



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Mazákové a soudců Mgr. Olgy Mičanové a Mgr. Ondřeje Rotta ve věci

žalobkyně:

[redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted],
t. č. bytem [redacted]

proti

žalované:

TANA INVEST realitní kancelář s.r.o., IČO 27521818
sídlem Palackého 741, 544 01 Dvůr Králové nad Labem
zastoupená advokátem JUDr. Michalem Hruškou
sídlem Svatojanské nám. 47, 541 01 Trutnov

pro 30 000 Kč s přísl. - rezervační smlouva

k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 28. července 2022 č. j. 15 C 3/2022-67

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Okresní soud napadeným rozsudkem uložil žalované zaplatit žalobkyni 30 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z 30 000 Kč od 9. 12. 2021 do zaplacení, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I) a nahradit žalobkyni náklady řízení 1 500 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II).

2. V odůvodnění rozhodnutí okresní soud uvedl, že žalobkyně se domáhala po žalované zaplacení žalované částky z titulu vrácení rezervačního poplatku s poukazem na ust. § 14 zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (okresní soud uvedený zákonný předpis nesprávně označil jako zákon o rezervační smlouvě), s tím, že mezi stranami došlo k uzavření smlouvy o rezervaci a poskytování součinnosti ze dne 5. 10. 2022, k uzavření realitní smlouvy ale nedošlo, neboť žalobkyně o koupi nemovitosti ztratila zájem. Žalovaná nárok žalobkyně odmítala s poukazem, že se na daný vztah zákon o realitním zprostředkování nevztahuje, neboť smlouva o rezervaci není smlouvou o realitním zprostředkování a tato smlouva neukládala povinnost uzavřít realitní smlouvu, ale povinnost poskytnout součinnost k jejímu uzavření.
3. Okresní soud posoudil smlouvu o rezervaci ze dne 5. 10. 2021 jako smlouvu o realitním zprostředkování. Uzavřel, že z jejího obsahu je zřejmé, že cílem smlouvy bylo zprostředkovat zájemci o koupi nabízené nemovitosti (žalobkyni) koupi žalovaným nabízených nemovitostí (uvedených v čl. I. smlouvy o rezervaci). Za situace, kdy zákon o realitním zprostředkování výslovně ve svém ustanovení § 14 vylučuje sjednat tento zamýšlený úmysl zájemce jakožto povinnost, nelze následnou ztrátu jeho zájmu vedoucí k neuzavření realitní smlouvy, sankcionovat jakoukoliv smluvní pokutou, stejně jako nelze z logiky věci sankcionovat ani „nesoučinnost“ zájemce vedoucí k neuzavření realitní smlouvy. Žalobkyně po uzavření smlouvy o rezervaci, kterou okresní soud posoudil jako smlouvu o realitním zprostředkování, ztratila zájem o výsledek, tedy neuzavřela realitní smlouvu, když tuto povinnost jí nelze nikterak uložit. Nemá-li tuto povinnost, pak nemůže mít ani povinnost poskytovat součinnost vedoucí k jejímu uzavření. Okresní soud poukázal rovněž na smysl a účel zákona o realitním zprostředkování, kdy hlavním důvodem pro přijetí uvedené právní úpravy byla především ochrana klienta. Pokud žalobkyně neměla povinnost uzavřít realitní smlouvu, neměla ani povinnost poskytnout součinnost a žalované nevznikl nárok na jím uplatněnou smluvní pokutu za neposkytnutí součinnosti. Proto žalobě vyhověl vč. zákonného úroku z prodlení od dne následujícího po uplynutí lhůty k zaplacení na základě výzvy ze dne 1. 2. 2021.
4. Žalovaná se proti rozsudku odvolala. Namítla, že okresní soud věc nesprávně právně posoudil. Předně uvedla, že rezervační smlouva nemůže být smlouvou o realitním zprostředkování, na kterou by dopadalo ustanovení § 14 zákona o realitním zprostředkování, protože jejím podstatným obsahem není závazek realitní kanceláře zprostředkovat zájemci uzavření smlouvy s třetí osobou a závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli provizi (závazek realitní kanceláře zde směřuje k rezervaci nemovitosti, tj. k tomu, že po určitou dobu nebude nemovitosti nabízet k prodeji jinému, a zejména pak zde zcela absentuje ujednání o tom, že by zájemce měl platit realitní kanceláři nějakou provizi, když kauce dle této smlouvy charakter provize v žádném případě nemá). Poukázal na judikaturu Nejvyššího soudu, v níž se Nejvyšší soud opakovaně věnoval charakteru rezervačních smluv a dospěl k závěru, že jde o tzv. nepojmenovanou smlouvu. Realitní kancelář se tak na základě žádosti zájemce omezí v možnosti získávat zisk z podnikatelské činnosti a tedy pokud později zájemce od zájmu o koupi bezdůvodně odstoupí, musí následovat nějaká kompenzace. Poukázala na to, že za zcela legitimní je tento postup shledáván i v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 272/2020. Okresní soud se proto měl zabývat tím, zda je ujednání o smluvní pokutě platné či nikoli, kdy rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (zejména rozhodnutím sp. zn. 33 Cdo 1272/2015) dovodila, že sjednání smluvní pokuty za neposkytnutí součinnosti je zcela legitimní a platné. Nesouhlasila ani se závěrem okresního soudu, že nebylo-li možné sjednat povinnost uzavřít smlouvu, nebylo možné postihovat ani závazek k neposkytnutí součinnosti. Poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3279/2020, dle něhož strany mohou ujednat, pokud nastane jiná skutečnost, která nepředstavuje porušení smluvní povinnosti, jiné ujednání o odstupném či nepojmenovanou

klauzuli utvrzující dluh. Ustanovení předmětné rezervační smlouvy o „propadnutí kauce“ nepochybně takové ujednání může představovat. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl. Při odvolacím jednání doplnila, že přístup okresního soudu byl příliš formalistickým, smyslem smluvního ujednání účastníků bylo rezervovat nemovitost a současně poskytnout určitou míru jistoty pro realitní kancelář, argumentace okresního soudu však vede k závěru, že žalobkyni jako zájemce o nemovitost de facto nelze poskytnutí součinnosti zavázat.

5. Žalobkyně při odvolacím jednání uvedla, že již při sjednávání dohody s žalovanou měla uzavřený hypoteční úvěr, nemohla proto volit jinou banku k poskytnutí úvěru. Poukazovala na znění ust. §§ 11 a 14 zákona o realitním zprostředkování, uváděla, že součinnost poskytovala. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil, náhrady nákladů odvolacího řízení se vzdala.
6. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas a osobou oprávněnou (§ 201 a § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal napadené rozhodnutí a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
7. Odvolací soud předně dospěl ve shodě s okresním soudem k závěru, že smlouvu o rezervaci a o poskytnutí součinnosti ze dne 5. 10. 2021 (dále jen „smlouva“), jíž se žalovaná zavázala rezervovat předmětné nemovitosti, tj. nenabízet je k prodeji jiným zájemcům, a to ode dne účinnosti této smlouvy až do 15 dnů ode dne doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy, s tím, že žalovaná byla oprávněna vyzvat zájemce (žalobkyni) k podpisu kupní smlouvy tak, aby kupní smlouva byla podepsána nejpozději 15. 12. 2021, lze posoudit jako smlouvu o realitním zprostředkování ve smyslu zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. Cílem uvedené zákonné úpravy byla snaha posílit postavení a ochranu spotřebitele (zde zájemce o koupi nemovitosti) tehdy, kdy by měla být ve vztahu k nemovité věci podnikatelem vykonávána činnost, jejímž účelem a záměrem bylo uzavření realitních smluv. Účelem smlouvy o rezervaci uzavřené mezi účastníky v dané věci bylo zprostředkovat zájemci (žalobkyni) koupi ve smlouvě specifikovaných nemovitostí, zájemce (žalobkyně) se současně zavázal k poskytnutí součinnosti tak, aby došlo k převodu vlastnického práva k nemovitostem ze současných vlastníků na zájemce a současně bylo dohodnuto, že dojde-li k uzavření kupní smlouvy se zájemcem, zájemce mj. za služby spojené s realizací koupě a za rezervování nemovitostí zaplatí realitní kanceláři (žalované) odměnu 12 000 Kč + DPH (čl. 7 smlouvy). Není proto důvodná námitka žalované, že nebyla splněna podmínka úplatnosti smlouvy jako smlouvy o realitním zprostředkování. Ostatně zákon o realitním zprostředkování předpokládá, resp. počítá s tím, že realitní makléř bude smlouvu o realitním zprostředkování uzavírat nejen s vlastníkem nabízené (zde prodávané) nemovitosti, ale i se zájemcem o nemovitost a tedy za smlouvu o realitním zprostředkování považuje nejen smlouvu uzavřenou mezi realitní kanceláří a vlastníkem nemovitosti, ale i smlouvu rezervační. Uvedenému závěru svědčí též např. ust. § 12 odst. 1 zákona o realitním zprostředkování upravující informační povinnost realitního zprostředkovatele ve vztahu k zájemci, příp. § 11 či § 15 téhož zákona, který lze aplikovat jen na dvoustranné rezervační smlouvy.
8. Za situace, kdy odvolací soud posoudil smlouvu uzavřenou mezi účastníky jako smlouvu o realitním zprostředkování, je třeba v dané věci smluvní vztah posoudit i z hlediska ustanovení § 14 zákona o realitním zprostředkování, dle něhož nelze ve smlouvě o realitním zprostředkování uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Uvedené ustanovení navázalo na dlouhodobou judikaturu soudů a v něm zakotvený zákaz měl především řešit problém tzv. propadných rezervačních záloh. Nelze-li ve smlouvě o realitním zprostředkování uložit zájemci (spotřebiteli) povinnost uzavřít realitní smlouvu, nelze platně sjednat ani smluvní pokutu za neuzavření realitní smlouvy utvrzující splnění uvedené povinnosti. Z povahy

citovaného ustanovení přitom plyne, že se od něho nelze odchýlit (ust. § 1812 odst. 2 o. z.). Ostatně důvodová zpráva k ust. § 14 zákona o realitním zprostředkování zdůrazňuje, že má jít o uzákonění pravidel dovozených judikaturou, tj. praktickou nemožnost sjednat propadnou rezervační zálohu ve smlouvě s realitním zprostředkovatelem uzavřené se spotřebitelem, kdy zájemce musí mít právo realitní smlouvu neuzavřít.

9. V souzené věci byla mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši kauce v případě, že zájemce (zde žalobkyně) neposkytne součinnost potřebnou k převodu nemovitostí, mj. bylo výslovně uvedeno *zejména neposkytne součinnost k jednání o podmínkách kupní smlouvy, k uzavření kupní smlouvy či neprokáže schopnost financovat koupi nemovitosti*. Z provedených důkazů v řízení před okresním soudem a vyjádření stran, zejm. z vyjádření žalované k žalobě je zřejmé, že žalovaná vyzývala žalobkyni k poskytnutí součinnosti dopisem ze dne 7. 12. 2021, a to konkrétně *ke sdělení, jakým způsobem bude žalobkyně hradit kupní cenu (aby tuto skutečnost mohla žalovaná promítnout v návrhu kupní smlouvy) a zda je ochotna kupní smlouvu uzavřít*, poté, co jí bylo ze strany žalobkyně oznámeno, že žalobkyně od rezervační smlouvy ze dne 5. 10. 2021 odstupuje, žalovanou vyzvala k vrácení složené kauce a zaslala jí předžalobní výzvu, jinými slovy poté, co žalobkyně uplatnila své právo realitní smlouvu neuzavřít. Odvolací soud dospěl k závěru, že za situace, kdy žalobkyně ztratila zájem o uzavření kupní smlouvy a oznámila žalované svůj úmysl realitní smlouvu neuzavřít (kdy žalobkyni nelze platně zavázat k uzavření realitní smlouvy ani ke smluvní pokutě za její neuzavření), potom nelze cestou smluvní pokuty sankcionovat následné neposkytnutí součinnosti žalobkyně, které vedlo k neuzavření kupní smlouvy. Nebylo proto ani možné započtení smluvní pokuty proti žalobkyni složené kauci a žalovanou stíhá povinnost k vrácení složené kauce žalobkyni, kdy po právní stránce odvolací soud nároky mezi účastníky posoudil dle zásad platných pro bezdůvodné obohacení (§ 2991, § 2993 o. z.). Odkazy žalované na v odvolání citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu odvolací soud neshledal přílehlavými, neboť se jednalo o skutkově odlišné případy. Pokud jde o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015 sp. zn. 33 Cdo 1272/2015, Nejvyšší soud se v uvedené věci nezabýval otázkou platnosti sjednané smluvní pokuty, ale posuzoval otázku souladu ujednání o smluvní pokutě s dobrými mravy.
10. K odvolacím námitkám žalované pak odvolací soud pro úplnost dodává následující. Citované ustanovení § 14 zákona o realitním zprostředkování znamená, že nelze zájemce, který je spotřebitelem, zavázat k uzavření realitní smlouvy a tento závazek nelze platně zajistit smluvní pokutou (k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015 sp. zn. 33 Cdo 5143/2014, dle něhož *podmínkou platnosti ujednání o smluvní pokutě je existence hlavního závazku, který má smluvní pokuta zajišťovat. Nevznikla-li totiž povinnost plnit, nemůže být ani porušena a nemůže tudíž vzniknout nárok na zaplacení smluvní pokuty, kterou bylo splnění povinnosti plnit zajištěno*). Uvedený zákaz nemá vliv na provizi, bylo-li ve smlouvě o realitním zprostředkování sjednáno, že její splatnost je dána obstaráním příležitosti k uzavření realitní smlouvy a tato příležitost byla obstarána. Jinými slovy, uvedený zákaz neznámá, že realitní zprostředkovatel nemá nárok na odměnu, pokud svůj závazek vůči zájemci splní. V dané věci však byla odměna žalované vázána na uzavření kupní smlouvy se zájemcem (čl. 7 smlouvy). Citované ustanovení § 14 zákona o realitním zprostředkování rovněž neznámá, že zájemce nemusí poskytovat další součinnost. Cílem právní úpravy bylo chránit spotřebitele, aby nemuseli podepisovat smlouvy (typicky smlouvy kupní), jejichž obsah ani druhá smluvní strana jim není znám. Uvedené rovněž neznámá, že by součástí smluvních ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem nemohly být konkrétní povinnosti upravující samotný kontraktační proces vedoucí k uzavření realitní smlouvy, např. stanovení povinnosti zájemce vyjádřit se v určité lhůtě k návrhu realitní smlouvy či prokázat schopnost hradit kupní cenu či v určité lhůtě oznámit, že o uzavření realitní smlouvy nemá zájem apod., na nesplnění, resp. porušení takových povinností by bylo též možno vázat smluvní pokutu.

Ve svém důsledku však taková ujednání nemohou vést k obejití zákazu uvedeného v ust. § 14 zákona o realitním zprostředkování, jak tomu bylo v souzené věci. Za situace, kdy žalobkyně uplatnila vůči žalované své právo realitní smlouvu neuzavřít, žalovaná se již nemohla domáhat poskytnutí součinnosti ve svém důsledku fakticky směřující k uzavření realitní smlouvy a toto nesplnění součinnosti sankcionovat smluvní pokutou. Je přitom třeba rovněž zohlednit, že žalovaná jako realitní kancelář je (na rozdíl od žalobkyně) odborníkem, profesionálem v oblasti realitního zprostředkování a bylo zejména na ní, aby smluvní ujednání koncipovala tak, aby mezi stranami nevzbuzovalo pochybnosti.

11. Ze všech výše uvedených důvodů proto odvolací soud rozsudek okresního soudu jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil, když neshledal ani pochybení stran přiznaných zákonných úroků z prodlení a nákladů řízení.
12. V odvolacím řízení byla procesně úspěšná žalobkyně a příslušelo by jí právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Žalobkyně se tohoto práva vzdala, proto odvolací soud žádnému z účastníků náhradu nákladů odvolacího řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1, písm. c) o. s. ř.).

Hradec Králové 8. listopad 2022

JUDr. Dana Mazáková v. r.
předsedkyně senátu