

13. 10. 2023

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

Přelomové rozhodnutí Nejvyššího soudu o smluvní pokutě za neuzavření tzv. realitní smlouvy

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. června 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022, byla upravena dosud judikatorně neřešená otázka v oblasti zprostředkovatelských smluv, která bude mít významný dopad na praxi a zároveň představuje důležitý výklad zákona č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování, který nabyl účinnosti v roce 2020.

Skutkový stav a procesní postup

Zájemci o koupi nemovitosti zaplatili realitnímu zprostředkovateli na základě uzavřené rezervační smlouvy tzv. **rezervační poplatek** ve výši 72 600 Kč. Vzhledem k tomu, že realitní zprostředkovatel nedodržel podmínky smlouvy, zájemci o koupi nemovitosti nakonec od rezervační smlouvy odstoupili a současně se domáhali vrácení rezervačního poplatku.

Realitní zprostředkovatel však odmítl poplatek vrátit s odůvodněním, že poplatek byl **započten na smluvní pokutu**, která vznikla porušením rezervační smlouvy, jež byla sjednána v souvislosti se závazkem uzavřít kupní smlouvu.

Zájemci o koupi nemovitosti se proto rozhodli realitního zprostředkovatele žalovat. Žalobci uspěli se svou žalobou na vrácení rezervačního poplatku u soudu prvního stupně a rovněž u odvolacího soudu. Následně se žalovaná strana rozhodla podat dovolání k Nejvyššímu soudu odůvodněné dosud neřešenou otázkou vyplývající z hmotného práva, přičemž Nejvyšší soud shledal dovolání přípustným.

Argumentace odvolacího soudu

Argumentace odvolacího soudu je pro rozhodnutí Nejvyššího soudu v této věci stěžejní, neboť dovolací soud se o tuto argumentaci opíral a považoval ji za správnou.

Odvolací soud se vypořádal s argumentem žalovaného, že v daném případě se nejednalo o tzv. realitní smlouvu, která by podléhala režimu zákona o realitním zprostředkování, ale o smlouvu o smlouvě budoucí. V první řadě vyložil, že ustanovení **§ 14 zákona o realitním zprostředkování** výslovně stanoví, že ve smlouvě o realitním zprostředkování **nelze zájemci uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu**, a proto nemůže-li taková povinnost vzniknout, nemůže vzniknout ani smluvní pokuta za porušení této povinnosti, a proto by se v tomto případě jednalo ze strany realitního zprostředkovatele o bezdůvodné obohacení.

Odvolací soud dodal, že je třeba vždy posoudit účel dané smlouvy, kterým byla v tomto případě povinnost realitního zprostředkovatele vykonávat činnost směřující k uzavření realitní smlouvy. Současně tomu nasvědčuje i skutečnost, že žalovaná strana ve smlouvě používá terminologii zákona o realitním zprostředkování.

Vzhledem k tomu, že zvláštní právní úprava má přednost před obecnou (zakotvenou v občanském zákoníku), jedná se o smlouvu o realitním zprostředkování, nikoliv o jinou - nepojmenovanou - smlouvu. Proto se předmětná smlouva považuje za smlouvu podléhající zákonu o realitním zprostředkování.

Argumentace Nejvyššího soudu a důsledky rozhodnutí

Jak bylo uvedeno výše, Nejvyšší soud považuje odůvodnění odvolacího soudu za správné. Současně doplňuje argumentaci rozsudkem sp. zn. 29 Cdo 61/2017 ze dne 31.10.2017 (uveřejněným taktéž ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 4/2019) o teorii, podle níž každý právní úkon vždy podléhá výkladu, bez ohledu na to, zda se navenek jeví jako jednoznačný a srozumitelný. Na základě § 555 občanského zákoníku je formulován základ pro takový výklad, a tím je vždy obsah, nikoliv např. označení nebo pojmenování. Nejvyšší soud tedy nejprve zkoumá skutečnou vůli a úmysl stran, posuzovaný k okamžiku, kdy se předmětná vůle stala perfektní. Posuzovaná smlouva je tedy na základě tohoto výkladu - oproti přesvědčení žalované - smlouvou o realitním zprostředkování, na což v určitých bodech odkazuje i samotná smlouva. Smlouva tedy podléhá režimu zákona o realitním zprostředkování a platí pro ni, jak bylo uvedeno výše, zákaz uložit zájemci povinnost smlouvu uzavřít.

Nejvyšší soud zdůrazňuje, že taková povinnost, zajištěná smluvní pokutou, může vzniknout pouze osobám ve vzájemném postavení věřitele a dlužníka, tzn. že k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze budoucí účastníci smlouvy, nikoliv že se k tomu zájemce zaváže ve zprostředkovatelské smlouvě.

Z toho vyplývá, že jakákoli ujednání obsažená ve zprostředkovatelských smlouvách podléhajících zákonu o realitním zprostředkování, která sankcionují zájemce - spotřebitele v případě neuzavření realitní smlouvy, jsou v rozporu se zákonem.



Karolína Liptáková

Weinhold Legal

Weinhold Legal, s.r.o. advokátní kancelář

Florentinum
Na Florenci 15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

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](#)