



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 1 rozhodl soudkyně JUDr. PhDr. Alenou Novotnou, PhD. v právní věci žalobce: **Občanské sdružení Společná obrana**, IČ: 22688137, se sídlem Pětihosty 73, 251 67, Pětihosty, proti žalovaným: **1) BREDLEY AND SMITH, s.r.o. (dříve PROLUX Consulting Int. s.r.o.)**, IČO: 26731908, se sídlem Václavské náměstí 819/43, 110 00, Praha 1, zast. JUDr. Dušanem Rendlem, advokátem se sídlem SNP 1872, 434 01, Most, **2) PROLUX Consulting spol. s r.o.** IČO: 62740458, se sídlem Václavské nám. 808/66, zast. JUDR. Jiřím Fílou, advokátem se sídlem U imperiálu 10, Karlovy Vary, o zákazu činnosti žalovaných,

t a k t o :

- I. Žaloba, aby 1. žalovanému byl uložen zákaz činnosti se **z a m í t á**.
- II. Žaloba, aby 2. žalovanému byl uložen zákaz činnosti se **z a m í t á**.
- III. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou domáhal zákazu činnosti žalovaných. Uplatnil svou žalobu pro nekalé praktiky jednání žalovaných podle směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2009/22/ES, o zdržení se jednání v oblasti ochrany zájmů spotřebitelů. Dle názoru žalobce žalovaný č. 1 nemůže na spotřebitelích požadovat uzavření smlouvy o propagaci a podpoře prodeje nemovitosti s doplňkovými službami (dále jen „smlouva o podpoře prodeje“) podle obchodního zákoníku. Žalovaný č. 1 pomocí klamavých praktik opakovaně přiměl

spotřebitele k přijetí smluvních ujednání, která jsou v rozporu s dobrými mravy. Žalobce se dále domnívá, že rozhodčí doložka ve smlouvách žalovaného č. 1 nutí spotřebitele vzdát se předem práva na spravedlivý proces a významně zhoršuje jejich smluvní postavení. Žalovaný č. 1 ve svých smlouvách o podpoře prodeje dle žalobce neumožňuje odstoupení spotřebitelů od smlouvy. Žalovaný č. 1 se nezabývá zprostředkováním prodeje nemovitostí tak, jak to tvrdí svým klientům před uzavřením smlouvy. Zaměstnanci žalovaného č. 1 uvádějí klienty v omyl tím, že jim podávají nejasné, neurčité, dvojsmyslné a jinak nejasné údaje. Žalovaný č. 1 si navíc ve smlouvách o podpoře prodej vymíňuje, že mu náleží odměna i v případě, že neposkytne spotřebiteli služby realitními kanceláři obvykle poskytované, vydává se za realitní kancelář, přestože poskytuje pouze propagační služby. Žalovaný č. 1 pouze umístí nabídku na vlastních webových stránkách a informační tabuli na prodávanou nemovitost. V případě jakékoli změny vlastnictví k prodávané nemovitosti pak žalovaný č. 1 uplatňuje nárok na odměnu, aniž by k prodeji došlo jeho prostřednictvím nebo přičiněním.

Žalobce původně žalobu uplatnil pouze proti žalovanému č. 1, následně ji rozšířil vůči žalovanému č. 2, neboť se jedná o společnost personálně totožnou s žalovaným č. 1, prostřednictvím níž žalovaný č. 1 ve svých nekalých obchodních praktikách může pokračovat. Žalovanému č. 1 byla udělena Českou obchodní inspekcí (dále jen „ČOI“) pokuta ve výši 5.000.000,- Kč z důvodu nekalých obchodních praktik. Žalobce následně tvrdil, že v důsledku udělené pokuty od ČOI žalovaní neuzavřeli s žádným klientem do listopadu roku 2012 další smlouvu o podpoře prodeje, přesto se dle jeho názoru dopouštějí protiprávního jednání, kdy svým bývalým klientům stále vyhrožují soudy a exekuční řízením v případě neuhrazení pohledávek vzniklých z titulu již uzavřených smluv a tím mají nadále možnost se na úkor svých klientů bezdůvodně obohacovat. S ohledem na výše uvedené navrhnul žalobce, aby soud rozhodl o zákazu činnosti žalovaných.

Žalovaný č. 1 nárok žalobce neuznal. Ustanovení smlouvy o podpoře prodeje (včetně ustanovení o rozhodčí doložce a ustanovení o možnosti odstoupení od rezervační smlouvy), které žalovaný č. 1 uzavíral se svými klienty jsou dle něj v souladu s dobrými mravy i právními předpisy. Žalovaný č. 1 se nedopouští jednání, kterým by své klienty poškozoval, neužíval agresivní obchodní praktiky a nejednal v rozporu s dobrými mravy. Žalobce navíc dle žalovaného č. 1 nemá na žalobě žádný právní zájem.

Žalovaný č. 1 i žalovaný č. 2 byli toho názoru, že zde nejsou podmínky pro uložení zákazu činnosti, neboť se nejedná o trestní řízení ani o řízení před rejstříkovým soudem. Žalovaní mají různé druhy činností a jakýkoliv zákaz jejich činnosti by byl protizákonný. Dle orgánu činných v trestním řízení navíc dle žalovaných nedošlo k podvodu na jejich klientech. Veškerá smluvní dokumentace žalovaného č. 1 byla platná, pouze některá ustanovení mohla být neplatná pro rozpor s ustanoveními na ochranu spotřebitele. Vždy záviselo na spotřebiteli, zda smlouvu podepsal.

Z výpisu z obchodního rejstříku obou žalovaných soud zjistil, že v obou případech jsou jednatele žalovaných Petr Jasanský, nar. 10.4.1965 a Miroslava Šebková, nar. 13.1.1971, kdy jsou tyto osoby zároveň společníky obou žalovaných. Předmětem podnikání žalovaného č. 1 je realitní činnost, zastavárenská činnost a činnost finančních, organizačních a ekonomických poradců. Předmětem podnikání žalovaného č. 2 je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, zastavárny, činnost realitních kanceláří, zprostředkování obchodu a služeb, zprostředkování, organizování, vymáhání a vykupování pohledávek, reklamní a propagační činnost, provozování kurzů, školení a seminářů a ubytovací služby.

Ze stanov žalobce soud zjistil, že předmětem jeho činnosti je především poskytování obecně prospěšných činností v oblastech ochrany práv občanů jako spotřebitelů vůči nekalým praktikám žalovaného č. 1.

Z usnesení Obvodního státního zastupitelství pro Prahu 1 ze dne 29.11.2013, č.j. 0 ZN 1525/2012-191 soud zjistil, že byly zamítnuty stížnosti klientů žalovaného č. 1 proti usnesení o odložení věci podezření ze spáchání zločinu poškozování spotřebitele, kterého se měli statutární zástupci žalovaných vůči svým klientům dopustit.

Z tiskopisu adhezní formulářové smlouvy o podpoře prodeje nemovitostí uzavřené v roce 2012 s Janem Bláhou soud zjistil, že tato obsahuje ujednání, dle kterého byl svědek Bláha povinen v případě prodeje své zahrady a garáže, která dle jeho svědecké výpovědi vůbec neexistuje, uhradit žalobci č. 1 provizi ve výši 6%, nejméně však 19.500,- Kč. Tato smlouva obsahuje i předtištěné prohlášení, že klient si návštěvu žalovaného č. 1 sjednal sám předem, což je také zcela v rozporu s výpovědí svědka Bláhy. Z tiskopisu žalovaného č. 1 nadepsaného „Údaje k předmětu prodeje“ soud zjistil, že tento obsahuje údaje o nemovitosti svědka Bláhy.

Z tiskopisu adhezní formulářové smlouvy o podpoře prodeje nemovitostí ze dne 26.11.2009 soud zjistil, že klient stejně jako v případě svědka Bláhy měl návštěvu žalovaného č. 1 sám předem sjednat a zavázal se zaplatit v případě prodeje provizi ve výši 4%. Z dalších smluvních ujednáních na druhé straně této smlouvy napsaných malým písmem vyplývá, že žalovaný č. 1 měl mít nárok na provizi v důsledku jakékoliv změny vlastnického práva k prodávané nemovitosti.

Z tiskopisu adhezní formulářové zprostředkovatelské smlouvy k prodeji nemovitosti ze dne 21.2.2008 opět vyplývá právo žalovaného č. 1 na provizi bez nutnosti jeho součinnosti s prodejem nemovitosti a další smluvní pokuta v případě prodlení s placením této provize.

Z tiskopisu adhezní formulářové smlouvy o propagaci a podpoře prodeje nemovitostí s doplňkovými službami soud zjistil, že dle čl. 3 této smlouvy se klient měl zavázat, že v případě ukončení smlouvy uhradí odměnu za propagaci ve výši 6% z předpokládané kupní ceny, min. ovšem 19.500,- Kč, bez ohledu na délku trvání smlouvy. Navíc na druhé straně tohoto tiskopisu, který obsahuje další podmínky napsané malým písmem se v bodu V. hovoří, že v případě prodlení se zaplacením výše uvedené odměny je klient povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 6% z předpokládané kupní ceny.

Z tiskopisu adhezní formulářové smlouvy o zprostředkování převodu členského podílu v bytovém družstvu ze dne 30.1.2009 soud zjistil, že klient se měl zavázat k uhrazení provize bez jakékoliv součinnosti žalovaného č. 1 při prodeji nemovitosti a uhradit smluvní pokutu ve výši provize nad rámec této provize v případě porušení jakékoliv své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Z poskytnuté informace České obchodní inspekce ze dne 17. a 23.4.2012 a z nesporných tvrzení účastníků soud zjistil že byla žalovanému č. 1 udělena za nekalé obchodní praktiky pokuta ve výši 5,000.000,- Kč <http://www.coi.cz/prolux-consulting-int.-s.r.o.-nezaplatila-pokutu-5-milionu-nc453/>).

Z policejního záznamu o podaném vysvětlení Daniela Bláhy, vykonávajícího zprostředkovatelskou činnost pro žalovaného č. 1, ze dne 8.12.2010, soud zjistil, že tento

potvrdil, že na provizi z prodeje nemovitosti má žalovaný nárok v okamžiku přechodu vlastnictví k nemovitosti, přičemž má on 30% z každé realizované provize.

Na základě provedeného dokazování dospěl soud k následujícímu skutkovému stavu: Žalobce je sdružení, jež má oprávněný zájem na ochraně spotřebitele. Jednatelé a zároveň společníci obou žalovaných jsou Petr Jasanský, nar. 10.4.1965 a Miroslava Šebková, nar. 13.1.1971. Předmětem podnikání žalovaného č. 1 je realitní činnost, zastavárenská činnost a činnost finančních, organizačních a ekonomických poradců. Předmětem podnikání žalovaného č. 2 je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, zastavárny, činnost realitních kanceláří, zprostředkování obchodu a služeb, zprostředkování, organizování, vymáhání a vykupování pohledávek, reklamní a propagační činnost, provozování kurzů, školení a seminářů a ubytovací služby. Z listinných důkazů ve spojení s tvrzení účastníků a ze zprávy České obchodní inspekce bylo zjištěno, že se žalovaný č. 1 v minulosti dopouštěl nekalých obchodních praktik, za které byl mimo jiné potrestán pořádkovou pokutou ve výši 5.000.000,- Kč. Dále bylo zjištěno, že žalovaný č. 1 používal při své činnosti adhezní formulářové smlouvy, které měly velkou část svých ustanovení napsaných malým písmem na druhé straně. Tyto smlouvy mimo jiné obsahovaly ujednání, dle kterých měl žalovaný č. 1 nárok na provizi z prodeje nemovitosti i v případě, že k prodeji nemovitostí nijak nepřispěl a upravovaly povinnost uhradit smluvní pokutu nerovnoměrně k tíži spotřebitele.

Podle § 25 odst. 2 písm. a) zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele návrh na zahájení řízení u soudu o zdržení se protiprávního jednání ve věci ochrany práv spotřebitelů může podat a účastníkem takového řízení může být sdružení nebo profesní organizace, jež mají oprávněný zájem na ochraně spotřebitele.

Co se právního hodnocení věci týče, je soud toho názoru, že v tomto případě nelze zakázat žalovaným veškerou jejich činnost. Žalobce opíral svůj nárok o směrnici Evropského parlamentu a Rady č. 2009/22/ES. K tomu je třeba především uvést, že směrnice jako sekundární pramen práva EU nemá přímý účinek, obecně je v souladu s čl. 288 Smlouvy o fungování Evropské unie závazná pro stát pouze co do výsledku, kterého má být dosaženo, a proto aby měla právní účinky vůči jednotlivcům, je nutné ji nejprve transponovat do právního řádu členského státu EU.

Ust. čl. 2 směrnice č. 2009/22/ES, které stanoví povinnost státu určit orgány oprávněné řízení, jehož konečným důsledkem bude zákaz protiprávního jednání bylo do českého právního řádu transponováno v ust. § 83 odst. 2 písm. b) o.s.ř., § 159a odst. 2 o.s.ř. a především § 25 zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele. Pravomoc k rozhodování o těchto hromadných žalobách mají v souladu s § 7 odst. 1 o.s.ř. soudy v občanském soudním řízení. Věcně příslušnými jsou pak okresní soudy podle § 9 odst. 1 o.s.ř.

Směrnice mají obecně dva typy účinků. Jedním z nich je vertikální přímý účinek, který umožňuje dovolávat se netransponovaných ustanovení směrnice (srov. Rozsudek Soudního dvora ze dne 4.12.1974, sp. zn. 41/74 Yvonne Van Duyn v Home office) a druhým z nich je nepřímý účinek, který spočívá v eurokonformním výkladu, který musí soud při výkladu ustanovení ukotvených v důsledku transpozice směrnic aplikovat (srov. Rozsudek Soudního dvora ze dne 10.4.1984, sp.zn. C-14/83 Sabine von Colson and Elisabeth Kamann v Land Nordrhein-Westfalen). S ohledem na dostatečnou transpozici předmětné směrnice do právního řádu ČR tak zbývá aplikovat především její nepřímý účinek při výkladové praxi v souladu s jejím zněním.

Podle čl. 1 odst. 2 této směrnice je protiprávním jednáním jakékoliv jednání, které je v rozporu se směrnicemi uvedenými v příloze směrnice č. 2009/22/ES. Dle názoru soudu by se na tento případ mohly vztahovat pouze dvě směrnice v této příloze uvedené tj. směrnice Rady č. 93/13/EHS o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách a směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2005/29/ES o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu. Směrnice č. 93/13/EHS se týká absolutní neplatnosti nepřiměřených podmínek ve spotřebitelských smlouvách, které nebyly individuálně sjednány a byla transponována do českého právního řádu v ust. § 56 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“). Směrnice č. 2005/29/ES pro změnu zakazuje nekalé obchodní praktiky vůči spotřebitelům.

V řízení bylo prokázáno, že ve smlouvách žalobce byly v rozporu s čl. 6 směrnice č. 93/13/EHS a § 56 odst. 1 obč. zák. používány nepřiměřené klauzule, které způsobovaly značnou nerovnováhu práv a povinností stran (např. smluvní pokuta ve výši provize, povinnost hradit provizi bez toho aniž by došlo k prodeji nemovitosti přičiněním žalovaného č. 1), také bylo prokázáno, že se žalovaný č. 1 dopouštěl nekalých obchodních praktik. Žalobce požadoval, aby soud rozhodl o zákazu veškeré činnosti žalovaných. Jak ovšem vyplynulo z dokazování, předmětem podnikání žalovaných jsou vyjma realitní činnosti (které se žaloba částečně týkala) i jiné obory, o nichž nebylo v řízení prokázáno, že v nich žalovaní nějakým způsobem vyvíjeli činnost, která by naplňovala skutkovou podstatu protiprávního jednání podle směrnice č. 2009/22/ES. S ohledem na skutečnost, že v právním řádu ČR neexistuje jiná možnost jak občanském soudním řízení rozhodnout obecně o zákazu činnosti žalovaných, nezbylo soudu než žalobu vůči oběma žalovaným zamítnout. V případě žalovaného č. 2 navíc nebylo prokázáno, že se nekalých praktik vůči spotřebitelům v minulosti dopouštěl, přestože soud rozumí obavě žalobce, že žalovaný č. 2 bude v činnosti žalovaného č. 1 pokračovat, kdy oba názvy těchto subjektů jsou téměř totožné a oba žalovaní mají totožné jednatele i společníky.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 150 o.s.ř., kdy soud nepřiznal náklady řízení oběma úspěšným žalovaným. Soud především zohlednil, že žalovaný č. 1 se dopouštěl nekalých praktik vůči spotřebitelům a z toho důvodu vlastně žalobce vznikl jako prostředek obrany vůči jeho praktikám. V důsledku nekalého jednání žalovaného č. 1 vznikl i spor v této věci. Žalobce je nezisková organizace založená za účelem bránění zájmu spotřebitelů, která má disponibilní prostředky pouze ve výši 5.000,- Kč. Dle názoru soudu výše uvedené skutečnosti odůvodňují závěr o tom, že jsou zde důvody hodné zvláštního zřetele náhradu nákladů řízení nepřiznat. Co se nákladů řízení žalovaného č. 2 týče, k tomu soud uvádí, že osobní substrát této korporace je zcela totožný jako u žalovaného č. 1, proto dle názoru soudu je možné vztahovat výše uvedené důvody i na něj. Soud také přihlédl ke skutečnosti, že přestože mají oba žalovaní různé právní zástupce, nechal se právní zástupce žalovaného č. 1 při jednání substitučně zastupovat právním zástupcem žalovaného č. 2, kdy soud v nákladech na tento právní úkon spatřuje neúčelnost.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 1.

V Praze dne 26. února 2014

JUDr. PhDr. Alena Novotná, PhD., v.r.
soudkyně

Za správnost vyhotovení:
Radka Kudryová