











Ilustrační foto / Illustrative photo

nejen vůči vlastníkovu nemovitosti, ale i zájemci. Naopak se neztotožnil s argumentací realitní kanceláře, podle které zájemce nebyl klientem realitní kanceláře, a ta svou činnost pro něj nevykonávala.

Nejvyšší soud potvrdil i logický závěr, že pak se na danou smlouvu vztahuje § 14 zákona o realitním zprostředkování a **smluvní pokutu nelze platně sjednat, resp. neuzavření kupní smlouvy dle rezervační smlouvy nemůže být platně sankcionováno ve prospěch realitní kanceláře.** Též proto, že realitní kancelář nevystupuje ve vztahu věřitel-dlužník.

### Závěr

Z ekonomického pohledu přenáší výše uvedený právní vývoj náklady spojené s neúspěšným jednáním o kupní smlouvě na nemovitosti více na prodávající stranu, resp. na zprostředkovatele. Druhý jmenovaný si stále může do své provize z úspěšného prodeje kalkulovat i riziko, že jí mohou předcházet neúspěšné pokusy. Nebo si pro případ neúspěšného pokusu sjednat s prodávajícím (nikoliv s kupujícím) zvláštní odměnu za své služby.

Rovněž **prodávajícímu zůstává možnost sankcionovat nesplnění smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze strany kupujícího**, ovšem smlouvy dvoustranné, kde by realitní kancelář figurovat neměla. Samozřejmě, smlouva o smlouvě budoucí je jiným a pozdějším krokem, než smlouva rezervační, tedy toto z pohledu zprostředkovatele není nijak spásné. V konečném důsledku tedy zákonodárce ve spojení se soudy významně změnil dosud obvyklou alokaci rizik na realitním trhu.

*Autor: HAVEL & PARTNERS*

**HAVEL & PARTNERS**

ÚSPĚCH SPOJUJE

zprostředkování platí: „**Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.**“

Proto pokud rezervační smlouvu uzavře s realitním zprostředkovatelem osoba, která je v postavení spotřebitele (a jak již zaznělo, to zahrnuje téměř všechny běžné zájemce o koupi bytu), nelze jí uložit povinnost k uzavření kupní smlouvy. **V případě, že by i přesto tato povinnost uložena byla, jednalo by se o absolutně neplatné ujednání.** Smluvní pokutou pak nelze zajistit závazek, který platně nevznikl, a proto by i ujednání o smluvní pokutě bylo nutné posoudit jako neplatné.

I pokud by se na rezervační smlouvu neuplatnil zákon o realitním zprostředkování, stále by se jevil ujednání o smluvní pokutě připadající realitní kanceláři jako problematické. Důvody jsme popsali výše v souvislosti s obecnou spotřebitel-skou úpravou.

### Nejvyšší soud vyslovil propadnutí rezervačních poplatků jasné NE

Nedávno bylo publikováno významné rozhod-

nutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022 **ze dne 20. 6. 2023.** Nejvyšší soud nejprve dovedl širokou působnost zákona o realitním zprostředkování, a to zejména s ohledem na široké vymezení činností realitního zprostředkování, které nejsou výslovně vyjmenovány, ale zahrnují veškeré činnosti, jejichž účelem je zprostředkování realitní smlouvy. Z tohoto důvodu by mělo jít o realitní zprostředkování i při výkonu činností, které za úplatu směřují ke zprostředkování realitního obchodu (opět hlavně uzavření kupní smlouvy).

Nejvyšší soud dále dovedl, že v situaci, kdy se v rezervační smlouvě zavazuje realitní kancelář vykonávat činnost směřující k uzavření kupní smlouvy a zároveň k tomu, nesjednávat další rezervační smlouvy, vypracovat návrh kupní smlouvy, zajistit advokátní úschovu kupní ceny nebo zajistit ověření podpisu vlastníka nemovitosti i zájemce, a realitní kancelář vykonává tuto činnost úplatně ve výši a formě rezervačního poplatku, pak realitní kancelář vyvíjí realitní zprostředkování pro obě strany smlouvy, tzn. i pro zájemce. Ostatně Nejvyšší soud podpořil svou argumentaci také odkazem na § 11 a § 12 zákona o realitním zprostředkování, v něž jsou stanoveny pro realitní kancelář povinnosti a činnosti

