20. 10. 2017

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

Efektivnější postih vinklaření (neoprávněného poskytování právních služeb) – odstraní nekalé praktiky realitních kanceláří?

Od 1. září 2017 je účinná nová právní úprava postihu neoprávněného poskytování právních služeb, které se rozmohlo především ze strany realitních kanceláří – přinese to nápravu poměrů na českém realitním trhu?

Česká advokátní komora hodně usilovala o zintenzívnění a zefektivnění postihu vinklaření, což se jí podařilo u zákonodárců dosáhnout, jak patrno z novely zákona o advokacii (č. 85/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů), tedy zákona č. 258/2017 Sb., účinného ohledně dané problematiky od 1. září 2017. Podle ust. § 52d odst. 1 zákona o advokacii se fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba dopustí přestupku tím, že a) poskytne právní služby opakovaně a za úplatu, ačkoli není osobou oprávněnou k jejich poskytování podle ust. § 2 odst. 1 zákona (tj. advokáti – členové ČAK nebo zahraniční fyzické osoby vykonávající profesi advokátům analogickou za podmínek blíže v tomto ustanovení upravených), nebo b) použije označení „advokát“, ačkoli nesplňuje zákonné podmínky pro používání takového označení. Přestupky podle tohoto zákona projednává Ministerstvo spravedlnosti. (Podobná úprava byla provedena i v notářském řádu, jakož i exekučním řádu, pokud jde o neoprávněné poskytování notářských nebo exekutorských či spíše jim podobných služeb a neoprávněného užívání označení těchto stavovských právnických profesí.)

Uvedené změny nelze než přivítat, což konstatuji, jakkoliv nejsem advokátem. Napáleným a mnohdy i podvedeným klientům přinášejí nekvalitní a neprofesionální služby podvodných právníků značné problémy a rizika. Dosavadní postih vinklaření byl neúčinný. V r. 2016 bylo ze strany přímo ČAK nebo jednotlivých advokátů podáno 140 trestních oznámení, přičemž jen 3 osoby měly být pravomocně odsouzeny.[1]

Falešní právníci

Advokáti dlouhodobě upozorňovali na falešné advokáty, notáře a exekutory, za které se vydávali v tom lepším případě vystudovaní právníci, avšak nikoliv členové příslušných právnických komor, tak i, v tom horším případě, lidé bez právního vzdělání. Takové případy bylo možné počítat až na stovky, [2] což mne velmi překvapilo, protože jsem se s něčím podobným nikdy nesetkal, což asi bude tím, že jako právník, byť nikoliv advokát, nepoptávám právní služby. Ještě více mne překvapilo, že podvodní právní zástupci (a nebyli to jen bývalí advokáti vyškrtnutí ze seznamu advokátů, kteří pokračovali v právní praxi i po jejím zákazu) [3] neváhali klienty zastupovat i u soudu – a to s ohledem na to, že mohli vystupovat toliko jako obecní zmocněnci se všemi omezeními z toho vyplývajícími, které však, abych advokátům jen nestranil a také zkritizoval výhody a preference, které si prosadili, dlouhodobě kritizuji z pohledu podnikových právníků (jakkoliv ti zásadně nejsou obecnými zmocněnci, nýbrž ve smyslu příslušného ustanovení občanského soudního řádu statutárním orgánem pověřenou osobou), a firem upřednostňujících podnikové právníky před advokáty, a to v otázce náhrady nákladů na právní služby.[4]

Protiprávní inzerce: „Cena zahrnuje provizi RK a její právní služby“

Za mnohem závažnější považuji vinklaření realitních kanceláří, které se opravdu velmi, mimořádně rozmohlo a s nímž ovšem již mám bohaté a velmi negativní zkušenosti jednak jako samotný účastník realitního trhu při pořizování nemovitosti k vlastnímu bydlení, rovněž jako kontrolor návrhů smluv předkládaných realitními kancelářemi mým příbuzným nebo přátelům, jakož i z řešení sporů těchto klientů s realitními kancelářemi v rámci mimosoudního narovnání, které jsem prováděl v rámci občanské výpomoci. Realitní kanceláře a realitní zprostředkovatelé totiž zcela běžně nabízejí a poskytují, ba doslova vnucují (zkuste totiž koupit nemovitost bez asistence realitní kanceláře, i za mnohými inzeráty údajného přímého prodejce se skrývá zprostředkující realitní kancelář…) právní služby, což je horší o to více, že jen málokterá opravdu spolupracuje s advokátem (a když už tak třeba jen ve výjimečných komplikovaných případech, jinak poskytuje právní služby nikoliv jeho prostřednictvím, ale přímo), ba ani nejsou realitní makléři lidé s právnickým vzděláním, ale prosti jakékoliv vzdělání v oboru práva. Doslova zvrácené poměry na českém realitním trhu, nekalé praktiky a zoufalou, přímo diletantskou úroveň „právních služeb“ ze strany realitních kanceláří jsem popsal v jiném internetovém titulu; zde na epravo.cz vše jmenované fundovaně kritizovali jiní autoři ve svých příspěvcích: Drha, L.: Rezervační smlouva v transakcích s nemovitostmi, epravo.cz, 29. 6. 2015; Hafner, J.: Rezervační smlouva v realitních transakcích, epravo.cz, 29. 6. 2017, Olšina, J.: Právní rizika při koupi nemovitosti a jak jim předcházet, epravo.cz, 27. 6. 2017, takže netřeba ani čtenáře oněch praktik případně neznalých v tomto článku informovat, postačí poukázat na práce jiných autorů – advokátů, které zde na www.epravo.cz publikovali. Vinklaření realitních kanceláří kritizuje např. advokát F. Smejkal.[5]

Jsem zvědavý, jak se situace bude vyvíjet, zda v částce provize budou nadále zahrnuty – teď již opravdové - právní služby poskytované advokáty či zda si budou muset klienti realitních kanceláří ještě připlácet navíc, což ostatně museli z opatrnosti doteď, pokud nechtěli podstoupit nepřiměřená rizika spoléháním na realitní kancelář, ovšem pak ztrácejí služby realitní kanceláře hodně smysl…, protože se tím její zprostředkování prodraží a okruh jí poskytnutých služeb se zmenší… Nebo si snad realitní kanceláře sníží své provize? A především na postup Ministerstva spravedlnosti při postihování vinklaření realitních kanceláří a dalších osob (čas ukáže, jak bude nová právní úprava efektivní a jak bude možnost ukládání pokut ve správním řízení[6] využívána) a případnou judikaturu k tomu, pokud vznikne, protože bude poněkud paradoxní, že k právní obraně proti sankci za neoprávněné poskytování právních služeb, jež prováděli, ačkoliv nejsou advokáty, budou delikventi potřebovat právě právních služeb advokátů.

Richard W. Fetter,
autor je právníkem specializujícím se na občanské a pracovní právo

---

[1] Příslušný údaj byl převzat zde.
[2] Jak uvádí Cechl, P. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[3] Srovnej zde.

[4] Blíže k tomu zde.
[5] Na stránkách České advokátní komory zde.
[6] Za přestupek podle ust. § 52d odst. 1 písm. a) zákona o advokacii lze uložit pokutu do 3000000 Kč a za přestupek podle ust. § 52d ods. 1 písm. b) pokutu do 200000 Kč

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- „Těžko na cvičišti, lehko na bojišti“, aneb proč je kvalitní prodejní dokumentace klíčová (nejen) v automotive segmentu
- Územní plán jako klíčový faktor při oceňování pozemků
- Výpis z německého živnostenského rejstříku – kdy ho můžete potřebovat a kde a jak jej získat
- Aktuality ze světa nekalé soutěže
- Podíly pro zaměstnance v obchodních společnostech
- Evidence skutečných majitelů se uzavírá veřejnosti
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání
- Oceňování ochranných známek
- Zákon o prověřování zahraničních investic v kontextu nových návrhů Evropské komise
- Spolupráce s influencery: na co si dát pozor?