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.

schönherr
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Toto rozhodnutí bylo publikováno (na 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

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

Další články:

- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- 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
- Itálie zavádí povinné přilby pro všechny lyžaře: komplexní přehled legislativních novinek pro sezónu 2025/2026
- Oceňování ochranných známek
- Změna písemné smlouvy ústní formou aneb zákaz jednání v rozporu s vlastním dřívějším chováním a přelom v judikatuře Nejvyššího soudu
- Digitální dědictví
- Reálné rozdělení nemovité věci jako způsob vypořádání společného jmění
- Zveřejňování dopingových sankcí vs. GDPR ve světle stanoviska generálního advokáta SDEU