



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Jany Knotkové a soudců Mgr. Zdeňka Váni a JUDr. Kateřiny Kodetové ve věci

žalobce: **F. J.** (dříve M.), narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Dvořáčkem
sídlem Sokolovská 32/22, 186 00 Praha 8

proti
žalované: **JURIS REAL, spol. s r. o.**, IČO 267 10 790
sídlem Šrobárova 2100/49, 130 00 Praha 3
zastoupená advokátem Mgr. Janem Drobníkem
sídlem Šrobárova 2100/49, 130 00 Praha 3

o zaplacení 284.798,63 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 21. června 2023 č. j. 19 C 222/2021-145,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. mění tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci 284.798,63 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 284.798,63 Kč od 6. 3. 2021 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů 102.630 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Tomáše Dvořáčka.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit České republice na soudních poplatcích za řízení před soudy obou stupňů 28.480 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 3.

Shodu s prvopisem potvrzuje S.K.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal po žalované zaplacení 284.798, 63 Kč s příslušenstvím (výrok I.) a současně žalobci uložil povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení 59.048 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce (výrok II.).
2. Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobce domáhal po žalované zaplacení shora uvedené částky jakožto nevyplacené části kupní ceny za prodej jeho bytové jednotky. Žalobce se v roce 2020 ocitl v tíživé finanční situaci, a proto se rozhodl prodat svůj byt, kdy za tímto účelem s žalovanou 6. 5. 2020 uzavřel Smlouvu o výhradním zprostředkování prodeje nemovitostí (dále také „zprostředkovatelská smlouva“). Dle čl. IV. zprostředkovatelské smlouvy byla jako zprostředkovatelská provize sjednána částka 150.000 Kč s DPH a dále částka, která je kladným rozdílem mezi částkou kupní ceny dojednanou zprostředkovatelem a kupní cenou požadovanou zájemcem. Ke zprostředkovatelské smlouvě bylo postupně uzavřeno 6 dodatků, týkajících se výplaty záloh na kupní cenu žalobci a postupného snížení minimální požadované prodejní ceny bytu (z původních 2.990.000 Kč na 2.400.000 Kč). Dne 19. 11. 2020 byla uzavřena kupní smlouva o prodeji bytové jednotky za kupní cenu 2.690.000 Kč a současně smlouva o úschově části kupní ceny ve výši 931.298,63 Kč, když za zbývající část kupní ceny byl vyplácen hypoteční úvěr žalobce zatěžující předmětnou bytovou jednotku. Od částky 931.298,63 Kč měly být dle čl. IV. odst. 2 smlouvy o úschově odečteny a vyplaceny žalované jako zprostředkovateli provize 150.000 Kč s DPH, tj. celkem 181.500 Kč a částky v celkové výši 465.000 Kč, které žalovaná uhradila za žalobce (zálohy, zápůjčky, smluvní pokuty, exekuce, úhrady katastrálnímu úřadu). Žalobci tak mělo být vyplaceno zbývajících 284.798,63 Kč (tj. 931.298,63 – 181.500 – 465.000). Tato částka však byla zaslána na účet žalované dle čl. IV zprostředkovatelské smlouvy, dle kterého „*zprostředkovateli náleží i částka, která je kladným rozdílem mezi částkou kupní ceny dojednanou zprostředkovatelem a kupní cenou požadovanou zájemcem*“, přičemž dle dodatku č. 4 byla požadovaná kupní cena 2.400.000 Kč. Žalobce má za to, že čl. IV. smlouvy o zprostředkování je v rozporu s dobrými mravy a tedy neplatný.
3. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby s tím, že na předmětném ujednání o „další“ provizi v podobě kladného rozdílu mezi žalobcem požadovanou kupní cenou a kupní cenou vyjednanou žalovanou, stejně jako na faktu, že se žalované jako zprostředkovateli nakonec podařilo ujednat s třetí osobou kupní cenu vyšší, než byla kupní cena (ve smyslu uzavřených dodatků) požadovaná žalobcem, nelze spatřovat nic nemravného. Mimo to žalovaná akcentovala, že se navíc zavázala poskytovat žalobci „zálohy na kupní cenu“, tedy fakticky žalobci poskytovat bezúročně finanční prostředky, a to ještě před vlastním prodejem nemovitosti a v situaci, kdy nebylo naprosto jisté, že k prodeji skutečně dojde. Účelem poskytování finančních prostředků ze strany žalované byla skutečnost, umožnit žalobci řádně hradit své závazky, aby nemovitost nebyla zatížena případnými exekučními řízeními, což by její prodej znemožnilo. Toto jednání představuje dle žalované zcela jednoznačně hospodářský prospěch pro žalobce, a naopak pro ni bylo poměrně rizikové.
4. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že se žalobce dostal do nepříznivé ekonomické situace, kterou se rozhodl řešit prodejem své bytové jednotky, kdy za tímto účelem uzavřel dne 6. 5. 2020 s žalovanou, která byla zastoupena M.V., smlouvu o výhradním zprostředkování prodeje nemovitosti; žalovaná se jako zprostředkovatel zavázala zajistit kupce bytové jednotky ve vlastnictví žalobce jako zájemce a vyvíjet činnost směřující k uzavření kupní smlouvy mezi žalobcem jako prodávajícím a možným kupujícím za kupní cenu 2.990.000 Kč; provize žalované byla sjednána v čl. IV zprostředkovatelské smlouvy tak, že se skládá z pevné částky 150.000 Kč plus DPH a dále z částky, která je kladným rozdílem mezi částkou kupní ceny dojednanou zprostředkovatelem a kupní cenou požadovanou zájemcem (žalobcem). V návaznosti na uzavření zprostředkovatelské smlouvy došlo k dalším právním jednáním, která jsou mezi účastníky nesporná: bylo uzavřeno celkem 6 dodatků ke zprostředkovatelské smlouvě (uzavřeny dne 22. 5. 2020, 16. 6. 2020, 13. 7. 2020, 4. 8. 2020, 9. 10. 2020 a 16. 10. 2020), dle kterých docházelo ke snížení požadované prodejní ceny bytové jednotky (z původních 2.990.000 Kč postupně na

2.700.000 Kč, na 2.600.000 Kč, na 2.550.000 Kč, na 2.490.000 Kč, na konečných 2.400.000 Kč) a žalobci byly postupně vyplaceny zálohy na kupní cenu v celkové výši 465.000 Kč; následně došlo dne 19. 11. 2020 k uzavření smlouvy o úschově, kdy byla do úschovy složena částka 931.298,63 Kč a dále k uzavření kupní smlouvy o prodeji nemovitosti s kupní cenou 2.690.000 Kč, kdy částka 931.298,60 Kč byla zaplacená a vypořádána dle smlouvy o úschově a zbytek ceny byl určen na vyplacení stávající hypotéky váznoucí na předmětné bytové jednotce.

5. Po právní stránce takto zjištěný skutkový stav soud prvního stupně posoudil podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), načež dospěl k závěru, že mezi účastníky byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva ve smyslu § 2445 o. z., ve které byla platně sjednána zprostředkovatelská provize skládající se z pevné částky 150.000 Kč plus DPH a dále z částky, která je kladným rozdílem mezi částkou kupní ceny dojednanou zprostředkovatelem a kupní cenou požadovanou zájemcem. Soud prvního stupně konstatoval, že výše ceny provize byla sjednána jasně a srozumitelně, a proto z hlediska § 1813 věty druhé o. z. nepodléhá přezkumu soudu. Současně její ujednání neodporuje dobrým mravům. Provize sice převyšuje obvyklou výši (při realizaci obchodu nemovitostí do 5,5 milion Kč cca 5 % z prodejní ceny), ale její poměr k vzájemnému plnění ze strany žalované, která navíc žalobci vyplácela v době před realizací převodu nemovitost značné finanční částky na hrazení jeho dluhů a závazků, nelze dle prvostupňového soudu považovat za hrubý nepoměr. Dále prvostupňový soud akcentoval, že žalobce jako svéprávní osoba se středoškolským vzděláním má vědomost a schopnost vnímat význam a smysl svých právních úkonů, navíc za situace, kdy byl v dostatečném vzájemném styku se zástupcem žalované, jak při sjednávání podmínek smlouvy o zprostředkování, tak při jejím sepisování a podpisu.
6. V rámci závěrečné řeči žalovaná na jednání soudu prvního stupně vznesla v rámci své obrany námitku započtení smluvní pokuty ve výši 150.000 Kč podle čl. VI. zprostředkovatelské smlouvy. Touto se však soud prvního stupně vzhledem k výsledku řízení pro nadbytečnost nezabýval.
7. Na základě shora uvedeného soud prvního stupně dospěl k závěru, že na straně žalované nedošlo k bezdůvodnému obohacení, neboť výše provize byla mezi účastníky sjednána platně, a proto žalobu zamítl. O nákladech řízení pak rozhodl s odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř.
8. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné odvolání s tím, že dílčí závěry o skutkovém stavu a zejména právní hodnocení věci soudem prvního stupně jsou nesprávné. Předně zdůraznil, že obsah zprostředkovatelské smlouvy v dané věci nebyl výsledkem vzájemných jednání smluvních stran, ale byl formulován výlučně žalovavou, přičemž zprostředkovatelská smlouva je navíc zcela nepochybně tzv. smlouvou uzavíranou se spotřebitelem. Žalobce nesouhlasí s názorem soudu prvního stupně, že by provize v čl. IV. zprostředkovatelské smlouvy byla jasně a srozumitelně ujednaná, naopak je toho názoru, že by k ustanovení o „další“ provizi (*pozn. soudu: částka, která je kladným rozdílem mezi částkou kupní ceny dojednanou zprostředkovatelem a kupní cenou požadovanou zájemcem*) nemělo být ve smyslu § 1813 o. z. vůbec přihlíženo. V tomto směru uvedl, že žalobce obsah a důsledky čl. IV. zprostředkovatelské smlouvy nechápal – to, že z úschovy již byly všechny zbývající peníze vyplaceny žalované a že mu již žádné schovatel, resp. žalovaná nevyplatí, pochopil až ex post. Rovněž není dle žalobce přiléhavý závěr soudu o tom, že on měl ze zprostředkovatelské smlouvy maximální hospodářský prospěch, když mu žalovaná poskytovala finanční částky, které měly sloužit k hrazení jeho dluhů a závazků. Na tomto místě žalobce akcentoval, že vrácení „zálohy na kupní cenu“ bylo vázáno na ukončení doby platnosti zprostředkovatelské smlouvy a případné nevrácení prostředků včas bylo sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,06 % z dlužné částky denně (což je 22 % p. a.) – pakliže žalobce neměl prostředky na to, aby „zálohy na kupní cenu“ žalované vrátil (vcelku logicky s ohledem na jeho špatnou sociální situaci, o které byla žalovaná informována), byl „motivován“ k pokračování ve spolupráci s žalovanou tak, aby žalovaná prodej jeho bytové jednotky zprostředkovala. Vlastní rozpor s dobrými mravy pak žalobce spatřuje v tom, že žalovaná obdržela jako provizi částku 466.298, 63 Kč, což je 17, 33 % z realizované kupní ceny. Taková provize je zcela zjevně nepřiměřená, když obvyklá výše provize při prodejní ceně do

5,5 milionu Kč činí 5 % z prodejní ceny. S ohledem na uvedené žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhovějí a žalobci přízná náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

9. V písemném vyjádření k odvolání žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Akcentovala, že zprostředkovatelská smlouva je psána jasně a srozumitelně, stejně jako samotné ujednání o provizi, které není v textu nijak skrýváno, a současně žalobce není osobou rozumově podprůměrnou, která by nebyla schopna pochopit obsah a účel zprostředkovatelské smlouvy včetně samotného ujednání o provizi. Dále žalovaná uvedla, že plně odmítá, že by žalobci byl obsah zprostředkovatelské smlouvy vnučen – žalobce měl čas na její prostudování a po celou dobu neměl ke smlouvě ani k jejím dodatkům žádné dotazy či námítky a nikdy ani nenavrhoval žádné podstatné změny smlouvy. Podle žalované soud prvního stupně na danou věc správně aplikoval, resp. neaplikoval § 1813 o. z., když ujednání o provizi pro žalobce nebylo a nemohlo být nesrozumitelné nebo nejasné. Za správné považuje žalovaná i právní posouzení ujednání o provizi z hlediska dobrých mravů, kdy soud prvního stupně správně uvedené ujednání posoudil v kontextu celé smlouvy a hospodářského významu pro obě strany (v případě žalobce žalovaná zdůraznila, že po dobu trvání smlouvy obdržel celkem 7 záloh – fakticky bezúročné půjčky – v celkové výši 465.000 Kč, aby mohl hradit své závazky). Závěrem žalovaná poznamenala, že odmítá spekulace o tom, že by žalobce poskytováním záloh fakticky nutila, aby setrval ve smluvním vztahu právě s ní, stejně jako spekulace o tom, že by žalobce nutila ke snižování požadované kupní ceny za účelem dosažení vyšší provize.
10. Odvolací soud přezkoumal ve smyslu ustanovení § 212 a § 212a o. s. ř. napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vydání, přičemž po zopakování některých důkazů ve smyslu § 213 odst. 2 o. s. ř. na jednání odvolacího soudu (*výslech svědka M.V., výslech žalobce*) dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné.
11. Podle § 2445 odst. 1 o. z. se smlouvou o zprostředkování zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi.
12. Podle § 1813 o. z., ve znění účinném do 5. 1. 2023, se má za to, že zakázaná jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o předmětu plnění nebo ceně, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem.
13. Podle § 1815 o. z., ve znění účinném do 5. 1. 2023, se k nepřiměřenému ujednání nepřihlíží, ledaže se jej spotřebitel dovolá.
14. Podle § 1796 o. z. je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.
15. *M.V.* v rámci své svědecké výpovědi uvedl, že cenu, za kterou se měla bytová jednotka v projednávaném případě podle zprostředkovatelské smlouvy prodat stanovila žalovaná jako realitní kancelář. K postupnému snižování ceny svědek uvedl, že žalobce mu často volal/psal, že potřebuje peníze, takže se mu pokaždé snažil vyjít vstříc a nějakou část kupní ceny mu zajistit, přičemž když se jednalo o vyšší zálohy, tak se dohodli, že se sníží i cena; možnost snížení ceny inicioval svědek. V době poskytování záloh na kupní cenu žalobci svědek věděl, že se žalobce nachází v nepříznivé finanční situaci, kdy mu sám žalobce řekl, že potřebuje peníze, že někde dluží. Když svědek s žalobcem uzavíral předmětné dodatky o snižování ceny, nevysvětlil žalobci, že tím, že se snižuje cena, tak v případě prodeje za vyšší cenu půjde částka přesahující takto sníženou cenu výlučně žalované a on z toho nebude mít nic. Dále svědek uvedl, že jakmile byla s žalobcem snížena požadovaná cena, byla snížena i inzerovaná cena, nicméně cena byla inzerovaná vždy vyšší, než byla cena dohodnutá s klientem (žalobcem). Podle svědka tento „cenový polštář“ slouží k tomu,

aby měla žalovaná prostor na jednání se zájemci o koupi (70 % zájemců požaduje slevu), případně jde na úhradu odměny realitní kanceláře (žalované). Svědek nikdy žádnému zájemci nesdělil, jaká je klientem skutečně požadovaná kupní cena. Odměna svědka jako realitního makléře se odvíjí z celkové odměny realitní kanceláře – čím vyšší je provize kanceláře, tím vyšší je odměna svědka. Žalovaná jako realitní kancelář v rámci zprostředkování prodeje nemovitosti v dané věci podle svědka inzerovala předmětnou bytovou jednotku, aktivně ji nabízela lidem, kteří by o to mohli mít zájem, připravovala fotodokumentaci a dělala prohlídky. Závěrem svědek uvedl, že považuje za důležité zdůraznit, že žalobce požadoval za svůj byt nějakou cenu a tu také dostal, to že se žalované podařilo prodat byt za vyšší cenu, je pak dle svědka know how žalované, jak toho dosáhla.

16. Žalobce v rámci účastnického výslechu uvedl, že v rozhodné době byl ve finanční tísní – neměl finanční prostředky, byl bez práce, stejně jako jeho manželka, současně potřeboval uhradit své dluhu, které měl „díky řidičáku“ – a proto potřeboval najít nějakou realitní kancelář, která by mu zprostředkovala prodej bytu a současně by mu byla schopna dát předem, než se byt prodá, nějakou zálohu, aby si mohl uhradit své závazky. Pokud jde o výši požadované kupní ceny, resp. její snižování, pak žalobce uvedl, že on nechtěl, aby se cena snížila; snižovala se automaticky kvůli těm poskytovaným zálohám. Žalovaná, resp. svědek V. věděl v jaké finanční situaci se žalobce nachází – žalobce mu to popsal, i to proč potřebuje ty zálohy. Snižování kupní ceny v dodatcích iniciovala žalovaná. Dále žalobce uvedl, že si v době uzavírání dodatků, kterými byla snižována požadovaná kupní cena, neuvědomoval, co z toho potom vyplyne – že v případě prodeje za vyšší cenu z toho on nic neuvidí a vše půjde na odměnu žalované; žalovaná mu to při snižování kupní ceny nevysvětlila, přišel na to až později se svým právním zástupcem. K obsahu ujednání ve zprostředkovatelské smlouvě a v jejích pozdějších dodatcích žalobce uvedl, že jejich obsah nemohl ovlivnit. Dodatky mu byly předloženy k podpisu a pokud by je nepodepsal, pak by od žalované nedostal zálohu, kterou potřeboval, protože byl v tíživé finanční situaci.
17. Po takto částečně zopakovaném dokazování – k okolnostem, za nichž byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva a následně také její četné dodatky – odvolací soud dospěl k závěru, že dodatky zprostředkovatelské smlouvy v částech, které se týkají snižování zájemcem (žalobcem) požadované kupní ceny za bytovou jednotku, mají povahu jednání zneužívajícího postavení žalované jako podnikatele ve vztahu k žalobci jako spotřebiteli, tedy jednání zakázaného.
18. Odvolací soud, na rozdíl od soudu prvního stupně, ujednání o zprostředkovatelské provizi žalované ve znění předmětných dodatků, kterými byla postupně snižována požadovaná kupní cena, nepovažuje za ujednání jasné a srozumitelné, jak předpokládá § 1813 věta druhá o. z. V tomto směru má odvolací soud po zopakování výslechu žalobce a svědka V. za prokázané, že žalovaná jako podnikatel žalobci jako spotřebiteli žádným způsobem (natož pak jasným a srozumitelným) při uzavírání dodatků ke zprostředkovatelské smlouvě nevysvětlila, že ujednáním o snížení požadované kupní ceny v předmětných dodatcích bude fakticky způsobeno, že v případě prodeje bytové jednotky za vyšší cenu nebude žalobci poskytnuto nic z této vyšší částky přesahující sníženou požadovanou kupní cenu, ale naopak že vše nad rámec sjednané snížené kupní ceny případně na úhradu další zprostředkovatelské provize žalované. V projednávaném případě se proto neuplatní výjimka, podle které se uvedené ustanovení § 1813 o. z., upravující zakázaná ujednání ve spotřebitelských smlouvách, na ujednání o ceně – zprostředkovatelské provizi ve znění dodatků – nepoužije. Ujednání o zprostředkovatelské provizi žalované ve znění dodatků bude podléhat testu přiměřenosti ve smyslu § 1813 o. z., dle kterého se má za to, že zakázaná jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. Smyslem uvedeného ustanovení je ochrana spotřebitelů proti zneužívání moci podnikateli, především v případě jednostranně formulovaných typových smluv, a proti nepřiměřenému omezení práv spotřebitelů. Jde o ochranu před nepoctivým jednáním podnikatele (blíže srov. HULMÁK, Milan. § 1813 [Zakázaná ujednání]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014,

s. 421-448 či HULMÁK, Milan. *Kontrola cenových ujednání ve spotřebitelských smlouvách*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 187 a násl.).

19. Odvolací soud tedy podrobil ujednání o zprostředkovatelské provizi žalované ve znění dodatků – kterými byla postupně snižována žalobcem požadovaná kupní cena, což fakticky znamenalo, že pokud bude bytová jednotka žalobce prodána za částku vyšší, tak z této vyšší částky (kladný rozdíl mezi požadovanou sníženou kupní cenou a výslednou kupní cenou, za kterou se bytová jednotka prodá) žalobce jako spotřebitel ničeho nedostane a vše půjde na úhradu další zprostředkovatelské provize žalované, což se také stalo a žalovaná tak na provizi inkasovala částku ve výši přesahující 17 % z kupní ceny (obvyklá výše provize při realizaci obchodu nemovitostí do 5,5 milion Kč přitom činí cca 5 % z prodejní ceny) – testu přiměřenosti podle § 1813 o. z., načež dospěl k závěru, že v tomto směru jsou zde kumulativně naplněna všechna kritéria tzv. zakázaného ujednání: a) jde o smluvní ujednání, b) zakládá významnou nerovnováhu práv a povinností stran, c) jde o nerovnováhu v neprospěch spotřebitele a d) tato nerovnováha je v rozporu s požadavkem přiměřenosti. Odvolací soud uzavírá, že uvedené ujednání o zprostředkovatelské provizi žalované ve znění dodatků, kterými byla snižována požadovaná kupní cena (nikoli samotné ujednání o provizi sjednané ve zprostředkovatelské smlouvě, které kontrole přiměřenosti podle § 1813 věty druhé o. z. nepodléhá), zakládá v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv a povinností smluvních stran v neprospěch žalobce jako spotřebitele, a tedy podle § 1813 ve spojení s § 1815 o. z., ve znění účinném do 5. 1. 2023, jako ujednání nepřiměřené nemá žádnou právní relevanci. Jinými slovy se k těmto dodatkům nepřihlíží a nárok žalobce na zaplacení 284.798,63 Kč, jakožto nevyplacené části kupní ceny za prodej jeho bytové jednotky, je tak třeba shledat důvodným.
20. Ujednání o „další“ zprostředkovatelské provizi žalované ve znění dodatků odvolací soud navíc shledává ujednáním mající lichevní povahu ve smyslu § 1796 o. z., dle kterého je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany (tzv. subjektivní znak) a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru (tzv. objektivní znak). O lichvu se jedná pouze tehdy, je-li kumulativně naplněn objektivní i subjektivní znak. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že objektivním znakem lichvy se rozumí, že hodnota poskytnutého a přijatého plnění musí být ve vzájemném hrubém nepoměru. Pro určení, co se rozumí hrubým nepoměrem, je třeba vycházet i z pravidla o neúměrném zkrácení (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2003 sp. zn. 22 Cdo 1993/2001 a ze dne 27. 3. 2013 sp. zn. 30 Cdo 670/2013). V poměrech současné právní úpravy (§ 1793 o. z.), která nestanoví žádnou konkrétní hranici představující neúměrné zkrácení (*laesio enormis*), lze za výchozí pravidlo považovat zákaz zkrácení přes polovic. Jinak řečeno, hrubým nepoměrem vzájemných plnění bude hranice přibližně do poloviny vzájemných plnění, od níž se soud odchýlí jen tehdy, budou-li pro to zvláštní důvody. Při porovnání vzájemných plnění (test *disparity*) se vychází z obvyklé ceny v daném místě a čase (§ 492 o. z.). Jde primárně o porovnání poměru obvyklé ceny plnění a protiplnění, ale hrát roli mohou i další okolnosti. Není totiž vyloučeno, aby v konkrétním případě soud hrubý nepoměr shledal i tam, kde poměr vzájemných plnění bude uvedené rozpětí přesahovat, půjde však o výjimečné situace, kdy by odmítnutí nároku zkráceného znamenalo přílišnou tvrdost nebo pokud i poměr přesahující polovinu vzájemných plnění (resp. uvedené rozpětí) bude v konkrétním případě shledán odporujícím zásadám spravedlnosti. Nemá-li dojít k nepřipustnému ohrožení právní jistoty stran smlouvy, mělo by být dotyčné ustanovení vykládáno restriktivně s důsledkem, že v pochybnostech by se měl soud přiklonit k závěru, že o neúměrné zkrácení nejde. Tuto restrikcii je proto třeba vztáhnout i na další posuzované okolnosti. Z povahy kritéria pro posouzení neúměrného zkrácení je zřejmé, že hrát roli mohou pouze okolnosti týkající se ve smlouvě sjednaného poměru výše plnění v daném místě a čase. Mezi subjektivní znaky lichvy pak náleží např. rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, stav rozrušení nebo nezkušenost, přičemž alespoň jeden z těchto znaků musí být v konkrétním případě naplněn a ve vztahu k popsánému

hrubému nepoměru musí být také v příčinné souvislosti, tj. uvedený stav „poškozeného“ je alespoň jednou z příčin, kdy lichevním jednáním postižený účastník vstoupil do nevýhodného vztahu s účastníkem, který tímto zákonem nedovoleným způsobem na uvedeném majetkovém transferu pro již zmíněný hrubý nepoměr ve vzájemném plnění profituje, anebo kdo takové plnění (profit) poskytne nebo slíbí jinému. Z uvedeného také vyplývá, že lichvář musí jednat úmyslně alespoň v nepřímém úmyslu. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2023 sp. zn. 33 Cdo 940/2022-II., shodně také např. rozsudek ze dne 13. 12. 2021 sp. zn. 22 Cdo 2737/2021 či ze dne 26. 1. 2010 sp. zn. 30 Cdo 4665/2009).

21. V projednávaném případě odvolací soud shledal naplnění obou znaků lichvy. Pokud jde o objektivní znak, pak má odvolací soud za prokázané, že mezi vzájemným plněním účastníků – v případě žalobce poskytnutí provize žalované ve výši 17 % z kupní ceny, kdy však obvyklá výše provize při realizaci obchodu nemovitostí do 5,5 milion Kč činí cca 5 % z prodejní ceny (v dané věci tedy provize činí více než trojnásobek obvyklé výše zprostředkovatelské provize) X v případě žalované poskytnutí zcela standardních (inzerce nemovitosti) zprostředkovatelských služeb žalobci – je ve zřejmém hrubém nepoměru. Pokud jde o subjektivní znak, pak má odvolací soud po částečně zopakovaném dokazování za prokázané, že se žalobce v době uzavření zprostředkovatelské smlouvy, resp. v době uzavírání předmětných dodatků, nacházel v tíživé finanční situaci, kdy byl bez práce a potřeboval peníze na splacení svých dluhů, což se rozhodl řešit právě prodejem své bytové jednotky, a současně byl lehkomyšlný, když si při uzavírání těchto dodatků, jimiž bylo ze strany žalované podmiňováno poskytování „záloh na kupní cenu“, neuvědomoval, co pro něj tato ujednání o snižování kupní ceny znamenají – faktické navyšování provize žalované pro případ prodeje za vyšší cenu. Tento hrubý nepoměr vzájemného plnění ve prospěch žalované je pak zcela evidentně v příčinné souvislosti s finanční tísní a lehkomyšlností žalobce, který si uvedený hrubý nepoměr zprvu vůbec neuvědomoval a uvedené dodatky s žalovanou uzavíral proto, že potřeboval „zálohy na kupní cenu“, kterými hradil své dluhy, o čemž žalovaná věděla. Odvolací soud konstatuje, že i tato skutečnost činí ujednání o „další“ zprostředkovatelské provizi žalované (kladný rozdíl mezi požadovanou sníženou kupní cenou a výslednou kupní cenou, za kterou se bytová jednotka prodá) neplatným (srov. § 1796 o. z.).
22. S ohledem na vše shora uvedené odvolací soud uzavírá, že nárok žalobce na zaplacení 284.798,63 Kč, jakožto nevyplacené části kupní ceny za prodej jeho bytové jednotky (kladný rozdíl mezi požadovanou sníženou kupní cenou a výslednou kupní cenou, za kterou se bytová jednotka prodala), je důvodný.
23. K námitce započtení smluvní pokuty ve výši 150.000 Kč žalovaná na jednání odvolacího soudu uvedla, že uvedenou smluvní pokutu požaduje z důvodu, že žalobce porušil své povinnosti ze zprostředkovatelské smlouvy tím, že neuvedl, že má závazek u UniCredit Bank, resp. že byl s ohledem na tento závazek dán důvod pro vydání předběžného opatření k omezení jeho vlastnického práva. Dále k dotazu odvolacího soudu žalovaná uvedla, že k uhrazení této smluvní pokuty ve výši 150.000 Kč žalobce nevyzvala. K tomu odvolací soud uvádí, že k započtení jsou způsobilé pouze ty pohledávky, které lze uplatnit před soudem (srov. § 1987 odst. 1 o. z.). Takovými pohledávkami však nejsou pohledávky, které dosud nejsou dospělé (splatné). Smluvní pokuta, má-li být vymahatelná, a též případně započitatelná, musí nejprve dospět. Splatnost nastává dle obecné úpravy (§ 1958 odst. 2 o. z.) po uplynutí lhůty bez zbytečného odkladu poté, kdy věřitel (tj. oprávněný ze smluvní pokuty) dlužníka o plnění požádá. Dokud se smluvní pokuta nestane splatnou, nemůže být soudně přiznána. V projednávané věci žalovaná výslovně na jednání odvolacího soudu uvedla, že žalobce k uhrazení smluvní pokuty ve výši 150.000 Kč nevyzvala. S ohledem na uvedené je tak třeba uzavřít, že žalovanou započítávaná smluvní pokuta ve výši 150.000 Kč není splatná, a tedy ani způsobilá k započtení ve smyslu § 1987 odst. 1 o. z.
24. Ze všech uvedených důvodů odvolací soud postupoval podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a napadený zamítavý rozsudek změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci 284.798,63 Kč

s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 284.798,63 Kč od 6. 3. 2021 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

25. Vzhledem ke změně napadeného rozsudku odvolací soud dále podle § 224 odst. 1 a 2 o. s. ř. rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů, a to tak, že právo na jejich náhradu přiznal podle § 142 odst. 1 o. s. ř. plně úspěšnému žalobci. Náklady žalobce v řízení před soudy obou stupňů činí celkem 102.630 Kč a sestávají z odměny advokáta ve výši 99.330 Kč za 10,5 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, vyjádření ze dne 2. 11. 2021, účast na jednání dne 9. 6. 2022, vyjádření ze dne 14. 7. 2022, účast na jednání dne 23. 3. 2023, dne 6. 6. 2023, dne 21. 6. 2023 – pouze vyhlášení rozhodnutí, odvolání, účast na jednání odvolacího soudu dne 3. 10. 2023 a dne 31. 10. 2023) po 9.460 Kč podle § 7, § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, a z paušální náhrady hotových výdajů ve výši 3.300 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu za 11 úkonů po 300 Kč. Třídenní lhůtu k plnění odvolací soud určil podle § 160 o. s. ř.
26. Vzhledem k tomu, že žalobce byl osvobozen od placení soudních poplatků usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 9. 8. 2021 č. j. 19 C 222/2021-61, poplatková povinnost za podání žaloby i za podání odvolání v souladu s § 2 odst. 3 a 5 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích přešla na žalovanou. Soudní poplatek za podání žaloby činí dle položky 1 odst. 1 písm. b) Sazebníku 14.240 Kč. Soudní poplatek za podání odvolání činí dle položky 22 odst. 1 písm. a) ve spojení s položkou 1 odst. 1 písm. b) Sazebníku 14.240 Kč. Celkem tedy soudní poplatky činí 28.480 Kč. Třídenní lhůtu k plnění odvolací soud stanovil podle § 7 odst. 1 zákona o soudních poplatcích.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně. Přípustnost dovolání zkoumá dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Praha 31. října 2023

JUDr. Jana Knotková v. r.
předsedkyně senátu