

29. 11. 2000

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Vznik nároku zprostředkovatele na provizi

Pokud zprostředkovatel neprokáže, popř. nenavrhne takové důkazy, z nichž by vyplývalo, že zájemci poskytl informaci o příležitosti uzavřít nájemní smlouvu s určitou osobou, s níž jako zprostředkovatel jednal, popř. neprokáže, že nájemní smlouva poté zájemcem uzavřená s touto osobou byla uzavřena na základě jeho zprostředkovatelské činnosti, nevznikne mu nárok na provizi dle § 644 obchodního zákoníku.

Pokud zprostředkovatel neprokáže, popř. nenavrhne takové důkazy, z nichž by vyplývalo, že zájemci poskytl informaci o příležitosti uzavřít nájemní smlouvu s určitou osobou, s níž jako zprostředkovatel jednal, popř. neprokáže, že nájemní smlouva poté zájemcem uzavřená s touto osobou byla uzavřena na základě jeho zprostředkovatelské činnosti, nevznikne mu nárok na provizi dle § 644 obchodního zákoníku.

Z odůvodnění.

Vrchní soud rozsudkem ze dne 20.1.1998 změnil rozsudek Krajského obchodního soudu ze dne 29.11.1996, č.j. 45 Cm 262/95-25 v bodě I. a II. výroku tak, že žaloba se zamítá a žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 19 800 Kč. Odvolací soud dále rozhodl o snášení nákladů odvolacího řízení.

V odůvodnění rozsudku odvolací soud zejména uvedl, že soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav, vyvodil však z něj nesprávné právní závěry.

Podle § 647 odst. 1 obch. zákoníku nevzniká zprostředkovateli nárok na provizi, jestliže smlouva s třetí osobou byla uzavřena bez jeho součinnosti. Zprostředkovatel je podle § 643 obch. zákoníku povinen bez zbytečného odkladu sdělovat zájemci okolnosti důležité pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkovatelské smlouvy. Informační povinnost, která vyplývá pro žalobce přímo ze zákona, byla zakotvena též ve smlouvě o zprostředkování ze dne 23. listopadu 1993, kde v článku V. bylo ujednáno, že zprostředkovatelská zakázka bude považována za splněnou v případě, že "předložená příležitost povede k uzavření předmětné smlouvy". Společnost P.P. s.r.o. v akceptačním prohlášení ze dne 25. března 1994 potvrdila, že má zájem nájemní smlouvu na objekt uzavřít na dobu 20 - 30 let za nájem cca 400 000 Kč měsíčně. Žalobce však v řízení neprokázal, že žalovaného o tomto zájemci informoval a že mu akcepční prohlášení předložil jako příležitost k uzavření smlouvy.

Takový důkaz neoznačil ani nenavrhl v řízení před soudem prvního stupně, ani v řízení odvolacím.

Na základě uvedených skutečností odvolací soud dospěl k závěru, že žalobce neunesl důkazní břemeno (§ 120 o.s.ř.), neboť neoznačil, ani nenavrhl důkazy prokazující skutečnost, že nájemní smlouva byla uzavřena jeho přičiněním, když neprokázal splnění objektivní zákonné povinnosti podle § 643 obchodního zákoníku a povinnosti podle článku V. smlouvy, sdělovat žalovanému okolnosti důležité pro jeho rozhodování a neprokázal, že akcept P.P. s.r.o. nebo jinou informaci o poptávce společnosti P.P. s.r.o. předložil žalovanému jako příležitost k uzavření smlouvy. Nebyly proto splněny podmínky dle článku V. smlouvy zprostředkovatelské ze dne 23. listopadu 1993 pro vznik práva na provizi a žalobcem uplatněný nárok nebylo možno přiznat.

Z těchto důvodů odvolací soud podle § 220 odst. 1 o.s.ř. napadené rozhodnutí změnil a žalobu zamítl.

Závislý výrok o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně byl změněn podle výsledku sporu.

Dovoláním ze dne 18.3.1998 napadl žalobce výše uvedený rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu s tím, že dovolání je přípustné podle ust. § 238 odst. 1 o.s.ř. a bylo podáno z důvodů dle ust. § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.

V obsáhlém odůvodnění dovolání žalobce zejména uvedl, že dokazování před soudem prvního stupně prokázalo, že zprostředkovatelská smlouva byla řádně uzavřena a včas splněna, a to obvyklým způsobem. Odvolací soud nevyvodil správný právní názor ze skutečnosti, že zprostředkovatelská smlouva ze dne 23.11.1993 byla prodlužována dle čl. III. a k jejímu "vypovězení" došlo dopisem ze dne 26.9.1994 až po uzavření zprostředkované nájemní smlouvy ze dne 15.7.1994 a předložení faktury dne 25.7.1994 za zprostředkovatelské služby v rámci pronájmu nebytových prostor v obchodně administrativním centru na sídlišti Ř. v ul. M.

Odvolací soud se dále přiklonil k tvrzení žalovaného, že žalobce nepředložil žádný důkaz potvrzující skutečnost, že by jakoukoliv zprostředkovatelskou činnost pro žalovaného vyvíjel. Právní názor odvolacího soudu formalizuje a zvyšuje povinnost (k tíži jen zprostředkovatele) uvedenou v § 643 obch. zák. nad doslovný výklad tohoto ustanovení. Podle § 642 (základní ustanovení) se zprostředkovatel zavazuje, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce měl příležitost uzavřít určitou smlouvu s třetí osobou. O této základní činnosti pak zprostředkovatel informuje zájemce (§ 643). Uvedený závazek žalobce nesporně splnil, jak vyplývá z akcepčního prohlášení ze dne 25.3.1994, podepsaného Ing. R., statutárním orgánem P.P. s.r.o., který tím potvrdil vážný zájem o nájem již zmíněných nemovitostí. Akcepční prohlášení podepsané statutárním orgánem P.P. s.r.o. je důležitým dokladem o vyvíjení zprostředkovatelské činnosti a informací pro zájemce. Soud prvního stupně správně zhodnotil příčinnou souvislost mezi akcepčním prohlášením ze dne 25.3.1994, jeho obsahem, jako obstarání příležitostí uzavřít smlouvu a nájemní smlouvu, uzavřenou mezi žalovaným a P.P. s.r.o., ze dne 15.7.1994, totiž, že k uzavření smlouvy došlo zásluhou zprostředkovatele. Průtahy v uzavření nájemní smlouvy byly způsoby nepřipraveností objektu, nikoliv nečinností zprostředkovatele.

Žalobce byl dále účastníky nájemní smlouvy informován o její přípravě, připravil vlastní návrh a byl mu dán k dispozici definitivní text smlouvy o nájmu nebytových prostor ze 15.7.1994.

Součinnost žalobce při uzavření nájemní smlouvy potvrzuje i to, že jednatel společnosti O. s.r.o. převzal fakturu na částku 501 900 Kč, a to bez výhrad; poté dopisem ze dne 27.7.1994 žalovaný sdělil, že "fakturovaná částka je značně nepřiměřená k objemu Vámi nabízených, popř. provedených služeb" atd. Z toho žalobce dovozuje, že žalovaný potvrdil provedení služeb žalobcem.

Dovolatel se proto domnívá, že odvolací soud nesprávně vyložil ust. § 643 obch. zákoníku a vzhledem k tomu navrhuje, aby dovolací soud zrušil dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud posoudil dovolání žalobce a konstatoval, že dovolání bylo podáno včas, oprávněnou osobou, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatel je zastoupen advokátem a jím bylo dovolání též sepsáno.

Dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Uplatněným dovolacím důvodem je nesprávné právní posouzení toho, zda žalobce vyvíjel pro

žalovaného zprostředkovatelskou činností, a to ve vztahu k výkladu ust. § 643 obch. zákoníku.

Ze skutkových zjištění soudů, z nichž dovolací soud vychází, vyplývá, že dne 23.11.1993 byla mezi žalobcem a právním předchůdcem žalovaného uzavřena smlouva o zprostředkování, jejímž předmětem byl podle čl. I. a II. smlouvy závazek žalobce zprostředkovat pro žalovaného pronájem obchodně administrativního centra v ulici M. v P. V čl. III. Smlouvy byla dohodnuta doba platnosti smlouvy tak, že její platnost měla skončit 31.5.1994 s tím, že toto období bude automaticky prodloužováno o další dvouměsíční období, dokud kterákoli ze smluvních stran písemně neoznámí druhé straně zrušení takového prodloužení před jeho začátkem.

Podle čl. IV. písm. d) a e) bylo povinností zprostředkovatele (žalobce) informovat zákazníka o shromážděných poptávkách a sjednávat setkání s poptávající stranou dle přání zákazníka a na přání zákazníka vyhotovit text nájemní smlouvy. Zákazník (žalovaný) byl mj. podle čl. V. povinen zaplatit zprostředkovateli provizi ve výši rovnající se jednomu měsíčnímu nájemnému z prostor definovaných v čl. II. smlouvy. Zprostředkovatelská zakázka měla být považována za splněnou v případě, že předložené příležitosti povedou k uzavření předmětné smlouvy mezi kteroukoli třetí stranou a zákazníkem (čl. V. odst. 3 smlouvy).

Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 15.7.1994, uzavřenou žalovaným a společností P.P. s.r.o., byly pronajaty nebytové prostory odpovídající vymezení uvedenému v akceptačním prohlášení ze dne 25.3.1994, včetně doby nájmu a v zásadě i výše nájemného.

Ze skutkových zjištění soudů provedených v předchozím řízení dále vyplývá, že žalobce neprokázal, popř. nenavrhl takové důkazy, z nichž by vyplývalo, že žalovanému poskytl informaci o zájemci P.P., popř. že by žalovanému předložil akceptční prohlášení 25.3.1994 jako příležitost k uzavření smlouvy, nebo že nájemní smlouva z 15.7.1994 byla uzavřena na základě zprostředkovatelské činnosti žalobce.

Z uvedeného je zřejmé, že žalobce neprokázal, že by žalovanému v průběhu zprostředkování sděloval ve smyslu ust. § 643 obch. zákoníku okolnosti důležité pro rozhodování žalovaného o uzavření zprostředkovávané nájemní smlouvy.

Pokud žalobce za uvedeného skutkového stavu namítá, že odvolací soud nesprávně vyložil ust. § 643 obch. zákoníku, je nutné konstatovat, že okolnost, zda byly či nebyly žalobcem jako zprostředkovatelem poskytnuty zájemci (žalovanému) informace o okolnostech důležitých pro rozhodování o uzavření zprostředkovávané nájemní smlouvy, je především věcí skutkového zjištění, nikoliv právního posouzení věci.

Důsledkem výše uvedeného skutkového stavu je pak závěr, že žalobci nevznikl nárok na provizi, neboť nebylo prokázáno, že nájemní smlouva uzavřená s třetí osobou (P.P. s.r.o.) byla uzavřena za součinnosti žalobce jako zprostředkovatele.

Dovolacímu soudu proto nezbylo než konstatovat, že dovolací důvod uplatněný žalobcem v dovolání není dán a odvolací soud na základě dostatečně zjištěného skutkového stavu věc správně právně posoudil.

Nejvyšší soud proto podle § 643 a 647 odst. 1 obch. zákoníku, § 238 odst. 1 písm. a), § 241 odst. 3 písm. d), § 243b odst. 1 o.s.ř. rozhodl tak, že dovolání pro jeho nedůvodnost zamítl.

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)