



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Vyletové a soudců JUDr. Anny Grimové a Mgr. Timma Šmehlíka ve věci

žalobkyně:

M & M reality holding a. s., IČO 27487768

sídlem Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1

zastoupená advokátem Mgr. Peterem Harmečkem

sídlem Macharova 302/13, 702 00 Ostrava

proti;

žalované: [jméno] [příjmení], narozená dne [datum]

bytem [adresa]

zastoupená advokátem Mgr. Bc. Vladimírem Volným

sídlem Paroubkova 228, 344 01 Domažlice

**o 72 600 Kč s příslušenstvím**

o odvolání žalobkyně do rozsudku Okresního soudu v Domažlicích ze dne 23. 11. 2021, č. j. 19 C 72/2021-97,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 11 922 Kč ve prospěch zástupce žalované do tří dnů od právní moci rozsudku.

**Odůvodnění:**

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavlína Kubíková.

1. Shora citovaným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala, aby žalované byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni provizi ze zprostředkovatelské smlouvy ve výši 72 000 Kč s příslušenstvím (výrok I) a uložila jí povinnost nahradit žalované náklady řízení 28 495 Kč (výrok II). Nárok žalobkyně vycházel z výhradní dohody o zprostředkování ze dne [datum], podle které se žalobkyně zavázala obstarat žalované příležitost uzavřít kupní smlouvu se zájemcem o označené nemovitosti - parcelu č. st. [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou [číslo] v k. ú. [obec] za kupní cenu [částka]. Za to se žalovaná zavázala zaplatit provizi ve výši 60 000 Kč navýšenou o daň z přidané hodnoty, celkem 72 000 Kč. Žalobkyně skutečně získala solventní zájemkyni, a to společnost Reto Optimal s.r.o., za kterou jednala paní [příjmení]. Při prohlídce [datum] si zájemkyně zarezervovala nemovitosti uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní se žalovanou. Soud prvního stupně dovodil, že výhradní dohoda o zprostředkování obsahuje všechny podstatné náležitosti, s výjimkou toho, že v ní nebyl označen i pozemek parc. [číslo] (předzahradka), která byla součástí smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Nicméně hodnotil netypickou rychlost celé operace jednatelky žalobkyně, způsob oslovení žalované lístkem vhozeným do schránky se zatajením, že jde o realitní kancelář, způsob stanovení ceny nemovitostí podle znaleckého posudku z roku 2014, absenci marketingu trhu i inzerce a dovodil, že jednání žalobkyně ve svém souhrnu představuje jednání, kterým byla žalovaná vystavena omylu tím, že přistoupila na ujednání o požadované kupní ceně ve výši, kterou převzala v dobré víře od osoby, která byla v dané věci vázána principy profesionality, a která jí ubezpečovala, že za vyšší cenu nelze nemovitosti v současné době prodat. Hodnotil, že žalobkyně měla ke stanovení navrhované kupní ceny přikročit až po předchozí uvážlivé analýze nabídkové ceny, případně až poté, kdy bude jasné, že žádný z potenciálních zájemců o koupi nebude ochoten zaplatit vyšší cenu. Žalobkyně tak mohla vyvolat omyl žalované i tím, že jí odbornou péči v potřebném rozsahu neposkytla. Proto výhradní dohodu o zprostředkování považoval za neplatnou ve smyslu § 583 občanského zákoníku. Dále pak vyhodnotil, že není možné zcela přehlížet popsané skutečnosti jednání žalobkyně, které ve svém důsledku mohou vést k závěru o jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům a způsobují tak absolutní neplatnost dohody podle § 588 občanského zákoníku. Z důvodu neplatnosti smlouvy proto žalobou zamítl a přiznal žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení.

2. Proti rozsudku podala včas odvolání žalobkyně. Rozhodnutí soud prvního stupně považovala za vnitřně rozporné a proto vadné. Soud prvního stupně dovodil platnost výhradní dohody o zprostředkování i to, že žalobkyně prokázala, že obstarala příležitost k uzavření kupní smlouvy se zájemcem o nemovitosti. Dovodil i platnost ujednání o výši provize žalobkyně za její činnost. O to pak je pro žalobkyni překvapivý závěr soudu prvního stupně o tom, že dohoda je neplatná. Takový důsledek nemůže způsobit jednání žalované, které vstupovala do právních vztahů příliš lehkovážně, protože právní ochrana, kterou jí soud prvního stupně poskytl, nemůže být hodnocena jako očekávatelná. Žalobkyně namítala, že v řízení nebylo prokázáno, že kupní cena, které byla sjednána v dohodě o zprostředkování, neodpovídala v rozhodné době ceně obvyklé, respektive, že by byla s touto cenou v hrubém nepoměru. Znalecký posudek předložený žalovanou na [částka] za předmětné nemovitosti, by vypracován o více než dva měsíce po uzavření výhradní dohody a jen toliko vágně hovoří o ceně obvyklé. I kdyby z něj žalobkyně vycházela, cena stanovená ve výhradní dohodě se od znaleckého posudku odchyluje jen o 13,6 % a nelze v žádném případě hovořit o hrubém nepoměru od ceny stanovené žalobkyní. Připomněla, že zákon o zprostředkování hovoří výslovně o zpracování návrhu nabídkové ceny. Za adekvátní považovala sjednanou cenu i svědkyně [příjmení], která je také odborníkem v oboru zprostředkování prodeje a koupě nemovitostí. Za zjevně klamavé jednání nelze hodnotit ani výzvu žalobkyně vůči žalované představující vstup do právního vztahu. Navrhovala, aby odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhovějí a přizná žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení.

3. Žalovaná ve svém vyjádření k odvolání žalobkyně uvedla, že žalobkyně zcela pomíjí neprofesionální a neoborný postup realitní makléřky žalobkyně, kdy se zcela zpronevěřila pozici podnikatele a pozici, kdy má se žalovanou jakožto slabší stranou jednat oborně při dodržení

podmínek realitního zprostředkování. Navíc žalobkyně neunesla důkazní břemeno prokázání odborné péče a dodržení postupu podle § 3 odst. 1 zákona o realitním zprostředkování. Při stanovení nabídkové ceny vycházela z naprosto neaktuálního posudku z roku 2014. Jen toto samotné zjištění vzbuzuje důvodné pochybnosti o odborné a řádné péči žalobkyně o klienta. Navrhovala potvrzení napadeného rozsudku.

4. Odvolací soud přezkoumal podle § 212 a § 212a odst. 1, 3 a 5 občanského soudního řádu rozsudek soudu prvního stupně, včetně předcházejícího řízení, přihlédl k důvodům uvedeným v odvolání žalobkyně i ve vyjádření žalované a po zjištění, že v mezidobí žalovaná nemovitosti prodala zájemci za 1 200 000 Kč, dospěl k závěru, že rozsudek soudu prvního stupně je věcně správný, i když jeho obsah není stručným, jasným a výstižným vyjádřením závěrů soudu o zjištěném skutkovém stavu a jeho právním hodnocením.

5. Nárok žalobkyně na zaplacení provize vychází z výhradní dohody o zprostředkování z [datum]. Není pochyb o tom, že výše provize je vyjádřena zcela určitě. Byť je odměna a zprostředkování vyšší, nežli je u realitních kanceláří obvyklé, ani odvolací soud neshledal z tohoto důvodu následek neplatnosti takového ujednání. Tento následek nelze dovodit ani z toho, že dohoda o zprostředkování neobsahovala jeden z pozemků (parc. [číslo]), který pak byl obsahem dohody o koupi nemovitosti z [datum]. Podle § 9 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, vyžaduje smlouva o realitním zprostředkování písemnou formu. Ta byla v daném případě dodržena ve vztahu k nemovitostem označeným jako parcela č. st. [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří) a stavba [číslo] která je její součástí, nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví [anonymizováno] v k. ú. [obec]. Ke zprostředkování prodeje těchto nemovitostí se také vázala sjednaná provize. Pokud pak byla předmětem dohody o koupi nemovitosti (SOSB) i pozemek parc. [číslo] nemůže to způsobit neplatnost dohody o výhradním zprostředkování tak, jak byla uzavřena, ani sjednané provize. Ta podle obsahu dohody náležela žalobkyni v případě, že splní svoji povinnost obstarat žalované příležitost uzavřít se zájemcem o nemovitosti kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní (bod 2 dohody). Takového solventního zájemce žalobkyně pro žalovanou obstarala, a proto se domáhá zaplacení své provize.

6. Nelze však pominout chování realitní makléřky Ing. [příjmení], která obchod pro žalovanou zprostředkovala. Na to právě poukazovala žalovaná a způsob práce realitní makléřky je podstatou její obrany proti žalobě. Soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav tak, že Ing. [příjmení] písemnou výzvou bez podpisu vhozenou do schránky žalované informovala o svém zájmu koupit daném místě nemovitosti a upozorňovala, že není třeba kontaktovat realitní kancelář a uvedla pro kontakt své telefonní číslo. Ještě týž den, co na její výzvu reagovala žalovaná, se setkaly na prohlídce nemovitosti, kde již Ing. [příjmení] vystupovala jako makléřka realitní kanceláře – žalobkyně. V tabletu měla v elektronické podobě připraven návrh dohody o výhradním zastoupení, ve které byla vepsána výše kupní ceny pevnou částkou 752 600 Kč, stejně jako výše provize s předtisknutím ujednáním, že provize bude navýšena o 50 % rozdílu mezi kupní cenu navrženou a cenou skutečnou, pokud bude vyšší. Dohoda byla uzavřena do [datum]. Přesto makléřka informovala žalovanou, že již má potencionální zájemkyni o nemovitosti, se kterou se žalovaná za přítomnosti makléřky Ing. [příjmení] následující den setkala, a ten den měla být podepsána smlouva o koupi nemovitosti. Všechna jednání byla ve velmi těsném časovém sledu.

7. Podstatným ujednáním byla cena prodávaných nemovitostí. Tu určila realitní makléřka podle své výpovědi na základě znaleckého posudku o ceně nemovitostí z roku 2014, který jí žalovaná předložila a cenu vzhledem k plynutí doby navýšila o 200 000 Kč. Žalovaná popírala, že by takový znalecký posudek makléřce předložila. Tento posudek byl vypracován v roce 2014 pro účely vyměření daně z převodu nemovitostí a i vzhledem k tomuto účelu nevypovídal o výši tržní ceny za nemovitosti. To musela makléřka vzhledem ke své odbornosti vědět. Navíc vzhledem k časovému sledu událostí nemohla makléřka splnit povinnosti uložené ve smlouvě i v § 3 zákona o realitním zprostředkování a provádět tak svoji činnost ve prospěch žalované. Ve výhradní dohodě o zprostředkování se makléřka v bodu 8 a 9 zavázala, že doporučí kupní cenu na základě

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavlína Kubíková.

monitoringu realitního trhu a inzerce nemovitostí na webových stránkách realitní kanceláře a dalších inzertních serverech. I když realitní makléř nemusí provádět všechny činnosti uvedené v § 3 zákona o realitním zprostředkování, které jsou, jak správně namítala žalobkyně, jen demonstrativním výčtem, doporučení kupní ceny musí vycházet z určitých informací, které si makléř popsaným způsobem opatří. Hlavním motivem přijetí právní úpravy v zákoně o realitním zprostředkování je totiž zejména snaha o vyšší ochranu spotřebitele jako účastníka realitního obchodu realizovaného za účasti realitního zprostředkovatele. V daném případě však svědkyně [příjmení] navrhla cenu za nemovitosti na velmi nízké hranici, stanovila ji pevnou částkou a nedala prostor případným zájemcům, aby projevili zájem získat nemovitosti za cenu vyšší.

8. Žalovaná ve svém výpovědi uváděla, že opakovaně namítala velmi nízkou cenu za nemovitosti, ale realitní makléřka Ing. [příjmení] ji ubezpečovala, že za vyšší cenu nemovitosti neprodá, stejně jako svědkyně [příjmení], jednatelka společnosti Reto Optimal s.r.o., která nemovitost chtěla koupit. Je pravdou, že žalovaná přes svoji nespokojenost s vývojem situace, dohodu podepsala a od dohody o výhradním zprostředkování včas neodstoupila, i když byla o své právu v dohodě řádně poučena. Odstoupit však je možné toliko od smlouvy platné. V tomto případě soud prvního stupně dospěl k závěru o neplatnosti smlouvy z důvodu omylu a odvolací soud s jeho závěrem souhlasí.

9. Podle § 583 občanského zákoníku jednal-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné.

10. O omyl ve vůli jde tehdy, jestliže jednající měl nesprávnou či nedostatečnou představu o právním úkonu, který učinil. Omyl je vyvolán druhým účastníkem tehdy, jestliže tento účastník způsobil vznik omylu a o tomto omylu věděl a jednajícího o něm neinformoval. V daném případě dokonce makléřka zastírala možnost vyšší kupní ceny za nemovitosti. O tom při hodnocení jejího jednání není pochyb. Pokud by provedla řádný marketing, ať již na základě vytvořené databáze žalobkyně nebo provedením inzerce, jak jí to zákon ukládá, musela by být informace o výši kupní ceny, kterou by opatřený zájemce za nemovitosti zaplatil, zcela jiná. To dokládá i skutečnost, že následně žalovaná nemovitosti prodala za 1 200 000 Kč, tedy částku výrazně vyšší než kterou navrhla makléřka žalobkyně. Makléřka však přesto žalovanou uváděla v omyl, že za vyšší cenu než zavrhl, to je 752 600 Kč, nemovitosti prodat nelze, ač k tomu neměla žádné podklady. Kromě dohody se zájemkyní – svědkyní [příjmení]. Z tohoto zjištění pak soud prvního stupně učinil správný závěr o tom, že žalovaná byla uvedena jednáním žalobkyně v omyl o rozhodující skutečnosti – ceně za prodávané nemovitosti. Důsledkem takového jednání je neplatnost takového jednání, v daném případě neplatnost dohody o výhradním zprostředkování.

11. Je pravdou, že jde o tzv. neplatnost relativní, takže pokud oprávněná osoba neplatnost právního jednání nenamítne, považuje se právní jednání za platné (§ 586 odst. 2 občanského zákoníku). Zbývá proto posoudit, zda žalovaná vznesla námitku neplatnosti dohody o výhradním zprostředkování. Soud prvního stupně hodnocení takového jednání žalované pominul a žalobkyně naopak použila nedostatek námítky relativní neplatnosti jako jeden z odvolacích důvodů. Z obsahu spisu lze zjistit, že žalovaná namítla neplatnost dohody výslovně z důvodu vadného vymezení předmětu smlouvy. Její další obrana spočívala v ujednání nepřiměřeně vysoké provize a v tom, že byl žalované podstrčen zájemce o nemovitosti ihned následující den a celý proces vypadal jako účelně zinscenovaný makléřkou [příjmení] a makléřkou jiné realitní kanceláře svědkyní [příjmení]. To podstatné, co žalovaná namítala, bylo obstarání zájemce o koupi nemovitostí za nepřiměřeně nízkou kupní cenu. Jednání makléřky žalobkyně hodnotila žalovaná jako jednání v rozporu s dobrými mravy, a od smlouvy po marném uplynutí doby bez uvedení důvodu odstoupila. V dopise ze dne [datum] adresovaném žalobkyni hodnotila jednání makléřky, která nepřiměřeně snížila reálnou cenu nemovitosti za účelem jejího dalšího výhodného prodeje jako nekalou praktiku a požadovala zrušení smlouvy o zprostředkování.

12. Dovolání se relativní neplatnosti je právním jednáním. Projev vůle musí vyjadřovat jak skutečnost, že jde o uplatnění neplatnosti, tak i vadu právního úkonu, která jeho neplatnost

způsobila. Skutečnost, že účastník uplatňuje relativní neplatnost jednání, však vyplývá i z toho, že z jeho žalobního tvrzení se podává, že pro vadu právního úkonu, která má za následek relativní neplatnost, nechce být účinky tohoto úkonu vázán. Je proto nerozhodné, zda žalovaná kvalifikovala neplatnost právního úkonu jako relativní či absolutní. K tomu, aby nastala účinky relativní neplatnosti, zákon nestanoví žádnou formu. Lze tak učinit jakýmkoli jednáním (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2401/2010 a 26 Cdo 2237/2008). V daném případě dala žalovaná nepochybně najevo, že s obsahem smlouvy nesouhlasí, že nechce být jejími účinky vázána, a to nejen ve vztahu ke sjednané provizi, ale i ve vztahu k ceně za nabízené nemovitosti. Proto postačuje její projev vůle k závěru, že žalovaná uplatnila námitku relativní neplatnosti dohody o výhradním zprostředkování z důvodu jednání makléřky o obstarání zájemce o nemovitosti za cenu, určenou na základě informací, pro které žalovaná jednala v omylu při podpisu smlouvy. Závěr soudu prvního stupně o neplatnosti dohody z důvodu omylu vyvolaného žalobkyní je tak správný.

13. V případě neplatné smlouvy by žalobkyní náležel nárok na vydání bezdůvodného obohacení (§ 2991 občanského zákoníku). Žalobkyně byla soudem prvního stupně poučena o potřebě vyčíslit účelně vynaložené náklady představující to, co důvodně vynaložila ve prospěch žalované. Žalobkyně uvedla bez dalšího, že bezdůvodné obohacení je právě ve výši nezaplacené provize 72 000 Kč. Sjednaná provize nepředstavuje to, oč se na základě plnění, jehož právní důvod odpadl, žalovaná obohatila. Soud proto nemohl žalované uložit vydat žalobkyni plnění představující bezdůvodné obohacení. Proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, a to včetně výroku o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud nesouhlasí se závěrem soudu prvního stupně o separaci nákladů řízení v neprospěch žalované, která se k jednání u soudu nedostavila. K odročení jednání nedošlo z důvodu neúčasti žalované nebo jejího zástupce, ale proto, že soud se rozhodl předvolat k dalšímu jednání svědky. Odročení jednání proto nebylo způsobeno neúčastí žalované, ale jiným důvodem, pro který separace nákladů řízení není na místě. Na druhé straně soud rozhodl to, že žalovaná výrok o náhradě nákladů řízení nenapadla odvoláním, a i to, že naopak soud prvního stupně přiznal žalované odměnu za úkony právní pomoci za 3 vyjádření, což nejsou v každém případě účelně vynaložené náklady. Některá vyjádření jen doplňovala obranu žalované, která mohla být přednesena při samotném jednání ústně. Výsledný přepočítaný výše náhrady nákladů řízení by se tak nezměnil.

14. O náhradě nákladů odvolacího řízení soud rozhodl podle § 224 odst. 1 ve vztahu k § 142 odst. 1 o. s. ř. Náklady představuje odměna advokáta za 2 úkony právní pomoci po 4 020 Kč, dva režijní paušály po 300 Kč, cestovné z [obec] do [obec] a zpět k odvolacímu jednání 813 Kč, náhrada za promeškaný čas 400 Kč, a náhrada za daň z přidané hodnoty 2 069 Kč, celkem 11 922 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze za splnění podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. podat dovolání do 2 měsíců od doručení rozhodnutí prostřednictvím Okresního soudu v Domažlicích k Nejvyššímu soudu v Brně.

Plzeň 15. března 2022

JUDr. Jana Vyletová v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavlína Kubíková.