

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

15.8.2023 - Lukáš Syrový, Marek Lošan, Martin Ráž, Jakub Vojtěch | HAVEL & PARTNERS

Nejvyšší soud se ve svém nejnovějším rozsudku 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, 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 směřující 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 započtl 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“. 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.

HAVEL & PARTNERS je jedním z největších týmů právníků specializovaných na oblast realitního práva a rádi vám pomůžeme s úpravou a nastavením smluvní dokumentace tak, aby odpovídala aktuálním legislativním i judikатурním požadavkům.

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022.

[2] Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).

[3] Srov. § 14 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

<https://www.havelpartners.cz/vyznamne-rozhodnuti-nejvyssiho-soudu-k-platnosti-zavazku-z-rezervacnich-smluv-uzavrenych-s-realitnimi-zprostredkovateli>