

22. 9. 2023

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

Smluvní pokuta ve smlouvě o realitním zprostředkování

Nejvyšší soud České republiky se ve svém rozsudku ze dne 13. června 2023, č. j. 33 Cdo 1507/2022-115, zabýval otázkou, zda je realitní kancelář jakožto realitní zprostředkovatel oprávněna požadovat smluvní pokutu v případě, že zájemce o koupi (spotřebitel) neuzavře s prodávajícím realitní smlouvu.

Právní rámec

Vedle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění, smlouvu o realitním zprostředkování upravuje speciální právní předpis, a to zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), v platném znění ("**ZoRZ**").

Tento zákon smlouvu o realitním zprostředkování definuje jako „*smlouvu o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy.*“[\[1\]](#) Realitní smlouvou je míněna smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.[\[2\]](#)

Za účelem poskytnutí vyšší míry ochrany spotřebitelům ZoRZ výslovně zakazuje uložit ve smlouvě o realitním zprostředkování zájemci o koupi nemovitosti, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy (§ 14 ZoRZ). [\[3\]](#)

Trojstranná smlouva o rezervaci

V posuzovaném případě se Nejvyšší soud nejprve zabýval otázkou, zda v praxi užívaná trojstranná rezervační smlouva mezi prodávajícím, kupujícím (zájemcem o koupi) a realitním zprostředkovatelem spadá pod režim ZoRZ.

Pokud je účelem trojstranné rezervační smlouvy uzavření realitní smlouvy a realitní zprostředkovatel se v takové smlouvě zaváže vykonávat za úplatu činnost směřující k uzavření realitní smlouvy, vztahují se podle názoru Nejvyššího soudu na takovou smlouvu ustanovení ZoRZ, a to včetně jeho ustanovení § 14 zapovídající možnost uložení povinnosti zájemci, je-li spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

Smluvní pokuta

V případě, že je povinnost uzavřít realitní smlouvu spotřebiteli ve smlouvě o realitním zprostředkování uložena, jedná se o ujednání sjednané v rozporu s § 14 ZoRZ. Nejvyšší soud zdůraznil, že povinnost uzavřít smlouvu a smluvní pokuta zajišťující tuto povinnost mohou být sjednány pouze pro osoby ve vzájemném postavení věřitele a dlužníka hlavního závazku, tj. k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze její budoucí účastníci, nikoliv že se k tomu zaváže zájemce ve zprostředkovatelské smlouvě.[\[4\]](#)

Shrnutí

Nejvyšší soud potvrdil výklad odvolacího soudu o tom, že trojstranné rezervační smlouvy uzavírané mezi prodávajícím, kupujícím a realitním zprostředkovatelem, na základě kterých realitní zprostředkovatel vykonává za úplatu činnost směřující k uzavření realitní smlouvy, podléhají režimu ZoRZ. Současně potvrdil, že v takové smlouvě nemůže být sjednána povinnost zájemce o koupi (spotřebitele) uzavřít smlouvu zajištěná smluvní pokutou pro realitního zprostředkovatele, když smluvní pokuta může být sjednána pouze mezi účastníky budoucí smlouvy.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

JUDr. Monika Pechová,
advokátní koncipientka



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

[1] § 2 písm. c) ZoRZ.

[2] § 2 písm. d) ZoRZ.

[3] Podle Důvodové zprávy k § 14 ZoRZ je toto ustanovení reakcí na nežádoucí praxi realitních zprostředkovatelů, kteří se obdobné povinnosti snaží ve smlouvách uvádět, přestože to odporuje povaze zprostředkovatelských smluv.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. června 2023, č. j. 33 Cdo 1507/2022-115.

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

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)

- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)