23. 10. 2023

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

Významné rozhodnutí Nejvyššího soudu k platnosti závazků z rezervačních smluv uzavřených s realitními zprostředkovateli

Nejvyšší soud se ve svém nedávném rozsudku [1] zabýval platností povinnosti uzavřít kupní smlouvu a platností smluvní pokuty, které byly sjednány v trojstranné rezervační smlouvě uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem, vlastníkem nemovitosti a zájemcem v postavení spotřebitele. Závěry tohoto rozhodnutí mají významné dopady na stávající praxi v oblasti zprostředkování nemovitostí a představují doposud nejdůležitější soudní výklad nového zákona o realitním zprostředkování,[2] který nabyl účinnosti na jaře 2020.

Vztah vlastník – zájemce – zprostředkovatel

V realitní praxi často dochází k uzavírání třístranných rezervačních smluv mezi stávajícím vlastníkem nemovitosti jako prodávajícím, zájemcem jako kupujícím a realitní kanceláří jako zprostředkovatelem obchodu. Tak tomu bylo i v případě rezervační smlouvy posuzované Nejvyšším soudem.

V dotčené rezervační smlouvě se realitní kancelář zavázala vykonávat činnost směrující k uzavření kupní smlouvy, nesjednávat další rezervační smlouvy, zajistit vypracování návrhu kupní smlouvy, zajistit advokátní úschovu kupní ceny a podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Rezervační poplatek měl být v případě dokončeného obchodu v plné výši použit na úhradu provize realitního zprostředkovatele.

Po uzavření rezervační smlouvy a zaplacení rezervačního poplatku však zájemce o koupi nemovitosti od rezervační smlouvy odstoupil s poukazem na právní a faktické vady, konkrétně neprovedený zápis pozemku v katastru nemovitostí a nezajištění přístupové cesty a přípojek. Spolu s odstoupením požadoval zájemce také vrácení již uhrazeného rezervačního poplatku.

Realitní zprostředkovatel však rezervační poplatek nevrátil s odůvodněním, že jej započetl na nárok ze smluvní pokuty, která byla aktivována porušením v rezervační smlouvě sjednané povinnosti uzavřít kupní smlouvu. Zájemce se proto rozhodl žalovat realitního zprostředkovatele na vrácení rezervačního poplatku. Uspěl v řízení před soudem prvního stupně, v odvolacím řízení a za pravdu mu dal také Nejvyšší soud v rozhodnutí o dovolání, v němž byl především učiněn výklad toho, zda rezervační smlouva podléhá zákonu o realitním zprostředkování.

Rezervační smlouva podléhá zákonu o realitním zprostředkování

Nejvyšší soud s odkazem na smysl a účel zákona o realitním zprostředkování a potřebu ochrany neprofesionálních účastníků nemovitostních transakcí potvrdil, že třístranná rezervační smlouva s realitní kanceláří se musí řídit zákonem o realitním zprostředkování a nelze v ní platně sjednat povinnost zájemce uzavřít kupní smlouvu. Takovou smlouvu je totiž třeba považovat za „smlouvu o realitním zprostředkování“.[3] Zákon o realitním zprostředkování přitom výslovně zakazuje zakotvit ve smlouvách o realitním zprostředkování zájemcům v postavení spotřebitelů jakýkoliv závazek k uzavření navazující kupní smlouvy. Pokud by v rezervační smlouvě byl závazek zájemce uzavřít kupní smlouvu sjednán, je absolutně neplatný.

Nejvyšší soud také dospěl k navazujícímu závěru, že nesplnění absolutně neplatné povinnosti uzavřít kupní smlouvu nelze sankcionovat smluvní pokutou. Realitní kanceláře nemohou sjednat smluvní pokutu za porušení povinnosti uzavřít kupní smlouvu ze strany zájemce. Smluvní pokuta zajišťující povinnost uzavřít kupní smlouvu může být sjednána pouze mezi osobami ve vzájemném postavení věřitele a dlužníka hlavního závazku. K uzavření realizační smlouvy se tedy mohou zavázat pouze budoucí strany realitního obchodu, a nikoliv zájemce ve zprostředkovatelské smlouvě.

Důsledky pro realitní trh

Nadále existují možnosti, jak dosáhnout zamýšleného cíle, tedy zajistit provedení realitního obchodu. Je přitom třeba mít na paměti, že k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze její budoucí strany, tedy vlastník nemovitosti a potenciální kupující.

Doporučujeme realitním kancelářím a dalším účastníkům nemovitostního trhu, aby důkladně zkontrolovali, zda je jimi užívaná smluvní dokumentace v souladu se zákonem o realitním zprostředkování a soudním výkladem všech jeho ustanovení.

Mgr. Martin Ráž, M.Jur.,
partner

JUDr. Jakub Vojtěch, PhD.,
senior advokát

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111

Fax: +420 255 000 110
e-mail: office@havelpartners.cz

---

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022.
[2] Zákon 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).
[3] Srov. § 14 zákona 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

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

Další články:

- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení
- Zadávání veřejných zakázek na Slovensku z pohledu dodavatele - vybrané odlišnosti od české právní úpravy