



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Wildové a soudkyň JUDr. Blanky Bendové a Mgr. Kateřiny Sedlákové ve věci

žalobkyně: **KAHN APS ONE s.r.o.**, IČO 05396816
sídlem Soukenická 1189/23, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Janem Kramperou
sídlem Pobřežní 394/12, 186 00 Praha 8

proti
žalované: **INTERTRADE PRAHA, spol. s r.o.**, IČO 45809771
sídlem Soukenická 1189/23, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Novákem
sídlem Sokolská 1788/60, 120 00 Praha 2

o zaplacení 435 600 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 28. července 2021, č. j. 74 C 27/2021-219

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 50 142,40 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího advokáta.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 435 600 Kč s úrokem z prodlení specifikovaným ve výroku rozsudku, to vše do tří dnů od právní moci

Shodu s prvopisem potvrzuje H. V.

rozsudku (výrok I.) a uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 130 607,40 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce (výrok II.).

2. Takto rozhodl o žalobě, již se žalobkyně domáhala zaplacení výše uvedené částky z titulu smlouvy o zajištění správy nemovitostí ze dne 1. 1. 2018, na jejímž základě poskytovala žalobkyně žalované správu nemovitosti, a to budovy č. p. xxx na pozemku parc. č. xxx v obci xxx, ulice xxx, k. ú. xxx xxx. Za výkon činnosti správce byla sjednána odměna 20 000 Kč měsíčně, která byla hrazena od ledna 2018 do června 2019. Přehled všech činností byl uveden v každoročních zprávách o správě nemovitosti.
3. Žalovaná tvrdila neplatnost smlouvy pro střet zájmů při uzavírání smlouvy, které se měla dovolat vůči žalobkyni přípisem ze dne 6. 2. 2020. Poukázala na rodinné vztahy mezi členy obou právnických osob, jediným xxx a xxx žalobkyně je P. Y., syn tehdejší xxx žalované H. W. a nevlastní bratr druhé tehdejší xxx žalované S. W. Jediným xxx žalované byl do své smrti xxx H. M. W., manžel H. W. Jednalo se tak o osoby blízké. Současní jednatelé se stali jednatelem až v létě 2019 na základě závěti pana W., přitom již na počátku dědického řízení kontaktovali tehdejší jednatele žalované s požadavkem, aby nezatěžovaly žalovanou dlouhotrvajícími smlouvami apod. Vzhledem k nestandardnímu průběhu dědického řízení se stali jednatelem až rok a půl po smrti pana W., předmětná smlouva jim byla předložena až 25. 11. 2019, kdy již nemohlo být zabráněno v souladu s ujednáním smlouvy jejímu prodloužení o další rok. I kdyby byla smlouva shledána platnou, zpochybňovala nárok na zaplacení odměny s tím, že žalobkyně žádnou činnost spočívající ve správě budovy nevykonávala.
4. Soud I. stupně na základě provedeného dokazování vzal za prokázané, že mezi účastníky, jejichž statutárními orgány byli v daném období rodinní příslušníci, byla 1. 1. 2018 uzavřena smlouva o správě nemovitosti, v níž byla sjednána měsíční odměna 20 000 Kč za správní, provozní a technické činnosti vykonávané v rámci správy nemovitosti žalobkyní. V okamžiku jmenování nových jednatelů žalované dne 28. 6. 2019, žalobkyni přestala být vyplácena odměna za správu a správou byla pověřena společnost Deloitte Legal, která svoji činnost vykonávala pomocí kontraktora Ing. V. Žalobkyně se ve zmenšené míře na správě nemovitosti dále podílela, postupně ji však vytlačila nově dosazená správcovská společnost a náplň práce žalobkyně se postupně umenšila, nicméně žalobkyně byla prokazatelně připravena činnost vykonávat a pomoc při správě kontinuálně nabízela. Námitku relativní neplatnosti smlouvy dle § 437 odst. 1 zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) neshledal opodstatněnou. Vycházel z toho, že mezi tehdejšími statutárními zástupci účastníků nepochybně byly úzké vazby (jednalo se o matku a syna a sestru a bratra), nicméně poukázal na ust. § 57 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), dle něhož se restrikce týkající se střetu zájmů nevztahují na případy běžné správy obchodních věcí. V případě posouzení, co spadá a co nikoliv pod běžnou správu obchodních věcí, je přitom třeba se řídit konkrétními okolnostmi každého jednotlivého případu. Soud I. stupně se v souladu s komentářovou literaturou zabýval tím, jaký má žalovaná jakožto obchodní korporace předmět své činnosti, dále co konkrétně pro svou činnost pravidelně potřebuje, čím konkrétně se zabývá, jak společnost běžně funguje. Při tomto posuzování vyšel jednak z nesporného tvrzení, že žalovaná běžně pronajímá nemovitosti, respektive byty nebo apartmány ve svých nemovitostech, což bylo ostatně prokázáno i řadou smluv nájemních, které byly uzavřeny ať už se žalobkyní přímo nebo se společnostmi provázanými se žalobkyní a dále také výpovědí svědka V., který uvedl všechny nemovitosti, jenž měl za žalovanou ve své správě (budovu v xxx, budovu xxx, xxx v xxx, sklady v xxx xxx a dva rodinné domy v xxx). Svědek také uvedl, že správa nemovitostí obnáší řadu činností, které je třeba vykonávat, aby vše dobře fungovalo a že je běžné, že si vlastníci nemovitostí správu nechávají vykonávat třetí osobou. Z činností správce jmenoval zejména komunikaci s nájemníky, prolongování nájemních smluv, vyjednávání nových podmínek nájemních smluv, dodatkování stávajících smluv a operativní správu, protože např. ty

budovy, které měl od žalované ve své správě, byly dle jeho svědectví v žalostném technickém stavu a bylo třeba se o ně nějakým způsobem starat. Soud I. stupně tak v tomto bodě dospěl k závěru, že uzavření smlouvy se žalobkyní o správě jedné nemovitosti za cca 20 000 Kč měsíčně žalovanou společností, která má dle veřejného rejstříku obrát v řádech desítek milionů Kč a jejíž náplní je pronájem nemovitostí v jejím vlastnictví, spadalo pod běžnou správu žalované. Ostatně i skutečnost, že noví jednatele si po svém jmenování ihned někoho na správu všech nemovitostí zjednali, svědčila o tom, že jde o záležitost, která je pro chod společnosti běžná a nezbytná. Soud I. stupně dále uzavřel, že ani odměna za správu nebyla zjevně nepřiměřená, když žalovaná nadále platila např. v listopadu 2020 za správu svých nemovitostí částku kolem 130 000 Kč. Ze všech těchto důvodů soud I. stupně neposoudil předmětnou smlouvu jako neplatnou. K otázce plnění ze smlouvy, soud I. stupně zdůraznil, že smlouva byla sjednána na jeden rok s možností prolongace, pokud nedojde k výpovědi do dvou měsíců před koncem kalendářního roku. Tato legitimní možnost jak smlouvu ukončit byla žalovanou, popř. správcem pozůstalosti opomenuta. Poukázal přitom na to, že žalobkyně dokonce v této záležitosti kontaktovala e-mailem správce pozůstalosti a na smlouvu a její trvání jej upozornila. Byť šlo o krátký časový úsek (cca 15denní), kdy by po obdržení e-mailu muselo dojít k úkonu k ukončení smlouvy, tento časový úsek byl dostatečný k tomu, aby tak bylo učiněno. Vycházel dále z toho, že nebylo tvrzeno ani prokázáno, že by žalobkyně nějakým zásadním způsobem smlouvu porušovala (nevykonávala svěřenou správu řádně), žalovaná tak neměla legitimní důvod od smlouvy odstoupit (jak předpokládal čl. 5.2 smlouvy). Pokud žalovaná nestihla oznámení ve věci dalšího neprodloužení smlouvy, neměla zákonný ani smluvní důvod od smlouvy odstoupit, rozhodla se dle názoru soudu I. stupně zcela účelově smlouvu o správě vyprázdnit tím, že jmenuje jiného nového správce a žalobkyni tak odebere její kompetence. V této souvislosti poukázal na osobní antipatie a probíhající spor o dědictví mezi první a druhou manželkou zůstavitele a jejich dětmi. Soud I. stupně takový postup odmítl akceptovat, poukázal přitom zejména na základní právní zásadu, že smlouvy se mají dodržovat (*pacta sunt servanda*).

5. Ohledně výše úplaty soud I. stupně uzavřel, že žalobkyni příslušela paušální měsíční odměna v plné výši, přestože nevykonávala správu naplno. Vycházel přitom z toho, že v první řadě byla žalobkyně smlouvou vázána, a i když nečinila určité konkrétní kroky, jako třeba jednání s dodavateli energií, vyjednávání nájemních smluv apod., zahrnovala správa nemovitosti i řadu povinností, které vykonávat mohla a evidentně vykonávala, jak vyplynulo z provedeného dokazování, např. držení pohotovosti v případě výpadku elektřiny či vody, činění prvních kroků k zamezení jakýchkoliv škod (vypínání hlavního přívodu vody či elektřiny) atd. Soud I. stupně navíc kromě již zmíněných faktických činností zohlednil i odpovědnost žalobkyně plynoucí jí ze smlouvy o správě nemovitosti za eventuální vzniklou škodu související s výkonem správy, a to i přesto, že jí bylo společností Deloitte Legal sděleno, že noví jednatele „trvají na tom, aby žádná správa nemovitosti ve vlastnictví společnosti nebyla ze strany KAHN APS ONE nadále vykonávána“. Takto smlouva a z ní pramenící odpovědnost zaniknout nemohla. Žalobkyně by se případnou nečinností mohla vystavit riziku odpovědnosti v případě, kdy by v daném období nějaká škoda vznikla (např. havárie elektrického vedení atd.). Soud I. stupně vycházel z toho, že riziko odpovědnosti za škodu je logicky stejně jako např. u advokátů zahrnuto do ceny plnění, které žalobkyně účtovala a je důvodem, proč by jej měla v případě trvající smlouvy dostat i přesto, že svoji činnost nemohla vykonávat v plné míře. Soud I. stupně ještě zdůraznil, že plnění ze strany žalované bylo dle smlouvy navázáno na měsíční fakturaci žalobkyně a její každoroční zprávy o správě nemovitosti. Odměna nebyla vázána na objem služeb poskytnutých v konkrétním měsíci, nebyla sjednána možnost snížení či zvýšení ceny v návaznosti na objem prací. To ostatně odpovídalo charakteru služeb poskytovaných na základě smlouvy o správě nemovitosti. Šlo o plnění, u nichž nelze dopředu přesně časově odhadnout, kdy budou poskytována (havárie, jednání s nájemníky a dodavateli služeb, řešení krádeží a pojistných událostí), a která jsou v průběhu trvání závazkového vztahu

poskytována nepravidelně a nerovnoměrně. Protiplnění tak bývá v těchto případech typicky zvoleno formou měsíčních plateb nezávislých na skutečném objemu dodaného plnění – tzv. paušální platba, jak tomu je i v daném případě. Poukázal přitom na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2654/2013. S ohledem na tyto závěry shledal soud I. stupně nárok žalobkyně opodstatněný a v plném rozsahu mu vyhověl včetně úroků z prodlení s odkazem na § 1970 o. z. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. s tím, že žalovaná se dostala do prodlení vždy následující den po splatnosti jednotlivých faktur.

6. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“), úspěšné žalobkyni byla přiznána náhrada nákladů za soudní poplatek a náklady právního zastoupení za 8 úkonů právní služby po 10 060 Kč dle § 6 odst. 1, § 7 a § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „AT“), 2 úkony po 5 030 Kč, náhradu hotových výdajů 10 x po 300 Kč dle § 13 odst. 4 AT a 21 % DPH ve výši 19 643,40 Kč, celkem 130 607,40 Kč.
7. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včasné blanketové odvolání, které následně doplnila. Uplatnila odvolací důvody dle § 205 odst. 2 písm. b/, d/. e/ a g/ o. s. ř. V prvé řadě vytýkala soudu I. stupně nesprávně zjištěný skutkový stav, resp. že závěry, ke kterým soud I. stupně dospěl, jsou nesprávné, když nepřihlédl k jí tvrzeným skutečnostem, jí označeným důkazům a z některých důkazů vyvodil nesprávné závěry. Provedené důkazy hodnotil jednostranně a zcela v její neprospěch. Tento postup vedl k nesprávným skutkovým zjištěním včetně nesprávného právního posouzení věci. Závěry soudu I. stupně tak nemohou dle názoru žalované obstát. Nesouhlasila se závěrem soudu I. stupně, že žalovaná měla možnost smlouvu v roce 2019 ukončit, že se o její existenci dozvěděla na základě e-mailu ze dne 15. 10. 2019. Poukázala na to, že po celou dobu tvrdila, že se o existenci smlouvy dozvěděla až 25. 11. 2019, kdy již smlouvu vypovědět nebylo možné. Namítala, že smlouva nebyla současným jednatelem předána ani ze strany odvolaných jednatelek, ač byly vyzývány, aby předložily veškerou jim dostupnou dokumentaci. Smlouva jim tak záměrně byla předána až v době, kdy již nebylo možno zamezit jejímu prodloužení. Poukázala rovněž na to, že jediný xxx a xxx žalobkyně P. Y. byl osobně přítomen předání agendy žalované nově jmenovaným jednatelem žalované, o uzavření smlouvy se nikdy nezmínil. Aniž by kontaktoval jednatele, obrátil se na správce pozůstalosti e-mailem ze dne 15. 10. 2019, kterým však pouze sděloval závady na spravované nemovitosti. Poukázala dále na to, že nelze mít pochyb o tom, že mezi předchozími xxx žalované a xxx žalobkyně byl blízký rodinný vztah, při uzavření smlouvy tak došlo ke střetu zájmů, jednatelek žalované tak vznikla informační povinnost ve smyslu § 54 a § 55 ZOK. Namítala, že při aplikaci § 57 ZOK je třeba vycházet z účelu sledovaného tímto ustanovením, tj. *zabránit, aby osoby, které mohou ovlivnit podmínky uzavření konkrétní smlouvy, nemohly z tohoto svého postavení těžit, ať již osobně, anebo prostřednictvím jiných osob, či ve prospěch jiných osob.* Nelze se tak omezit pouze na skutečnost, zda se daná smlouva týkala předmětu činnosti žalované. Poukázala na to, že smlouva představovala první smlouvu svého druhu uzavřenou mezi žalobkyní a žalovanou. Žalované není známo, že by do té doby žalovaná uzavřela s žalobkyní jinou smlouvu, jejíž předmět by byl shodný jako předmět dané smlouvy, tj. správa nemovitostí ve vlastnictví žalované. Nesouhlasila ani s tím, že by při posuzování toho, zda se jednalo o běžný obchodní styk, měla hrát roli výše měsíční odměny 20 000 Kč, poukázala na to, že za rozhodné období se jedná o částku téměř půl milionu Kč. Namítala dále, že nesplní-li člen orgánu obchodní korporace informační povinnost vyplývající z § 54 ZOK, nemůže společnost zastupovat ve smyslu § 437 o. z., pokud tak učiní, může se společnost dovolat neplatnosti takového jednání, což žalobkyně učinila v únoru 2020. Smlouva je tak od počátku neplatná. Argumentovala tím, že i kdyby smlouva byla platná, žalobkyni žádné plnění nenáleží s ohledem na to, že nebylo prokázáno, že by nějakou činnost dle smlouvy skutečně vyvíjela. Žádala, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu v celém rozsahu zamítl.

8. Žalobkyně se ve vyjádření k odvolání žalované ztotožnila se závěry soudu I. stupně, že smlouva nebyla nikdy ukončena, smlouva byla uzavřena v rámci běžného obchodního styku s ohledem na předmět smlouvy a výši úplaty, žalobkyně na základě této smlouvy plnila a byla připravena plnit, svůj nárok tak považovala za opodstatněný. Navrhla potvrzení napadeného rozsudku.
9. U odvolacího jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích. Odvolací soud poučil žalobkyni ve smyslu § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř., aby doplnila svá skutková tvrzení (pro posouzení, zda byla předmětná smlouva realizována v rámci běžného obchodního styku) ohledně skutečností, zda byla již někdy dříve uzavřena mezi žalobkyní a žalovanou smlouva o zajištění správy nemovitosti či jiná obdobná smlouva, co bylo jejím obsahem, případně jakým způsobem byla zajišťována správa nemovitosti předtím, než byla uzavřena předmětná smlouva o správě.
10. Žalobkyně na tuto výzvu reagovala podáním, v němž namítala, že každé jednání podnikatele musí být někdy učiněno poprvé, považovala tak za nevýznamné, zda a jak byla správa nemovitosti řešena před uzavřením předmětné smlouvy. Poukázala v této souvislosti na rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci sp. zn. 12 VSOL 291/2016. Namítala, že z této skutečnosti pro ni nevyplynají příznivé právní následky, břemeno tvrzení a důkazní mělo být na straně žalované. Poukázala na to, že pro posouzení smlouvy uzavřené v běžném obchodním styku je podstatné, zda povaha smlouvy odpovídá předmětu podnikání společnosti, zda smlouva svou intenzitou (zejména finanční) odpovídá ostatním smlouvám uzavřeným v téže době a zda se nejedná o smlouvu neopakovatelnou nebo jedinečnou. Tyto předpoklady byly v daném případě naplněny.
11. Odvolací soud ve smyslu ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. poté přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vydání, a po drobném upřesnění skutkových zjištění v souladu s § 213 a 213a o. s. ř. neshledal odvolání žalované důvodným.
12. Výpisem z obchodního rejstříku ohledně žalované vzal za prokázané, že předmětem jejího podnikání je mimo jiné pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a to od 8. 7. 2014 nadále. Výpisem z veřejné části živnostenského rejstříku ohledně žalobkyně vzal za prokázané, že předmětem jejího podnikání je s účinností od 16. 9. 2016 výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, mezi něž patří mimo jiné nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.
13. Podle § 437 odst. 1 o. z. zastoupit jiného nemůže ten, jehož zájmy jsou v rozporu se zájmy zastoupeného, ledaže při smluvním zastoupení zastoupený o takovém rozporu věděl nebo musel vědět.
14. Podle § 55 odst. 1 ZOK hodlá-li člen voleného orgánu obchodní korporace uzavřít s touto korporací smlouvu, informuje o tom bez zbytečného odkladu orgán, jehož je členem, a kontrolní orgán, byl-li zřízen, jinak nejvyšší orgán. Člen kontrolního orgánu informuje kontrolní orgán; je-li jeho jediným členem, informuje nejvyšší orgán. Zároveň uvede, za jakých podmínek má být smlouva uzavřena. To platí obdobně pro smlouvy mezi obchodní korporací a osobou členovi jejího orgánu blízkou nebo osobami jím ovlivněnými nebo ovládanými.
15. Podle § 57 ZOK se ustanovení § 55 a 56 nepoužijí pro smlouvy uzavírané v rámci běžného obchodního styku.
16. Soud I. stupně se vzhledem k uplatněné námitce neplatnosti smlouvy ze strany žalované ve smyslu § 437 odst. 1 o. z. správně zabýval otázkou, zda došlo k porušení informační povinnosti ze strany tehdejších jednatelek žalované ve smyslu § 54 až 56 ZOK a v souvislosti s tím, zda byly naplněny předpoklady § 57 ZOK, tedy zda se v daném případě jednalo o smlouvu uzavřenou v rámci běžného obchodního styku (s ohledem na to, že mezi účastníky nebylo sporné, že tehdejší jednatelky žalované byly v blízkém rodinném vztahu k jednateři žalobkyně).

17. Odvolací soud v této souvislosti pouze upřesňuje, že na daný případ dopadala informační povinnost dle § 55 ZOK, nikoliv § 54 ZOK, jak dovozovala žalovaná, neboť se jednalo o uzavření konkrétní smlouvy, jejímž uzavřením již mělo ke střetu zájmů dojít, zatímco informační povinnost dle § 54 ZOK se týká potenciálního střetu zájmů, tedy střetu zájmů teprve hrozícího, nikoliv již existujícího.
18. Soud I. stupně po zhodnocení všech okolností dospěl k závěru, že smluvní vztah mezi účastníky byl uzavřen v rámci běžného obchodního styku a odvolací soud shledal tento jeho závěr správným.
19. Odvolací soud přitom vycházel z toho, že dle konstantní judikatury je vždy třeba posoudit konkrétní okolnosti toho kterého případu, zpravidla však půjde především o porovnání předmětu zkoumané dispozice (jeho povahy) s předmětem podnikání společnosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 23 Cdo 3867/2007). Přitom je třeba vycházet z účelu sledovaného ust. § 55 a 56 ZOK, tj. zabránit, aby osoby, které mohou ovlivnit podmínky uzavření konkrétní smlouvy, nemohly z tohoto postavení těžit, ať již osobně, či prostřednictvím jiných osob, či ve prospěch jiných osob. Je tak třeba posoudit, zda se jedná o smlouvu, kterou má obchodní korporace v předmětu činnosti, zda tuto činnost skutečně vykonává, nebo o smlouvu, kterou pro svou činnost pravidelně potřebuje, zda s druhou stranou takové smlouvy běžně uzavírá a zda má být smlouva uzavřena za podmínek pro danou smlouvu obvyklých (srov. Štenglová, I a kol., Zákon o obchodních korporacích, 3. vydání 2020, C. H. Beck, str. 194). Pro posouzení této otázky je podstatný druh předmětné smlouvy, její finanční rozměr a jedinečnost.
20. Odvolací soud v daném případě vycházel z toho, že
 - žalovaná je vlastníkem domu, který pronajímá, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor je předmětem jejího podnikání - smlouva o správě nemovitosti je tak zcela v souladu s jejím podnikáním, stejně tak na straně žalobkyně, mezi jejíž předměty podnikání patří mj. správa a údržba nemovitostí,
 - za správu domu byla sjednána paušální odměna 20 000 Kč měsíčně, v následném období, kdy se jednání staly jiné osoby, tyto angažovaly ke správě nemovitostí společnost Deloitte Legal, přičemž za tuto činnost byly placeny částky mnohem vyšší, např. v listopadu 2020 více než 130 000 Kč, je tedy zřejmé, že ani finanční rozměr této smlouvy nevybočoval z obvyklých mezí. Při zvažování přiměřenosti finančního plnění soud I. stupně správně vycházel z měsíční odměny, nikoliv z celkové žalované částky, neboť ta vyplývá z délky období, za které dluh vznikl, tento údaj není pro posouzení přiměřenosti (obvyklosti) výše plnění podstatný.
21. Zda smlouvě mezi účastníky předcházela jiná smlouva o správě domu, či jakým způsobem byla správa domu předtím prováděna, žalobkyně přes výzvu odvolacího soudu neuvedla. Odvolací soud nicméně akceptoval její argumentaci, která shledávala těžiště pro posouzení otázky jedinečnosti smlouvy v jiných okolnostech. Pokud by předmětná smlouva navazovala na smlouvy již dříve uzavřené za obdobných podmínek, nepochybně by to svědčilo ve prospěch závěru o smlouvě uzavřené v běžném obchodním styku. Takové zjištění by bylo ve prospěch žalobkyně, jí tak svědčilo břemeno tvrzení a důkazní. Žalovaná, která tvrdila neexistenci předchozích smluv, nemohla tuto negativní skutečnost prokázat (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2881/2010). Nicméně absence informací ohledně toho, jak byla správa domu řešena v předchozím období, sama o sobě nepostačovala k závěru, že předmětná smlouva v rámci běžného obchodního styku realizována nebyla. Odvolací soud přitom zejména přihlédl k tomu, že předmětná smlouva nebyla svého druhu jedinou (jedinečnou), když na ni navázala smlouva se společností Deloitte Legal. Tato smlouva již přitom byla uzavřena novými jednáními žalované, je tak zjevné, že žalovaná potřebovala pro svou činnost zajistit správu dané nemovitosti, správa nemovitostí jednoznačně souvisela s její běžnou činností.

22. Odvolací soud přitom rovněž zohlednil, že se nejednalo pouze o formální smluvní vztah, správa domu byla ze strany žalobkyně plně realizována minimálně do června 2019, nadále pouze v omezeném rozsahu, jednatel žalobkyně však nadále poskytoval minimálně součinnost panu V., který za společnost Deloitte Legal řešil problémy se správou domu (např. havárii vody). Z provedeného dokazování vyplynulo, že mj. stav domu vyžadoval, aby na jeho provoz někdo dohlížel, uzavření smlouvy o správě tohoto domu tak mělo věcné opodstatnění. Jednatel žalobkyně přitom byl se stavem domu obeznámen minimálně z pozice nájemce jednotek v domě, správa nemovitostí spadala do předmětu činnosti žalobkyně, jeví se tak smysluplným, aby v dané době správu domu zajišťovala právě žalobkyně.
23. S ohledem na výše uvedené okolnosti, kdy smlouva byla reálně naplněna, předmět smlouvy se bezprostředně týkal činnosti žalované, pro její činnost byl potřebný, finanční plnění nebylo možno považovat za nepřiměřené či neobvyklé, když následně byla správa nemovitostí prováděna za mnohem vyšší částku a nejednalo se ani o smlouvu svého druhu ojedinělou v činnosti žalované, nebylo možno danou smlouvu hodnotit jako ryze účelovou, směřující primárně k zajištění prospěchu společnosti spřízněné blízkými vztahy mezi jednatelem společností.
24. Na základě výše uvedeného dospěl odvolací soud k závěru, že předmětnou smlouvu lze považovat za smlouvu uzavřenou v běžném obchodním styku, na niž se informační povinnost ve smyslu § 55 ZOK v souladu s § 57 ZOK nevztahovala. Žalované tak nesvědčilo právo ve smyslu § 427 odst. 1 o. z. uplatnit relativní neplatnost smlouvy, smlouvu je tak třeba považovat za platně uzavřenou.
25. Odvolací soud se dále ztotožnil se závěrem soudu I. stupně, že předmětná smlouva o správě nemovitosti byla realizována plnou měrou do června 2019, nadále v omezeném rozsahu, nicméně rozsah plnění neměl žádný vliv na výši sjednané odměny, která byla sjednána jako tzv. paušální. Soud I. stupně přitom správně odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2654/2013 (obdobně též rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 303/2005). Žalobkyni tak vznikl nárok na odměnu bez ohledu na to, zda a v jakém rozsahu konkrétní činnost v jednotlivých měsících vykonala. Odvolací soud sdílí i závěr soudu I. stupně, že žalobkyně byla v této době minimálně „v pohotovosti“, byla připravena správu domu vykonávat, poskytovala součinnost ing. V. při správě domu, sjednaná odměna jí tak plně náleží.
26. Pokud žalovaná poukazovala na to, že o existenci smlouvy nevěděla, postupem žalobkyně jí bylo znemožněno smlouvu vypovědět v roce 2019, odvolací soud zastává názor, že tuto situaci způsobily primárně předchozí jednatele žalované, které měly veškeré podklady a dokumenty předat svým nástupcům, žalobkyni taková povinnost nesvědčila. Postup předchozích jednatelek žalované nelze klást k tíži žalobkyni.
27. Ze všech těchto důvodů postupoval soud I. stupně tak správně, pokud žalobkyni přiznal žalovanou částku včetně úroků z prodlení z jednotlivých faktur v souladu s ust. § 1970 o. z., výše úroku odpovídá ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
28. Soud I. stupně rovněž správně rozhodl o náhradě nákladů řízení, povinnost k jejich náhradě správně uložil neúspěšné žalované dle § 142 odst. 1 o. s. ř. Ohledně výše nákladů odvolací soud pro stručnost odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku (odst. 15).
29. Odvolací soud tedy napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil dle § 219 o. s. ř.
30. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o. s. ř. Úspěšné žalobkyni byla přiznána náhrada za právní zastoupení za 4 úkony po 10 060 Kč (vyjádření k odvolání, vyjádření k výzvě odvolacího soudu a účast u dvou odvolacích jednání) dle § 7 a § 11 odst. 1 písm. d/ a g/ AT, paušální náhradu hotových výdajů 4 x po 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 AT a 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši 8 702,40 Kč, celkem 50 142,40 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu 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 nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Proti výroku o nákladech řízení **není** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. h/ o. s. ř.)

Praha 16. prosince 2021

JUDr. Markéta Wildová v. r.
předsedkyně senátu