



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Šrédlové a soudců Mgr. Lucie Králové a Mgr. Soni Burešové ve věci

žalobce: **O. L.**, narozený xxx  
.. bytem xxx  
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Šťovíčkem  
se sídlem U Santošky 11, 150 00 Praha 5

proti  
žalované: **M & M reality holding a. s.**, IČO 27487768  
se sídlem Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1  
zastoupená advokátem Mgr. Peterem Harmečkem  
se sídlem Macharova 302/13, 702 00 Ostrava

o zaplacení částky **100 000 Kč** s příslušenstvím a zaplacení částky **30 000 Kč** s příslušenstvím  
o odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 1. března 2022, č. j. **41 C 90/2020 – 150**,

**takto:**

- I.** Rozsudek soudu I. stupně se ohledně částky 30 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 11. 11. 2019 do zaplacení **potvrzuje**, ohledně částky 100 000 Kč s příslušenstvím **se mění** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci 100 000 Kč s úrokem z prodlení 10 % ročně z této částky od 11. 11. 2019 do zaplacení do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náklady řízení před soudem I. stupně 42 322 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Petra Šťovíčka, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje D.B.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

**III.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náklady odvolacího a dovolacího řízení 32 632 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Petra Šťovička, advokáta.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud I. stupně žalobu na zaplacení 100 000 Kč a 30 000 Kč, obojí se zákonným úrokem z prodlení od 11. 11. 2019 do zaplacení (výrok I.) a uložil žalobci zaplatit žalované náhradu nákladů řízení 93 730,42 Kč k rukám Mgr. Petera Harmečka, advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
2. Dle žaloby se žalobce domáhal vrácení blokační úhrady 100 000 Kč a smluvní pokuty 30 000 Kč, jelikož došlo k porušení dohody ze dne 10. 7. 2019, jejíž platnost byla prodloužena do 2. 10. 2019, když dne 21. 9. 2019 prodávající uzavřel kupní smlouvu o převodu vlastnického práva s jinými kupujícími, manželi D..
3. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby. K neuzavření kupní smlouvy došlo výlučně z důvodů na straně žalobce, který neměl zajištěno financování kupní ceny. Jeho nárok na vrácení blokační úhrady je dle čl. 5.2 dohody neoprávněný. Přípisem ze dne 18. 10. 2019 žalovaná jednostranně započítala svůj nárok na úhradu provize 100 000 Kč proti nároku žalobce na vrácení složené blokační úhrady.
4. Soud I. stupně provedl důkaz zejména dohodou ze dne 10. 7. 2019, dopisem žalované ze dne 18. 10. 2019, kterým žalovaná započítala blokační úhradu 100 000 Kč proti nároku žalobce na vrácení blokační úhrady, výpovědi svědků J.P. (prodávajícího), I. L. (partnerky žalobce), M. J. (zástupce žalované při tomto realitním obchodu) a výslech žalobce. Zjistil takto, že žalobce nevyzval budoucího prodávajícího J.P. k uzavření kupní smlouvy. Ze svědeckých výpovědí svědků P. a J. i z výpovědi žalobce bylo prokázáno, že žalobce neměl do 10. 9. 2019 zjištěno financování kupní ceny, což bylo potvrzeno i SMS zprávou L., že přeje prodávajícímu jiného zájemce. Soud I. stupně neuvěřil výpovědi svědkyně paní L., která uvedla, že k datu uvedené schůzky 2. 9. 2019 měl žalobce financování kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru zajištěno. Nebylo prokázáno, že by byl žalobce žalovanou ujišťován, že i v případě, že nebude mít financování kupní ceny zajištěno, bude mu blokační úhrada vrácena.
5. Soud I. stupně po aplikaci ustanovení § 1724 odst. 1, § 1725, § 1785, § 1786 a § 2048 zákona č. 89/2012 Sb. (dále „o.z.“) dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
6. Ohledně částky 100 000 Kč za situace, kdy to byl žalobce, který zavinil, že do 10. 9. 2019 nedošlo z jeho strany k výzvě k uzavření smlouvy, ani do této doby neměl zajištěno financování koupi nemovitosti, žalovaná správně dle dohody dopisem ze dne 18. 10. 2019 započítala nárok žalobce na vrácení zálohy vůči jejímu nároku na zaplacení provize, neboť žalovaná své povinnosti z dohody neporušila.
7. Ohledně částky 30 000 Kč je bez významu, že dne 21. 9. 2019 došlo k uzavření kupní smlouvy s jiným zájemcem. Dohoda byla uzavřena do 10. 9. 2019 a nedošlo k prodloužení této lhůty o jeden měsíc, neboť žalobce nevyzval prodávajícího k uzavření kupní smlouvy.
8. O náhradě nákladů řízení soud I. stupně rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř.
9. *Již na tomto místě uvádí odvolací soud, že následující text odůvodnění se nebude zabývat veškerými důvody a argumenty, které uváděli účastníci řízení v odvolání a vyjádření k odvolání, nýbrž jen těmi, které jsou podstatné z hlediska důvodů následného zrušujícího rozsudku dovolacího soudu.*
10. Uvedený rozsudek napadl včasným **odvoláním žalobce**.  
Namítal, že mezi žalobcem a žalovaným byla uzavřena spotřebitelská smlouva. Poukázal na úpravu ochrany spotřebitele ve vztahu k realitnímu trhu dle § 14 zákona č. 39/2020 Sb., kdy zájemci

Shodu s prvopisem potvrzuje D.B.

– spotřebiteli nelze uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Žalovaný přesně takto postupoval. Ujednání o propadném rezervačním poplatku je neplatné, neboť ve skutečnosti představuje smluvní pokutu za nesplnění povinnosti žalobce uzavřít budoucí kupní smlouvu.

Ohledně náhrady nákladů řízení. Žalovaný si zvolil advokáta až z Ostravy, neúčelné jsou cestovní náhrady a náhrada za promeškaný čas. Soud I. stupně rovněž nezajistil, aby věc byla rozhodnuta při jediném jednání, soud I. stupně provedl nepřiměřených 5 jednání.

Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl, resp. zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

11. **Žalovaná ve svém vyjádření** požadovala potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Nebyly porušeny žádné předpisy na ochranu spotřebitele, k uzavření smlouvy o realitním zprostředkování došlo mezi žalovanou a J.P. Žalobce nebyl zavázán ke smluvní pokutě, nýbrž k zaplacení provize žalované. Nárok žalované na provizi pak vznikl. Samotný žalobce vypověděl, že vzdal koupi nemovitosti, protože neměl zajištěno financování koupě.
12. **Odvolací soud** ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 29. 7. 2022, č. j. **14 Co 218/2022 – 178**, tak, že rozsudek soudu I. stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výroky II. a III.).
13. Byly uzavřeny dvě smlouvy o zprostředkování. Prvá smlouva o zprostředkování byla uzavřena před 10. 7. 2019 mezi prodávajícím J.P. a žalovanou k obstarání zájemce o koupi nemovitostí za provizi 100 000 Kč. Druhá smlouva o zprostředkování byla uzavřena dne 10. 7. 2019 (dále jen „dohoda“) jako kombinovaná smlouva. Dohoda kombinuje jednak smlouvu o smlouvě budoucí kupní mezi prodávajícím a zájemcem (§ 1785 a násl. o.z.), jednak smlouvu zprostředkovatelskou mezi prodávajícím a zájemcem na straně jedné a žalovanou RK na straně druhé, když tato zprostředkovatelská smlouva se zabývá především přesunem platební povinnosti k provizi RK na stranu zájemce, pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy vinou zájemce. Je odpovědností zájemce, aby si v určené lhůtě obstaral financování koupě opravdu. Je otázkou jasně formulované a srozumitelné písemné trojstranné dohody mezi prodávajícím, zájemcem (žalobcem) a RK (žalovanou), pokud se povinnost k platbě provize přesune z prodávajícího na zájemce v případě, že vinou zájemce nedojde k uzavření kupní smlouvy, resp. nedojde k vrácení blokační úhrady zájemci, ale k jejímu započtení na úhradu provize (čl. 5.2 a čl. 6.1 dohody).
14. V tomto případě bylo prokázáno, a to výpovědí samotného žalobce, že po schůzce s prodávajícím dne 2. 9. 2019 na xxx zaslal tomuto sms zprávu, že mu přeje jiného zájemce, tedy že nemá prostředky na úhradu sjednané kupní ceny (viz čl. 12.4 dohody). Takto byly naplněny podmínky dohody k úhradě provize zájemcem (žalobcem), resp. k započtení zaplacené BÚ na provizi žalovaného. Žalobce tak nemá nárok na vrácení BÚ 100 000 Kč, neboť jej žalovaný v souladu s platnou smlouvou započtl na úhradu své provize. K neuzavření kupní smlouvy došlo z důvodu na straně žalobce.
15. Ohledně částky 30 000 Kč s příslušenstvím nebylo prokázáno porušení dohody žalovanou. Dohoda byla ukončena 10. 9. 2019 (jelikož žalobce nevyzval prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, nedošlo k jejímu prodloužení) a kupní smlouva s manželi D. byla uzavřena až 21. 9. 2019.
16. K dovolání podaném žalobcem byl výše uvedený rozsudek odvolacího soudu zrušen rozsudkem Nejvyššího soudu ČR („NS“) ze dne 26. 1. 2024, č. j. **33 Cdo 3034/2022 – 201**.

Nejvyšší soud shledal dovolání přípustným a také důvodným pro řešení otázky, zda ujednání o přenosu povinnosti prodávajícího uhradit žalované provizi na zájemce nepředstavuje zneužívající ujednání podle § 1815 o. z. (konkrétně dohodu o smluvní pokutě za porušení povinnosti zájemce uzavřít kupní smlouvu s budoucím prodávajícím ve prospěch žalované),

k němuž se nepřihlíží. Tuto otázku vyřešil odvolací soud v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu při výkladu právních jednání.

Po rozboru judikatury týkající se výkladu projevu vůle NS uzavřel, že odvolací soud při výkladu bod 5.2 dohody ze dne 10. 7. 2019 pominul základní postulát výkladu právních jednání, a to určení jeho obsahu, se zřetelem k jeho smyslu a účelu. Ujednání o přenosu povinnosti k zaplacení provize z prodávajícího na zájemce vyložil odvolací soud (obsahově) jako dohodu o převzetí dluhu podle § 1888 odst. 1 o. z. Nelze ovšem přehlédnout, že dotčené ujednání žalobce jako spotřebitele zavazuje k jednání, které (v rozporu s jeho vlastními zájmy) směřuje k úhradě provize místo prodávajícího, ač k tomu žalobce (zájemce) nemá žádný ekonomický (či jiný) důvod v situaci, kdy nevyzval prodávajícího k uzavření kupní smlouvy ani nedošlo ke splnění povinnosti podle smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Proti tomuto jeho závazku nestojí žádná „protihodnota“, která by vyvažovala závazek uhradit provizi podle dohody ze dne 10. 7. 2019.

Odvolací soud dotčené ustanovení dohody, která je smlouvou formulářového typu, nepodrobil testu (ne)výhodnosti pro spotřebitele podle § 1800 odst. 2 o. z. ani přiměřenosti podle § 1813 o. z.; jeho právní posouzení je tedy neúplné, a tudíž nesprávné. Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil.

17. Odvolací soud, vázán právním názorem NS, vyzval účastníky řízení usnesením ze dne 27. 3. 2024, č. j. **14 Co 218/2022 – 210**, dle § 118a odst. 1, 3 o.s.ř. k vylíčení rozhodných skutečností a označení důkazů ohledně čl. 5.2 dohody, a to ohledně jeho výhodnosti pro spotřebitele dle § 1800 odst. 2 o.z. a přiměřenosti dle § 1813 o.z.

18. **Žalobce** se vyjádřil podáním ze dne 16. 4. 2024.

Argumentoval, že žalovaný měl mít nárok na provizi již na základě zprostředkovatelské smlouvy uzavřené s prodávajícím, neboť mu obstaral příležitost k uzavření kupní smlouvy.

Dohodu ze dne 10. 7. 2019 podepsal a blokační úhradu zaplatil, neboť dle makléře pana J. by jinak byla nemovitost prodána jinému zájemci.

Žalobce byl ujišťován panem J., že jeho známý pan Ch. mu zajistí úvěr na financování koupě a pokud nikoliv, bude mu blokační úhrada vrácena. Tehdy by se dle pana J. ve smyslu čl. 5.2 dohody jednalo o jinou situaci, než že si žalobce koupí bezdůvodně rozmyslí. Čl. 5.2 dohody je tedy neurčitý, neboť navzdory ujištěním makléře nestanoví, zda neuzavření smlouvy z důvodů nedosažení na hypoteční úvěr je či není důvodem postupu dle čl. 5.2 dohody. Pokud nyní žalovaná toto ujištění panem J. rozporuje, je třeba toto ujednání považovat za neurčité a vyložit jej dle § 577 o.z. k tíži toho, kdo jej použil jako první (k tíži žalované), resp. je dle § 1812 o.z. třeba vycházet z výkladu pro spotřebitele (žalobce) nejpriznivějšího.

K ujednání čl. 5.2 dohody nelze dle § 1815 o.z. přihlížet, neboť ve smyslu § 1813 o.z. způsobuje významnou nerovnováhu práv a povinností stran v neprospěch žalobce jako spotřebitele. V důsledku porušení povinností dle dohody je žalobce sankcionován 100 % blokační úhrady, zatímco žalovaná jen smluvní pokutou ve výši 30% blokační úhrady (čl. 9 dohody). Závažnost porušení obou povinností je přitom stejná, nedošlo by k uzavření kupní smlouvy se zájemcem.

Ze stejného důvodu je toto ujednání neplatné dle § 1800 odst. 2 o.z., kdy dohoda byla uzavřena adhézním způsobem (jde o smlouvu formulářového typu). „Zvláštní nevýhodnost“ je znakem zneužívajících („nepřiměřených“) klauzulí dle § 1813 o.z. Zvláštní nevýhodnost totiž bezesporu zakládá významnou nerovnováhu práv a povinností.

Na straně žalované tak ponecháním si blokační úhrady vzniklo bezdůvodné obohacení, které je povinna vrátit.

Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl, případně zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

19. **Žalovaná** se vyjádřila podáním ze dne 15. 4. 2024.

Dohoda nemůže být posuzována dle § 1800 odst. 2 o.z., jelikož není formulářovou smlouvou. Dle čl. 13 a 14 dohody měly obě strany možnost navrhnout její úpravy a doplnění. Žalobce této možnosti nevyužil. Dle komentářové literatury nelze dle § 1800 odst. 2 o.z. korigovat výši úplaty (poměr plnění a protiplnění), tedy provizi. Ujednání čl. 5.2 dohody je ujednáním o provizi zprostředkovatele, nikoliv o smluvní pokutě. Žalovaná odkázala na rozhodnutí Městského soudu v Praze, sp. zn. 11 Co 188/2022. Rovněž dle komentářové literatury k § 1800 odst. 2 o.z. může být zvláště nevýhodná doložka vyvážena rozumným důvodem jejího užití, tedy musí být posuzována v komplexu celé smlouvy. Z obsahu dohody pak vyplývá exkluzivní právo žalobce na uzavření kupní smlouvy s prodávajícím, přičemž po dobu platnosti smlouvy nesmí žalovaná uzavřít obdobnou smlouvu s jinou osobou. Tedy nemovitost je blokována výhradně pro žalobce. Současně i prodávající byl povinen jednat o koupi výhradně se žalobcem a uzavřít kupní smlouvu na jeho vyzvání. Žalobci tak byla dohodou poskytnuta významná protihodnota.

Ve vztahu k § 1813 o.z. je nutno dohodu posuzovat dle znění o.z. k 6. 1. 2023, neboť byla uzavřena 10. 7. 2019. Uvedené ustanovení pak vylučuje posuzování ujednání o ceně, tedy zde provizi. Dle komentářové literatury jsou předmět plnění a cena základními prvky autonomie vůle (nikdo rozumný neuzavře smlouvu, aniž by věděl co a za co směřuje), komentované ustanovení není cenovou regulací. Může jím být poměřován jen poměr vzájemných plnění. Žalovaná pak opětovně odkázala na rozhodnutí Městského soudu v Praze, sp. zn. 11 Co 188/2022, kde bylo rozhodnuto, že ujednání čl. 5.2 dohody nezpůsobuje významnou nerovnováhu práv a povinností stran, neboť se žalobci dostalo protiplnění v blokaci nemovitosti v jeho prospěch po dobu trvání smlouvy a v ujednání o smluvní pokutě žalované v případě uzavření obdobné smlouvy s jinou osobou.

Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil.

20. **Odvolací soud** zopakoval důkaz dohodou ze dne 10. 7. 2019 (dále jen „dohoda“) a zjistil následující.

Dle čl. 1 byla dohoda uzavřena mezi prodávajícím J.P., zastoupeným M. J., zájemcem O. L. (žalobce) a Realitní kanceláří MaM reality holding a.s. (dále „RK“), zastoupené M.J.. Je podepsána za prodávajícího a za RK M. J. a za zájemce žalobcem.

Dle čl. 2 je dohoda smlouvou o smlouvě budoucí kupní. Proávající a zájemce („smluvní strany“) se zavázali uzavřít kupní smlouvu a RK se zavázala vykonávat činnosti sjednané v této dohodě.

Dále jsou v dohodě specifikovány předmětné nemovitosti a jejich kupní cena 3 200 000 Kč.

Dle čl. 5.1 smluvní strany prohlašují, že uzavřením dohody jim RK obstarala příležitost k uzavření smlouvy a RK tak vznikl nárok na provizi, která byla sjednána s prodávajícím v dohodě o zprostředkování.

Dle čl. 5.2 pokud k uzavření smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, případně vinou zájemce dojde k odstoupení prodávajícího od smlouvy či jinému ukončení smlouvy, zavazuje se zájemce místo prodávajícího uhradit RK provizi za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy s prodávajícím ve výši blokační úhrady (BÚ). V tomto případě je RK oprávněna použít BÚ na úhradu provize.

Dle čl. 6.1 BÚ slouží k blokaci nemovitosti pro zájemce a uzavřením smlouvy bude použita na částečnou úhradu kupní ceny. RK vrátí BÚ zájemci, pokud nedojde k uzavření smlouvy, vyjma čl. 5.2 dohody.

BÚ byla sjednána ve výši 100 000 Kč (viz čl. 7).

Dohoda byla uzavřena do 10. 9. 2019 (viz čl. 8).

Dle čl. 9.1 se RK zavázala neuzavřít v době trvání dohody obdobnou dohodu týkající se nemovitosti se třetí osobou.

Dle čl. 9.3 pokud RK porušení povinnost uvedenou v čl. 9.1, je povinna uhradit zájemci smluvní pokutu ve výši 30 % BÚ.

Dle čl. 11 je povinností prodávajícího uzavřít na výzvu zájemce kupní smlouvu do 1 měsíce od vyzvání (vyjma situace, kdy zájemce neprokáže schopnost financovat koupi nemovitosti). Pokud zájemce vyzve prodávajícího k uzavření smlouvy, neskončí dohoda dříve než 1 měsíc od vyzvání zájemce.

Dle čl. 12.2 je povinností zájemce vyzvat prodávajícího nejpozději do konce trvání dohody k uzavření smlouvy.

Dle čl. 12.4 je povinností zájemce jednoznačně prokázat prodávajícímu a RK do konce trvání dohody schopnost financovat celou kupní cenu nemovitosti.

Dle čl. 14.1 měly smluvní strany možnost navrhnout úpravu a doplnění dohody a seznámily se s ní v dostatečném předstihu před jejím podpisem.

21. Odvolací soud provedl důkaz předžalobní výzvou ze dne 5. 11. 2019, kterou žalobce vyzval žalovanou k vrácení blokační úhrady 100 000 Kč a smluvní pokuty 30 000 Kč do tří dnů od doručení výzvy. Výzva byla žalované doručena poštou 7. 11. 2019.
22. Z výpovědi žalobce při jednání odvolacího soudu 31. 5. 2024 bylo zjištěno, že žalobce neuzavřel se žalovanou žádnou smlouvu o zprostředkování koupě nemovitosti, reagoval na inzerát.
23. Odvolací soud pak přezkoumal napadený rozsudek dle § 212 a § 212a o.s.ř. vázán právním názorem dovolacího soudu (§ 243g odst. 1 a § 226 odst. 1 o.s.ř.).
24. Odvolací soud připomíná, že na tuto věc nelze aplikovat zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, který nabyl účinnosti až 3. 3. 2020 (zde byla dohoda uzavřena 10. 7. 2019).

## I.

25. Žalobce namítl, že čl. 5.2 dohody je neurčitý (§ 553 odst. 1 o.z.), tedy k němu nelze přihlížet (§ 554 o.z.). Argumentoval, že byl makléřem M. J. ujišťován, že pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodu nedosažení hypotečního úvěru, nejde o případ dle čl. 5.2 dohody, kdy by kupní smlouva nebyla uzavřena vinou žalobce, a blokační úhrada bude vrácena. Toto ujednání je třeba vyložit dle § 577 o.z. k tíži žalované, resp. dle § 1812 o.z. ve prospěch žalobce jako spotřebitele.
26. Již soud I. stupně na základě provedeného dokazování (zejména výpovědi svědka M. J.) uzavřel, že nebylo prokázáno, že by byl žalobce žalovanou ujišťován, že v případě, že nebude mít financování kupní ceny zajištěno, nebude aktivován čl. 5.2 dohody a bude mu blokační úhrada vrácena. S tímto závěrem odvolací soud plně souhlasí. Navíc žalobce ani po poučení odvolacím soudem dle § 118a odst. 3 o.s.ř. v usnesení ze dne 27. 3. 2024 neoznačil žádné důkazy na podporu tohoto svého tvrzení.
27. Pak nejde o výklad právního jednání (§ 555 a násl. o.z.), ale o prokázání/neprokázání tvrzení žalobce. Tvrzení, že byl takto makléřem J. ujišťován, žalobce neprokázal v řízení před soudem I. stupně ani v odvolacím řízení. Nelze výkladem dovozovat něco ze skutečnosti, která nebyla procesně korektním způsobem prokázána. Pokud tato skutečnost nebyla prokázána, není důvod k této neprokázané skutečnosti provádět výklad právního jednání.
28. Tato námitka žalobce není důvodná.

## II.

29. Odvolací soud se zabýval předně tím, jaká smlouva byla dohodou ze dne 10. 7. 2019 uzavřena mezi žalobcem, žalovanou a prodávajícími. Dle závazného názoru dovolacího soudu koriguje své závěry

Shodu s prvopisem potvrzuje D.B.

z rozsudku ze dne 29. 7. 2022, č. j. 14 Co 218/2022 – 178, se zřetelem k obsahu, smyslu a účelu smluvních ujednání.

30. Dle § 2445 odst. 1 o.z. smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi.
31. Dohoda je kombinovanou smlouvou, a to jednak smlouvu o smlouvě budoucí kupní mezi žalobcem a prodávajícími, jednak rezervační smlouvu mezi žalobcem a žalovanou. Uzavření rezervační smlouvy jako smlouvy nepojmenované (§ 1746 odst. 2 o.z.) vyplývá čl. 6.1 dohody (*blokační úhrada slouží k blokaci nemovitosti pro zájemce*) a z čl. 9.1 dohody (*žalovaná se zavázala neuzavřít v době trvání dohody obdobnou dobu týkající se nemovitosti se třetí osobou*). Úplatou za tuto rezervaci je pak blokační úhrada. Rezervační smlouva pak nesplňuje žádný z atributů smlouvy o zprostředkování, jak jsou uvedeny v § 2445 odst. 1 o.z., zejména jejím obsahem není zprostředkování uzavření smlouvy se třetí osobou, resp. obstarání zájemce o koupi.
32. Zprostředkovatelská smlouva s nárokem na provizi (§ 2445 odst. 1 o.z.) byla uzavřena jen mezi prodávajícím a žalovanou, jak ostatně vyplývá přímo z čl. 5.1 dohody (*...RK tak vznikl nárok na provizi, která byla sjednána s prodávajícím v době o zprostředkování*). Obstarání zájemce o koupi (žalobce) bylo výsledkem zprostředkovatelské činnosti prováděné žalovanou pro prodávajícího. V tomto smyslu je nutno hodnotit i text čl. 5.1 dohody, kde i žalobce prohlásil, že i jemu byla žalovanou obstarána příležitost k uzavření smlouvy. Každý zájemce reagující na nabídku realitní kanceláře získá takto faktickou příležitost k uzavření kupní smlouvy, aniž by to byl on, kdo má uzavřenou zprostředkovatelskou smlouvu s realitním makléřem. Ostatně i sám žalobce vypověděl, že žádnou smlouvu o zprostředkování se žalovanou neuzavřel a jen reagoval na inzerát o prodeji nemovitosti.
33. Platba provize za zprostředkování je tak pojmově smluvní povinností výhradně prodávajícího, nikoliv zájemce o koupi (žalobce). Již z tohoto důvodu nemůže být čl. 5.2 dohody dohodou o provizi.
34. Zbývá tedy posoudit, jaký charakter má ujednání čl. 5.2 dohody (*„Pokud k uzavření smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, případně vinou zájemce dojde k odstoupení prodávajícího od smlouvy či jinému ukončení smlouvy, zavazuje se zájemce místo prodávajícího uhradit RK provizi za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy s prodávajícím ve výši blokační úhrady. V tomto případě je RK oprávněna použít BÚ na úhradu provize“*).
35. Dle § 2048 odst. 1 věta první o.z. ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda.
36. Smluvní pokuta plní do okamžiku splnění utvrzeného dluhu především sankční a kompenzační funkci (srov. rozsudek NS ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 23 Cdo 3682/2008) a nově rovněž funkci utvrzovací (funkcí smluvní pokuty není dluh zajistit, jako je tomu v případě ručení nebo zástavního práva, ale spíše posílit /„utvrdit“/ postavení věřitele).
37. Jak vyplývá z textu čl. 5.2 dohody, má toto ujednání jednoznačně sankční charakter, je „trestem“ pro zájemce pro případ, že jeho vinou nedojde k uzavření smlouvy. Byla sjednána i výše smluvní pokuty ve výši blokační úhrady. Tedy ujednání v čl. 5.2 dohody je ujednáním o **smluvní pokutě**.
38. Judikatura Městského soudu v Praze ve věcech skutkově ohraničených tak, že v rezervační smlouvě je ujednáno, že rezervační poplatek si ponechá realitní zprostředkovatel v případě, že vinou

Shodu s prvopisem potvrzuje D.B.

zájemce nedojde k uzavření kupní smlouvy s prodávajícím (tedy shodný skutek jako v nyní projednávané věci), posuzuje takové ujednání jako smluvní pokutu. Lze odkázat na rozsudek ze dne 3. 2. 2022, č. j. **53 Co 388/2021 – 81** (dovolání zamítnuto rozsudkem NS ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022, ústavní stížnost odmítnuta usnesením ÚS ze dne 13. 12. 2023, sp. zn. I. ÚS 2495/23), rozsudek ze dne 15. 2. 2024, č. j. **58 Co 24/2024 – 149**, rozsudek ze dne 7. 3. 2024, č. j. **58 Co 68/2024 – 88**.

39. Na tuto věc nelze aplikovat závěry rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. 9. 2022, č. j. **11 Co 188/2022 – 88**, na který odkazuje žalovaná. Zejména tento rozsudek byl vydán ve vztahu k dohodě ze dne 11. 6. 2020, tedy měl již aplikovat zákon č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, tedy byl vydán za jiné právní úpravy. Navíc přehlíží ustanovení § 14 zákona o realitním zprostředkování a je v rozporu s později vydaným rozsudkem NS ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022. Dovolání proti tomuto zamítavému rozsudku, podané žalobcem (spotřebitelem), bylo sice odmítnuto usnesením NS ze dne 27. 9. 2023, sp. zn. 33 Cdo 603/2023, ovšem pro absenci řádného vymezení předpokladů přípustnosti dovolání dle § 237 o.s.ř., dovolací soud věc neposuzoval věcně. Ústavní stížnost opět podaná žalobcem byla odmítnuta usnesením ze dne 17. 4. 2024, sp. zn. I. ÚS 3026/23 pro nepřipustnost, jelikož stěžovatel nevyčerpal všechny dostupné opravné prostředky, neboť kvalifikovaně nevymezil předpoklady přípustnosti dovolání. Tedy ani ústavní soud se nezabýval případem věcně.

### III.

40. Dovolací soud ve svém zrušujícím rozsudku ze dne 26. 1. 2024, č. j. 33 Cdo 3034/2022 – 201, zavázal odvolací soud k posouzení ujednání čl. 5. 2 dohody z hlediska postavení žalobce jako spotřebitele (konkrétně dle § 1813 a § 1800 odst. 2 o.z.).
41. Jak vyplývá z výše uvedeného, odvolací soud zhodnotil ujednání obsažené v čl. 5.2 dohody jako smluvní pokutu.
42. Ustanovení § 1813 o.z. bylo novelizováno zákonem č. 374/2022 Sb. s účinností od 6. 1. 2023. Dle čl. IV. bod 1 tohoto zákona je nutno dohodu ze dne 10. 7. 2019 posoudit dle § 1813 o.z. ve znění před uvedenou novelou.
43. Dle § 1813 o.z. v aplikovaném znění *má se za to, že zakázaná jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o předmětu plnění nebo ceně, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem.* (Současné znění tohoto ustanovení je z hlediska jeho smyslu a účelu shodné).
44. Dle § 1815 o.z. k nepřiměřenému ujednání se nepřihlíží, ledaže se jej spotřebitel dovolá.
45. Není oprávněna námitka žalované, že § 1813 o.z. nelze aplikovat, neboť toto ustanovení ve své druhé větě vylučuje posuzování ujednání o ceně, zde o provizi. Již bylo totiž výše zhodnoceno, že ujednání v čl. 5.2 dohody je ujednáním o smluvní pokutě a provize takto sjednána být nemohla, neboť žalovaná pro žalobce žádnou zprostředkovatelkou činnost, za kterou by mohla nárokovat provizi, neprováděla.
46. Odvolací soud nebude posuzovat ani výši sjednané smluvní pokuty (§ 2051 o.z.), ale jen poměr vzájemných plnění, rovnováhu práv a povinností stran.
47. Ujednání o smluvní pokutě jsou v dohodě významně nerovnovážná. Zatímco žalobce jako zájemce o koupi stíhá smluvní pokuta 100 % blokační úhrady dle čl. 5.2 dohody, pokud jeho vinou nedojde k uzavření kupní smlouvy s prodávajícím, žalovanou stíhá smluvní pokuta jen 30 % blokační

úhrady dle čl. 9.3 dohody, pokud uzavře s jinou osobou obdobnou dohodu týkající se nemovitostí. Přitom porušení obou těchto povinností by mělo stejný následek, a to neuzavření kupní smlouvy se žalobcem. Závažnost porušení obou těchto povinností je tedy srovnatelná, avšak následek je významně rozdílný v neprospěch spotřebitele. K ujednáním o smluvní pokutě ve vztahu k žalobci tedy nelze přihlížet.

48. Shodně posoudil otázku nerovnovážných ujednání o smluvní pokutě v řízení, jehož účastníkem byla žalovaná, např. i Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 18. 11. 2021, sp. zn. **17 Co 290/2021**.
49. Odvolací soud opět nesouhlasí s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 14. 9. 2022, č. j. **11 Co 188/2022 – 88**, podle kterého *ujednání v bodu 5.2 dohody nelze považovat za rozporné s § 1813 o.z., neboť má protipól v blokaci nemovitosti ve prospěch zájemce po dobu trvání smlouvy a koresponduje mu ujednání o smluvní pokutě v bodě 9.3 smlouvy*. Toto rozhodnutí pomíjí právě významně rozdílnou výši sjednané smluvní pokuty za jednání se stejným následkem, a to v neprospěch spotřebitele.
50. Odvolací soud jen poznamenává, že dohoda byla uzavřena v říjnu 2019 a již 3. 3. 2020 nabyt účinnosti zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. Pokud by byla tato věc posuzována dle uvedené právní úpravy, bylo by ujednání čl. 5.2 dohody neplatné pro rozpor s § 14 zákona, tedy nebylo by možné ani požadovat smluvní pokutu jako akcesorický závazek (viz rozsudek NS ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022).

#### IV.

51. Ohledně částky **100 000 Kč s příslušenstvím**, která představuje žalobcem zaplacenou blokační úhradu, dospěl tedy odvolací soud k závěru, že je to žalovaná, kdo se s odkazem na § 2991 o.z. na úkor žalobce bezdůvodně obohatila, když mu jím zaplacenou blokační úhradu nevrátila. K ujednání čl. 5.2 dohody se dle § 1815 o.z. nepřihlíží. Žalovaná takto získala na úkor žalobce bezdůvodné obohacení plněním bez právního důvodu. Odvolací soud dle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně změnil a uložil žalované zaplatit žalobci 100 000 Kč s příslušenstvím.
52. Výzva k zaplacení ze dne 5. 11. 2019 byla žalované doručena 7. 11. 2019. Žalovaná měla dluh zaplatit do tří dnů, do 10. 11. 2019. Žalovaná je proto v prodlení od 11. 11. 2019 a žalobce má nárok na zaplacení úroku z prodlení dle § 1970 o.z. ve výši 10 % ročně (§ 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).
53. Ohledně požadavku na zaplacení částky **30 000 Kč s příslušenstvím**, představující smluvní pokutu dle čl. 9.3 dohody, byl zamítavý rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrzen. V řízení bylo prokázáno, jak to konstatoval již soud I. stupně, že žalobce nevyzval prodávajícího k uzavření kupní smlouvy (naopak sdělil prodávajícímu, že mu přeje jiného zájemce). Dohoda tak byla ukončena dnem 10. 9. 2019 a nebyla prodloužena o jeden měsíc dle čl. 11 dohody. Pak mohla žalovaná dále nabízet jiným zájemcům nemovitosti ke koupi a její činnost směřující k uzavření kupní smlouvy s manželi D. dne 21. 9. 2019 není porušením dohody. Žalobci nevznikl nárok na smluvní pokutu 30 % blokační úhrady (viz čl. 9 dohody a contrario).
54. Pro nadbytečnost se již nezabýval odvolací soud rozbořem ustanovení § 1800 odst. 2 o.z., tedy ani námitkou žalované, že dohoda nebyla uzavřena adhézním způsobem.
55. O nákladech řízení před soudem I. stupně bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 2 a § 142 odst. 2 o.s.ř. Předmětem řízení byla částka 130 000 Kč (§ 12 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.). Žalobce byl úspěšný ohledně částky 100 000 Kč, měl úspěch ze 77 %, neúspěch ze 23 %, má tak nárok na 54 % náhrady nákladů řízení. Náklady žalobce sestávají ze zaplaceného soudního poplatku 6 500 Kč a nákladů právního zastoupení, a to odměna z tarifní hodnoty 130 000 Kč v částce 6 300 Kč (§ 7 vyhl. č. 177/1996 Sb.) za 9 úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, sepis

Shodu s prvopisem potvrzuje D.B.

žaloby, jednání 2. 3. 2021, 28. 5. 2021, 21. 9. 2021, 7. 1. 2022, 1. 3. 2022 a vyjádření z 21. 1. 2022) ve výši 56 700 Kč, 9 režijních paušálů dle § 13 odst. 4 vyhlášky 2 700 Kč a DPH ze základu 59. 400 Kč ve výši 12 374,- Kč, celkem 78 374 Kč. Z toho 54 % je 42 322 Kč.

56. O nákladech odvolacího a dovolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 2 o.s.ř. ve stejné režimu. Náklady žalobce sestávají ze soudního poplatku 6 500 Kč za odvolání a 14 000 Kč za dovolání a nákladů právního zastoupení, a to odměna za 5 úkonů právní služby (odvolání z 28. 4. 2022, jednání 29. 7. 2022, dovolání, vyjádření z 16. 4. 2024 a jednání 31. 5. 2024) 31 500 Kč (6x 6 300), 5 režijních paušálů 1 500 Kč a DPH ze základu 33 000 Kč ve výši 6 930 Kč, celkem 60 430 Kč. Z toho 54 % je 32 632 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže Nejvyšší soud ČR posoudí dovolání jako přípustné. Dovolání je přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí (výjimky stanoví § 238 a § 238a o.s.ř.), jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 31. května 2024

**JUDr. Jana Šrédlová v. r.**  
předsedkyně senátu