatkem k této smlouvě. V čl. 3 se strany dohodly, že způsob realizace výstavby ZTV bude řešen dodatkem č. 2, a to včetně nákladů na úhradu ZTV. V dodatku č. 1 k této smlouvě ze dne 24. 11. 2009 se strany dohodly na změně čl. 4 odst. 3 tak, že způsob realizace výstavby ZTV bude řešen dodatkem ke smlouvě, přičemž podíly na úhradě nákladů stran smlouvy budou stanoveny ve stejném poměru jako ve smlouvě. V dodatku č. 2 se strany v čl. 3.3 dohodly, že způsob realizace a financování výstavby ZTV bude řešen dalším dodatkem, s tím, že v čl. 8 odst. 1 si ujednaly, že změny tohoto dodatku mohou být provedeny pouze písemně. V dodatku č. 5 ze dne 3. 1. 2017 (první dodatek, který podepsala i strana žalovaná) původní účastník smlouvy VS DOMY a.s. svá práva a povinnosti ze smlouvy o spolupráci postoupil na stranu žalovanou. Z těchto listin jednoznačně vyplývá, že k tomu, aby mohlo být rozhodnuto o podílu strany žalující na ZTV, musel být uzavřen písemný dodatek, uzavření tohoto dodatku žádá ze sporných stran netvrdila.
9. Dále soud uvedl, že z provedeného dokazování, zejména z výslechu svědkyně Bc. M. T. (účetní žalované) a z posudku Ing. Domanského, měl za zjištěné, že strana žalovaná k 31. 3. 2021 investovala do ZTV částku přes 38 000 000 Kč. Zda faktury, které zaúčtovala, odpovídají pracím, které byly provedeny, svědkyně Bc. T. posoudit neuměla. Znalec Ing. Domanský potvrdil, že platby, které žalovaná do ZTV zahrнула, tam zahrnout lze, připustil však, že jeho výklad nákladů spadajících do ZTV je extenzivní. Z výpovědi Ing. D. a z jeho odborného posouzení (ze dne 29. 9. 2022) měl soud za zjištěné, že do ZTV byla investována částka přes 38 000 000 Kč; výše nákladů na ZTV byla zřejmá i z faktury společnosti KKS Servis, z předávacího protokolu provedených stavebních prací, položkového rozpočtu Elso system spol. s r. o., z faktur vystavených K. H. č. 10/2017 a 04/2018 a 05/2018, soupisu stavební společnosti Koordinace staveb s.r.o. ze dne 22. 9. 2019 a z vyjádření pana Damborského ze dne 5. 3. 2023.
10. Na základě shora uvedeného dokazování soud shrnul, že účastnice řízení jsou podnikatelé a vystupovaly v rámci své podnikatelské činnosti; žalovaná vstoupila do již běžícího projektu (zaštiťovaného žalobkyní), strany si ujednaly, že o ZTV a jeho vypořádání (tedy i o vypořádání nákladů na jeho výstavbu) bude uzavřen samostatný písemný dodatek. Takovýto dodatek však uzavřen nebyl - v řízení tak bylo prokázáno, že neexistuje stranami vymíněný písemný závazek podílet se na nákladech na ZTV. S ohledem na tyto skutečnosti soud shledal, že - i když žalobkyně

nezpochybňuje, že je její povinností nějakým způsobem se podílet na ZTV - nelze se námitkou žalované zabývat v rámci tohoto řízení jako námitkou kompenzační, neboť z dosud provedeného dokazování vyplynulo, že kompenzační námitka neplyne ze závazkového vztahu mezi účastníky řízení, ale mohla by případně vycházet z delikt ní odpovědnosti žalobkyně (bezdůvodné obohacení). Důkazy, které byly v rámci řízení provedeny, se týkaly toliko výše nákladů vynaložených na ZTV, delikt ní odpovědnost žalobkyně a, případně, výši nároku z nich bez dalšího rozsáhlého doplnění tvrzení a dokazování prokázat nelze. Soud proto konstatoval, že z dokazování vyplynulo, že započítávaná pohledávka je v tuto chvíli pohledávkou nejistou, dokazování o ní přesahuje rámec řízení o úhradu provize, a uzavřel, že žalovaná nemá kompenzabilní námitku vůči žalobou uplatněnému nároku.

11. Žalovaná ve včasném odvolání namítala, že soud prvního stupně posoudil nesprávně povahu Přílohy č. 5 Smlouvy, která by, při přijetí argumentace soudu, byla ve vztahu ke Smlouvě zcela nadbytečná; argumentace soudu k povaze Přílohy č. 5 je proto logickým a ekonomickým nesmyslem. Žalovaná dále namítala, že tvrzenou povahu Přílohy č. 5 potvrdili ve svých výpovědích Mgr. O., J. Ř. i Ing. J. Dále namítala, že pokud soud uvedl, že dle svědecké výpovědi Ing. J. byla Příloha č. 5 nerelevantní, je tento skutkový závěr v rozporu s provedeným dokazováním. Pokud soud dospěl k závěru, že svědeckou výpovědí pana Ř. bylo prokázáno, že byla sjednána základní kupní cena ve výši 1 400 Kč/m² a od té se měla odvíjet dodatečná provize, bez relevance na Přílohu č. 5 smlouvy, je tento závěr rovněž v naprostém rozporu se svědeckou výpovědí pana Ř. a jeho čestným prohlášením.
12. Žalovaná vytýkala soudu, že ohledně pozemků č. 36 - 45 nepřihlédl k provedenému dokazování, z něhož vyplynulo, že mezi účastníky řízení bylo dohodnuto, že žalobkyni nebude uplatněn nárok na dodatečnou provizi, přičemž tyto pozemky budou prodávány za kupní cenu 2 300 Kč/m² a žalobkyně se zavázala realizovat jejich prodej do 31. 12. 2017. V tomto směru poukazovala na výpověď svědka D. J., který potvrdil, že se zúčastnil jednání dne 18. 5. 2017 (které se týkalo developerského projektu), při kterém bylo mezi účastníky řízení dohodnuto, že u pozemků č. 36 - 45 nebude žalobkyni uplatněn nárok na dodatečnou provizi a žalobkyně se zavázala realizovat jejich prodej do 31. 12. 2017. Téhož jednání se zúčastnili též Ing. D., J. Ř. a R. O., kteří to, že mezi účastníky řízení bylo dohodnuto, že u těchto pozemků nebude žalobkyni uplatněn nárok na dodatečnou provizi, rovněž potvrdili; proto u těchto pozemků žalobkyni nevznikl nárok na dodatečnou provizi a, s ohledem na to, že porušila povinnost realizovat prodej do 31. 12. 2017, nevznikl žalobkyni (ohledně těchto pozemků) nárok na žádnou provizi.
13. Žalovaná poukazovala též na to, že ve smlouvě o spolupráci ze dne 13. 6. 2008 bylo v čl. 4 odst. 4 dohodnuto, že prodej pozemků v souvislosti s realizací developerského projektu bude zajištěn kteroukoliv ze smluvních stran za provizi ve výši 3 % vlastními silami nebo prostřednictvím společně vybrané realitní kanceláře; následně byl (dne 24. 11. 2009) uzavřen dodatek, v jehož rámci bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že prodej pozemků bude zajištěn žalobkyni za provizi ve výši 3 %. Žalovaná do práv a povinností původních smluvních stran, a to společnosti INV Plan s. r. o. a společnosti VS DOMY a. s., následně vstoupila; žalovaná, žalobkyně a obec Březnice byly vázány shora uvedeným ustanovením smlouvy ze dne 13. 6. 2008, přičemž toto ujednání nebylo možno změnit ujednáním obsaženým ve smlouvě mezi účastnicemi řízení bez účasti dalšího účastníka smluvního vztahu - ujednání obsažené ve smlouvě o spolupráci tedy nemohlo být nahrazeno ujednáním o dodatečné provizi obsaženým ve Smlouvě, a proto nemohlo být účastníky řízení platně sjednáno.
14. Dle žalované soud prvního stupně nesprávně rozhodl o počátku prodlení, neboť poslední verze faktury na částku 412 339,70 Kč (včetně DPH) ze dne 4. 12. 2019 neobsahovala přílohu, ze které by bylo zřejmé, na základě jakého výpočtu žalobkyně dospěla k fakturované částce.

Požadovanou přílohu žalobkyně dodala žalované až přípisem ze dne 28. 4. 2020, který byl žalované doručen 2. 5. 2020, soud prvního stupně však přiznal úrok z prodlení a smluvní pokutu z jistiny již od 10. 2. 2020, byť až do 2. 5. 2020 nebyl znám právní důvod k fakturované částce.

15. Dále žalovaná namítala, že po obsáhlém dokazování dospěl soud prvního stupně k překvapivému závěru, že pohledávka žalované je nejistá a nezpůsobilá k započtení. Žalovaná má přitom za to, že svůj nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci základní technické vybavenosti jednoznačně prokázala; pokud soud považoval za nutné označit další důkazní návrhy, bylo jeho povinností vyzvat žalovanou dle § 118a odst. 3 zákona č. 99/19963 Sb. (dále jen „o. s. ř.“) k doplnění důkazních návrhů. Dále žalovaná poukazovala na výpověď svědka PaedDr. Z., z níž, dle žalované, jednoznačně vyplynulo, že žalobkyně uznává nárok žalované na úhradu podílu na základní technické vybavenosti; dále žalovaná poukazovala na výpověď svědka D. J. a na čestné prohlášení R. O., kteří potvrdili, že na jednání dne 18. 5. 2017 byli přítomni dohodě mezi účastníky, že se žalobkyně bude podílet na nákladech ZTV dle svého vlastnického podílu na pozemcích. Dále žalovaná podrobně rekapitulovala průběh dokazování k ke kompenzační námitce s tím, že bylo prokázáno, že výše žalovanou vynaložených nákladů na realizaci základní technické vybavenosti činila 37 388 290,60 bez DPH - tyto výdaje byly vynaloženy účelně, což sledovala úvěrující Československá obchodní banka; obvyklost nákladů na ZTV nebyla mezi účastníky dohodnuta.
16. Žalovaná soudu též soudu vytýkala, že nepoučil účastníky o koncentraci řízení, ani o nutnosti doplnit skutková tvrzení či učinit další důkazní návrhy s ohledem na možný neúspěch ve věci, čímž byla žalovaná zkrácena na svých právech. Proto žalovaná navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v souladu s tímto odvoláním změnil, případně jej zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k novému projednání a rozhodnutí.
17. Ohledně odvolání žalobkyně bylo odvolací řízení zastaveno (podle § 9 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb.) s tím, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení [ve smyslu § 146 odst. 1 písm. b) o. s. ř.], usnesením soudu prvního stupně ze dne 12. 7. 2023, č. j. 4C 150/2020-885.
18. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání uvedla, že žalovaná předkládá složitou konstrukci k otázce sjednání výše provize, věc je ale jednodušší, než se žalovaná snaží prezentovat. Závěr soudu prvního stupně je správný a vyplývá z provedeného dokazování (zejména z listinných důkazů); závěry soudu nejsou v rozporu s výpověďmi svědků, a to ani s výpovědí svědka Ř., což je patrné z podstatné části jeho výpovědi, kterou žalobkyně citovala; z listinných důkazů a z kontraktačního procesu je jasné, jaká byla základní cena, z níž se provize počítaly. Příloha č. 5 Smlouvy, na kterou žalovaná poukazovala, sloužila pro účely dokladování prodejních cen bance ve vztahu k poskytnutému úvěru na developerský projekt a byla dohodou stran o tom, za jakou částku bude konkrétní pozemek nabízen zprostředkovatelem třetím stranám s tím, že sjednaná konečná kupní cena nesmí být nižší než zde uvedená. Ohledně pozemků č. 36 - 45 sice smluvní strany diskutovaly možnost, že by se žalobkyně nároku na dodatečnou provizi vzdala v případě, že by na těchto pozemcích byla realizována řadová výstavba, k tomu však nedošlo. Odkazuje-li žalovaná v tomto směru na zápis z jednání, podotýká žalobkyně, že plánovaná výstavba řadových domů byla na tomto jednání zrušena a navržená změna pro výpočet provizí ztratila smysl, což vyplývá ze zápisu z tohoto jednání. Podstatné však je, že žádný dodatek ke zprostředkovatelské smlouvě nebyl uzavřen a žalobkyni nárok na dodatečnou provizi proto náleží, jelikož změnu smlouvy bylo možné učinit pouze písemným dodatkem. Pokud žalovaná ohledně dodatečných provizí poukazuje na smlouvu o spolupráci, uvádí žalobkyně, že Smlouva o zprostředkování byla uzavřena bez jakékoliv návaznosti na smlouvu o spolupráci. Mimořádné provize byly sjednány z důvodu kompenzace za práce spojené s převzetím celého projektu v situaci, kdy původní hlavní investor INV plan s.r.o. z projektu vystoupil s tím, že záleží jen na žalobkyni, zda projekt realizuje sama nebo si zajistí nového partnera. Nadto žalovaná dodatečné provize v průběhu spolupráce hradila, až do okamžiku, kdy se

rozhodla, že žalobkyni uhradila dost a nic dalšího již nezaplatí. Svým vlastním jednáním v průběhu spolupráce tedy jednala v souladu s uzavřenou smlouvou a nyní se zpětně snaží účelově tvrdit, že tato smlouva (nebo její ustanovení) je vlastně neplatná, takový postup ale není v souladu se základními zásadami soukromého práva. Pokud žalovaná napadenému rozhodnutí vytýká, že žalobkyni byly přiznány úroky z prodlení ode dne 10. 2. 2020 s tím, že k tomuto datu nebyl žalované znám právní důvod fakturace, žalobkyně podotýká, že žalované právní důvodu k fakturaci znám byl - byla jím smlouva o zprostředkování a žalované bylo též známo, jaké prodeje byly zprostředkovány; faktura byla řádně doručena a žalovaná v řízení před soudem prvního stupně žádným způsobem nerozporovala počátek běhu úroků z prodlení. Ke kompenzační námitce žalobkyně uvedla, že původní smlouva o spolupráci, mezi stranami uzavřená, předpokládala, že případné podílení se na nákladech bude řešeno samostatným dodatkem. Žalovaná neprokázala, že by byl dodatek uzavřen. Nebyl tedy prokázán ani právní důvod tvrzené pohledávky, ani její skutečná výše. V průběhu řízení se potvrdilo, že ačkoliv o provizích je možné rozhodnout, žalovanou tvrzený nárok vznesený kompenzační námitkou je přes rozsáhlé dokazování stále nejistý a neurčitý a rozhodnout o něm nelze. Ze shora uvedených důvodů žalobkyně navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a přiznal žalobkyni náhradu nákladů odvolacího řízení.

19. Při jednání odvolacího soudu zástupkyně účastnic řízení odkázaly na svá písemná podání. Zástupkyně žalované zdůraznila, že řízení před soudem prvního stupně bylo vedeno zmatečně, neboť žalovaná nebyla seznámena s předběžným závěrem soudu ohledně způsobu výpočtu provizí. Byť bylo v řízení stranami předloženo několik tabulek výpočtů, soud nesdělil svůj předběžný závěr o tom, který z výpočtů považuje za správný; překvapivý byl též názor soudu týkající se kompenzační námitky. Dále žalovaná uvedla, že není pravdou, že Příloha č. 5 byla vyhotovena pro účely úvěru, což plyne z porovnání dat uzavření Smlouvy a smlouvy o úvěru; v době uzavírání Smlouvy žalovaná ještě neměla vybranou konkrétní úvěrující banku. Pokud jde o způsob stanovení provize, namítala, že není logické a ekonomicky odůvodnitelné, aby provize činila až 30 %. Dále uvedla, že soud pochybil též při přiznání nároku na smluvní pokutu, kterou přiznal i do budoucna, což je v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, na kterou odkázala. Podotkla, že není pravdou, že by v průběhu řízení nerozporovala správnost stanovení okamžiku vzniku prodlení, a poukázala na odůvodnění odporu. Uvedla, že s ohledem na to, že žalobkyně dlouho zadržovala některé listiny, podařilo se žalované až nyní dohledat smlouvu o smlouvě budoucí týkající se jednoho konkrétního pozemku, v němž je cena pozemku (uvedeného v Příloze č. 5) stanovena na částku 2 200 Kč/m², z čehož je patrné, že Příloha měla zásadní význam. Navrhla proto, aby touto smlouvou provedl odvolací soud důkaz.
20. Zástupkyně žalobkyně odkázala na písemné vyjádření k odvolání a uvedla, že rozhodnutí nemohlo být pro žalovanou překvapivé; k výši provizí prováděl soud prvního stupně podrobné dokazování listinnými důkazy ke každé jednotlivě smlouvě, za kterou požadovala žalobkyně provizi, a následně soudkyně konstatovala, že má za prokázanou základní cenu v částce 1 400 Kč/m². Dále uvedla, že byť obě strany předložily soudu své verze výpočtů výše provize, postupoval soud tak, že provize vypočítal sám; zástupkyně žalobkyně podotkla, že žalovaná nezpochybnila správnost výpočtu, který vycházel z právního názoru, který soud zaujal ohledně způsobu sjednání provize. Pokud žalovaná namítá, že řízení před soudem prvního stupně trvalo dlouho, pak tomu bylo především proto, že se dlouho vedlo dokazování ke kompenzační námitce, přičemž žalovaná ztěžovala postup v řízení tím, že svá podání zasílala bezprostředně před jednáním. Předkládá-li žalovaná odvolacímu soudu k důkazu budoucí kupní smlouvu, kterou údajně až nyní našla, jedná se o nepřipustnou novotu.
21. K dotazu odvolacího soudu, kdy byla uzavřena smlouva, kterou zástupkyně žalované navrhla k důkazu, zástupkyně žalované sdělila, že se tak stalo dne 13. 11. 2017; odvolací soud návrhu na doplnění dokazování uvedenou listinou nevyhověl s tím, že by bylo v rozporu

se zásadou neúplné apelace (§ 205a o. s. ř.), když žalované nic nebránilo přeložit ji k důkazu v řízení před soudem prvního stupně.

22. Odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání žalované a v jeho mezích rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání je z části (co do přiznání smluvní pokuty do budoucna) opodstatněné.
23. Soud prvního stupně zjistil skutkový stav, z něhož odvolací soud vychází, v dostačujícím rozsahu, řádně vyložil, jaké skutečnosti z provedených důkazů zjistil a k jakým závěrům na jejich základě dospěl; odvolací soud proto, v zájmu stručnosti, na odůvodnění napadeného rozhodnutí v podrobnostech odkazuje.
24. Odvolací soud se ztotožnil se soudem prvního stupně v právním posouzení uplatněného nároku, v posouzení obsahu ujednání o základní a dodatečné provizi ve smlouvě o zprostředkování, kterou účastnice řízení uzavřely, ve stanovení (výpočtu) provizí, které žalobkyni náleží, jakož i v závěru o kompenzační námitce, kterou uplatnila žalovaná; též v tomto směru lze na závěry soudu prvního stupně odkázat, a s přihlédnutím k námitkám žalované, dodat následující.
25. Ze Smlouvy se podává, že za činnost žalobkyně (jako zprostředkovatele) pro žalovanou (jako zájemce), která hledala třetí osoby se zájmem o koupi pozemků v jejím vlastnictví (tj. ve vlastnictví žalované) v lokalitě „xxx xxx“ v k. ú. xxx u xxx (článek 1.2 Smlouvy), byla sjednána „základní provize“ ve výši 3 % (včetně DPH) ze „základní kupní ceny“, která činí 1 400 Kč/m² pozemku, pokud se u vybraného výslovně uvedeného pozemku nedohodne písemně jinak (článek 3.2 Smlouvy). Dále strany sjednaly, že přesáhne-li „konečná kupní cena“ pozemku „základní kupní cenu“, vzniká zprostředkovateli vedle „základní provize“ také právo na zaplacení „dodatečné provize“ ve výši jedné třetiny (včetně DPH) z částky, o níž „konečná kupní cena“ převyší „základní kupní cenu“ (článek 3.3 Smlouvy).
26. Dále se ze Smlouvy podává, že i v případě, že zájemce (žalovaná) sám zajistí kupujícího, vzniká zprostředkovateli (žalobkyni), zejména „s ohledem na jeho širokou marketingovou činnost v rámci Projektu a významu jeho činnosti pro realizaci Projektu“ nárok na provizi dle článků 3.1 až 3.4 Smlouvy; v tomto případě se „základní provize“ zkracuje o jednu třetinu, ale „dodatečná provize“ a „provize za prodej stavby“ (sjednaná v článku 3.4 Smlouvy) zprostředkovateli náleží v nezkrácené výši.
27. Ze Smlouvy se dále podává, že (v článku 2.1 Smlouvy) zájemce prohlašuje, že požaduje zprostředkovat uzavření smluv na prodej pozemků jen s takovými třetími osobami, které za převod vlastnictví zaplatí kupní cenu ve výši nejméně „požadované kupní ceny“ uvedené v příloze (č. 5) označené jako „Orientační přehled pozemků. Zprostředkovatel byl oprávněn (dle článku 2.5 Smlouvy) nabízet pozemky k prodeji nejméně za „požadovanou kupní cenu“ (uvedenou v Příloze č. 5). Smluvní strany též sjednaly, že za nižší než „požadovanou kupní cenu“ může zprostředkovatel rezervovat pozemek jen s předchozím písemným souhlasem zájemce (článek 3.5 Smlouvy; poslední věta).
28. Z Přílohy č. 5 Smlouvy se podává, že ji tvoří toliko tabulka se třemi sloupci; první sloupec je nadepsán slovy „označení pozemku“, druhý sloupec je nadepsán slovy „výměra“ a třetí sloupec je nadepsán slovy „požadovaná kupní cena Kč/m²“; pozemky jsou označeny čísly 1 až 67, požadované kupní ceny se pohybují od částky 850 Kč/m² do částky 2 200 Kč/m².
29. Ze shora uvedeného je zřejmé, že pravidla pro stanovení výše provize jsou upravena v článku 3 Smlouvy, a jejich slovní vyjádření nevzbuzuje žádné pochybnosti o jejich smyslu; základní provize

činí 3 % ze základní kupní ceny, která je sjednána jako pevně daná (1 400 Kč/m²), bez jakékoliv vazby na „požadovanou kupní cenu“ uvedenou v Příloze č. 5. Na „požadovanou kupní cenu“ není nikterak navázána ani „dodatečná provize“, která se odvíjí od rozdílu mezi „základní kupní cenou“ a konečnou kupní cenou (pokud bude konečná kupní cena vyšší než „základní kupní cena“).

30. S ohledem na výše uvedené není důvod k pochybnostem ani o významu Přílohy č. 5, jenž plyne zejména ze shora reprodukováného článku 2.1 Smlouvy - „požadované kupní ceny“ uvedené u pozemků č. 1 až 67 byly minimálními cenami, za které byla žalobkyně oprávněna pozemky nabízet k prodeji; za nižší cenu, než „požadovanou kupní cenu“, byla žalobkyně oprávněna pozemek rezervovat jen s předchozím písemným souhlasem žalované.
31. Z právě uvedených důvodů odvolací soud, ve shodě se soudem prvního stupně, shledal, že při posouzení nároku žalobkyně na úhradu základní i dodatečné provize je třeba vycházet z článku 3 Smlouvy, neboť jeho znění je zcela jasné (nevzbuzuje žádné pochybnosti o tom, co je jeho obsahem). Argumentace žalované, která se pokouší dovodit vztah mezi „požadovanými kupními cenami“ uvedenými v Příloze č. 5, a vznikem nároku na dodatečnou provizi, dílem nemá v textu Smlouvy žádnou oporu, dílem žalovaná vykládá smysl ujednání o provizi zcela v rozporu s jejich slovním vyjádřením.
32. Podle § 555 odst. 1 o. z. se právní jednání posuzuje podle svého obsahu.
33. Podle § 556 odst. 1 o. z. co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byli takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.
34. Podle § 556 odst. 2 o. z. se při výkladu projevu vůle přihlídně k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.
35. Soud prvního stupně posoudil Smlouvu dle jejího obsahu a přihlédl k předmluvnímu jednání účastnic řízení. K výstižnému popisu rozdílů mezi návrhy Smlouvy (viz odstavec 3.) lze, pro úplnost dodat, následující. Ze spisu (č.l. 357 - 365) se podává, že v e-mailu ze dne 8. 12. 2016, který zaslal xxx žalované R. O. E. Z., se uvádí, že přílohou je zasílán pozměněný návrh Smlouvy, červeně jsou vyznačeny pozměněné odstavce, přeškrtnutá jsou ustanovení, s nimiž žalovaná nesouhlasí; pozměněna jsou (zejména) ustanovení článků 3.2 a 3.3 Smlouvy, a to tak, že základní i dodatečná provize se odvíjí do „požadované kupní ceny“. V e-mailu ze dne 22. 12. 2016, který odeslala E. Z. R. O., se uvádí, že „v návaznosti na schůzku“ je zasíláno upravené znění smlouvy - v tomto návrhu jsou články 3.2 a 3.3 formulovány stejně, jako ve Smlouvě, kterou účastnice řízení uzavřely.
36. Z právě uvedeného je patrné, že úmyslem žalobkyně bylo sjednat pravidla pro stanovení provizí bez vazby na „požadované kupní ceny“ pozemků; žalovaná sice navrhla, aby se provize odvíjely od „požadované kupní ceny“, žalobkyně však na svém návrhu (úmyslu, který byl žalované znám) setrvala a žalovaná jej (uzavřením Smlouvy) akceptovala. Soud prvního stupně přílehavě poukázal též na skutečnost, žalovaná dlouhodobě hradila žalobkyni fakturované provize, aniž by jejich opodstatněnost sporovala. Lze tedy uzavřít, že soud prvního stupně vyložil Smlouvu podle jejího obsahu (555 odst. 1 o. z.), přičemž přihlédl, jak k úmyslu jednajících (§ 556 odst. 1 věta první o. z.), který byl spolehlivě zjištěn z průběhu předmluvních jednání, a vzal v potaz nejen to, co uzavření Smlouvy předcházelo, ale též to, co následovalo, totiž praxi zavedenou mezi stranami po uzavření Smlouvy ohledně

úhrad fakturovaných provizí, kterou strany daly najevo, jaký význam Smlouvě přikládají (§ 556 odst. 2 o. z.).

37. Namítá-li žalovaná, že soud prvního stupně posoudil nesprávně povahu Přílohy č. 5, která by, při přijetí argumentace soudu, byla ve vztahu ke Smlouvě zcela nadbytečná, je o námitku nepřipadnou. Žalovaná přdestírá, že Příloha č. 5 musela sloužit ke stanovení provize, neboť, pokud by tomu tak nebylo, byla by nadbytečná - takový závěr však na místě není; o významu Přílohy č. 5, který je zřejmý ze samotného obsahu Smlouvy (srov. odstavec 30.), nemůže být pochyb, je však zjevně jiný, než se snaží dovodit žalovaná. Poukazuje-li žalovaná na to, že tvrzenou povahu Přílohy č. 5 potvrdili ve svých výpovědích Mgr. O., J. Ř. a Ing. J., nelze než konstatovat, že byl-li náhled uvedených osob na význam Přílohy č. 5 ve zjevném rozporu s tím, co se podává ze Smlouvy, není možné přikládat mu relevanci.
38. Případné nejsou ani výtky žalované, že závěry soudu prvního stupně ohledně povahy Přílohy č. 5 jsou v rozporu s provedeným dokazováním. Žalovaná namítala, že pokud soud uvedl, že dle svědecké výpovědi Ing. J. byla Příloha č. 5 nerelevantní, je tento skutkový závěr v rozporu s provedeným dokazováním. Tuto formulaci však svědek použil, jak se podává ze spisu (č. l. 404), v odpovědi na otázku, zda Příloha č. 5 byla upravována poté, kdy došlo k „přeparcelování“. Dále žalovaná soudu vytýká, že dospěl k závěru, že svědeckou výpovědí pana Ř. bylo prokázáno, že byla sjednána základní kupní cena ve výši 1 400 Kč/m² a od té se měla odvíjet dodatečná provize, bez relevance na Přílohu č. 5 smlouvy, což je v naprostém rozporu se svědeckou výpovědí pana Ř. a jeho čestným prohlášením. Ani tato námitka není přípádná, neboť soud prvního stupně na výpověď svědka Ř. (a svědka PaedDr. Z.) odkázal v souvislosti se závěrem týkajícím se základní (nikoliv dodatečné) provize (srov. odstavec 11. napadeného rozsudku). Lze jen dodat, že z výpovědi svědka Ř. ohledně způsobu sjednání základní provize vycházel soud zcela opodstatněně, neboť, jak se podává ze spisu (č. l. 421), svědek uvedl, že „provize byla 3 %. My jsme to tak dali an block 3 % z prodejní ceny. Ta byla 1 400 Kč. Je pravdou, že tam byly pozemky za 800 Kč, byly tam i pozemky za vyšší cenu, provize byla stanovena na 3 % z prodejní ceny“.
39. Argumentuje-li žalovaná „ekonomickou nesmyslností“ výše provize, je třeba podotknout, že bylo na ní, aby před uzavřením Smlouvy pravidla pro stanovení základní a dodatečné provize v tomto směru vyhodnotila; dospěla-li k závěru o „ekonomické nesmyslnosti“ výší provizí až poté, kdy Smlouvu uzavřela (a dlouhodobě dle ní plnila), nemůže ani posléze shledaná ekonomická nevýhodnost ujednání o provizi (i kdyby tato ujednání skutečně nevýhodná byla) nic změnit na povinnosti žalované dostát závazkům, které na sebe uzavřením Smlouvy vzala.
40. Žalovaná též soudu vytýkala, že ohledně pozemků č. 36 - 45 nepřihlédl k provedenému dokazování, z něhož vyplynulo, že mezi účastníky řízení bylo dohodnuto, že žalobkyní nebude uplatněn nárok na dodatečnou provizi, k čemuž poukazovala na jednání v rámci developerského projektu, které se uskutečnilo dne 18. 5. 2017. Ani tato námitka není přípádná. Ať již bylo při jednání dne 18. 5. 2017 dohodnuto cokoliv, z hlediska důvodnosti žalobkyní uplatněného nároku je zásadní, že Smlouvu bylo možné doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma smluvními stranami (článek 6.11 Smlouvy); skutečnost, že by k takové změně Smlouvy ohledně pozemků č. 36 - 45 došlo, žalovaná ani netvrdila.
41. Žalovaná poukazovala též na to, že ke smlouvě o spolupráci ze dne 13. 6. 2008 byl uzavřen dodatek, v jehož rámci bylo mezi smluvními strany dohodnuto, že prodej pozemků bude zajištěn žalobkyní za provizi ve výši 3 %; žalovaná do práv a povinností dvou (ze čtyř) původních smluvních stran (společnosti INV Plan s. r. o. a společnosti VS DOMY a. s.) následně vstoupila, z čehož, dle žalované, plyne, že žalovaná, žalobkyně a obec Březnice byly vázány shora uvedeným ustanovením smlouvy ze dne 13. 6. 2008 (o výši provize), přičemž toto ujednání nebylo možno změnit ujednáním obsaženým ve smlouvě mezi účastnicemi řízení bez účasti dalšího účastníka smluvního

vztahu – ujednání obsažené ve smlouvě o spolupráci tedy nemohlo být nahrazeno ujednáním o dodatečné provizi obsaženým ve Smlouvě a proto nemohlo být účastníky řízení platně sjednáno. Ani této námitce nelze, z důvodů dále uvedených, přisvědčit.

42. Ze spisu se podává, že původními smluvními stranami smlouvy o spolupráci při zástavbě v obci xxx, lokalita „xxx xxx“ ze dne 13. 6. 2008 byly obec Březnice, žalobkyně, společnost INV Plan s. r. o. a společnost VS DOMY a. s. Ve smlouvě byly řešeny otázky spolupráce smluvních stran při zpracování studie a zadavatelských podkladů. Dodatkem č. 1 ze dne 24. 11. 2009 byl změněn odst. 4 článku 4 smlouvy tak, že prodej pozemků uvedených v preambuli smlouvy zhodnocených výstavbou ZTV zajistí žalobkyně za provizi 3 % z kupní ceny pozemků, přičemž je na jejím rozhodnutí, v jaké fázi přípravy a realizace zhodnocení pozemků o ZTV a jakým způsobem bude prodej provádět; za tím účelem se smluvní strany zavázaly žalobkyni poskytnout součinnost. Z preambule smlouvy se podává, že všechny strany smlouvy prohlásily, že mají, případně budou mít, vlastnická práva k pozemkům, na nichž se bude výstavba provádět.
43. Z právě reprodukováného obsahu smlouvy o spolupráci, ve znění jejího dodatku č. 1, je zřejmé, že z tohoto smluvního vztahu měla žalobkyně právo na provizi ve výši 3 % z prodejní ceny pozemků ve vlastnictví obce Březnice a ve vlastnictví dalších stran smlouvy; na vyšší provizi na základě této smlouvy nárok neměla. Uzavřela-li žalobkyně následně se žalovanou (poté, kdy žalovaná vstoupila na místo společnosti INV Plan s. r. o. a společnosti VS DOMY a. s.) Smlouvu o zprostředkování, která se týkala jen pozemků ve vlastnictví žalované (nikoliv pozemků ve vlastnictví obce Březnice), nepodává se z obsahu smlouvy o spolupráci (ve znění jejích dodatků) nic, co by takovému postupu bránilo. Jinak řečeno, z této smlouvy (o spolupráci) nevyplývá nic, co by žalobkyni a žalované zapovídalo sjednat si samostatnou (dvoustrannou) smlouvu o podmínkách prodeje pozemků ve vlastnictví žalované za, případně, i vyšší provizi, než na kterou měla žalobkyně nárok ze smlouvy o spolupráci. Sjednání takové smlouvy na újmu práv obce Březnice nebylo (jejích pozemků se netýkala) a ze smlouvy o spolupráci (ve znění dodatků) neplyne, že by obsahovala ujednání, které by uzavření takové smlouvy zakazovalo (žalovaná ostatně existenci takového ustanovení ani netvrdí). Za této situace nelze než uzavřít, že bylo na vůli účastnic řízení, jak si ve Smlouvě o zprostředkování sjednají vyšší provize – smlouva o spolupráci takovému ujednání nikterak nebránila.
44. Přisvědčit nelze ani námitce žalované, že soud prvního stupně nesprávně rozhodl o počátku prodlení, neboť poslední verze faktury na částku 412 339,70 Kč (včetně DPH) ze dne 4. 12. 2019 neobsahovala přílohu, ze které by bylo zřejmé, na základě jakého výpočtu žalobkyně dospěla k fakturované částce, přičemž tuto přílohu žalobkyně dodala až přípisem ze dne 28. 4. 2020, který byl žalované doručen 2. 5. 2020. Ze Smlouvy se podává, že „provize bude zprostředkovateli hrazena na základě jeho faktury s náležitostmi obvyklého daňového dokladu. Faktura bude vystavena nejdříve v den vzniku práva na úhradu provize, resp. její části. Splatnost faktur se sjednává do 14 dnů od vystavení“ (článek 3.7 Smlouvy). Z právě uvedeného je zřejmé, že k řádnému vyúčtování provize postačovala dle Smlouvy pouze faktura (s náležitostmi daňového dokladu), doložení přílohy (obsahující výpočet fakturované částky) třeba nebylo; soud prvního stupně proto nepochybil, měl-li za první den prodlení den následující po datu splatnosti faktury, jejíž doručení žalovaná nepopírá.
45. Ohledně smluvní pokuty se v článku 3.8 Smlouvy stanoví, že v případě pozdní úhrady bude zprostředkovatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Soud prvního stupně proto správně shledal, že žalobkyně má nárok na úhradu smluvní pokuty (pokut) ve sjednané výši, a nepochybil ani při stanovení dat, od nichž žalobkyni smluvní pokuty náležejí. Soud prvního stupně však uložil povinnost žalované k úhradě smluvních pokut i do budoucna, což možné není, neboť jejich splatnost ještě nenastala. Námitka, kterou v tomto

směru žalovaná vznesla při jednání odvolacího soudu, je opodstatněná. Odvolací soud proto - v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 33Cdo 103/2018, dostupný na <http://www.nsoud.cz>), dle které lze povinnost k úhradě v budoucnu splatné smluvní pokuty stanovit jen k datu rozhodnutí soudu - toto pochybení soudu prvního stupně korigoval.

46. Korigováno bylo též nesprávné stanovení platebního místa, neboť uložení úhrady plnění k rukám právního zástupce účastníka řízení je opodstatněné jen u výroku o nákladech řízení, nikoliv však u výroků, kterými je ukládána povinnost k úhradě jistiny a jejího příslušenství či smluvní pokuty.
47. Pro úplnost je na místě dodat, že pokud žalovaná soudu prvního stupně vytýkala nesprávné stanovení (vyčíslení) výše provizí, činila tak s ohledem na to, že soud nevycházel z „požadované ceny pozemků“ uvedené v Příloze č. 5 Smlouvy – správnost výpočtu provizí provedeného soudem na základě jeho závěru o tom, jak byly provize sjednány, však – jak příhodně uvedla při jednání odvolacího soudu žalobkyně – žalovaná nesporeovala.
48. Ohledně kompenzační námitky vyjádřila žalovaná přesvědčení, že nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci základní technické vybavenosti (ZTV) jednoznačně prokázala; pokud soud považoval za nutné označit další důkazní návrhy bylo jeho povinností vyzvat žalovanou dle § 118 a odst. 3 o. s. ř. k doplnění důkazních návrhů. Dále poukazovala na výpověď svědka PaedDr. Z., z níž, dle žalované, jednoznačně vyplynulo, že žalobkyně uznává nárok žalované na úhradu podílu na základní technické vybavenosti; dále žalovaná poukazovala na výpověď svědka D. J. a na čestné prohlášení R. O., kteří potvrdili, že na jednání dne 18. 5. 2017 byli přítomni dohodě mezi účastníky, že se žalobkyně bude podílet na nákladech ZTV dle svého vlastnického podílu na pozemcích.
49. Tato argumentace není případná. Z výslechu svědka PaedDr. Z. vyplynulo jen tolik, že žalovaná připouští, že by se na úhradě nákladů, které na ZTV vynaložila žalovaná, měla podílet určitým procentním podílem, neshoduje se však se žalobkyní na výši tohoto podílu, a sporuje účelnost vynaložených nákladů – nic jiného se nepodává ani z jiných, žalovanou poukazovaných důkazů. Pokouší-li se žalovaná předestřít, že žalobkyně její pohledávku uznala co do důvodu a výše, je třeba podotknout, že nic takového najevo nevyšlo.
50. Žalovaná v rámci procesní obrany namítala, že oproti žalobkyní uplatněné pohledávce započítala (prohlášením o zápočtu ze dne 17. 5. 2020) svou pohledávku, kterou má za žalobkyní na základě faktury č. Z920200001 na částku 2 183 741,14 Kč; z faktury se podává, že je označena jako „zálohová faktura“ za podíl nákladů na vybudování ZTV pozemků akce „Višňový sad Březnice u Zlína - I. etapa“. Soud prvního stupně měl na základě obsáhlého dokazování, které bylo ve vztahu ke kompenzační námitce vedeno, za zjištění v zásadě jen tolik, že žalovaná investovala do ZTV částku přes 38 000 000 Kč. Dále shledal, že i když žalobkyně nezpochybňuje, že je její povinností nějakým způsobem se podílet na ZTV, z dosud provedeného dokazování se podává, že kompenzační námitka neplyne ze závazkového vztahu mezi účastníky řízení, ale mohla by případně vycházet z delikt ní odpovědnosti žalobkyně (tj. z titulu bezdůvodného obohacení). Dále soud uvedl, že důkazy, které byly v řízení provedeny, se týkaly toliko výše nákladů vynaložených na ZTV – k otázce delikt ní odpovědnosti, resp. ke zjištění výše nároku z ní případně plynoucího, by bylo třeba dalšího rozsáhlého dokazování, které přesahuje rámec řízení o úhradu provize.
51. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že smyslem a účelem § 1987 odst. 2 o. z. je ochrana věřitele pasivní pohledávky před tím, aby dlužník pasivní pohledávky zabránil jejímu uspokojení či toto uspokojení oddálil jednostranným započtením své sporné (nejisté či neurčité) pohledávky za věřitelem pasivní pohledávky, a dosáhl toho, že místo uspokojení pasivní pohledávky bude mezi

stranami veden spor o existenci a výši aktivní pohledávky. Aktivně započítávaná pohledávka nebude jistá a určitá ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z. zpravidla tehdy, jeví-li se aktivní pohledávka jako objektivně sporná, tj. má-li žalobce proti této pohledávce relevantní věcné argumenty a vyžaduje-li zjištění (prokázání) této pohledávky co do důvodu nebo výše rozsáhlejší či složitější dokazování, jež by vedlo k neúměrnému prodloužení řízení o žalobou uplatněné (pasivní) pohledávce (srov. např. rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 31Cdo 684/2020, dostupný na <http://www.nsoud.cz>).

52. Soud prvního stupně se svým postupem od judikatury Nejvyššího soudu neodchýlil; poskytl žalované prostor, aby existenci pohledávky za žalovanou prokázala (když pouhá zálohová faktura na částku 2 183 741,14 Kč takovým důkazem není), a následně, s ohledem na argumentaci žalobkyně proti tvrzené pohledávce, shledal, že další dokazování by vedlo k neúměrnému prodloužení řízení, přičemž uvedl, jaké otázky by předmětem takového dokazování musely být.
53. Postupu soudu prvního stupně tedy nelze ani v tomto směru nic vytknout. Námitka žalované, že měla být (ve smyslu § 118a odst. 3 o. s. ř.) vyzvána k doplnění důkazních návrhů je nepřipadná; shledal-li soud (důvodně), že k prokázání existence pohledávky žalované za žalobkyní by bylo třeba rozsáhlého dokazování, které by neúměrně prodloužilo řízení o pohledávce žalobkyně, nepochybil, když žalovanou nevyzýval k označení důkazů (k jejichž provedení již prostor nebyl).
54. Případná není ani námitka, kterou žalovaná uvedla v odvolání (a zdůraznila při jednání odvolacího soudu), totiž námitka překvapivosti rozhodnutí. Za překvapivá rozhodnutí jsou v soudní praxi považována taková rozhodnutí, která byla vydána v rozporu se zásadou předvídatelnosti soudních rozhodnutí (§ 13 o. z.), tj. zejména taková, jimiž se soud odchýlí od předchozí judikatury, aniž by důvody tohoto odchýlení přesvědčivě vysvětlil. Překvapivým by bylo též rozhodnutí (odvolacího) soudu tehdy, dospěl-li by k závěru o věcné správnosti výroku soudu prvního stupně na základě odlišného právního posouzení věci, aniž by s tímto odlišným právním posouzením seznámil účastníky řízení a dal jim příležitost se k němu vyjádřit. Ze shora uvedeného je patrné, že žalovanou vznesená výtká překvapivosti rozhodnutí se májí s tím, jak je v soudní praxi význam tohoto pojmu chápán. Odvolací soud tedy uzavřel, že žalovaná nebyla na svých procesních právech postupem soudu prvního stupně nijak zkrácena.
55. Z výše uvedených důvodů odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně změnil jen tak, jak je uvedeno výše [§ 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř.], jinak je jako věcně správné potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
56. O nákladech řízení bylo - vzhledem k tomu, že došlo ke změně rozsudku soudu prvního stupně - rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1, 2 o. s. ř.
57. Při posouzení poměru úspěchu a neúspěchu žalobkyně a žalované v řízení před soudem prvního stupně bylo třeba vzít v úvahu, že do připuštění změny (rozšíření) žaloby, k němuž došlo dne 26. 5. 2021, byl předmětem řízení jednak požadavek žalobkyně na zaplacení částky 412 339,70 Kč s příslušenstvím (zákonným úrokem z prodlení), jednak částka 16 699,76 Kč, představující požadavek na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z částky 412 339,70 Kč za dobu od 7. 2. 2020 do data podání žaloby (resp. návrhu na vydání elektronického platebního rozkazu), tj. do 27. 4. 2020; součet těchto částek (předmět řízení do 25. 5. 2021) činí 429 039,40 Kč, přičemž žalobkyně byla v této části řízení úspěšná ze 100 %.
58. Počínaje dnem 26. 5. 2021 byl předmětem řízení jednak požadavek žalobkyně na zaplacení částky 1 532 233,43 Kč s příslušenstvím, jednak požadavek žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z částky 412 339,70 Kč za dobu od 7. 2. 2020 do zaplacení

(dále též „Smluvní pokuta I“), jakož i požadavek žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z částky 507 361,35 Kč, z částky 612 498,42 Kč a z částky 33,96 Kč (součet posledně uvedených tří částek činí 1 119 893,73 Kč) za dobu od 13. 5. 2020 do zaplacení (dále též „Smluvní pokuta II“). Dle konstantní judikatury je smluvní pokuta určená procentní sazbou za každý den prodlení s úhradou jistiny až do zaplacení - ve smyslu ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky č. 176/1999 Sb. (dále jen „advokátní tarif“, nebo „AT“) - plněním na dobu neurčitou; tarifní hodnota předmětu právní služby se tedy stanoví pětinásobkem hodnoty ročního plnění (srov. např. rozsudek ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 33Cdo 103/2018). Tarifní hodnota Smluvní pokuty I tedy činí 376 242 Kč (75 248,40 x 5), když částka 75 248,40 je součinem 412 339,70 x 0,0005 x 365 (výše Smluvní pokuty I činí 206,16 Kč denně). Tarifní hodnota Smluvní pokuty II činí 1 021 890,50 Kč (204 378,10 x 5), když částka 204 378,10 je součinem 1 119 893,73 x 0,0005 x 365 (výše Smluvní pokuty II činí 559,94 Kč denně). Předmět řízení (součet tarifních hodnot) v době od 26. 5. 2021 do vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně, tj. do dne 22. 3. 2023, činí 2 930 365,93 Kč [1 532 233,43 Kč (jistina) + + 376 242 Kč (Smluvní pokuta I) + 1 021 890,50 Kč (Smluvní pokuta II)].

59. Při stanovení míry úspěchu/neúspěchu žalobkyně v řízení před soudem prvního stupně bylo třeba vzít též v potaz, že ohledně jistiny s příslušenstvím uspěla žalobkyně co do částky 1 435 368,87 Kč (1 532 233,43 Kč – 96 864,56 Kč), neboť ohledně částky 96 864,56 Kč s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta. Ohledně Smluvní pokuty I žalobkyně uspěla co do částky 310 064,64 Kč (1 504 x 206,16), která jí náleží za 1 504 dnů prodlení (od 7. 2. 2020 do 20. 3. 2024). Ohledně Smluvní pokuty II žalobkyně uspěla co do částky 787 835,58 Kč (1 407 x 559,94), která jí náleží za 1 407 dnů prodlení (od 13. 5. 2020 do 20. 3. 2020). V součtu tak úspěch žalobkyně představuje částku 2 533 269,09 Kč [1 435 368,87 Kč (jistina) + 310 064,64 Kč (Smluvní pokuta I) + + 787 835,58 Kč (Smluvní pokuta II)], což je 86,44 % z předmětu řízení, tj. z částky 2 930 365,93 Kč. Ve zbytku, tedy ve 13,56 % byla úspěšná žalovaná; žalobkyni tak náleží 72,88 % (86,44 – 13,56) nákladů vzniklých v řízení před soudem prvního stupně od 26. 5. 2021.
60. Předmětem odvolacího řízení byla jistina s příslušenstvím (1 435 368,87 Kč), Smluvní pokuta I (376 242 Kč) a Smluvní pokuta II (1 021 890,50 Kč), v součtu tedy 2 833 501,37 Kč. Ohledně jistiny s příslušenstvím uspěla žalobkyně zcela, ohledně Smluvní pokuty I uspěla co do částky 310 064,64 Kč a ohledně Smluvní pokuty II uspěla co do částky 787 835,58 Kč. V součtu tedy žalobkyně uspěla co do částky 2 533 269,09 Kč [1 435 368,87 Kč (jistina) + + 310 064,64 Kč (Smluvní pokuta I) + 787 835,58 Kč (Smluvní pokuta II)], což je 89,4 % z předmětu řízení, tj. z částky 2 833 501,37 Kč. Ve zbytku, tedy v 10,6 % byla úspěšná žalovaná; žalobkyni tak náleží 78,8 % (89,4 – 10,6) nákladů odvolacího řízení.
61. V řízení před soudem prvního stupně do 25. 5. 2021 vznikly žalobkyni náklady řízení, které tvoří náklady soudního poplatku v částce 17 162 Kč; náhrada nákladů za zastoupení advokátem podle § 6 odst. 1, § 7, § 8 a § 11 odst. písm. a), d), g) AT z tarifní hodnoty 429 039,40 Kč za 7 úkonů právní služby po 10 020 Kč (převzetí a příprava zastoupení, návrh na vydání elektronického platebního rozkazu, rozšíření žaloby, další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 13. 10. 2020, další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 13. 5. 2021, podání ze dne 21. 5. 2021, další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 24. 5. 2021), 7 paušálních náhrad výdajů (7 x 300 Kč) dle § 13 odst. 1 a 4 AT a náhrada daně z přidané hodnoty (DPH) ve výši 21 % dle § 137 odst. 1 a 3 písm. a) o. s. ř., v součtu tedy 105 022,40 Kč, přičemž tyto náklady náleží žalobkyni v plné výši (viz odstavec 57.).
62. V řízení před soudem prvního stupně od 26. 5. 2021 vznikly žalobkyni náklady řízení, které tvoří náklady soudního poplatku v částce 55 160 Kč a náhrada nákladů za zastoupení

advokátem podle § 6 odst. 1, § 7, § 8 a § 11 odst. písm. a), d), g) AT z tarifní hodnoty 2 930 365,93 Kč za následující úkony právní služby po 20 060 Kč (není-li níže uvedeno jinak): (1.) účast na jednání soudu dne 26. 5. 2021, (2.) podání ze dne 30. 6. 2021, (3.) účast na jednání soudu dne 18. 8. 2021, (4.) podání ze dne 27. 10. 2021, (5.) 2 x 20 060 Kč za účast na jednání soudu, které přesáhlo 2 hodiny, dne 1. 11. 2021, (6.) podání ze dne 14. 1. 2022, (7.) účast na jednání soudu dne 21. 3. 2022, (8.) účast na jednání soudu dne 2. 5. 2022, (9.) podání ze dne 30. 5. 2022, (10.) 1/2 z částky 20 060 Kč za návrh na předběžné opatření ze dne 9. 6. 2022, (11.) účast na jednání soudu 31. 8. 2022, (12.) podání ze dne 22. 9. 2022, (13.) 2 x 20 060 Kč za účast na jednání soudu, které přesáhlo dvě hodiny, dne 21. 11. 2022, (14.) za účast na jednání soudu (videokonference) dne 27. 1. 2023, (15.) podání ze dne 24. 2. 2023, (16.) 2 x 20 060 Kč za účast na jednání soudu, které přesáhlo dvě hodiny dne 6. 3. 2022, (17.) podání (závěrečný návrh) ze dne 17. 3. 2023, (18.) další porada s klientem přesahující jednu hodinu (dále jen „další porada s klientem“) dne 11. 8. 2021, (19.) další porada s klientem dne 20. 3. 2022, (20.) další porada s klientem dne 14. 6. 2022, (21.) další porada s klientem dne 24. 8. 2022, (22.) další porada s klientem dne 14. 11. 2022, (23.) další porada s klientem dne 9. 2. 2023, (24.) účast na jednání soudu dne 5. 1. 2023; dále 24 paušálních náhrad výdajů (24 x 300 Kč) dle § 13 odst. 4 AT, v součtu tedy 593 950 Kč (55 160 + 531 590 + 7 200).

63. Další náklady řízení před soudem prvního stupně (od 26. 5. 2021) představují náhrady za použití motorového vozidla (a za ztrátu času dle § 14 AT) za tyto cesty na jednání soudu: (a) dne 26. 5. 2021 – náhrada 5 967,80 Kč za 600 ujetých km v částce 4 567,80 Kč (31,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 589/2020 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km, 4,40 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 589/2020 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (b) dne 18. 8. 2021 - náhrada 5 967,80 Kč za 600 ujetých km v částce 4 567,80 Kč (31,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 589/2020 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km a 4,40 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 589/2020 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (c) dne 1. 11. 2021 - náhrada 5 967,80 Kč za 600 ujetých km v částce 4 567,80 Kč (31,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 375/2021 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km a 4,40 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 375/2021 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (d) dne 21. 3. 2022 - náhrada 6 698,60 Kč za 600 ujetých km v částce 5 298,60 Kč (40,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (e) dne 2. 5. 2022 - náhrada 6 698,60 Kč za 600 ujetých km v částce 5 298,60 Kč (40,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (f) dne 22. 6. 2022 - náhrada 6 698,60 Kč za 600 ujetých km v částce 5 298,60 Kč (40,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (g) dne 31. 8. 2022 - náhrada 7 365,68 Kč za 600 ujetých km v částce 5 965,68 Kč (51,40 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., při průměrné spotřebě 10,2 l/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (h) dne 21. 11. 2022 - náhrada 6 356 Kč za 600 ujetých km v částce 4 956 Kč (44,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., při průměrné spotřebě 8 l/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; (ch) dne 27. 1. 2023 - náhrada 858,08 Kč za 60 ujetých km v částce 558,08 Kč (44,10 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 467/2022 Sb., při průměrné spotřebě 9,3 l/100 km a 5,20 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 467/2022 Sb.) a náhrada za ztrátu času v trvání 3 x 30 minut v částce 300 Kč; (i) dne 6. 3. 2023 náhrada 6 980,78 Kč za 600 ujetých km v částce 5 580,78 Kč (44,10 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 467/2022 Sb., při průměrné spotřebě 9,3 l/100 km a 5,20 Kč/km za amortizaci

vozidla dle vyhlášky č. 467/2022 Sb.) a náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč; v součtu tedy 59 559,74 Kč.

64. Náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % dle § 137 odst. 1 a 3 písm. a) o. s. ř. z částky 598 349,74 Kč - která je součtem 531 590 Kč (náklady právního zastoupení; viz odstavec 62.) + 7 200 Kč (paušální náhrada výdajů; viz odstavec 62.) + 59 559,74 Kč (cestovní náhrady; viz odstavec 63.) - činí 125 653,44 Kč.
65. Náklady řízení před soudem prvního stupně od 26. 5. 2021 představují částku 779 163,18 Kč, která je součtem těchto částek: 593 950 Kč (v této částce jsou zahrnuty soudní poplatek 55 160 Kč, náklady právního zastoupení 531 590 Kč a paušální náhrada výdajů 7 200 Kč; viz odstavec 62.) + 59 559,74 Kč (cestovní náhrady; viz odstavec 63.) + 125 653,44 Kč (DPH; viz odstavec 64.); z těchto nákladů žalobkyni náleží 72,88 % (viz odstavec 59.), tj. částka 567 854,12 Kč. Po připočtení nákladů řízení vzniklých do 25. 5. 2021, tj. po připočtení částky 105 022,40 Kč (která žalobkyni náleží ze 100 %; viz odstavce 57. a 61.), pak celková částka, která na nákladech řízení před soudem prvního stupně žalobkyni náleží, činí 672 876,52 Kč (567 854,12 + 105 022,40).
66. V řízení před odvolacím soudem vznikly žalobkyni náklady, které představuje náhrada nákladů za zastoupení advokátem podle § 6 odst. 1, § 7, § 8 a § 11 odst. písm. g), k) AT z tarifní hodnoty 2 833 501,37 Kč za 2 úkony právní služby po 19 660 Kč (vyjádření k odvolání a účast na jednání dne 20. 3. 2024) a 2 paušální náhrady výdajů (2 x 300 Kč) dle § 13 odst. 1 a 4 AT. Za další poradu s klientem dne 13. 3. 2024 náhrada nákladů právního zastoupení žalobkyni nenáleží, neboť, jak se podává ze záznamu z jednání u klienta, kterým provedení tohoto úkonu žalobkyně dokládala, nepřesáhla tato porada jednu hodinu [porada měla trvat od 10:00 do 11:00 hod., nejde tedy o úkon ve smyslu § 11 odst. 1 písm. c) AT]; nadto byla předmětem porady též otázka, která s odvolacím řízením nesouvisí (a jejíž projednání si nepochybně část času, po který porada trvala, vyžádalo), totiž otázka možné následné vymahatelnosti rozhodnutí. Další náklady odvolacího řízení představuje náhrada za 600 ujetých km na jednání odvolacího soudu a zpět v částce 5 519 Kč (38,70 Kč za litr paliva, při průměrné spotřebě 9,3 l/100 km a 5,60 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 398/2023 Sb.), náhrada za ztrátu času 14 x 30 minut v částce 1 400 Kč a náhrada DPH ve výši 21 % dle § 137 odst. 1 a 3 písm. a) o. s. ř., v součtu tedy 56 675,19 Kč. Z těchto nákladů náleží žalobkyni 78,8 % (viz odstavec 60.), tj. 44 660,04 Kč.
67. Celkem tak žalobkyni na nákladech řízení před soudy obou stupňů náleží 717 536,56 Kč (672 876,52 + 44 660,04).
68. O nákladech státu bylo rozhodnuto dle § 148 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. Náklady státu tvoří znalečné ve výši 7 312 Kč a svědečné ve výši 4 856,50 Kč, celkem tedy 12 168,50 Kč. Vzhledem k tomu, že náklady státu vznikly po připuštění změny (rozšíření) žaloby, tj. po datu 26. 5. 2021, činí podíl žalobkyně (která byla ze 72,88 % úspěšná) na těchto nákladech 27,12 %, tedy 3 300 Kč; podíl žalované představuje 72,88 %, tedy 8 868,50 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, pokud napadené 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 rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena nebyla nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak, přípustnost dovolání je oprávněně zkoumat jen dovolací soud.

Praha 20. března 2024

Mgr. Lubor Veselý v. r.
předseda senátu