



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyň JUDr. Ivety Veselé a Mgr. Zdeňky Winklerové ve věci

žalobců:

a) S. Ch., narozená dne xxx
bytem xxx

b) A. Ch., narozený dne xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátem Mgr. Martinem Pujmanem
sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

proti

žalované:

M&M reality holding a. s., IČO 27487768
sídlem Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1 - Nové Město
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Harmečkem
sídlem Macharova 302/13, 702 00 Ostrava - Přívoz

o 200 000 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalobců a žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 20. června 2024, č. j. 76 C 144/2022-182,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v zamítavém výroku o věci samé ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou (I), **potvrzuje**.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

- II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou (III), **mění** jen tak, že výše nákladů řízení činí 141 488 Kč, jinak **se** v tomto výroku **potvrzuje**.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 22 929,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.
- IV. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve vyhovujícím výroku o věci samé ve vztahu mezi žalobcem b) a žalovanou (II) a ve výroku o nákladech řízení ve vztahu mezi těmito účastníky (IV), **zrušuje** a věc **se vrací** v tomto rozsahu tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění

- Napadeným rozsudkem soud prvního stupně žalobu, kterou se žalobkyně a) domáhala na žalované zaplacení částky 200 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 200 000 Kč od 1. 2. 2022 do zaplacení, zamítl (I), žalované uložil povinnost zaplatit žalobci b) částku 200 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 200 000 Kč od 1. 2. 2022 do zaplacení (II), žalobkyni a) uložil povinnost zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 146 488 Kč (III) a žalované uložil povinnost zaplatit žalobci b) náhradu nákladů řízení ve výši 141 488 Kč (IV).
- Rozhodl tak na podkladě žaloby, kterou se žalobci domáhají zaplacení žalované částky s příslušenstvím, neboť v postavení zájemců uzavřeli s žalovanou jako zprostředkovatelem a E.K. v postavení prodávající dne 7. 9. 2021 dohodu o koupi nemovitosti s účinností od 31. 10. 2021, kterou se prodávající zavázala uzavřít na výzvu žalobců do jednoho měsíce od učiněné výzvy kupní smlouvu na předmětnou nemovitost. Žalobci dne 26. 10. 2021 prodávající vyzvali k uzavření smlouvy co do podstatných náležitostí ujednaných v dané smlouvě, avšak k uzavření smlouvy nedošlo. Na prohlídce dne 3. 11. 2021, v den plánovaného podpisu smlouvy, totiž bylo zjištěno, že předmětná nemovitost je stížena vadami, které žalobcům nebyly známy a ze strany prodávající jim byly zatajeny. Přes uvedené však namíste žalobci opětovně vyzvali prodávající k uzavření kupní smlouvy s podstatnými náležitostmi, prodávající však připravenou smlouvu odmítla podepsat. Následně žalobci prodávající ještě znovu vyzývali k podpisu kupní smlouvy, avšak neúspěšně, prodávající předmětnou nemovitost ještě během rezervační lhůty prodala jinému zájemci. Dohoda o koupi nemovitosti byla vytvořena žalovanou, nebylo možno do ní zasahovat, byla koncipována jako formulářová smlouva. Dle čl. 5.2 této dohody byla žalovaná povinna k vrácení rezervačního poplatku, pokud nebude smlouva uzavřena, nikoliv vinou na straně žalobců. Přestože k této situaci nedošlo, žalovaná rezervační poplatek žalobcům v plné výši nevrátila. K jejich výzvě jim vrátila pouze částku 200 000 Kč, zbylou částku rovněž ve výši 200 000 Kč si ponechala s odůvodněním, že k uzavření kupní smlouvy nedošlo z důvodu viny na straně žalobců, jedná se proto o nevratnou část rezervačního poplatku ve smyslu čl. 5.2.
- Žalovaná v rámci procesního stanoviska s žalobou nesouhlasila. Potvrdila uzavření předmětné smlouvy, neboť v rámci zprostředkovatelské činnosti nabízela prodej nemovitosti, kterou vlastnila prodávající. Uvedla, že žalobci nemovitost prohlíželi 2×, a to i za účasti odborníka přizvaného z jejich strany. Stav nemovitosti jim byl znám i z textu samotné inzerce. Na schůzku, při níž mělo dojít k podpisu kupní smlouvy dne 3. 11. 2021, byl ze strany žalobců přizván i odborník, který zjistil vlhkost v jedné místnosti ve výši 12,5 %. Žalobci prodávající vyzvali k uzavření kupní

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

smlouvy s podstatnými náležitostmi, avšak posléze tuto odmítli uzavřít z důvodu zjištěných vad. Pokud jde o předmětnou smlouvu, nejednalo se o formulářovou smlouvu. Tato byla koncipována jako smlouva o smlouvě budoucí kupní. Žalovaná žalobcům sdělila, že částku 200 000 Kč již nehodlá vrátit, neboť jí dle čl. 5.2 smlouvy vznikl nárok na úhradu provize, když příležitost k uzavření smlouvy byla z její strany obstarána, avšak z důvodu viny na straně žalobců k uzavření kupní smlouvy nedošlo.

4. Soud prvního stupně v dané věci po provedeném řízení a dokazování nejprve rozhodl rozsudkem ze dne 14. 9. 2023, č. j. 76 C 144/2022-87, a to tak, že žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku 200 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 200 000 Kč od 1. 2. 2002 do zaplacení a žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 135 864,20 Kč. K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. V rámci závazného právního názoru soudu prvního stupně uložil, aby se zabýval věcnou aktivní legitimací žalobkyně a), a to s ohledem na to, že dohodu o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 podepsal pouze žalobce b). Protože odvolací soud nesouhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že dohoda o koupi nemovitosti mezi účastníky uzavřená dne 7. 9. 2021, je dohodou o zprostředkování dle zákona o realitním zprostředkování, soudu prvního stupně uložil, aby objasnil, o jaký smluvní vztah v daném případě se mezi účastníky jedná, a to ve světle smlouvy o zprostředkování uzavřené mezi prodávající E. K. a žalovanou, vyložil jednotlivá ustanovení této smlouvy, včetně čl. 5.2 a následně, bude-li to třeba, objasnil, zda to byl žalobce jako zájemce či nikoliv, kdo zavinil, že kupní smlouva ohledně zamýšlené nemovitosti nebyla uzavřena. Rovněž soudu prvního stupně uložil, aby se vypořádal se všemi námitkami účastníků a posléze znovu o věci přezkoumatelným způsobem rozhodl.
5. Posléze soud prvního stupně vázán shora uvedeným závazným právním názorem, doplnil dokazování a uzavřel, že žalobci měli zájem o nemovitost, jejíž prodej zprostředkovávala žalovaná. Žalobce b) sjednal s realitní makléřkou žalované L. A. schůzku, při níž dne 7. 9. 2021 uzavřel s žalovanou jako zprostředkovatelem a prodávající E. K. dohodu o koupi nemovitosti. V rámci této dohody byla prodávající zastoupena žalovanou, a to na podkladě výhradní dohody o zprostředkování uzavřené mezi těmito dne 25. 8. 2021. Dohodu o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 pak podepsala makléřka žalované L. A. v zastoupení prodávající E. K., žalobce b) a žalovaná rovněž zastoupená makléřkou L. A.. Žalobkyně a) tuto dohodu nepodepsala a jejímu uzavření nebyla ani přítomna. Soud prvního stupně dále uzavřel, že tuto žalobkyně a) neuzavřela ani prostřednictvím žalobce b), jakožto jejího manžela v zastoupení, neboť uvedené z předmětné dohody neplyne. Zkonstatoval dále, že v rámci dohody o koupi nemovitosti byly třemi stranami sjednány smluvní podmínky, kupní cena, včetně provize ve výši 8 750 000 Kč, provize ve výši sjednané v dohodě o zprostředkování, provize ve výši 400 000 Kč a blokační úhrada ve výši 400 000 Kč. Doba trvání smlouvy byla sjednána do 31. 10. 2021. Do ukončení rezervační smlouvy nedošlo k uzavření kupní smlouvy. Ve výhradní dohodě o zprostředkování strany sjednaly kupní cenu, včetně provize, 8 390 000 Kč, provizi ve výši 4 % z kupní ceny + DPH, dále zmocnění realitní kanceláře k uzavření ukončení dohody o koupi nemovitosti a dobu trvání do 30. 11. 2021.
6. Následně se soud prvního stupně zabýval věcnou aktivní legitimací na straně žalobkyně a). Dospěl však k závěru, že tato na straně žalobkyně a) není dána. Dohoda o koupi nemovitosti totiž byla uzavřena pouze mezi žalovanou v zastoupení realitní makléřky, prodávající, rovněž v zastoupení realitní makléřky na základě zmocnění, jež bylo dáno ve výhradní dohodě o zprostředkování a žalobcem b). Žalobkyně a) stranou dohody není, a to ani v zastoupení žalobce b). Účastenství žalobkyně a) v rámci předmětné uzavřené dohody soud prvního stupně nedovodil

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

ani z § 714 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), proto následně pro nedostatek věcné aktivní legitimace na straně žalobkyně a) vůči ní žalobu zamítl.

7. Poté soud prvního stupně rovněž vázán závazným právním názorem soudu odvolacího, a sice, že dohoda o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 není smlouvou podle zákona o realitním zprostředkování, tuto posoudil jako smlouvu nepojmenovanou dle § 1746 odst. 2 o. z. Zabýval se pak tím, zda z hlediska smlouvou vymezených práv a povinností je právní jednání zde uvedené dostatečně určité a srozumitelné ve smyslu § 553 o. z. Vyšel z toho, že dříve než byla uzavřena dohoda o koupi nemovitosti dne 7. 9. 2021, byla mezi žalovanou a prodávající E. K. uzavřena výhradní dohoda o zprostředkování, ve které se žalovaná zavázala obstarat prodávající příležitost uzavřít se zájemcem o prodávanou nemovitost kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní a prodávající se zavázala uhradit za uvedené žalované provizi. Proávající E. K. též zmocnila žalovanou k uzavření ukončení dohody o koupi nemovitosti. Kupní cena nemovitosti byla určena částkou 8 390 000 Kč, včetně provize, provize samotná pak měla činit 4 % z kupní ceny + DPH. Bylo rovněž dohodnuto, že pokud bude kupní cena v kupní smlouvě nebo smlouvě o smlouvě budoucí sjednána vyšší, provize měla být navýšena o 50 % rozdílu mezi kupní cenou sjednanou ve výhradní dohodě a v kupní smlouvě nebo smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Protože výše provize nebyla ve výhradní dohodě uzavřené mezi prodávající a žalovanou určena samostatnou částkou, ale pouze jako procento z kupní ceny, přičemž kupní cena byla v dohodě určena již včetně provize, soud prvního stupně zkonstatoval, že není zřejmé, jaká je výše kupní ceny či provize. Ačkoli žalovaná posléze doplnila, že výše provize, včetně DPH, činila 4 % z kupní ceny ve výši 8 390 000 Kč, což je 406 076 Kč (bez DPH 335 600 Kč), uvedená tvrzení žalované soud prvního stupně považoval za rozporná s ujednáním ve výhradní dohodě, kde byla stanovena kupní cena, včetně provize ve výši 8 390 000 Kč. Dospěl k závěru, že uvedené ujednání je zcela neurčité, nesrozumitelné, přičemž dovodil, že by jen stěží mohlo zavazovat spotřebitele, kterým byla jak prodávající, tak žalobce b). Dále vyšel z toho, že dohoda o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 zavázala tři strany, a to prodávající E. K., zastoupenou žalovanou na základě výhradní dohody o zprostředkování ze dne 25. 8. 2021, žalobce b) jako zájemce a žalovanou jako realitní kancelář, která prodej zprostředkovávala na základě výhradní dohody o zprostředkování. Kupní cena předmětné nemovitosti však byla v této stanovena v odlišné výši, a to 8 750 000 Kč na rozdíl od dohody o zprostředkování. Protože provize uvedená v dohodě v čl. 5 byla sjednána tak, že je sjednána s prodávající v dohodě o zprostředkování, soud prvního stupně uzavřel, že uvedeným odkazem se stala nedílnou součástí dohody o koupi nemovitosti. Protože však v rámci výhradní dohody o zprostředkování je čl. 5 nesrozumitelný a neurčitý, je zjevné, že pokud dohoda o koupi nemovitosti na tento čl. 5 odkazovala co do výše provize, je dána neurčitost a nesrozumitelnost i čl. 5.1 dohody o koupi nemovitosti. Nadto s výhradní dohodou o zprostředkování žalobce b) nebyl nikdy seznámen, ačkoliv tato se stala nedílnou součástí dohody o koupi nemovitosti, neboť se na ni v této přímo odkazuje. Pokud pak strany v čl. 5.2 sjednaly, že, dojde-li k odstoupení prodávajícího od smlouvy či jinému ukončení smlouvy, zavazuje se zájemce místo prodávajícího uhradit žalované provizi za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy s prodávajícím ve výši blokační úhrady, přičemž pro případ, že by měl provizi platit zájemce, a nikoliv prodávající, tak byla provize sjednána v odlišné výši, a to ve výši blokační úhrady, jež činila 400 000 Kč, soud prvního stupně dovodil, že nevyplynulo, proč žalovaná nyní po zájemci požaduje provizi v jiné výši, než na prodávající, sjednané ve výhradní dohodě o zprostředkování. Závěrem soud prvního stupně ujednání o provizi, jež na sebe vzájemně odkazují, považoval za neurčitá a nesrozumitelná s tím, že jde pouze o zdánlivé jednání, k němuž nelze přihlížet. Protože pak podrobit výkladu je třeba každé právní jednání, zabýval se dále z hlediska požadavku na určitost právního jednání tím, že ujednání v bodě 5.2 je zcela nedostatečné, a proto k závazku žalobce b),

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

jakož i závazku prodávající E. K. na uhrazení provize žalované není možno přihlížet. Dovodil proto, že se tak otevřela cesta pro vypořádání vzájemných práv a povinností účastníků cestou bezdůvodného obohacení dle § 2991 odst. 1 o. z. a následující. Zdůraznil, že žalovaná v průběhu řízení netvrdila skutečnosti směřující k závěru o tom, že by jednostranně započetla pohledávku z provize proti pohledávce žalobce b) na zaplacenou blokační úhradu. V řízení totiž nevyšlo najevo, že by žalovaná realizovala jednostranné adresované právní jednání, jehož obsahem by byl projev vůle směřující k započtení. Ponechala-li si tedy žalovaná blokační úhradu jako provizi, je povinna ji žalobci b) vydat jako bezdůvodné obohacení. Protože soud prvního stupně dospěl k tomu, že žaloba ve vztahu mezi žalobcem b) a žalovanou je důvodná, již se více nezabýval tím, kdo popřípadě zavinil, že realitní smlouva nebyla v termínu splatnosti rezervační smlouvy uzavřena.

8. Žalobě ve vztahu mezi žalobcem b) a žalovanou vyhověl a žalobci b) přiznal i příslušenství, tj. úrok z prodlení dle § 1970 o. z., počínaje dnem 1. 2. 2022 do zaplacení.
9. O náhradě nákladů řízení mezi žalobkyní a) a žalovanou soud prvního stupně rozhodl podle úspěchu ve věci dle § 142 odst. 1 zákona č. 99//1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), přičemž celkem žalované vůči žalobkyni a) přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 146 488 Kč.
10. O náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi žalobcem b) a žalovanou rozhodl rovněž dle § 142 odst. 1 o. s. ř. a úspěšnému žalobci b) přiznal celkové náklady řízení ve výši 141 488 Kč.
11. Žalobci rozsudek soudu prvního stupně napadli včas podaným a přípustným odvoláním, a to co do zamítavého výroku o věci samé (I) a do výroku o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou (III). Soudu prvního stupně vytkli, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení aktivní legitimace žalobkyně a) v souvislosti s uzavřením dohody o koupi nemovitosti. Předně uvedli, že měli oba zájem společně nabýt za trvání manželství do společného jmění manželů nemovitost. Za účelem toho společně takovou potencionální nemovitost vyhledávali a vstoupili poté i do jednání s žalovanou. Tato pak v průběhu řízení nijak nenamítala, že by do smluvního vztahu vstoupil pouze žalobce b) a nikoliv též žalobkyně a). Poukázali dále na znění § 714 o. z., soud prvního stupně však uvedené nevzal v potaz a neprovedl ani účastnickou výpověď žalobce b) i přes její návrh. Žalobce b) totiž ohledně obsahu smlouvy o koupi nemovitosti byl připraven potvrdit, že o jejím uzavření jednali oba žalobci společně, aktivnější byla dokonce žalobkyně a), neboť ta, na rozdíl od žalobce b), hovořila plyně česky. V den podpisu smlouvy měl žalobce b) s sebou i plnou moc od žalobkyně a). Nadto pro předmětnou smlouvu není nezbytná písemná forma. Smlouva tedy mohla být uzavřena i ústně a projev vůle mohl být dán rovněž ústně. Uvedli též, že předmětné finanční prostředky vynaložili společně, neboť jsou společné a vlastnické právo svědčí, jak žalobkyni a), tak žalobci b) v režimu společného jmění manželů, kam tyto prostředky patří a vždy spadat budou. Dle jejich názoru rozhodné pro aktivní legitimaci žalobkyně a) ve sporu je a byl právě režim vlastnictví žalovaného nároku, a to společné jmění manželů. Z tohoto důvodu mají za to, že rozhodnutí soudu prvního stupně ve výroku I není správné. Pokud pak se jedná o rozhodnutí o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou, ani s tím žalobci nesouhlasí. Nesouhlasí zejména s tím, pokud žalobci b) byla přiznána náhrada nákladů řízení, týkající se uhrazeného soudního poplatku z návrhu na zahájení řízení pouze ve výši jedné poloviny, a nikoliv v celém rozsahu. Rovněž tak nemají za to, že by naopak žalované měla být přiznána stran soudního poplatku za odvolání celá výše tohoto poplatku vůči žalobkyni a). I tento soudní poplatek měl být rozdělen na dvě poloviny, neboť v rámci řízení mělo být rozhodováno podle úspěchu ve věci v celém řízení. Dále zdůraznili, že mají za to, že stran uvedeného nákladového výroku mělo ze strany soudu prvního stupně dojít k aplikaci § 150 o. s. ř. Zopakovali průběh sporu, přičemž došli k tomu, že zásada zavinění zohledňuje skutečnosti, které ke sporu vedly, a to proto, aby uložení povinnosti uhradit úspěšnému účastníkovi náklady řízení

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

nebylo nespravedlivé vůči účastníkovi ve sporu neúspěšnému, kterému nicméně přes jeho neúspěch nelze klást za vinu vznik sporu. Tuto skutečnost totiž žalobci mají za splněnou. Neaplikaci § 150 o. s. ř. proto považují za nepřiměřenou tvrdost. Mají za to, že žalovaná zneužívá svého postavení velké realitní kanceláře oproti slabší straně, již žalobci jsou. Závěrem navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek ve výroku I změnil tak, že žalobě vyhověl a přiznal žalobcům náhradu nákladů řízení, popřípadě, aby výrok III změnil tak, že žalované se nárok na náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni a) zcela či v části nepřiznává.

12. Žalovaná rozsudek, a to výrok II a výrok IV rovněž napadla včas podaným a přípustným odvoláním. Soudu prvního stupně vytkla, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném a neúplném skutkovém zjištění stavu věci, neboť neprovedl navržené důkazy, potřebné k prokázání rozhodných skutečností. Vlivem neúplného a nesprávného zjištění skutkového stavu dospěl i k nesprávnému právnímu posouzení. Nesouhlasila předně s tím, pokud soud prvního stupně konstatoval, že žalovaná v řízení netvrdila skutečnosti, směřující k závěru o tom, že by jednostranně započítala pohledávku z provize proti pohledávce žalobců, v případě žalobce b) na zaplacenou blokační úhradu. Má za to, že naopak v průběhu řízení vyplynulo, že svou pohledávku započítala, když odmítla žalobci b) část blokační úhrady vrátit s odůvodněním, že požaduje provizi dle ujednání čl. 5.2 smlouvy. Nadto soud prvního stupně se sám ani otázkou započtení nezabýval. Žalovaná proto neměla důvod svoji argumentaci směřovat k podrobnějšímu vyličení o započtení pohledávky, přičemž se jí ze strany soudu prvního stupně v tomto smyslu nedostalo ani poučení dle § 118a odst. 1 o. s. ř. Zásadně pak žalovaná nesouhlasí s výkladem ujednání čl. 5.2 smlouvy o koupi nemovitosti, jak jej soud prvního stupně provedl. Jeho závěry naopak považuje za nelogické. Má za to, že v daném případě je bezpředmětné, zda provize sjednaná s prodávající ve výhradní smlouvě o zprostředkování byla sjednána dostatečně určitě a srozumitelně či nikoliv. V této smlouvě totiž byla provize sjednána s prodávající, a nikoliv s žalobcem b). Žalovaná proti žalobci b) uplatnila nárok na provizi, vyplývající z ujednání čl. 5.2 dohody, proto hodnocení dílčího ujednání dohody o zprostředkování, uzavřené s prodávající, na uvedené nemůže mít žádný vliv. Se stranou prodávající byla provize sjednána v čl. 5 smlouvy, tj. výhradní dohody o zprostředkování a výše provize byla 4 % z kupní ceny + DPH. Kupní cena v této dohodě byla sjednána ve výši 8 390 000 Kč, 4 % ze sjednané kupní ceny proto představují částku 335 600 Kč, přičemž k této částce je nutné přičíst také 21 % DPH, tedy celková výše provize představuje částku 406 076 Kč. Jde o provizi v celkové výši a ta je součástí kupní ceny. Jedná-li se pak o provizi v dohodě o koupi nemovitosti, tak plátcem provize měla být v dané věci prodávající E. K., což plyne i z výhradní smlouvy o zprostředkování i dohody o koupi nemovitosti, a to z ujednání čl. 5.1. Dohoda o koupi nemovitosti však předpokládala také situaci, kdy k uzavření kupní smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, tedy žalobce b). Tato situace byla výslovně upravena v čl. 5.2 uvedené dohody o koupi nemovitosti. Dle tohoto ujednání (čl. 5.2) dohody o koupi nemovitosti žalobci b) při splnění uvedeného vznikla povinnost hradit realitní kanceláři, tj. žalované provizi namísto prodávající, a to ve výši blokační úhrady, jež byla sjednána v čl. 7 dohody o koupi nemovitosti, tj. ve výši 400 000 Kč. Žalovaná je přesvědčena, že podmínky pro uplatnění nároku na provizi dle ujednání čl. 5.2 byly splněny, nárok na provizi vůči žalobci b) jí vznikl, a proto požadovala úhradu provize ve výši blokační úhrady, tedy ve výši 400 000 Kč. Nadto provizi požadovala pouze po žalobci b) (na základě ujednání čl. 5.2 dohody o koupi nemovitosti), a nikoliv též po prodávající. Ujednání čl. 5.1, jakož i 5.2 dohody o koupi nemovitosti tedy nemůže být považováno za neurčité a nesrozumitelné, a proto není namístě, aby k nim nebylo přihlíženo. Tato ujednání tedy nejsou zdánlivá právní jednání. Současně není důvod pochybovat o tom, že žalovaná svou pohledávku nezapočetla, když ani žalobce b) neprovedení započtení či neplatné provedení započtení netvrdil.

Závěrem žalovaná navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil, popřípadě tento zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

13. Žalobci se k odvolání žalovaného vyjádřili tak, že nikdy neprojeví vůli k převzetí závazku za vlastníka nemovitosti, tj. prodávající a projeviti ji ani nemohli, neboť předmětný článek činí výkladové problémy nejen žalobcům, ale i osobám s právním vzděláním, vystupujícím v daném sporu, ať už se jedná o právní zástupce stran či soud. Žalovaná opakovaně svá tvrzení ohledně právního jednání, vyjádřeného v předmětném článku mění, a právě to umožňuje jeho nesrozumitelnost a nejasnost. Pokud sama žalovaná není schopna vysvětlit, zda měl zájemce (žalobce b)) hradit za vlastníka nemovitosti provizi, která je sjednána ve zprostředkovatelské smlouvě, na níž přímo předmětný článek odkazuje, přičemž blokační úhrada této částce neodpovídá, nebo blokační úhradu a vysvětlit rozdíl v daných částkách, není pak zřejmé, jak se zájemce mohl sám v uvedeném orientovat a převzít závazek, o němž nevěděl, jaký je a v jaké výši. Žalobci totiž zprostředkovatelskou smlouvu nikdy neviděli a s jejím obsahem nebyli seznámeni. Opakovaně poukázali na to, že podstata ujednání čl. 5.2 je zřejmá i z jiných rezervačních smluv, které žalovaná uzavírá. Jejím smyslem totiž bylo požadovat smluvní pokutu za neuzavření smlouvy po zájemcích, tj. navíc jednostranně po slabší straně, kterou žalobci jako spotřebitelé byli. Žalobci však zprostředkovatelskou smlouvu neznali, nikdy jim nebyla předložena, nemohli proto převzít závazek, který neznali a neznali ohledně něho ujednané podmínky, tj. splatnost a další náležitosti. Nadto dlužník, tj. prodávající, jakožto vlastník nemovitosti, neuzavřela žádnou dohodu s žalobci a žalovaná ani nepředložila plnou moc k uzavření převzetí dluhu v tomto smyslu. Žalobci proto dohodu o koupi nemovitosti nadále považují za smlouvu dle zákona o realitním zprostředkování a poukázali proto na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1507/2022. Znovu připomněli, že prodávající, jakožto vlastníci předmětné nemovitosti, k uzavření kupní smlouvy v podstatných náležitostech vyzvali. Byla to však prodávající, která smlouvu odmítla podepsat, a to před svědky na místě v den plánovaného setkání při měření vlhkosti zdi v nemovitosti. Vymezením podstatných náležitostí kupní smlouvy a výzvou k jejímu uzavření žalobci zcela splnili svůj závazek a nebyli to proto oni, jejichž vinou k uzavření kupní smlouvy nedošlo. Pokud pak se jedná o žalovanou tvrzené započtení, žalobci vychází z toho, že žalovaná žádné započtení nikdy neprovedla a ani v průběhu řízení je nedoložila. Znovu poukázali na to, že s ohledem na to, že žalovaná od počátku řízení nikdy nevzniesla námitku nedostatku věcné aktivní legitimace žalobkyně a) a neučinil tak ani soud prvního stupně, došlo zbytečně k nárůstu nákladů řízení, je proto namístě použít aplikaci § 150 o. s. ř.
14. Žalovaná vyjádřila s odvoláním žalobců nesouhlas. Jedná-li se o aktivní legitimaci žalobkyně a), je zjevné, že předmětnou dohodu o koupi nemovitosti podepsal pouze žalobce b), i částka 400 000 Kč jako blokační úhrada byla složena z jeho bankovního účtu. Jde-li pak o finanční prostředky spadající do společného jmění manželů, tj. žalobkyně a) a žalobce b), z uvedeného plyne pouze to, že žalobkyně a) zjevně dala souhlas žalobci b) s naložením společných finančních prostředků, a to že budou využity na úhradu blokační úhrady. Pokud pak žalobci argumentují tím, že u rezervační smlouvy nebylo třeba písemné formy, tudíž smlouva mohla být uzavřena a projev vůle mohl být dán i ústně, tuto argumentaci žalovaná považuje za zcela bezpředmětnou. Smluvní strany jednoznačně určily formu pro vznik závazku jako formu písemnou a v této formě byla smlouva i uzavřena. Žalobkyně a) však ve smlouvě uvedena nebyla a tato není opatřena ani jejím podpisem. Je pak zcela bezpředmětné, že žalobkyně a) s žalovanou rovněž aktivně jednala vedle žalobce b). Protože žalobkyně a) nebyla ve věci úspěšná, je nasnadě, že je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů řízení. Žalovaná pak nemá za to, že by v tomto případě byly naplněny podmínky pro aplikaci § 150 o. s. ř.

15. Následně žalovaná své vyjádření k odvolání žalobců stran případné nesrozumitelnosti a neurčitosti ujednání čl. 5.2 dohody o koupi nemovitosti, zápočtu, povahy dohody o koupi nemovitosti a výkladu ujednání čl. 5.2, jakož i otázky rozhodnutí o nákladech řízení ještě podrobně doplnila.
16. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaných odvolání napadený rozsudek dle § 212 a § 212a o. s. ř., a poté dospěl k závěru, že odvolání žalobců není důvodné, odvolání žalované je opodstatněné.
17. Odvolací soud konstatuje, že soud prvního stupně se po provedeném řízení a dokazování, vázán závazným právním názorem soudu odvolacího, zabýval povahou dohody o koupi nemovitosti uzavřené dne 7. 9. 2021 mezi prodávající E.K. zastoupenou žalovanou v postavení makléřky Bc. L. A., zájemcem žalobcem b) a žalovanou jako realitní kanceláří zastoupenou makléřkou Bc. L. A.. Správně pak dovodil, že uvedená smlouva je smlouvou nepojmenovanou dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Pokud pak dovodil, že žalobkyni a) ve sporu nesvědčí věcná aktivní legitimace, neboť tato byla ze strany zájemce uzavřena pouze žalobcem b), přičemž žalobkyně a) stranou této dohody není, a to ani v zastoupení žalobcem b), neboť nic takového z předmětné dohody nevyplývá a žalobkyně a) v uvedené dohodě není vůbec zmíněna, odvolací soud s tímto závěrem zcela souhlasí. Zcela správně pak soud prvního stupně rovněž zkonstatoval, že ačkoliv žalobkyně a) se procesu uzavírání kupní smlouvy účastnila a s žalovanou též jednala, nic to nemění na tom, že stranou předmětné dohody nebyla. Relevantní v tomto smyslu není ani případný odkaz žalobců na § 714 o. z., neboť žalobce b) při uzavření dohody o koupi nemovitosti nevystupoval tak, že by jednal i za žalobkyni a), toto ze sjednané dohody nijak neplyne, přičemž žalobkyně a) není ani jako strana uvedené dohody uvedena a rovněž z ní neplyne, že by žalobce b) jednal v jejím zastoupení. Nelze pak akceptovat ani odvolací námitky žalobců, že smlouva nemusí být uzavřena písemně, přičemž žalobkyně a) tak svůj projev vůle uzavřít uvedenou dohodu dala ústně, což má vyplývat z jednání obou žalobců a skutečnosti, že i žalovaná s žalobkyní a) v rámci předmětné záležitosti jednala. Ohledně formy uzavření předmětné dohody byla jednoznačně sjednána forma písemná, žalobkyně a) proto k této nemohla přistoupit jí tvrzenou formou ústní. Dospěl-li proto soud prvního stupně k závěru o tom, že žalobkyni ve sporu věcná aktivní legitimace nesvědčí, a proto vůči ní žalobu jako nedůvodnou zamítl, odvolací soud s uvedeným závěrem souhlasí.
18. Pokud jde o výrok o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou, odvolací soud vychází z toho, že zcela správně soud prvního stupně rozhodoval dle § 142 odst. 1 o. s. ř., tj. dle úspěchu ve věci. Žalobkyně a) pro nedostatek věcné aktivní legitimace byla v řízení zcela neúspěšná, je proto povinna hradit náklady řízení žalované. V daném případě pak nelze shledat žádné důvody zvláštního zřetele hodné ve smyslu § 150 o. s. ř., pro něž by žalované náhrada nákladů řízení neměla být přiznána. Soud prvního stupně žalované přiznal náklady řízení za 12 úkonů právní služby advokáta po 9 100 Kč dle § 6 odst. 1, § 7 bod 5 a § 11 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, za 12 paušálních náhrad po 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu, ve znění do 31. 12. 2024), to vše včetně 21 % DPH ve výši 23 688. Pokud však s ohledem na dva žalobce žalované do nákladů řízení započítal i soudní poplatek z odvolání v celkové výši 10 000 Kč, a nikoli ve výši jedné poloviny, tj. 5 000 Kč, pochybil. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že celkové náklady žalované představují částku ve výši 141 488 Kč.
19. Jedná-li se o spor z trojstranné nepojmenované smlouvy, a to dohody o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021, soud prvního stupně z jejího obsahu správně zjistil, že byla uzavřena mezi E.K. jako prodávající, žalobcem b) jako zájemce a žalovanou jako realitní kanceláří. Podle této dohody se prodávající a zájemce zavázali uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitost v obci xxx,

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

k. ú. xxx za kupní cenu ve výši 8 750 000 Kč, realitní kancelář, tj. žalovaná se zavázala vykonávat činnosti sjednané v dohodě. Uzavřením dohody realitní kancelář obstarala smluvním stranám příležitost k uzavření kupní smlouvy a vznikl jí nárok na provizi, která byla sjednána s prodávající v dohodě o zprostředkování (výhradní dohoda o zprostředkování ze dne 25. 8. 2021 uzavřená mezi žalovanou a prodávající E.K.). Dále bylo v dohodě o koupi nemovitosti sjednáno, že pokud k uzavření kupní smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, zavazuje se zájemce místo prodávajícího uhradit žalované, tj. realitní kanceláři za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy s prodávající částku ve výši blokační úhrady, která slouží k blokaci nemovitosti pro zájemce. Blokační úhrada byla sjednána ve výši 400 000 Kč, dohoda byla uzavřena na dobu do 31. 10. 2021, realitní kancelář se zavázala neuzavřít obdobnou dohodu, týkající se předmětné nemovitosti s třetí osobou, v případě porušení této povinnosti pak bylo sjednáno, že je povinna uhradit zájemci smluvní pokutu ve výši 30 % blokační úhrady. Dohoda byla podepsána dne 7. 9. 2021, a to prodávající v zastoupení žalované, zájemcem, tj. žalobcem b) a žalovanou. Pokud posléze soud prvního stupně však dospěl k závěru, že výhradní dohoda o zprostředkování uzavřená mezi prodávající a žalovanou je nedílnou součástí dohody o koupi nemovitosti, tj. předmětné trojstranné smlouvy, a to z důvodu, že provize byla sjednána ve výhradní dohodě o zprostředkování, přičemž dohoda o koupi nemovitosti ve svém čl. 5.1 na tuto sjednanou provizi odkazuje, a dovodil též, že čl. 5.1 není srozumitelný, respektive je neurčitý, neboť ve výhradní dohodě o zprostředkování není provize stanovena jednoznačným způsobem, což činí neurčitý a nesrozumitelný i čl. 5.1 dohody o koupi nemovitosti, s těmito závěry odvolací soud **zásadně** nesouhlasí.

20. Odvolací soud naopak vychází z toho, že ujednání uvedená v dohodě o koupi nemovitosti jsou dostatečně určitá a zcela jasným způsobem vymezují práva a povinnosti stran. Z obsahu této dohody je zřejmý důvod složení blokační úhrady zájemcem, dále to, že blokační úhrada slouží k blokaci nemovitosti pro zájemce po dobu trvání smlouvy, že realitní kancelář se zavázala neuzavřít obdobnou dohodu, týkající se nemovitosti s třetí osobou, přičemž porušení této povinnosti bude sankcionováno smluvní pokutou. Složením blokační úhrady pak evidentně zájemce, tj. žalobce b) získal jistotu, že po dobu trvání smlouvy je nemovitost „blokována“ v jeho prospěch a nemůže být předmětem jednání s dalším eventuálním zájemcem. Nelze proto konstatovat, že by funkce blokační úhrady nebyla podložena žádnou reálnou činností žalované, jakožto realitní kanceláře. Rovněž neodpovídá obsahu smlouvy, že by žalovaná přijala za prodej nemovitosti jednak sjednanou provizi od prodávající (v rámci výhradní dohody o zprostředkování) a dále blokační úhradu od zájemce (žalobce b)), neboť smlouva obsahuje jednoznačné ujednání v čl. 5.2, a to, že pokud k uzavření následné kupní smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, zavazuje se zájemce uhradit provizi ve výši blokační úhrady místo prodávajícího (tedy nikoliv vedle prodávajícího) a nelze tedy přijmout případnou argumentaci, jež v řízení ani nebyla prokázána, a to, že žalovaná provizi obdržela 2×. Dohodu o blokační úhradě pak v žádném případě nelze chápat jako případnou dohodu o smluvní pokutě, neboť z obsahu dohody výslovně vyplývá, že tato úhrada představuje úhradu provize realitní kanceláři za přesně dohodnutých podmínek, a nikoliv smluvní pokutu za porušení povinnosti žalobcem b). Ujednání v čl. 5.2 smlouvy proto nelze považovat za neplatné, a to z důvodu, že by mělo být neurčité a nesrozumitelné, není proto na místě k němu nepřihlížet (§ 554 o. z.) Rovněž je nelze považovat za neplatné pro rozpor se zákonem. K argumentaci žalobce b), že pro případ ujednání čl. 5.2 dohody o koupi nemovitosti se jedná o ustanovení rozporné se skutečností, a že jak prodávající, tak zájemci jsou spotřebitelé, dle odvolacího soudu rovněž nelze přihlížet. Toto ustanovení totiž za rozporné s § 1813 a následující o. z. pro případnou významnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran ve vztahu ke spotřebiteli nelze považovat. Uvedené ujednání, resp. čl. 5.2 má totiž, jak plyne z dohody o koupi nemovitosti, protipól v blokaci předmětné nemovitosti ve prospěch zájemce po dobu trvání

dohody a koresponduje s ujednáním o smluvní pokutě, k níž se žalovaná zavázala pro případ porušení povinnosti neuzavřít obdobnou dohodu týkající se předmětné nemovitosti s třetí osobou. Ani z tohoto pohledu proto nelze uzavřenou dohodu hodnotit jako neplatnou pro významnou nerovnováhu práv a povinností v neprospěch spotřebitele. Na podkladě shora uvedeného je proto třeba uzavřít, že pro vyřešení sporu, jež je předmětem řízení, je zcela nezbytné, aby bylo prokázáno, zda to byla prodávající E. K. či, zda to byl žalobce b), jakožto zájemce ve smyslu čl. 5.2 dohody o koupi nemovitosti, kdo zavinil, že k uzavření kupní smlouvy mezi těmito stranami nedošlo. S ohledem na zcela odlišný právní názor se však soud prvního stupně uvedeným a v tomto smyslu i navrhovaným dokazováním ze strany účastníků vůbec nezabýval. Je proto zjevné, že z tohoto pohledu skutkový stav věci vůbec neobjasnil

21. Odvolací soud s uvedenými důvody napadený rozsudek v zamítavém výroku o věci samé ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou (I) dle § 219 o. s. ř. potvrdil. Výrok o nákladech řízení ve vztahu mezi těmito účastníky (III) pak dle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil. Ve vyhovujícím výroku o věci samé, jakož i akcesorickém výroku o nákladech řízení (II, IV) odvolací soud rozsudek zruší a věc vrátí soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 213 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s § 219a odst. 1 písm. a) o. s. ř. a § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř.).
22. Na soudu prvního stupně bude, aby v průběhu dalšího řízení provedeným dokazováním objasnil, zda to byl žalobce b) jako zájemce či nikoliv, kdo zavinil, že kupní smlouva ohledně zamýšlené nemovitosti ve smyslu dohody o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 nebyla uzavřena. V souvislosti s tím se vypořádá se všemi námitkami účastníků a neopomene též, vyvstane-li v průběhu řízení potřeba, účastníky poučit dle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. Následně znovu o věci přezkoumatelným způsobem rozhodne, včetně náhrady nákladů řízení ve vztahu mezi žalobcem b) a žalovanou, a to i před soudem odvolacím, přičemž vezmu v úvahu, pro případ neúspěchu žalobce b), zda bude či nebude na místě náklady žalované vůči tomuto účastníku, a popřípadě, v jakém rozsahu, přiznat.
23. Výrok o nákladech odvolacího řízení ve vztahu mezi žalobkyní a) a žalovanou je odůvodněn § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaná byla v této fázi řízení plně úspěšná, náleží jí proto proti žalobkyni a) právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Odvolací náklady žalované sestávají ze 2 úkonů právní služby advokáta po 9 100 Kč (§ 6 odst. 1, § 7 bod 5 a § 11 advokátního tarifu – vyjádření k odvolání, účast u odvolacího jednání), ze 2 paušálních náhrad dílem po 300 Kč a dílem po 450 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění do 31. 12 2024 a ve znění od 1. 1. 2025) a z 21 % DPH ve výši 3 979,50 Kč, celkem odvolací náklady žalované ve výši 22 929,50 Kč

Poučení:

Proti výroku I tohoto rozsudku **je** přípustné dovolání za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 1. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Proti výroku II, III a IV tohoto rozsudku **není** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. h), k) o. s. ř.).

Praha 3. dubna 2025

JUDr. Blanka Kapitánová v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje L.Ž.

