

7. 10. 2013

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

Koupě nemovitosti: rezervační poplatek jako smluvní pokuta

Nejvyšší soud České republiky („NSČR“) se v rozhodnutí ze dne 24. července 2013, sp. zn. 33 Cdo 3448/2012, opětovně vyjádřil k praxi realitních makléřů, kteří v tzv. rezervačních smlouvách sjednávají se zájemci o koupi nemovitosti povinnost zájemce uhradit smluvní pokutu odpovídající svou výší tzv. rezervačnímu poplatku, a to pro případ, že nedojde k uzavření smlouvy o prodeji nemovitosti z důvodů spočívajících na straně zájemce.



Toto rozhodnutí bylo publikováno (na [www. profipravo.cz](http://www.profipravo.cz)) s následující právní větou: „*Nejedná-li zprostředkovatel prodeje jako zástupce budoucího prodávajícího, je ujednání, kterým se zájemce o koupi ve smlouvě se zprostředkovatelem zaváže uzavřít do určité doby kupní smlouvu s budoucím prodávajícím, neplatné (§ 39, § 50a obč. zák.).*“

Skutkový popis

Z hlediska skutkového průběhu se v rozhodnutí uvádí, že zájemci o koupi nemovitosti (žalobci) uzavřeli s realitním makléřem (žalovaným) smlouvu o rezervaci rodinného domu, ve které se zavázali nejpozději do konce rezervační lhůty uzavřít s prodávajícím (tj. třetí osobou) kupní smlouvu na předmětné nemovitosti s tím, že uhradili ve prospěch žalovaného – jako zprostředkovatele prodeje nemovitostí – „rezervační poplatek“ ve výši 60.000,- Kč označený jako součást kupní ceny. Pro případ, že by nedošlo k uzavření kupní smlouvy z důvodů okolností na straně prodávajícího nebo žalovaného, bylo ujednáno, že žalovaný vrátí žalobcům rezervační poplatek snížený o náklady. Naopak pro případ, že by nedošlo v rezervační lhůtě k uzavření kupní smlouvy z důvodů okolností zapříčiněných žalobci, zaplatí žalobci – jako zájemci o koupi nemovitosti – žalovanému smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku. Smluvní strany uzavřely kupní smlouvu v rezervační lhůtě a následně od ní – stále v rezervační lhůtě – žalobci odstoupili pro podstatné vady předmětných nemovitostí. Žalovaný odmítl rezervační poplatek žalobcům vyplatit.

Soud prvního stupně a odvolací soud žalobě nevyhověly, když dospěly k závěru, že rezervační smlouva představuje platnou tzv. nepojmenovanou smlouvu podle § 51 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („ObčZ“), a to včetně ujednání o smluvní pokutě.

Právní závěry NSČR

Poté, co NSČR potvrdil správnost závěrů nižších soudů, že předmětná rezervační smlouva představuje tzv. nepojmenovanou smlouvu, a to mj. pro závazek žalovaného nenabízet po dobu rezervační lhůty předmětnou nemovitost k prodeji, vyvíjet činnost směřující k tomu, aby žalobci mohli uzavřít kupní smlouvu, případně smlouvu o smlouvě budoucí, a poskytnout právní servis, přistoupil k samotnému hodnocení předmětných ujednání. Žalobci se v nich vůči žalovanému

zavázali (i) uzavřít do určité doby kupní smlouvu s prodávajícím jako vlastníkem předmětných nemovitostí (tj. třetí osobou), (ii) zaplatit žalovanému rezervační poplatek ve výši 60.000,- Kč, který má být součástí budoucí kupní ceny, a konečně (iii) vyslovili souhlas s ujednáním, že při nesplnění jejich závazku uzavřít kupní smlouvu „propadne“ uhrazený rezervační poplatek jako smluvní pokuta žalovanému.

Na tomto základě a po hlubším zhodnocení problematiky NSČR jednoznačně - a v souladu s dosavadní judikaturou - uzavřel, že **pokud zprostředkovatel prodeje nejedná jako zástupce budoucího prodávajícího**, je ujednání, ve kterém se zájemce o koupi zaváže uzavřít do určité doby kupní smlouvu s budoucím prodávajícím, neplatné.

V situaci, kdy jsou ujednání smlouvy o rezervaci neplatná, resp. přinejmenším ujednání o závazku zájemce uzavřít kupní smlouvu, a s ohledem na akcesorickou povahu smluvní pokuty jako zajišťovacího nástroje podle § 544 ObčZ NSČR uzavřel, že nemohlo dojít ani k platnému sjednání smluvní pokuty. NSČR rozhodnutí nižších soudů zrušil a věc jim vrátil k dalšímu řízení.

Závěr

Pro úplnost je vhodné dodat, že skutkově obdobnou situaci řešil NSČR i ve svém dřívějším rozhodnutí ze dne 28. května 2013, sp. zn. 32 Cdo 3337/2011, kdy též uzavřel, že *„Zavázat se k uzavření budoucí kupní smlouvy mohou pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena; jiný subjekt se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy.“*

Z hlediska praxe realitních kanceláří zprostředkovávajících prodeje nemovitostí je tedy zřejmé, že pro platnost ujednání o smluvní pokutě pro případ neuzavření budoucí kupní smlouvy obsaženého v rezervační smlouvě bude rozhodující hodnocení právního postavení realitního makléře ve vztahu k prodávajícímu. Realitní makléř musí tedy přinejmenším zajistit, aby vystupoval jako zástupce prodávajícího, aby došlo k platnému sjednání rezervační smlouvy, a tím i ke sjednání platného ujednání o smluvní pokutě.



JUDr. Vladimír Čížek,
advokát

[Schönherr s.r.o.](#)

nám. Republiky 1079/1a
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 996 500

Fax: +420 225 996 555

e-mail: office.czechrepublic@schoenherr.eu

Další články:

- [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](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)