

30. 10. 2018

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

Odpovědnost realitní kanceláře za neplatnou smlouvu na nemovitost

Realitní kanceláře zpravidla v rámci zprostředkování prodeje nemovitostí nabízí též „kompletní právní servis“, který zahrnuje minimálně přípravu kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva. Kvalita těchto služeb ovšem dosti dramaticky kolísá, kdy se lze v praxi setkat v podstatě s bezvadnou dokumentací, ale též s naprosto nepoužitelnými návrhy, u nichž je mnohdy efektivnější připravit zcela nový dokument. Jak je to přitom s odpovědností realitní kanceláře, která pro Vás připraví neplatnou smlouvu? Odpověď hledal Nejvyšší soud.



Kvalita právního servisu zajištěného realitní kanceláří

Vzhledem k tomu, že účastníci nemovitostních transakcí často z opatrnosti nespolehnají pouze na právní servis zajišťovaný realitními kancelářemi, dostanou se advokátům do rukou návrhy smluvní dokumentace, které tyto realitní kanceláře zajišťují v rámci své provize.

Lze přitom konstatovat, že bohužel **není zcela výjimkou, že taková dokumentace má velice nevalnou kvalitu**, když zejména návrhy kupních smluv (na formulářovém návrhu na vklad se toho příliš zkatit nedá) jsou někdy na hranici určitosti, vysloveně neplatné nebo přinejmenším hrubě „nedomyšlené“.

S ohledem na již realizované nemovitostní transakce lze dle mého názoru definovat tři základní metody vzniku smluvní dokumentace prostřednictvím realitní kanceláře.

Poměrně častý a dle mého soudu **nejvhodnější způsob spočívá v tom, že realitní kancelář úzce spolupracuje s advokátem, který připravuje smluvní dokumentaci na každý případ „na míru“**. V těchto situacích většinou smluvní dokumentace nevykazuje výraznější koncepční nedostatky a úpravy dokumentace se tak mohou omezit na vyvažování pozic smluvních stran. Jakkoli totiž realitní kanceláře často vystupují vůči účastníkům nemovitostní transakce jako nezávislá třetí strana, z obchodního hlediska tomu tak samozřejmě není. Klientem je totiž zásadně jen jedna strana, typicky majitel nemovitosti, který prostřednictvím realitní kanceláře shání kupce. Realitní kancelář, resp. jí pověřený advokát tak více či méně vědomě straní klientovi realitní kanceláře, což může vést ke snahám přenášet větší míru rizika na druhou smluvní stranu - v našem modelovém případě na kupujícího. Proto ani v tomto případě není zcela vhodné bez dalšího spoléhat na dokumentaci předloženou realitní kanceláří, ale s vlastním právníkem konzultovat alespoň základní navrhované schéma transakce. To ostatně plně potvrzuje níže citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.

Druhý modelový případ je, že realitní kancelář má spolupracujícího advokáta, ten ovšem připraví

pouze vzorovou smluvní dokumentaci, do níž (více či méně aktuální) si již konkrétní data doplňují samotní realitní makléři. Pokud takto doplněnou či upravenou smluvní dokumentaci následně spolupracující advokát již nekontroluje, jedná se pochopitelně o rizikovou záležitost. Jakkoli mají totiž někteří realitní makléři s nemovitostními transakcemi bohaté zkušenosti, právo není jejich hlavním oborem a nemusí být tak schopni dohlédnout všechny specifika daného případu. Přitom dle mého názoru platí, že **každá transakce je jiná**, jakkoli se to tak na první pohled nemusí jevit.

Konečně poslední (a poněkud extrémní, leč nikoli výjimečná) metoda spočívá v tom, že **realitní kancelář pracuje s jakýmsi „koupenými“ vzory či s dokumentací staženou z internetu, kterou pak ještě upravuje k obrazu svému**. Někteří makléři jsou totiž přesvědčeni o tom, že pokud již realizovali deset, dvacet či sto transakcí, právní poradenství v těchto věcech nepotřebují. Právě nekonečná pestrost obchodu s nemovitostmi způsobená nejen rozličností samotných nemovitostí, ale též kupujících a prodávajících, však vyvolává nutnost přinejmenším kvalifikovaného dohledu. Pokud tento absentuje, **vzniká veliké riziko chyb ve smluvní dokumentaci, což může mít s ohledem na vysokou cenu nemovitostí fatální dopady**. Jako odstrašující příklady lze odkázat na některé kauzy, kdy kupující v důsledku vadně formulované dokumentace skončili bez nemovitosti i bez peněz s výhledem velice komplikovaného vymáhání svých nároků.

Pokud se tedy účastníte nemovitostní transakce, lze v každém případě doporučit smluvní dokumentaci zkonzultovat s „vlastním“ právníkem a nespoléhat se výhradně na právní servis zajišťovaný realitní kanceláří. Jak totiž vyplývá z výše uvedeného, úroveň takového servisu může rozličná, resp. v některých případech ani o právní servis nejde. V drtivé většině případů přitom člověk kupuje či prodává nemovitost maximálně párkrát za život, přičemž se zpravidla jedná o úkon s dalekosáhlými dopady do majetkové sféry. Případná „úspora“ nákladů na revizi smluvní dokumentace či alespoň na základní konzultaci tak může velice zhořknout.

Odpovědnost realitní kanceláře za škodu

Pokud se však i přes výše uvedené ocitnete v situaci, kdy realitní kancelář zajistila přípravu vadné (neplatné) smluvní dokumentace a tato skutečnost nebyla včas odhalena, je otázkou, zda se lze na realitní kanceláři zhojit, tedy požadovat na ní náhradu způsobené škody.

Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ve věci spis. zn. 25 Cdo 5007/2016 ze dne 28. června 2018 k tomu odkázal na ustanovení § 420 odst. 1 starého občanského zákoníku, podle něhož každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Podle § 42 starého občanského zákoníku **vznikne-li pro neplatnost právního úkonu škoda, odpovídá se za ni podle ustanovení tohoto zákona o odpovědnosti za škodu**.

Ustanovení § 42 starého občanského zákoníku zakládá odpovědnost za škodu způsobenou neplatností právního úkonu; jde o odpovědnost delikt ní, nikoli smluvní. I zde pak musí být splněny předpoklady obecné odpovědnosti za škodu podle § 420 odst. 1 starého občanského zákoníku, tj. vznik škody, porušení právní povinnosti, příčinná souvislost mezi nimi, přičemž zavinění se presumuje. Porušením právní povinnosti je ve smyslu tohoto ustanovení míněno takové působení subjektu zúčastněného na tvorbě právního úkonu (smlouvy), které vede k jeho neplatnosti. Zákonná dikce přitom neomezuje dopad ustanovení § 42 starého občanského zákoníku jen na účastníky smlouvy, nýbrž **může založit i odpovědnost osoby jiné, měla-li významný či rozhodující podíl na podobě neplatného úkonu**.

Dle Nejvyššího soudu ČR se tedy nelze ztotožnit s názorem, že žalovaná realitní kancelář neporušila žádnou právní povinnost, která by mohla vést k její odpovědnosti za škodu způsobenou neplatností kupní smlouvy, jež byla uzavřena mezi kupujícím a prodávajícím bytu, jestliže realitní nebyla její

účastníci. Bylo-li zjištěno, že se žalovaná realitní kancelář zavázala kupujícímu i prodávající bytu zajistit též jakýsi „právní servis“, tj. zejména vypracovat příslušné smluvní dokumenty a zařídit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, pak okolnost, že konkrétní provedení svěřila advokátovi jako tzv. použité osobě (§ 420 odst. 2 starého občanského zákoníku) na základě obecné mandátní smlouvy, musí vést k závěru, že **je to ona, kdo odpovídá za škodu, pokud ji vyvolala právě neplatnost kupní smlouvy**. Proto lze považovat za racionální a odůvodněné očekávání kupujícího, že se mu za sjednanou úplatu (provizi) dostane komplexních a bezvadných služeb souvisejících s koupí nemovitosti, zejména za situace, kdy realitní kancelář zajistila i sepsání smlouvy advokátem a jeho účast při jejím uzavírání a vkladu. Pak ovšem není důvodu spravedlivě po kupujícím požadovat, aby si ochranu svých práv „pojistil“ ještě jiným způsobem, např. si na své náklady zajistil další právní pomoc nebo vlastními silami ověřoval, zda na majetek prodávající není nařízena další exekuce či zda je smlouva sepsána řádně. Kupujícímu tak nelze přičítat k tíži důvěru v bedlivé počínání advokáta, jednajícího za realitní kancelář, o němž se důvodně domníval, že poskytuje právní služby na náležité odborné úrovni a bere zřetel na jeho oprávněné zájmy.

Nejvyšší soud ČR tedy v jednoduchosti konstatoval, že **pokud se realitní kancelář zavázala poskytnout stranám nemovitostní transakce právní servis, z něhož vzešla neplatná kupní smlouva, odpovídá realitní kancelář za škodu tím způsobenou, ačkoli sama nebyla stranou této kupní smlouvy**.

Lépe škodám předcházet, než vymáhat jejich náhradu

K tomu lze pak doplnit, že ačkoli je shora uvedená argumentace činěna v kontextu starého občanského zákoníku, **přijaté závěry jsou aplikovatelné i za stávající právní úpravy**. Dle ustanovení § 579 odst. 2 nového občanského zákoníku totiž platí, že kdo způsobil neplatnost právního jednání, nahradí škodu z toho vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla.

Závěrem lze konstatovat, že popsáný právní názor je pochopitelně pozitivní, když umožňuje vymáhat škody napáchané vadnou dokumentací předloženou realitní kanceláří. Jde však až o následné řešení problému, který by vůbec nemusel vzniknout. Jakkoli tedy Nejvyšší soud ČR konstatuje, že po účastníkovi smlouvy nelze spravedlivě požadovat, aby si sám přibral k věci právníka, **lze jen doporučit, aby tak učinil. Včasné zachycení chyb je totiž jistě lepším scénářem než následné vymáhání škod po realitní kanceláři, které může být zdouhavé a problematické i s ohledem na její bonitu**.



JUDr. Jakub Celerýn,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováčků 554/24
Praha 5

Tel.: +420 296 368 350

Fax: + 420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)