

21. 11. 2019

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

## K odpovědnosti realitních makléřů za pravdivost poskytovaných informací

Dlouhodobě zaznamenáváme volání po větší regulaci a profesionalizaci služeb realitních makléřů. Jedná se o reakci na často nekvalitní služby, kdy realitní zprostředkovatelé často sehrávali (a sehrávají) úlohu pouhého průvodce po nemovitosti, kterou nabízí k prodeji, bez větší přidané hodnoty. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. 2. 2019, č.j. 62 A 164/2017-49 definoval, jakou míru profesionality lze ze strany klientů-spotřebitelů očekávat od realitních makléřů, jako poskytovatelů služeb.

Skutkově se případ týkal prodeje bytu v Brně, kdy realitní kancelář ve své nabídce uvedla výměru bytu 82m<sup>2</sup>, přičemž tento údaj obdržela od prodávajícího a dále jej nijak neověřovala. Po zrealizovaném prodeji vyšlo najevo, že skutečná výměry činí pouze 75m<sup>2</sup>, rozdíl tedy činil přibližně 10%. Za takto nepravdivě uvedené informace udělila Česká obchodní inspekce dané realitní kanceláři pokutu za porušení zákazu používání nekalých obchodních praktik dle ustan. § 24 odst. 1 písm. a) zákona č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele, proti které následně realitní kancelář brojila správní žalobou. Realitní kancelář se mimo jiné hájila tím, že kupující měl možnost si skutečnou výměru bytu ověřit (v dobách největší realitní poptávky se byty prodávaly investorům i bez prohlídky).



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

Krajský soud v Brně svoji argumentaci opřel především o znění zákona č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu. Lze však vycházet také z ustan. § 5 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, podle kterého: „Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.“. Otázkou tedy je, jaké odborné znalosti lze s profesí realitního makléře spojovat a které již nikoliv. Podstatný závěr Krajského soudu v Brně zní takto:

*„Realitní makléř obecně nemůže být považován toliko za správce databáze o dostupných nemovitostech, jejíž existence a aktualizace umožňuje nemovitosti komfortně pořizovat, nýbrž za vskutku profesionálního, a tedy důvěryhodného, partnera při pořizování nemovitostí (§ 2 zákona č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele). Důsledkem chápání postavení realitního makléře coby profesionála v právě uvedeném smyslu je nutně i předpoklad důvěry ve veškeré informace, které při*

*obchodování s nemovitostmi sděluje. Realitní makléř tudíž odpovídá za správnost těchto informací.“.*

## **Krajský soud v Brně tedy vyslovil na první pohled banální definici rozsahu odborného výkonu povolání realitního makléře - podávat pravdivé informace o prodávané nemovité věci.**

Z předmětného rozhodnutí Krajského soudu není patrný soukroměprávní rozměr případu, tedy zda nový vlastník bytu uplatnil vůči realitní kanceláři nárok na náhradu škody v podobě rozdílu mezi obvyklou kupní cenou za chybějících 7m<sup>2</sup>. Odhadem se mohlo jednat o rozdíl na kupní ceně v řádu stovek tisíc korun.

K odpovědnosti realitní kanceláře se vyjádřil i Krajský soud v Českých Budějovicích. Zde dokonce porovnával vedle sebe úlohu advokáta a realitní kanceláře v procesu převodu nemovité věci. V předmětném případě nejprve advokátka sepsala neplatnou nabídku na využití předkupního práva (neplatnost byla konstatována z důvodu neurčitosti). Následně došlo k realizaci převodu předmětné nemovité věci třetí osobě, již bez účasti advokátky, zato za participace realitní kanceláře. Kupní smlouva byla prohlášena za neplatnou, přičemž odpovědnost nesla realitní kancelář.

Z rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. 3. 2016 č. j. 8 Co 2179/2015-417: *„Sepsáním vadné nabídky žalovaná sice porušila svou povinnost vyplývající z ustanovení § 16 zákona o advokacii, avšak shodně se soudem prvního stupně odvolací soud uzavřel, že toto její pochybení není v příčinné souvislosti se škodou uplatněnou žalobci. Rozhodující je, že k porušení předkupního práva ostatních spoluvlastníků došlo nikoli sepsáním neplatné nabídky, ale až uzavřením kupní smlouvy, tedy již bez účasti žalované, která se vlastního projednání a uzavření kupní smlouvy neúčastnila. Je odpovědností realitní kanceláře, která v rámci poskytovaných služeb připravovala kupní smlouvu, že převod vlastnického práva podle smlouvy bude platný a způsobilý přivodit zamýšlené následky.“.*

**Ve světle shora uvedeného rozhodnutí Krajského soudu v Brně bychom mohli konstatovat, že realitní kancelář má zkoumat nejen informace od vlastníků nemovitých věcí, ale také předchozí právní jednání spojená s nemovitou věcí.**

Pro úplnost lze dodat, že na rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích navazuje Usnesení Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 30. 5.2017, sp. zn. 25 Cdo 3390/2016, které se však věnuje primárně odpovědnosti advokátky a příčinné souvislosti se vzniklou škodou. V meritu toto usnesení Nejvyššího soudu ČR potvrzuje správnost závěrů Krajského soudu v Českých Budějovicích.



**JUDr. Tomáš Pokorný,**  
advokát

[Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.](#)

Lazarská 11/6

120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466

Fax: +420 222 517 478

e-mail: [office@ak-vych.cz](mailto:office@ak-vych.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)