30. 7. 2021

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

Rezervační smlouvy ve vztazích realitního zprostředkování - 2. část

V první části tohoto textu[1] byly podrobněji rozebrány důvody pro vznik i užívání tzv. rezervačních smluv a především skutečnost, že jejich uzavřením velmi často dochází též k přímému sjednání smlouvy o uzavření smlouvy budoucí mezi zájemcem o koupi a prodávajícím, z čehož pro tyto účastníky vyplývají podstatné právní důsledky. V další části se budeme konkrétněji věnovat dalším specifikům rezervačních smluv a též některým právním dopadům, které jejich uzavření (a zejména v nich obsažené smlouvy o uzavření smlouvy budoucí) přináší.

Rezervační smlouvy a provize

V rezervační smlouvě většinou není se zájemcem o koupi výlovně sjednávána provize. **Při uzavření této smlouvy však zájemce často skládá realitnímu zprostředkovateli tzv. rezervační poplatek (který bývá sjednán ve výši jinak obvyklé provize).** Do okamžiku uzavření příslušné realitní smlouvy, tedy např. smlouvy kupní mezi účastníky, je tak daná částka uhrazená ze strany zájemce o koupi vedena jako tento rezervační poplatek.

Pokud by zájemce o koupi porušil svoji povinnost k uzavření kupní smlouvy (k níž se zavázal v rezervační smlouvě, resp. v ní obsažené smlouvě o uzavření smlouvy budoucí), je většinou zároveň sjednáno, že prodávající má za takové porušení právo na smluvní pokutu ve výši složeného rezervačního poplatku. Podobný postup by u běžné smlouvy o realitním zprostředkování nebyl možný, neboť v ní nelze platně udělit zájemci povinnost k uzavření následné kupní smlouvy, a proto jej tedy nelze ani sankcionovat za porušení takové povinnosti.

Pokud dojde k uzavření příslušné realitní smlouvy (např. smlouvy kupní) mezi zájemcem o koupi a prodávajícím, je opět v rezervační smlouvě většinou dohodnuto, že takovým okamžikem se ze složeného rezervačního poplatku stává nadále součást kupní ceny. Pro tyto případy je však třeba též doplnit, že pokud si poté realitní zprostředkovatel nadále tuto částku (představující tedy již nadále platbu na kupní cenu) ponechá u sebe, může se dopouštět porušení povinnosti dle §4 odst. 2 zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRZ“), z něhož vyplývá, že platby na zajištění plnění z realitní smlouvy, tj. zejména platby na kupní cenu, které by měly být složeny u realitního zprostředkovatele, musí být uloženy pouze do jeho úschovy, a to při dodržení veškerých zákonných povinností určených pro vedení takových úschov v §4 ZoRZ.

Vzhledem k tomu, že má realitní zprostředkovatel většinou na samém počátku uzavřenu i běžnou (a v tomto případě zákonem předpokládanou) smlouvu o realitním zprostředkování s prodávajícím, na jejímž základě nemovitost nabízí, je velmi často součástí takové smlouvy i ujednání, že provizi realitnímu zprostředkovateli platí právě strana prodávající (obvykle ve

výši rezervačního poplatku skládaného následně zájemcem o koupi).

Vznik nároku realitního zprostředkovatele vůči prodávajícímu na takovou provizi je pak často sjednán např. k okamžiku uzavření zprostředkovávané kupní smlouvy mezi prodávajícím a zájemcem o koupi.

Není však nijak neobvyklé, že je nárok realitního zprostředkovatele na provizi vůči prodávajícímu vázán již na uzavření smlouvy o uzavření smlouvy budoucí mezi prodávajícím a zájemcem o koupi. **Je však nutné upozornit, že z právního pohledu může v takovém případě realitnímu zprostředkovateli vzniknout nárok na provizi vůči prodávajícímu právě již i uzavřením rezervační smlouvy, neboť ta v naprosté většině obsahuje (jak bylo blíže popsáno v předchozí části tohoto článku) právě takovou smlouvu o uzavření smlouvy budoucí.**

Pokud je však provize vázána např. až na uzavření kupní smlouvy a následně mezi zájemcem o koupi a prodávajícím dojde k jejímu uzavření, nejenže se ve výše popsaném případě rezervační poplatek složený dříve zájemcem o koupi změní na součást kupní ceny, ale zároveň vznikne realitnímu zprostředkovateli nárok na úhradu provize vůči prodávajícímu, a to ve výši právě této části kupní ceny (tedy ve výši dříve uhrazeného rezervačního poplatku), kterou má realitní zprostředkovatel složenu u sebe.

Dle podmínek smlouvy o realitním zprostředkování (popř. dle podmínek samotné rezervační smlouvy) pak následně dojde k započtení nároku realitního zprostředkovatele vůči prodávajícímu na úhradu provize oproti nároku prodávajícího na úhradu části kupní ceny složené pro prodávajícího u realitního zprostředkovatele (tedy původního rezervačního poplatku, který se později transformoval na součást kupní ceny).

Prodávající tak ve skutečnosti většinou neobdrží část kupní ceny složenou u realitního zprostředkovatele, neboť tato částka zůstane realitnímu zprostředkovateli jako jeho provize.

Zájemce o koupi tedy může nabýt dojmu, že na základě rezervační smlouvy provizi nehradí (tak, jak je tomu naopak často o běžné smlouvy o realitním zprostředkování). Na počátku totiž skládá pouze rezervační poplatek, který se posléze transformuje na součást kupní ceny. Nakonec se však z této částky přeci jen stává provize, kterou sice formálně platí prodávající, ale hradí ji právě touto částkou, kterou původně složil zájemce jako rezervační poplatek. Jde tedy stále o stejnou částku, jejímž cílem je, aby se v konečné fázi tohoto právního koloběhu stala provizí realitního zprostředkovatele.

Vrácení rezervačního poplatku

Jedním z problematických momentů u rezervačních smluv může být situace, kdy by následně nedošlo k dokončení transakce a k uzavření kupní smlouvy či jejímu vkladu do katastru nemovitostí, anebo by později došlo ke zrušení takové smlouvy např. v důsledku odstoupení účastníka.

V takovém případě vznikne na straně prodávajícího povinnost vrátit kupujícímu dříve uhrazenou

kupní cenu.

Pokud však již mezi tím realitnímu zprostředkovateli vůči prodávajícímu vznikl nárok na provizi, došlo většinou k započtení tohoto nároku oproti nároku prodávajícího vůči realitnímu zprostředkovateli na vyplacení části kupní ceny složené dosud u realitního zprostředkovatele (původně v podobě rezervačního poplatku hrazeného zájemcem o koupi). Realitní zprostředkovatel si tedy po provedeném zápočtu tuto část kupní ceny (jakožto svoji provizi) ponechal. Rezervační poplatek složený u realitního zprostředkovatele se tak právně stal vlastnictvím realitního zprostředkovatele jakožto jeho provize (na níž mu vznikl nárok vůči prodávajícímu). Tímto postupem však může při vzniku povinnosti prodávajícího na vrácení kupní ceny vůči kupujícímu dojít k právně poněkud komplikované situaci.

I když se z rezervačního poplatku uhrazeného na počátku zájemcem o koupi následně stala součást kupní ceny, prodávající tuto částku při inkasu kupní ceny neobdržel, neboť tato zůstala realitnímu zprostředkovateli po započtení oproti jeho nároku provizi vůči prodávajícímu.

Jestliže by tedy byl následně prodávající povinen kupní cenu vrátit kupujícímu (např. v důsledku zmíněného zrušení kupní smlouvy), bude muset kupujícímu vrátit plnou výši kupní ceny i včetně její části, jež byla dříve uhrazena ze strany kupujícího realitnímu zprostředkovateli jako rezervační poplatek, načež se stala formálně součástí kupní ceny. Tuto částku však prodávající dříve fyzicky neobdržel, neboť zůstala realitnímu zprostředkovateli jako jeho provize.

Naopak zájemce o koupi se nemůže domáhat vrácení dříve uhrazeného rezervačního poplatku, popř. části kupní ceny, na kterou se tento poplatek přeměnil, po realitním zprostředkovateli, neboť pokud se tato částka stala součástí kupní ceny, je třeba její vrácení právně požadovat po prodávajícím (který ji však nikdy neobdržel, protože si ji ponechal realitní zprostředkovatel po započtení vůči prodávajícímu na svoji provizi).

Rezervační smlouva a zprostředkovatelský vztah s realitním zprostředkovatelem

Doposud se předchozí text zabýval především sice nejzásadnější, i když zároveň také značně opomíjenou součástí rezervačních smluv, a to smlouvou o uzavření smlouvy budoucí, která je většinou mezi zájemcem o koupi a prodávajícím uzavírána v rámci rezervační smlouvy.

Je však na místě se také věnovat otázce, kde (a zda) je vlastně v daném konceptu rezervační smlouvy místo pro samotné realitní zprostředkování poskytované ze strany realitního zprostředkovatele.

Ač je běžnou veřejností rezervační smlouva většinou chápána pouze jako určitý druh smlouvy o realitním zprostředkování, jejíž podstatou je navázání zprostředkovatelského vztahu s realitním zprostředkovatelem pro účely dalšího jednání o plánované koupi, může se dokonce u určitého druhu rezervačních smluv stát, že rezervační smlouva vůbec nebude žádný zprostředkovatelský vztah obsahovat ani vytvářet.

Rezervační smlouva obsahující smlouvu o realitním zprostředkování

Je obvyklé, že i v rámci rezervační smlouvy, jejímž účelem je především uzavření smlouvy o uzavření smlouvy budoucí, je zároveň sjednána i smlouva o realitním zprostředkování mezi zájemcem o koupi a realitním zprostředkovatelem. S prodávajícím má při tom realitní zprostředkovatel v těchto případech smlouvu o realitním zprostředkování většinou uzavřenu již dříve a na jejím základě také nemovitost nabízel.

Smlouva o realitním zprostředkování obsažená v rezervační smlouvě však nedává zájemci o koupi takové možnosti, které by mu přinášela, kdyby ji uzavřel samostatně mimo rezervační smlouvu, a to například možnost nebýt vázán povinností k uzavření kupní smlouvy s prodávajícím, neboť k této povinnosti se zavázal uzavřením smlouvy o uzavření smlouvy budoucí, která je součástí rezervační smlouvy.

Přesto však zájemci o koupi poskytuje smlouva o realitním zprostředkování uzavřená v rámci rezervační smlouvy alespoň základní ochranu a důležitá práva, neboť realitní zprostředkovatel musí poté plnit vůči zájemci povinnosti stanovené v ZoRZ (např. předložit zájemci výpis z katastru nemovitostí k nabízené nemovitosti - §11 ZoRZ, informovat zájemce o závadách a omezeních týkajících se nemovitosti - §12 odst. 1 ZoRZ, sdělit zájemci, zda má již s prodávajícím sjednánu provizi - §12 odst. 3 ZoRZ, apod.).

Zájemce o koupi se pak tedy i na základě takové rezervační smlouvy může domáhat alespoň svých základních práv vůči realitnímu zprostředkovateli, s nímž takto uzavřel zprostředkovatelský vztah.

Rezervační smlouva bez zprostředkování

Doposud byla zmiňována především rezervační smlouva, která obsahuje jak smlouvu o realitním zprostředkování mezi zájemcem a realitním zprostředkovatelem, tak i smlouvu o uzavření smlouvy budoucí mezi zájemcem a prodávajícím.

Lze se však nezřídka setkat i s typem rezervačních smluv, které jakékoli zprostředkování se zájemcem o koupi nenavazují a žádnou smlouvu o realitním zprostředkování neobsahují.

Tyto rezervační smlouvy jsou pak skutečně pouze smlouvou o uzavření smlouvy budoucí kupní uzavíranou mezi zájemcem o koupi a prodávajícím.

U většiny těchto rezervačních smluv je však možno nejen z právního pohledu považovat za značně problematické, že ač žádný zprostředkovatelský vztah se zájemcem fakticky ani právně nevytváří a ani to nemají v úmyslu, u běžných zájemců tyto smlouvy svým pojmenováním, stylizací i formulacemi často vyvolávají zavádějící dojem, že i v tomto

případě se jedná o navázání zprostředkovatelské smlouvy mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem. Tato představa však neodpovídá skutečnosti.

Realitní zprostředkovatel se u takového typu smluv vůči zájemci o koupi k ničemu nezavazuje a žádnou smlouvu o realitním zprostředkování se zájemcem o koupi neuzavírá. Naopak v těchto rezervačních smlouvách realitní zprostředkovatel figuruje často jen jako zástupce prodávajícího a dokonce v řadě případů tuto rezervační smlouvu (a tedy především v ní obsaženou smlouvu o uzavření smlouvy budoucí kupní) uzavírá přímo i za prodávajícího jako jeho zmocněnec, když plnou moc si k tomu nechal udělit již dříve v rámci smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené s prodávajícím.

Nejenže tedy u tohoto typu rezervačních smluv mezi zájemcem o koupi a realitním zprostředkovatelem nevzniká žádný zprostředkovatelský vztah, ale především z tohoto důvodu není realitní zprostředkovatel zavázán vůči zájemci o koupi plnit žádné povinnosti stanovené v ZoRZ (např. předložit zájemci výpis z katastru nemovitostí k nabízené nemovitosti - §11 ZoRZ, informovat zájemce o závadách a omezeních týkajících se nemovitosti - §12 odst. 1 ZoRZ, apod.) anebo zájemci o koupi poskytovat další obvyklé a očekávatelné realitní služby jako např. zajištění přípravy smluvních dokumentů a zohlednění podmínek a požadavků daného zájemce v rámci celého obchodu. Takové zohlednění požadavků zájemce o koupi dokonce realitní zprostředkovatel v této koncepci rezervační smlouvy ani učinit nemůže, neboť v naprosté většině vystupuje jako zástupce prodávajícího a může tedy brát v potaz pouze jeho zájmy a požadavky.

Je pak jen logické, že uvedených služeb a povinností (tedy zejména povinností stanovených v ZoRZ) se zájemce o koupi nemůže u takové smlouvy vůči realitnímu zprostředkovateli ani dovolávat, neboť s ním žádný zprostředkovatelský vztah tímto typem smlouvy nenavázal.

Ač tedy většinou i po podpisu tohoto typu rezervační smlouvy zájemce o koupi očekává poskytnutí určitých realitních služeb ze strany realitního zprostředkovatele, může často překvapeně zjistit, že i když realitnímu zprostředkovateli složil nemalý rezervační poplatek (domnívaje se často, že jde o provizi či obdobnou platbu za jeho zprostředkovatelské služby), tak na jakýkoli servis od tohoto realitního zprostředkovatele nárok nemá.

U tohoto typu rezervačních smluv je tedy skutečně jejich jediným obsahem i účelem smlouva o uzavření smlouvy budoucí kupní mezi zájemcem a prodávajícím (který je často ještě navíc při tomto podpisu zastoupen realitním zprostředkovatelem).

Samostatnou významnější funkci však v této smlouvě realitní zprostředkovatel nemá a jeho přítomnost mnohdy pouze vyvolává u zájemce o koupi zavádějící dojem, že jde o navázání zprostředkovatelského vztahu mezi ním a realitním zprostředkovatelem. U takto koncipovaných rezervačních smluv by však toto očekávání bylo marné, neboť zájemce jejich uzavřením žádný zprostředkovatelský vztah s daným realitním zprostředkovatelem neuzavírá.

Závěrem

Lze shrnout, že u většiny rezervačních smluv je jejich hlavní podstatou sjednání smlouvy o uzavření smlouvy budoucí mezi zájemcem o koupi a prodávajícím. Navázání vztahu zprostředkování mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem u rezervační smlouvy pak může, ale v některých případech také dokonce nemusí být její součástí.

Rezervační smlouvu, která obsahuje i smlouvu o uzavření smlouvy budoucí, je možno rozpoznat již na první pohled podle dvou základních znaků – (1) v záhlaví smlouvy jsou uvedeni tři účastníci, kdy vedle obvyklého realitního zprostředkovatele a zájemce o koupi je uveden i prodávající (popřípadě prodávající zastoupený realitním zprostředkovatelem), přičemž jde tedy o (nejméně) trojstrannou smlouvu, a (2) ve smlouvě je formulován závazek zájemce o koupi vůči prodávajícímu uzavřít s ním v určité lhůtě za určenou kupní cenu konkrétní smlouvu a zároveň obdobný závazek prodávajícího vůči zájemci o koupi (je zde tedy takto sjednána smlouva o uzavření smlouvy budoucí).

U většiny zájemců však nedochází k dostatečnému rozeznání smlouvy o uzavření smlouvy budoucí obsažené v rezervační smlouvě. Zde je mimochodem do budoucna otevřený prostor pro soudní judikaturu, zda zejména rezervační smlouvy, které nenavozují žádný zprostředkovatelský vztah mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi, ač takový dojem u běžného zájemce vzbuzují, není možno v řadě případů považovat např. za neplatné pro absenci vůle účastníků (zejména, jde-li o spotřebitele) a případně i pro obcházení pravidel a podmínek stanovených v ZoRZ.

V této souvislosti je také vhodné dodat, že účelem ZoRZ bylo mimo jiné omezit uzavírání takových rezervačních smluv, z nichž by nebylo pro účastníky zřejmé, že zároveň obsahují i smlouvu o uzavření smlouvy budoucí.

Od počátku legislativních příprav tedy ZoRZ obsahoval ustanovení, které zakazovalo spojovat smlouvu o realitním zprostředkování se smlouvou o uzavření smlouvy budoucí, pokud zároveň zájemce není dostatečně srozumitelně upozorněn, že v rámci takto spojené smlouvy uzavírá oba tyto smluvní typy. Sankcí pak byla neplatnost smlouvy o realitním zprostředkování, která by byla součástí takové „spojené“ smlouvy.

Až téměř do samého závěru legislativního procesu tedy ZoRZ obsahoval ustanovení, které znělo:

Je-li smlouva o realitním zprostředkování zahrnuta do téže písemnosti jako realitní smlouva anebo smlouva o uzavření budoucí realitní smlouvy, musí být z takové písemnosti zřetelné a způsobem nevzbuzujícím pochybnost zřejmé, že obsahuje jak smlouvu o realitním zprostředkování, tak i realitní smlouvu anebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy, jinak je taková smlouva o realitním zprostředkování neplatná. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením takové námitky neplatnosti nejsou dotčena ostatní práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v takové písemnosti.

Výše uvedený účel a smysl daného ustanovení dosud potvrzuje i aktuální důvodová zpráva ZoRZ,v níž je i dnes účel této úpravy popsán takto:

Ustanovení reaguje na praktiky některých realitních zprostředkovatelů, kteří pouze ve snaze zajistit si co nejdříve a bez dalšího provizi, uzavírají se zájemcem (např. kupujícím) smlouvu o realitním zprostředkování, kde je však jako účastník uvedena i třetí osoba (např. prodávající), která je nejčastěji zastoupena přímo realitním zprostředkovatelem. Ve smlouvě je pak uveden i závazek zájemce uzavřít s třetí osobou příslušnou realitní smlouvu. Tímto postupem však bez přímého vědomí a vůle zájemce i třetí osoby dochází mezi zájemcem a třetí osobou k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí realitní, a to vše aniž by kterýkoli z těchto účastníků měl zájem již v takovém okamžiku a především takovým způsobem uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí realitní. Jediným profitujícím z takové situace je realitní zprostředkovatel, který (aniž by si to většinou zbývající účastníci uvědomili) tak již v řadě případů zprostředkoval uzavření sjednané smlouvy, tj. smlouvy o smlouvě budoucí realitní, čímž si zajistil nárok na provizi.

Až následně v závěru přijímání ZoRZ došlo ke zcela neodůvodněné legislativní úpravě daného ustanovení (čemuž odpovídá i skutečnost, že ani do důvodové zprávy se již taková změna nepromítla), která z textu vypustila zmínku o smlouvách o uzavření smlouvy budoucí, čímž se nadále výše uvedené zákonné omezení vztahuje pouze na spojování smluv o realitním zprostředkování s realitními smlouvami (tedy typicky např. kupními smlouvami), k čemuž však v praxi téměř nedochází.

V současnosti pak §15 ZoRZ zní: *Smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námitky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první.*

Je tedy patrné, že ač i nadále důvodová zpráva ZoRZ uvádí jako účel tohoto ustanovení omezení spojování smluv o realitním zprostředkování především se smlouvami o uzavření smluv budoucích, samotné znění §15 ZoRZ tomuto deklarovanému účelu nyní neodpovídá a zákaz vztahuje pouze na spojování s realitními (tedy např. kupními) smlouvami.

Ponechme navíc stranou, že z aktuálního znění §15 ZoRZ není ani zřejmé, k jaké smlouvě se deklarovaná neplatnost vztahuje (tedy zda má být neplatnou smlouva o realitním zprostředkování, nebo i samotná zároveň uzavřená realitní smlouva anebo snad obě). Původně navrhované znění primárně nezakazovalo spojení těchto smluv, pouze ukládalo povinnost, aby z formulace takto spojené smlouvy bylo zřejmé, že obsahuje dva typy smluv a účastníci tak měli vědomost, co je skutečným obsahem jimi uzavíraného ujednání. Teprve při nedodržení této přehlednosti byla stanovena sankce neplatnosti, a to jen pro smlouvu o realitním zprostředkování. Stávající znění však uvádí neplatnost jako jediný a přímý důsledek takového spojení smluv, což je nedůvodně přísné, neboť nijak nezohledňuje případy, kdy účastníci mohou v řadě případů mít i skutečný úmysl a zájem tyto smlouvy spojit.

I díky uvedenému legislativnímu nedostatku ZoRZ tedy v současnosti zákon nijak dostatečně problematiku rezervačních smluv neřeší.

Závěrem je však nutné opětovně podotknout, že rezervační smlouvy jsou dlouhodobě běžnou a častou součástí dokumentů užívaných v rámci realitních služeb a tento typ smluv ani nijak výslovně neodporuje zákonným předpokladům (ač dosud nebyly v podstatnější míře posouzeny a prověřeny

soudními rozhodnutími).

Problematickým momentem při užívání tohoto typu smluv tedy zůstává spíše skutečnost, že většinou zájemců (a bohužel mnohdy i realitními zprostředkovateli, kteří tyto smlouvy užívají) není dostatečně vnímána jejich právní podstata, a tedy, že jejich hlavním účelem a právním důsledkem bývá především sjednání smlouvy o uzavření smlouvy budoucí, než samotné realitní zprostředkování, které je tak mnohdy pouze vedlejší součástí rezervačních smluv a někdy v nich dokonce i zcela absentuje.

JUDr. Tomáš Philippi,
advokát

Provozovatel Centra realitního vzdělávání (www.realitni.info)

---

[1] K dispozici >>> zde.

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

Další články:

- 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
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání