5. 2. 2013

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

Realitka jako rukojmí jejího klienta až do roku 2014

Kolikrát bude ještě realitní kancelář jako rukojmí jejího klienta, který si ve finále rozmyslí, že smlouvu na obstaranou nemovitost nepodepíše? Nejméně do roku 2014, kdy bude účinný NOZ. Nejvyšší soud totiž nedávno v zajímavém rozhodnutí uvedl, že volba obchodního zákoníku pro regulaci zprostředkovatelské smlouvy uzavřené s fyzickou osobou – spotřebitelem v postavení zájemce směřuje ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem. Volba obchodního zákoníku je proto podle § 262 odst. 1 obch. zák. neplatná a zprostředkovatelská smlouva se tedy řídí občanským zákoníkem.[1]

JUDR. JAKUB DOHNAL, PH.D.
ADVOKÁT

Nejvyšší soud vychází z, na první pohled, logické úvahy. Podle ustanovení § 651 obch. zák. vzniku práva zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku smlouvy o zprostředkování je s třetí osobou uzavřena smlouva, popřípadě splněna smlouva, na kterou se vztahovala jeho zprostředkovatelská činnost. Občanský zákoník takové ustanovení neobsahuje a uzavření takové dohody v režimu občanského zákoníku je nutné posoudit jako smluvní ujednání, jímž se strany odchýlily od občanského zákoníku v neprospěch spotřebitele jako zájemce, tj. ujednání v rozporu s § 55 obč. zák.

V celé věci se samozřejmě jednalo o spory o provizi. Tato problematika není nijak novou a v podstatě jde pouze o to, zda nárok zprostředkovatele (realitní kanceláře) na provizi může nastat již v situaci, kdy obstará zájemce o uzavření smlouvy, nebo musí k uzavření smlouvy skutečně dojít. O tyto spory nebyla nouze ani v minulosti. V rozhodnutí C. K. nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 1898 č. 15.347[2] bylo např. uvedeno, že odměna náleží zprostředkovateli i v situaci, kdy již umožnil zájemci smlouvu uzavřít. Fakticky tedy dle smluvní úpravy obchodního zákoníku dnešních dní. Pokud se podíváme do současné právní úpravy v zahraničí, § 652 odst. 1 BGB splatnost provize váže až na okamžik uzavření smlouvy. Zde je tedy názorová shoda se současným přístupem NS.

Nový občanský zákoník celou situaci od roku 2014 mění. Nárok na odměnu zprostředkovatele vzniká primárně v okamžiku, kdy je uzavřen hlavní kontrakt, k jehož uzavření zprostředkovatelská smlouva směřuje (tzn. např. uzavřením kupní smlouvy na byt). Kontrahenti se ovšem mohou dohodnout, že odměna je splatná již v okamžiku, kdy zprostředkovatel pro zájemce obstará příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem (tzn. již obstaráním osoby, která je ochotna příslušnou smlouvu za daných podmínek uzavřít).

§ 2447 odst. 2 NOZ praví, že bylo-li ujednáno, že zprostředkovatel pro zájemce obstará příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem, je provize splatná již obstaráním příležitosti. Jelikož vláda odmítla návrh na posunutí účinnosti NOZ na rok 2015, je zřejmě již na čase, aby realitní

kanceláře chystaly nové smlouvy.[3]



JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát

JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D., advokát

Budovcova 10
796 01 Prostějov

Tel.: +420 608 566 224
e-mail: advokat@jakubdohnal.cz

---

[1] sp. zn. 23 Cdo 2589/2010, ze dne 30. 10. 2012
[2] Conditio sine causa, přísluší-li provize za zprostředkování prodeje domu, když kupec ustoupil od smlouvy Právník. 1899. s. 87-89
[3] Stanovisko vlády č. 865 ze dne 28. listopadu 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (sněmovní tisk č. 839)

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva