26. 10. 2017

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

Smluvní pokuty ve smlouvách o rezervaci nemovitosti kategoricky neplatné?

Realitní zprostředkovatelská činnost je bezpochyby jedním z nejdynamičtěji rozvíjejících se odvětví služeb v České republice. Jako taková si však čím dál tím více žádá svou speciální právní úpravu, která by jasně definovala charakter vztahu vznikajícího mezi realitním zprostředkovatelem na straně jedné a zájemcem o prodej respektive koupi nemovitosti na straně druhé.

DOHNAL PERTOT SLANINA

advokátní kancelář

Protože však přijetí zákona o realitním zprostředkování, jinak také nazývaného jako „realitní zákon“, je stále v nedohlednu, je třeba si při právní kvalifikaci těchto vztahů vystačit s obecnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), případně s ustanoveními obsaženými v zákoně č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění.

Vztah mezi realitní kanceláří (neboli realitním zprostředkovatelem) a zájemcem o koupi nemovitosti vzniká typicky uzavřením tzv. rezervační smlouvy. Jejím základním obsahem bývá na jedné straně závazek realitního zprostředkovatele vyvíjet činnost k tomu, aby zájemce uzavřel kupní smlouvu s vlastníkem nemovitosti, a zároveň závazek neuzavřít rezervační smlouvu s jiným zájemcem o koupi nemovitosti, a na druhé straně závazek zájemce, že bude poskytovat součinnost vedoucí k uzavření předmětné kupní smlouvy s vlastníkem nemovitosti. K těmto vzájemný povinnostem se zprostředkovatel a zájemce zavazují na určitou dobu, která je rezervační smlouvou označována jako doba rezervace. V rezervační smlouvě zpravidla není sjednána odměna zprostředkovatele za poskytování jeho služeb zájemci, neboť realitní obchody bývají v dnešní době již koncipovány tak, že odměnu zprostředkovatele hradí vlastník nemovitosti z kupní ceny za nemovitost.

Častým scénářem, který v rámci realitního zprostředkování nastává ve vztahu mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi nemovitosti, je situace, kdy si zájemce po uzavření rezervační smlouvy celou investici rozmyslí, a nezřídka po následné poradě s právním zástupcem, jehož služby vyhledal ve snaze se koupi vyhnout bez jakékoliv sankce, zdržuje celý obchod do uplynutí doby rezervace v domnění, že smluvní pokuta, jíž byla zajištěna jeho povinnost poskytovat součinnost k uzavření kupní smlouvy, je sjednaná neplatně. Tuto svou domněnku opírá o jemu poskytnutou právní radu založenou na myšlence kategorické neplatnosti smluvních pokut v rezervačních smlouvách typicky vyvozovanou ze závěru Nejvyššího soudu v jeho rozhodnutí ze dne 24.07.2013, sp.zn. 33 Cdo 3448/2012.

Takové zobecňování citovaného judikátu Nejvyššího soudu je však zcela zavádějící. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí totiž posuzoval nárok na zaplacení smluvní pokuty, který byl podmíněn okolností, že k uzavření kupní smlouvy k předmětné nemovitosti dojde z důvodů na straně zájemce. Takto koncipovanou smluvní pokutu Nejvyšší soud skutečně označil, a to ve své rozhodovací praxi opakovaně, za neplatně sjednanou, a to za předpokladu, že zprostředkovatel nejedná jako zmocněný zástupce druhé smluvní strany kupní smlouvy, tedy nemůže projevit vůli k uzavření zprostředkovávané kupní smlouvy, a proto nemůže být k odpovídající povinnosti zavázán vůči zprostředkovateli ani zájemce. Logickým vyústěním pak bylo označení za neplatnou i smluvní pokutu, která takto neplatně sjednanou povinnost zajišťovala, respektive utvrzovala.

Na tomto místě je tak třeba podotknout, že drtivá většina významnějších realitních zprostředkovatelů působících na českém trhu s nemovitostmi v dnešní době již reaguje na judikaturní závěry soudů České republiky, citované rozhodnutí nevyjímaje, když obsah právních instrumentů, včetně rezervačních smluv, těmto závěrům přizpůsobuje tak, aby své zájmy v rámci realitních obchodů měla smluvně zajištěné zcela v souladu s právním řádem, a tedy účinně vymahatelné. Proto, jak vyplývá ze shora uvedeného, není již standardně vznik nároku zprostředkovatele na zaplacení smluvní pokuty vůči zájemci vázán na „neuzavření kupní smlouvy z důvodů na straně zájemce“ nebo na „odepření uzavření kupní smlouvy“, ale právě na odepření shora uvedené součinnosti směřující k uzavření kupní smlouvy. Takto definovaná smluvní pokuta je sjednána naprosto platně. S ohledem na skutečnost, že nárok na odměnu zprostředkovatele standardně vzniká, jak již bylo uvedeno, vůči vlastníkovi nemovitosti podmíněně za zprostředkování uzavření kupní smlouvy se zájemcem, je zajištění poskytnutí součinnosti zájemce smluvní pokutou jako paušalizované náhrady škody zcela opodstatněné. Bez jejího poskytnutí by totiž nemohl zprostředkovatel splnit své povinnosti vůči vlastníkovi nemovitosti, navíc by na jeho straně došlo ke vzniku ušlého zisku ve výši nerealizované provize. Proto mu musí být právním řádem poskytnuty účinné prostředky, kterými si jím zprostředkovanou třetí osobu „pojistí“, a tedy že dojde k naplnění účelu samotného zprostředkování. Bez takové možnosti by ostatně neměl institut zprostředkování upravený v ustanovení § 2445 až 2545 OZ reálný význam pro potřeby každodenní praxe. Tuto argumentaci ostatně potvrdil sám Nejvyšší soud, a to ve svém rozhodnutí ze dne 29.10.2015, sp.zn. 33 Cdo 1272/2015, kde mimo jiné konstatoval, že vzhledem k riziku ušlého zisku na straně zprostředkovatele, je smluvní pokuta sjednaná v jeho výši, tedy ve výši provize, zcela adekvátní, právě vzhledem k jejímu charakteru paušalizované náhrady škody, a zároveň žádným způsobem nezpochybňoval z hlediska platnosti smluvní pokuty obsah pojmu „součinnost“ pro jeho případnou obecnost či neurčitost.

S ohledem na shora uvedené tak nezbývá případným zájemcům o koupi nemovité věci přes realitní kancelář než doporučit, aby se zbytečnému sporu s realitní kanceláří o zaplacení smluvní pokuty vyhnuli již před podpisem rezervační smlouvy, a to řádným zvážením svého zájmu o koupi dané nemovitosti, a následně řádným seznámením se s obsahem svého závazku vůči realitní kanceláři, tedy s obsahem rezervační smlouvy. Podcenění jejich postoje k těmto otázkám, včetně jeho následné změny až po podpisu rezervační smlouvy, by se jim přeci jen mohlo výrazně nevyplatit.

Mgr. Michal Koutník,
advokátní koncipient

DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s.
OLOMOUC | PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | LETOHRAD

Palackého 75/21
779 00 Olomouc

Prvního pluku 347/12a
186 00 Praha 8

Komenského 266/3
500 03 Hradec Králové

Václavské náměstí 76
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086
e-mail: info@akdps.cz

[1] Splatnost dluhu byla dříve upravena v ustanovení § 563 OZ, dnešní úprava je uvedena v ustanovení § 1958 NOZ.

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

Další články:

- Oceňování senior center a domovů se zvláštním režimem v nemovitostních fondech
- Změna výroby na příkaz mateřské společnosti bez finanční kompenzace vzniklých ztrát? Judikát NSS, který mění pohled na převodní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- „Bez pohlavků“: jasná hranice výchovy v českém právu
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Diskriminace není legrace aneb nerovné zacházení s akcionáři při výplatě zálohy na podíl na zisku
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Neplatnost usnesení valné hromady akciové společnosti v rozhodovací praxi soudů
- Aktuální novelizace potravinových vyhlášek
- Zaměstnanecké akcie (ESOP) v roce 2026: co přináší novela a jak se na ni připravit
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?