3. 9. 2025

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

Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy

Realitní obchody jsou spojeny s ustálenými smluvními mechanismy, které však mohou vyvolat záludné právní otázky. Tento článek popisuje nejběžnější průběh realitní transakce od uzavření zprostředkovatelské smlouvy, přes rezervační smlouvu až po kupní smlouvu a zaměřuje se na právní důsledky jejího zrušení. Zvláštní pozornost je věnována problematice vracení rezervačního poplatku nebo také vzniku a trvání nároku na provizi realitní kanceláře.

POVAHA REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Realitní zprostředkování je komplexním vztahem mezi realitním zprostředkovatelem (makléřem), jeho klientem (zpravidla prodávajícím) a třetí osobou (zájemcem). Úkolem zprostředkovatele je pro svého klienta vyhledat vhodný smluvní protějšek, tedy někoho, kdo je s ním ochotný uzavřít realitní smlouvu.[1]

Realitní smlouva je taková smlouva, jejíž předmětem je nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva spojeného s oprávněním užívat nebo požívat nemovitou věc.[2] Jde tedy typicky o smlouvu o koupi nemovité věci, smlouvu o nájmu, podnájmu či pachtu, smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu apod.

Zprostředkovatel svou činnost vykonává za odměnu (provizi). Ta bývá v praxi sjednána buď fixní částkou, nebo určitým podílem z hodnoty plnění, typicky procentem ze sjednané kupní ceny nemovité věci. Provize zprostředkovatele je zpravidla vázána na dosažení cíle, tedy alespoň obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy. Nejedná se tedy o odměnu za činnost zprostředkovatele, ale za její výsledek.

VZNIK PRÁVA NA PROVIZI

Jedním z nejpraktičtějších problémů v rámci realitního zprostředkování je určení okamžiku, kdy vzniká zprostředkovateli právo na provizi. Občanský zákoník výslovně upravuje 4 momenty, kterými může právo na provizi vznikat: (i) uzavření smlouvy (§ 2447 odst. 1 věta první o.z.), (ii) splnění odkládací podmínky ze smlouvy (§ 2445 odst. 1 věta druhá o.z.) (iii) obstaráním příležitosti uzavřít smlouvu (§ 2447 odst. 2 o.z.) a splněním povinnosti ze zprostředkované smlouvy (§ 2448 o.z.).

Vzhledem k tomu, že úprava závazků ze zprostředkovatelské smlouvy v občanském zákoníku je dispozitivní, přichází v úvahu, aby si strany sjednaly vznik práva na provizi odlišně. Specificky v rámci realitního zprostředkování ale existuje omezení, podle kterého je možné ujednat splatnost provize nejdříve okamžikem obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy.[3]

Okamžik obstarání příležitosti je v judikatuře Nejvyššího soudu konstantně definován tímto způsobem: *„Obstaráním příležitosti se rozumí vyhledání takové třetí osoby, s níž má zájemce reálnou možnost zprostředkovávanou smlouvu uzavřít. K tomu, aby možnost uzavřít smlouvu byla reálná, nestačí, že třetí osoba, kterou zprostředkovatel vyhledá, pouze obecně projevuje zájem o uzavření*

zprostředkovávané smlouvy, obstarání příležitosti k uzavření smlouvy současně předpokládá, že třetí osoba splňuje požadavky stanovené zájemcem a je rozhodnuta za jím stanovených podmínek zprostředkovávanou smlouvu uzavřít, tj. akceptovat návrh na uzavření takové smlouvy ze strany zájemce."[4] (Pozn.: Uvedená citace používá pojem zájemce ve smyslu prodávajícího).

PROVIZE ZPROSTŘEDKOVATELE A REZERVAČNÍ SMLOUVA

Obvyklým postupem v rámci tuzemských realitních obchodů je uzavírání tzv. rezervačních smluv (často se ukrývajících pod různě kreativními názvy, např. dohoda o zablokování prodeje, smlouva o složení blokačního depozita, blokační smlouva, dohoda o exkluzivitě při prodeji apod.). Obsah takových smluv a rozsah práv a povinností z nich vyplývajících je rovněž v praxi různý, od klasické smlouvy o smlouvě budoucí, přes smlouvu o úschově či různé závazky o exkluzivitě, až po rezervační smlouvy, které v sobě obsahují závazek zprostředkovat[5]. Společným rysem rezervačních smluv je však téměř vždy složení tzv. rezervační úhrady (ve formě rezervační zálohy, rezervačního poplatku, blokačního depozita, závdavku apod.). Rezervační úhrada je pak v praxi skládána na účet realitního zprostředkovatele (někdy však rovněž na účet prodávajícího či do úschovy). Realitní zprostředkovatel v takové situaci vystupuje buď v pozici schovatele rezervační úhrady, nebo jako prosté platební místo.[6]

Jelikož je realitní trh rozmanitý, tak i rezervační úhrada má různé podoby. V některých případech je rezervační úhrada sjednána jako samostatný poplatek. Zájemce se v takové situaci zavazuje, že uhradí prodávajícímu či realitnímu zprostředkovateli určitou platbu za to, že prodávající či realitní zprostředkovatel poskytnou zájemci exkluzivitu při jednání. Exkluzivita se v takovém případě nejčastěji definuje tak, že prodávající či zprostředkovatel budou o uzavření realitní smlouvy jednat výhradně se zájemcem a v návaznosti na to po sjednanou dobu neuzavřou realitní smlouvu s jinou třetí osobou, případně že nemovitost nezatíží takovým právem, které by vylučovalo převod na zájemce apod. Jedná se tak fakticky o poplatek za exkluzivitu.

Ve většině případů je ale rezervační úhrada pojímána jako záloha na kupní cenu, kterou skládá zájemce za účelem utvrdit svůj zájem uzavřít realitní smlouvu. V případě, kdy zájemce poruší svůj závazek z rezervační smlouvy (nejčastěji závazek uzavřít realitní smlouvu), slouží rezervační záloha k úhradě smluvní pokuty stíhající zájemce v důsledku porušení jeho smluvní povinnosti.

V případě, kdy v návaznosti na rezervační smlouvu dojde k uzavření realitní smlouvy (smlouvy o koupi nemovité věci), bývá rezervační záloha započtena proti povinnosti prodávajícího (klienta zprostředkovatele) zaplatit zprostředkovateli provizi.

PRÁVO NA PROVIZI V PŘÍPADĚ ODSTOUPENÍ OD ZPROSTŘEDKOVANÉ SMLOUVY

Na tomto místě je třeba položit si zásadní otázku – zůstává právo zprostředkovatele na provizi zachováno i v případě, kdy dojde k odstoupení od zprostředkované smlouvy (typicky kupní smlouvy), či kdy dojde k jejímu zániku?

Vztahy vyplývající z realitního zprostředkování jsou v současné době zákonem upraveny pouze rámcově. Existuje tedy celá řada smluvních modelů a konstrukcí, které realitní zprostředkovatelé v praxi používají. Řešení výše nastíněné otázky se tak může lišit v závislosti na tom, jak je konkrétní smluvní dokumentace koncipována.

Jak jsme si výše vymezili, právo na provizi vzniká zprostředkovateli dosažením určitého cíle. Tím

může být v praxi uzavření smlouvy, obstarání příležitosti, nebo splnění zprostředkované smlouvy.

Máme za to, že pokud nárok na provizi již vznikl, ať už uzavřením realitní smlouvy nebo obstaráním příležitosti takovou smlouvu uzavřít, nemá na jeho další existenci odstoupení od této zprostředkované smlouvy žádný vliv. Závazek zprostředkovatele je podle našeho názoru splněn v okamžiku, kdy dojde k samotnému aktu uzavření zprostředkovávané (např. kupní) smlouvy. Odstoupení od zprostředkovávané smlouvy představuje sankční důsledek porušení smlouvy jednou ze smluvních stran, například pro neuhrazení kupní ceny nebo pro podstatné vady předmětu převodu. Není-li však ujednáno jinak, nemůže zprostředkovatel nést odpovědnost za porušení zprostředkované smlouvy jednou ze smluvních stran. To dle našeho názoru vyplývá rovněž z ustanovení § 2448 o.z., podle kterého si zprostředkovatel a zájemce (prodávající) mohou ujednat, že právo zprostředkovatele na provizi vzniká teprve okamžikem splnění zprostředkované smlouvy. Nesjednají-li si smluvní strany takový závazek, nenese zprostředkovatel za splnění zprostředkované smlouvy odpovědnost.[7] Uvedené závěry pak potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu.[8]

V případě odstoupení od zprostředkované realitní smlouvy však v realitní praxi dochází k paradoxní situaci. Jak jsme si popsali výše, rezervační úplata je ze strany zájemce hrazena na účet realitního zprostředkovatele. Odstoupením od zprostředkované smlouvy vzniká smluvním stranám povinnost vrátit si přijatá plnění, tedy ze strany prodávajícího povinnost vrátit uhrazenou kupní cenu. Část kupní ceny však byla ze strany kupujícího uhrazena nikoli na účet prodávajícího, ale na účet zprostředkovatele. Tato část kupní ceny je následně započtena na zprostředkovatelskou provizi.

Řešením této situace se zabývá Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 1. 2020, sp. zn.: 33 Cdo 5501/2017:

„Zaplacená rezervační úhrada tak byla v souladu s ujednáním účastníků kupní smlouvy započtena na kupní cenu, tedy byla zaplacena kupujícím prodávajícímu; tímto okamžikem tuto částku prodávající získal a došlo ke splnění závazku strany kupující zaplatit straně prodávající tuto část kupní ceny.“[9]

„Skutečnost, že tuto částku prodávající nemá ve své moci, neboť žalovaná (realitní kancelář) *proti své povinnosti ji vyplatit prodávajícímu započetla svou pohledávku z titulu provize, k jejíž úhradě se v souvislosti se zajištěním příležitosti uzavřít kupní smlouvu zavázal F. V.* (prodávající)*, je ve vztahu mezi žalobcem* (kupujícím) *a prodávajícím bez významu.“*[10]

„Důsledkem odstoupení od kupní smlouvy není obnovení práv a povinností z dohody o zprostředkování ze dne 31. 3. 2015, která zanikla v okamžiku, kdy byla uzavřena kupní smlouva (žalovaná obstarala příležitost žalobci uzavřít kupní smlouvu a se souhlasem stran dohody byla rezervační úhrada použita na částečnou úhradu kupní ceny).[11]

Odstoupením od zprostředkované realitní smlouvy sice nepochybně vzniká prodávajícímu povinnost vrátit uhrazenou kupní cenu. Tato povinnost však stíhá prodávajícího, nikoli zprostředkovatele. Zprostředkovatel svou povinnost ze zprostředkovatelské smlouvy splnil bez ohledu na to, že následně došlo k odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy. Prodávajícího tak stíhá povinnost vrátit kupní cenu v plné výši, a to včetně rezervační úhrady, a to bez ohledu na to, že rezervační úhrada byla uhrazena na účet realitního zprostředkovatele. Na tomto závěru nic nemění skutečnost, že prodávající rezervační úhradu sám fakticky nikdy neobdržel.

Pro lepší představu je možné si nadepsanou situaci představit jako dva samostatné závazky. První vzniká mezi zprostředkovatelem a jeho klientem – prodávajícím. Zprostředkovatel se zavazuje najít prodávajícímu odpovídajícího smluvního partnera, osobu, která s klientem bude ochotna uzavřít realitní smlouvu. Tento závazek je splněn v okamžiku uzavření realitní smlouvy, čímž zprostředkovatelský závazek zaniká splněním. Splněním závazku současně prodávajícímu vzniká

povinnost zaplatit zprostředkovateli provizi. Tato povinnost prodávajícího trvá i v případě, kdy některá ze smluvních stran své závazky ze zprostředkované smlouvy nesplní, což vyústí ve zrušení závazku ze zprostředkované smlouvy v důsledku odstoupení.

Druhá skupina závazků pak existuje mezi prodávajícím a kupujícím. Tyto závazky mají původ v samotné zprostředkované smlouvě. V případě kupní smlouvy k nemovité věci se jedná především o závazek převést vlastnické právo k nemovité věci na straně jedné a uhradit kupní cenu na straně druhé. Porušení závazku z tohoto smluvního vztahu, tedy nejčastěji neuhrazení kupní ceny stranou kupující či převedení vlastnického práva k bezvadné nemovité věci stranou prodávající, zásadně nemůže mít vliv na smluvní vztah mezi zprostředkovatelem a prodávajícím (tedy samozřejmě za situace, kdy porušení zprostředkované smlouvy nezapříčinil sám zprostředkovatel).

PRÁVO NA PROVIZI V PŘÍPADĚ NEPLATNOSTI ZPROSTŘEDKOVANÉ SMLOUVY

Přikláníme se k názoru, že o odlišnou situaci se jedná v případě, kdy zprostředkovaná smlouva nebyla uzavřena platně. Pokud by byla zprostředkovaná smlouva absolutně neplatná, např. z důvodu rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem, právo na provizi vůbec nevznikne. V případě relativní neplatnosti pak právo na provizi zaniká s účinností námitky neplatnosti oprávněné osoby.[12]

Výše zmíněné vyplývá z odlišných následků obou institutů. Závěr o odlišných následcích odstoupení od smlouvy a relativní neplatnosti se dá vyvodit také z judikatury Nejvyššího soudu, který v rozsudku ze dne 19. 4. 2022, sp. zn.: 23 Cdo 2042/2020 vyslovil toto:

„Jakkoli se účinky odstoupení od smlouvy i námitky relativní neplatnost do značné míry mohou překrývat (v řadě případů mohou být stejné), nejsou podle současné právní úpravy totožné. Zatímco v případě neplatnosti právního jednání zásadně zanikají všechna práva a povinnosti z příslušného právního jednání vzniklá (resp. k příslušnému právnímu jednání akcesorická), u odstoupení od smlouvy tomu tak není. Podle § 2005 o. z. zůstávají některé práva a povinnosti odstoupením nedotčeny (např. právo na zaplacení smluvní pokuty, či úroku z prodlení, který již dospěl, ale i další práva, která mají podle své povahy i po odstoupení přetrvat). Námitkou relativní neplatnosti lze proto dosáhnout širšího účinku (zániku práv a povinností ze závazku) než prostřednictvím odstoupení od smlouvy.“ [13]

Koneckonců i ze znění § 2004 odst. 1 o.z.: *„Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku“* [14], komentářová literatura vyvozuje, že oproti předchozí úpravě se odstoupením od smlouvy ruší pouze závazek z této smlouvy, nikoliv však smlouva jako taková. [15] Pokud tedy např. kupující odstoupí od kupní smlouvy, nemá tato skutečnost vliv na provizi zprostředkovatele, jehož závazek zprostředkovat kupní smlouvu zanikl splněním, a to např. okamžikem uzavření kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím (viz výše).

U absolutní i relativní neplatnosti pak zákon hovoří o neplatnosti samotného právního jednání, nikoli pouze závazku z tohoto právního jednání vzniklého. K následkům relativní neplatnosti se pak komentář vyjadřuje takto:

„Účinným uplatněním námitky neplatnosti se právní jednání, ve vztahu k němuž byla vznesena, stává neplatným, a to od počátku (NS 30 Cdo 1994/2014). Právní následky spojené s relativně neplatným právním jednáním jsou vznesením námitky neplatnosti s účinky ex tunc odklizeny, tj. je třeba na ně hledět, jako by vůbec nevznikly.“[16]

Závěr o rozdílném osudu provize zprostředkovatele při odstoupení od smlouvy a při relativní

neplatnosti by proto vzhledem k výše zmíněnému měl obstát.

Mgr. Christian Grym, LL.M.,
advokát a partner advokátní kanceláře

Adam Karmin,
student PF MU

AKVIRE advokátní kancelář

Velké náměstí 149
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 777 283 466
e-mail: : office@akvire.cz

---

[1] Na tomto místě je vhodné doplnit, že z hlediska terminologie judikatura (převážně) a zákon o realitním zprostředkování používají pojem zájemce také pro osobu prodávajícího, tedy ve smyslu zájemce o služby realitního zprostředkovatele. Současně ale je v praxi obvyklé, že pojem zájemce je užíván spíše pro stranu kupující, tedy pro zájemce o koupi. Pro účely tohoto textu budeme užívat pojem „zájemce“ tak, jak s ním nakládá zákon a judikatura.

[2] § 2 písm. d) zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování

[3] § 19 odst. 1 a 2 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování

[4] např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. 33 Cdo 844/2017

[5] rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022

[6] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp. zn.: 27 Co 3/2022

[7] shodně např. BALARIN, Jan. § 2447 [Nárok na provizi a její splatnost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3.

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2020, sp. zn.: 33 Cdo 5501/2017

[9] Tamtéž

[10] Tamtéž

[11] Tamtéž

[12] BALARIN, J. Nárok na provizi a její splatnost (§ 2447). In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024

[13] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn.: 23 Cdo 2042/2020

[14] § 2004 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[15] VÝTISK, M. Účinky odstoupení (§ 2004). In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024

[16] BERAN, V. Relativní neplatnost (§ 586). In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- 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