



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Slavíkové a soudkyň Mgr. Olgy Lenochové a Mgr. Adély Kaftanové ve věci

žalobce: **S. W.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Zimolkou
sídlem Špitálka 539/23e, 602 00 Brno

proti

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

o zaplacení 150 000 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 15. března 2024, č. j. 65 C 166/2022–104,

takto:

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 22 529,21 Kč, k rukám Mgr. Tomáše Zimolky, advokáta, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 150 000 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 24. 11. 2021 do zaplacení ve výši 8,5 % p.a. (výrok I.), a povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši 100 198,50 Kč, k rukám právního zástupce žalobce (výrok II.). Výrokem III. uložil žalované povinnost zaplatit České republice prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 1 na náhradě nákladů řízení částku, 1 541 Kč.
2. Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobce domáhal po žalované zaplacení uvedené částky z titulu bezdůvodného obohacení. Podle skutkových tvrzení se jednalo o Blokační úhradu vyplacenou žalované na základě Dohody o zprostředkování koupě nemovitosti a poskytování služeb ze dne 02.11.2020 (dále jen „Dohoda Xxx“), kdy předmětem Dohody bylo realitní zprostředkování koupě nemovitých věcí v obci Xxx, katastrálním území Xxx, zapsaných na LV xxx. V Dohodě Xxx byla sjednána tzv. Blokační úhrada v částce ve výši 150 000 Kč (dále jen „Blokační úhrada“), kterou žalobce uhradil při podpisu Dohody Xxx v hotovosti. Po podpisu Dohody Xxx a složení částky Blokační úhrady žalobce zjistil, že nebude schopen financovat kupní cenu předmětných nemovitých věcí. Dohoda Xxx byla uzavřena na dobu určitou do 02.02.2021. Dle článku 2.1. Dohody Xxx, měla být Blokační úhrada buď (a) započtena na kupní cenu předmětných nemovitých věcí, nebo (b) měla být vrácena žalobci. Dne 28.01.2021 účastníci podepsali Dohodu o ukončení smlouvy a finančním vypořádání (dále jen „Dohoda o narovnání“), dle které došlo k ukončení Dohody Xxx. Žalovaná si měla uhrazenou Blokační úhradu v plné výši ponechat, údajně jako smluvní pokutu dle ujednání čl. 4.2. Dohody Xxx, na jejíž úhradu měla mít dle svého názoru nárok. Žalobce předloženou Dohodu o narovnání podepsal, měl obavy z problémů, které by mu snad měly ze strany žalovaného hrozit, a jednak proto, že jako spotřebitel neuměl obsah dohody posoudit, resp. dohlédnout důsledky svého podpisu. Dohodou o narovnání se žalovaná zjevně pokusila legalizovat neplatné ujednání Dohody Xxx, jde o postup contra legem, neboť jde o obcházení zákona. Žalovaná je povinna plnění, které inkasovala jako Blokační úhradu dle ukončené Dohody Xxx, žalobci vrátit.
3. Žalovaná žalobu považovala za nedůvodnou, neboť žalobce porušil povinnost, když svým jednáním jednoznačně zprostředkovatelskou činnost zmařil, čímž žalovanému vznikl v souladu s ujednáním čl. IV odst. 4.2 Smlouvy Xxx nárok na smluvní pokutu ve výši 150 000 Kč. Jelikož si byl žalobce vědom svého pochybení, po vzájemné domluvě s žalovanou, uzavřel dne 28. 01. 2021 Dohodu o narovnání. Na základě této dohody došlo k ukončení Smlouvy Xxx, přičemž došlo také k vypořádání složené Blokační úhrady, která propadla ve prospěch žalované na úhradu smluvní pokuty.
4. Na základě výsledků provedeného dokazování a nesporných tvrzení účastníků, vyšel soud prvního stupně zejména z následujících skutkových zjištění: Žalobce uzavřel dne 02.11.2020 s žalovanou, zastoupenou pověřeným realitním makléřem, panem S. T., formulářovou Dohodu o zprostředkování koupě nemovitosti a poskytování služeb („Dohoda Xxx“), č. 1101, ev. č. zakázky 744455/046. Předmětem Dohody Xxx bylo realitní zprostředkování koupě nemovitých věcí v obci Xxx, katastrálním území Xxx, zapsaných na listu vlastnictví xxx. Žalobce se na základě ujednání čl. I. odst. 1.4 zavázal mimo jiné na výzvu žalovaného poskytnout veškerou součinnost potřebnou k převodu předmětné nemovitosti, jednat o podmínkách kupní smlouvy, dostavovat se na naplánované schůzky, a především nemařit zprostředkovatelskou činnost. Tato povinnost byla v čl. IV odst. 4.2 utvrzena smluvní pokutou ve výši 150 000 Kč. Současně byla sjednána tzv. Blokační úhrada v částce ve výši 150 000 Kč, která byla žalobcem uhrazena v plné výši při podpisu Dohody Xxx (v hotovosti dle příjmového daňového dokladu, ze dne 02. 11. 2020). Dle ujednání článku 2.1. věty druhé, měla být Blokační úhrada užita tak, že měla být započtena na kupní cenu předmětných nemovitých věcí nebo měla být vrácena žalobci. Dne 24. 11. 2020 byla mezi žalobcem a žalovanou sjednána další Dohoda o zprostředkování na základě, které byl sjednán prodej nemovitosti žalobce

v xxx. Žalobce a žalovaná uzavřeli dne 28. 01. 2021 Dohodu o ukončení smlouvy a finančním vypořádání („Dohoda o narovnání“), jejíž čl. I. odst. 5 zní: „Smluvní strany dále prohlašují, že zprostředkovaná kupní smlouva nebyla uzavřena z důvodů na straně Zájemce, jelikož ten nedostál své povinnosti poskytovat potřebnou součinnost za účelem uzavření kupní smlouvy, čímž Zprostředkovateli vznikl nárok na uhrazení smluvní pokuty Zájemcem dle ustanovení čl. IV. odst. 4. 2. Smlouvy, a to ve výši blokační úhrady tj. 150 000 Kč.“ Čl. II. odst. 1. zní: „Smluvní strany se dohodly, že si zprostředkovatel ponechá blokační úhradu ve výši 150 000 Kč jakožto smluvní pokutu v souladu s ustanovením čl. IV. odst. 4.2 Smlouvy“. Čl. II. odst. 2. zní: „Uzavřením této dohody zanikají veškeré závazky smluvních stran vyplývající ze Smlouvy a jsou nahrazeny novými závazky, které vyplývají z této dohody. Účastníci této dohody prohlašují, že tímto jsou jejich vzájemné vztahy zcela vyjasněny a nemají a ani nebudou mít vůči sobě v souvislosti s uzavřenou Smlouvou žádných dalších nároků.“ Dle inzerátu na prodej nemovitosti Xxx, byl stav objektu uváděn jako dobrý. Žalobce v písemném Čestném prohlášení ze dne 21.11.2023 uvedl, že po prohlídce nemovitosti Xxx podepsal Dohodu Xxx, ale následně po konzultaci s odborníky zjistil nevhodný technický stav této nemovitosti. Sdělil realitnímu makléři, že od koupě ustupuje, sdělil mu důvody a požadoval vrácení Blokační úhrady. Realitní makléř akceptoval ukončení zájmu o dům s tím, že zálohu vrátí, pokud mu žalobce dá exkluzivní zastoupení prodeje chaty s pozemkem. Žalobce realitnímu makléři vše podepsal a tehdy mu musel makléř podstrčit mezi množstvím listin přípis, že se vzdává Blokační úhrady. Po skončení prodeje žalobce realitního makléře T. kontaktoval, a ten jej odkázal na vedení realitní kanceláře. Žalobce požádal o vrácení blokační zálohy. Dostal odpověď, že je vše v pořádku a nic mu nevrátí. S. T., realitní makléř žalované v demisi, potvrdil uzavření Dohody Xxx, aniž však byl žalobce dostatečně informován o rozsahu nutných oprav na prodávané nemovitosti. Současně svědek potvrdil, že důvodem pro ukončení zájmu o koupi nemovitosti Xxx ze strany žalobce byl rozsah a náklady rekonstrukce nemovitosti Xxx. Dal k podpisu žalobci Dohodu o narovnání, důvod, proč nebyla vrácena blokační úhrada žalobci, a z jakého důvodu vznikl žalované nárok na smluvní pokutu, neznal. Nestalo se, že by žalobce neposkytl realitnímu makléři součinnost. Žalobce vyzval žalovanou předžalobní výzvou ze dne 16. 11. 2021 k vrácení Blokační úhrady ve výši 150 000 Kč a nákladů na právní zastoupení ve výši 17 908 Kč ve lhůtě 7 dnů. Žalovaná dopisem ze dne 23. 11. 2021 sdělila, že nárok na vrácení Blokační úhrady nevznikl.

5. Soud prvního aplikoval ve věci ustanovení § 2 písm. c), § 11, § 12, § 14 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) (dále jen „zákon o realitním zprostředkování“) ve spojení s § 1812, § 1813 a § 1815 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“). Konstatoval, že nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení je dán, když zdůraznil, že žalobce vystupoval ve smluvních vztazích s žalovanou v pozici spotřebitele a je tak třeba smluvní vztah s žalovanou hodnotit optikou právní úpravy na ochranu spotřebitele.
6. Z Dohody Xxx soud prvního stupně dovodil, že žalovaná se jako realitní zprostředkovatel zavázala poskytnout žalobci, jakožto zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, realitní zprostředkování za úplat, kterou žalobce uhradil ve formě Blokační úhrady. Jedná se o smlouvu o realitním zprostředkování (§ 2 písm. c) zákona o realitním zprostředkování). Ve vztahu k ujednané povinnosti dle čl. 1.4. „do konce Doby trvání Dohody uhradit zbývající část ceny Předmětu převodu.“ soud prvního stupně uzavřel, že tato část zavazuje žalobce hradit část ceny Předmětu převodu ovšem nikoliv žalované, ale třetí osobě (prodávajícímu). Takové ujednání lze shledat absolutně neplatným pro rozpor se zákonem, a to § 14 zákona o realitním zprostředkování, podle kterého nelze ve smlouvě o realitním zprostředkování uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu. Ve vztahu k ustanovení Dohody Xxx zakotvující smluvní pokutu (čl. IV. odst. 4.2.) soud prvního stupně konstatoval, že není-li možné sjednat takovou povinnost, nelze s jejím porušením platně spojovat vznik nároku na smluvní pokutu, a proto shledal ujednání o smluvní pokutě za absolutně neplatné. S ohledem na výslech svědka T. soud

prvního stupně uzavřel, že k porušení žádných povinností součinnosti žalobcem dle Dohody Xxx nedošlo, a proto nárok žalované na smluvní pokutu nevznikl.

7. Uvedený závěr měl pro soud prvního stupně zásadní relevanci v otázce vyhodnocení obsahu a okolností vzniku Dohody o narovnání, která byla uzavřena mezi žalobcem a žalovanou v okamžiku projevu zájmu žalobce odstoupit od úmyslu koupit nemovitost Xxx. Soud prvního stupně dovodil, že hlavní důvod žalované pro iniciování sepsání Dohody o narovnání, bylo zajištění si ekonomického profitu v případě, kdy k uzavření obchodu nedošlo, a navíc nenastaly okolnosti iniciující vznik nároku na smluvní pokutu. Soud prvního stupně současně dospěl k závěru, že obsah Dohody o narovnání jednoznačně nasvědčuje jednostrannosti smluvních ujednání, které výrazně znevýhodňují žalobce jako spotřebitele. Dohoda o narovnání obsahuje ujednání, která jsou svou povahou zneužívající, neboť v rozporu s požadavkem poctivosti zakládají významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. Vzhledem k tomu, že zneužívající ujednání (čl. I. odst. 5 a 6, čl. II. odst. 1. a 2.) se týkají hlavního obsahu Dohody o narovnání, lze důvod neplatnosti ve smyslu § 1815 o. z. vztáhnout na celou Dohodu o narovnání. Soud prvního stupně uzavřel, že protože žalované nárok na smluvní pokutu dle Dohody Xxx nevznikl, je povinna v souladu s čl. 2.2. Dohody Xxx žalobci Blokační úhradu ve výši 150 000 Kč vrátit. Vzhledem k tomu, že se žalovaná ocitla s vrácení žalované částky v prodlení, přiznal soud prvního stupně žalobci i úroky z prodlení dle § 1970 o. z., ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ode dne následujícího po splatnosti dlužné částky dle výzvy ze dne 16. 11. 2021, tj. od 24. 11. 2021.
8. Na popsáném základě soud prvního stupně žalobě v plném rozsahu vyhověl a přiznal žalobci proti žalované požadovanou částku a náhradu nákladů řízení podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. (ve specifikaci uvedené v odstavci 27 rozsudku). Současně rozhodl podle § 148 o.s.ř. o nákladech státu (ve specifikaci uvedené v odstavci 28 rozsudku).
9. Proti rozsudku podala žalovaná včasné a přípustné odvolání. Konstatovala, že podstatou věci je, že mezi žalobcem a žalovanou došlo dne 02. 11. 2020 k uzavření Dohody Xxx, na dobu určitou do dne 02. 02. 2021 Jejím předmětem dle čl. I odst. 1.1 byl závazek žalované vykonávat činnosti, na jejichž základě obstará žalobci příležitost k uzavření kupní smlouvy/smlouvy o smlouvě budoucí s vlastníkem předmětné nemovitosti. Žalobce se na základě ujednání čl. I. odst. 1.4 zavázal mimo jiné na výzvu žalované poskytnout veškerou součinnost potřebnou k převodu předmětné nemovitosti, jednat o podmínkách kupní smlouvy, dostavovat se na naplánované schůzky, a především nemařit zprostředkovatelskou činnost. Tato povinnost byla v čl. IV odst. 4.2 utvrzena smluvní pokutou ve výši 150 000 Kč. Jelikož žalobce přestal poskytovat součinnost a svým jednáním zmařil zprostředkovatelskou činnost, vznikl žalované v souladu s ujednáním čl. IV. odst. 4.2 nárok na smluvní pokutu. Sám žalobce tento nárok uznal a zavázal se smluvní pokutu uhradit. Pro účely finančního vypořádání pak mezi žalovanou a žalobcem došlo dne 28. 01. 2021 k uzavření Dohody o narovnání. Předmětem Dohody o narovnání byla dle čl. II dohoda, že složená Blokační úhrada žalobcem, bude použita na úhradu smluvní pokuty.
10. Měníci se tvrzení žalobce ohledně podpisu Dohody o narovnání, žalovaná označila za účelové a nepravdivé. Odkázala na samotný obsah předmětné Dohody o narovnání, která je psána jednoduše a to tak, aby byl její obsah jasný a zřetelný i laikovy, přičemž samotný její předmět je shrnut pouze ve dvou odstavcích. Podpis žalobce nespornoval. Žalovaná poukázala na § 4 odst. 1. o. z. Žalované není známo, že by byl žalobce omezen na svéprávnosti a nebyl by schopen sám za sebe jednat v právním styku. V daném případě žalobce podepsal dokument o dvou stranách, přičemž na straně s podpisovou částí je čl. II odst. 1, ve kterém je zcela jednoduše uvedeno, že Blokační úhrada ve výši 150 000 Kč zůstává u žalované jako smluvní pokuta. Dle žalované žalobce Dohodu o narovnání uzavíral s vědomím, že mu Blokační úhrada nebude vrácena.

11. Žalovaná svůj nárok na ponechání složené Blokační úhrady dovozuje primárně z uzavřené Dohody o narovnání dle § 1903 a násl. o. z., která byla uzavřena platným způsobem. Dohoda o narovnání nepozbývá platnosti ani tehdy, pokud by jedna ze stran pohledávku po právu neměla. Na základě takové dohody tedy žalované nárok na ponechání Blokační úhrady z titulu sjednané smluvní pokuty vznikl bez ohledu na to, zda byla smluvní pokuta sjednána neplatně a pokud platně, tak bez ohledu na to, zda takový nárok fakticky vznikl. Žalovaná odmítá, že Dohoda o narovnání obsahuje ujednání zneužívající, neboť je v rozporu s požadavkem poctivosti zakládající významnou nerovnováhu práv a povinností stran v neprospěch spotřebitele. Principem dohody o narovnání je především vypořádání sporných práv mezi účastníky. Na Dohodu pak nelze nahlížet jako na smlouvu uzavíranou se spotřebitelem. Žalovaná s žalobcem uzavřeli dohodu, jejímž předmětem je narovnání vzájemných práv a povinností smluvních stran vztahujících se ke sporné pohledávce a její existenci. Aplikace ustanovení § 1815 a násl. o. z. je pak v rozporu s účelem Dohody o narovnání a na předmětnou dohodu nedopadá. Žalovaná navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že se žaloba zamítá, případně zruší rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátí k dalšímu řízení.
12. Žalobce navrhl potvrzení rozsudku, který považuje za věcně správný. Odvolací argumentaci týkající se podpisu Dohody o narovnání, žalobce označil jako účelovou desinterpretaci jeho tvrzení. Žalobce chtěl celou záležitost především ukončit, a proto podepsal panu T. vše, co mu v té souvislosti předložil. To přitom nijak nevylučuje fakt, že uhrazené Blokační úhrady se nikdy vědomě vzdát nezamýšlel, o to spíše za situace, kdy se od počátku důsledně domáhal jejího vrácení.
13. Zdůraznil, že i pokud by Dohodu o narovnání podepsal vědomě, i tak je tato dohoda jako celek absolutně neplatná. Jak totiž soud prvního stupně správně uzavřel, zakládá neodůvodněnou významnou nerovnováhu práv a povinností v neprospěch žalobce jakožto spotřebitele. Nebyl totiž nikdy relevantní právní důvod pro to, aby si žalovaná uhrazené blokační depozitum ponechala jako smluvní pokutu, čehož si byla žalovaná dobře vědoma. Ostatně její realitní makléř (svědek T.) výslovně potvrdil, že se nikdy nestalo, že by kdy žalobce neposkytl nějakou potřebnou součinnost. Proto žalované nevznikl nárok na smluvní pokutu pro neposkytnutí součinnosti žalobcem. Nadto, pokud by žalované nárok na smluvní pokutu skutečně vznikl, ani by nebylo nutné (jakkoliv potřebné) vůbec Dohodu o ukončení smlouvy a finančním vypořádání uzavírat. Žalovaná by si jednoduše mohla blokační depozitum ponechat jako smluvní pokutu bez dalšího, resp. jen z titulu již uzavřené Dohody Xxx (srov. Čl. 4.2. Dohody Xxx). Z toho je pak zjevný pravý účel Dohody o narovnání, kterou žalovaná podstrčila spotřebiteli k podpisu, a to zjevně jen za účelem získat domnělý titul pro to, aby si prostředky, o nichž věděla, že si ponechat nemá a nemůže, ponechat mohla. Dle žalobce jde o učebnicový příklad obcházení zákona, k čemuž dohoda o narovnání sloužit nemá.
14. Ani ujednání dohody o narovnání nemohou odporovat zákonu. Pokud si strany smlouvy o realitním zprostředkování nemohou po právu ujednat povinnost spotřebitele uzavřít realitní smlouvu, natož takový závazek utvrdit smluvní pokutou, nemohou tak učinit ani prostřednictvím následně uzavřené Dohody o narovnání. Žalobce nevidí důvod, proč by se neměla zákonná ochrana spotřebitele případně vztahovat na narovnání, když toto se týká vztahu mezi podnikatelem a spotřebitelem ze spotřebitelské smlouvy, a tedy nevidí ani důvod pro to, aby byla vyloučena aplikace ust. § 1815 a násl. o. z.
15. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu podaného (a přípustného) odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř.), se zopakováním zásadních listinných důkazů v rámci odvolacího jednání, v souladu s § 213 odst. 2, 3 o.s.ř., a odvolání žalované neshledal opodstatněným.
16. Nad rámec skutkových zjištění soudem prvního stupně, odvolací soud zopakoval dokazování týkající se smluvního ujednání – Dohody Xxx, čl. IV. Utvrzení závazků, ze kterého odvolací soud zjistil, že dle odst. 4.2. v případě, že Zájemce poruší povinnost uvedenou v odst. (1.4) této Dohody,

je povinen uhradit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši Blokační úhrady. Dle odst. 4.3. v případě, že Zájemce poruší povinnost uvedenou v odst. (2.1.) této Dohody, je povinen uhradit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 20 % Blokační úhrady. Dle odst. (4.5) v případě, že Zprostředkovatel poruší povinnost uvedenou v odst. (1.3) této Dohody je povinen uhradit Zájemci smluvní pokutu ve výši 20% Blokační úhrady za každé jednotlivé porušení.

17. Po zopakování dokazování stížnostmi smluvními ustanoveními zakotvující nárok na smluvní pokutu, odvolací soud současně plně odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku, na soudem prvního stupně provedené dokazování a učiněná skutková zjištění, z nichž vyvodil správný závěr ve vztahu k existenci bezdůvodného obohacení žalované. Právní posouzení věci soudem prvního stupně je správné.
18. Dle § 2991 odst. 1 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Dle odst. 2 cit. zákonného ustanovení bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
19. Bezdůvodné obohacení označuje objektivně nastalý přesun majetkových hodnot, jenž proběhl bez náležité opory v právním řádu, tedy způsobem, který právní řád neuznává (NS 28 Cdo 5090/2014, NS 28 Cdo 3526/2016, NS 28 Cdo 2555/2018). Bezdůvodné obohacení je chápáno jako závazek, z něhož vzniká tomu, kdo se obohatil, povinnost vydat to, o co se bezdůvodně obohatil, a právo toho, na jehož úkor k obohacení došlo, požadovat vydání toho, oč se povinný obohatil.
20. Dle § 2048 odst. 1 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. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.
21. Dle § 14 zákona o realitním zprostředkování nelze ve smlouvě o realitním zprostředkování uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.
22. Dle § 1812 odst. 1 o. z. lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejpriznivější. Dle odst. 2 cit. zákonného ustanovení k ujednáním odchylným se v neprospěch spotřebitele od ustanovení zákona stanovených k ochraně spotřebitele se nepřihlíží. To platí i v případě, že se spotřebitel vzdá zvláštního práva, které mu zákon poskytuje.
23. Dle § 1813 odst. 1 o. z. zneužívající jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem poctivosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o hlavním předmětu závazku ani pro posouzení přiměřenosti vzájemného plnění, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem. Dle odst. 2 cit. zákonného ustanovení zneužívající povaha ujednání se posoudí zejména s ohledem na povahu předmětu závazku, na ostatní smluvní ujednání a na všechny okolnosti při uzavření smlouvy, i s ohledem na ujednání obsažená v jiné smlouvě, na které dané ujednání závisí.
24. Dle § 1903 odst. 1 o. z. lze dosavadní závazek nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné. Týká-li se narovnání věcného práva k věci zapsané do veřejného seznamu, nastávají účinky narovnání zápisem do tohoto seznamu.
25. Odvolací soud plně souhlasí s postupem soudu prvního stupně, který v situaci, kdy žalovaná svůj nárok odvozuje od Dohody o narovnání, přistoupil nejprve k posouzení nároku žalované na smluvní pokutu z titulu Dohody Xxx. Současně se odvolací soud ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, který smluvní vztah účastníků hodnotil optikou právní úpravy na ochranu

spotřebitele (§ 1810 a násl. o. z.), pokud správně posuzoval poměr vzájemných plnění, rovnováhu práv a povinností stran.

26. V projednávaném případě účastníci uzavřeli smlouvu o realitním zprostředkování ve smyslu § 2 písm. c) zákona o realitním zprostředkování, kdy úplata byla sjednána ve formě blokační úhrady dle čl. II Dohody Xxx. Žalobce Blokační úhradu uhradil hotově dne 02.11.2020. Žalobce (Zájemce) se v čl. I. bod 1.4. Dohody Xxx zavázal na výzvu Zprostředkovatele poskytnout veškerou součinnost potřebnou k převodu, zejména se zavázal dostavovat se na naplánované schůzky, jednat o podmínkách Zprostředkovávané smlouvy s Převodcem, poskytovat součinnost při vyřizování hypotéčního úvěru a svým jednáním dále nemařit výkon zprostředkovatelské činnosti Zprostředkovatele. Dále se zavázal k povinnosti prokázat schopnost financovat cenu za Předmět převodu a do konce Doby trvání Dohody uhradit zbývající část ceny Předmětu převodu, nebude-li ve Zprostředkovávané smlouvě sjednán termín jiný. V čl. 4.2. Dohody Xxx je zakotvena povinnost zájemce k úhradě smluvní pokuty ve výši Blokační úhrady, pokud zájemce poruší povinnost uvedenou v odst. (1.4.).
27. Závěr soudu prvního stupně, že ujednání zakotvující povinnost žalobce hradit smluvní pokutu dle odst. 4.2., a to za porušení povinnosti dle čl. 1.4. v části: „do konce Doby trvání Dohody uhradit zbývající část ceny Předmětu převodu.“ je neplatným ujednáním pro rozpor s ustanovením § 14 zákona o realitním zprostředkování, je správný. Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.06.2023, č.j. 33 Cdo 1507/2022-115). Zcela obстоjí logický závěr soudu prvního stupně, že předpokladem uhrazení kupní ceny (zbývající části Předmětu převodu) je logicky vázáno na uzavření převodní smlouvy, a tedy nelze-li platně sjednat povinnost uzavřít kupní smlouvu, lze uvedené vztáhnout i na povinnost zaplacení kupní ceny z takové smlouvy. V situaci, kdy není možné sjednat takovou povinnost, nelze s jejím porušením platně spojovat vznik nároku na smluvní pokutu, když se jedná o akcesorický závazek (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.06.2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022).
28. Ohledně nároků na smluvní pokutu dle odst. 4.2 (zbývající část povinností dle odst. 1.4.) a odst. 4.3 odvolací soud konstatuje, že s ohledem na nerovnovážná ustanovení o smluvní pokutě v čl. IV. Dohody Xxx, se k těmto ujednáním dle § 1815 o. z. nepřihlíží.
29. Dojde-li ve smlouvě k odchýlení se od dispozitivní úpravy v neprospěch spotřebitele, a to tak, že pro podnikatele jsou stanoveny podmínky mírnější, zatímco pro spotřebitele podmínky přísnější, přičemž zároveň tato nerovnováha není vyvážena jiným, pro spotřebitele výhodnějším ujednáním, může být tato celková nevyváženost považována za nepřiměřené ujednání, jež může vést k jeho neplatnosti (NS 26 Cdo 2666/2017). (viz § 1813 [Nepřiměřená ujednání v neprospěch spotřebitele]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 9.)
30. Pojmy dobrá víra a významná nerovnováha v neprospěch spotřebitele mezi právy a povinnostmi stran abstraktně definují prvky, které dávají smluvní klauzuli zneužívající charakter (SDEU C-237/02, Freiburger Kommunalbauten 19). Fakt, že obecné informace, které spotřebitel obdržel před uzavřením smlouvy, splňují požadavky jasnosti a srozumitelnosti, nemůže sám o sobě vyloučit zneužívající charakter smluvní klauzule (SDEU C-342/13, Sebestyén 34). (viz § 1813 [Nepřiměřená ujednání v neprospěch spotřebitele]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 6.)
31. Ustanovení Dohody Xxx zjevně nepřiměřeně zakládají významnou nerovnováhu mezi stranami, a to v neprospěch žalobce jako spotřebitele. Zjevně nerovnovážná jsou ujednání o smluvní pokutě v čl. IV. Utvrzení závazků. Zájemce stíhá smluvní pokuta ve výši 100 % blokační úhrady bod 4.2, pokud poruší povinnost uvedenou v čl. 1.4. Dohody (tj. na výzvu zprostředkovatele poskytnout součinnost potřebnou k převodu, tzn. dostavovat se na naplánované schůzky, jednat o podmínkách Zprostředkovávané smlouvy s Převodcem, poskytovat součinnost při vyřizování hypotéčního

úvěru a svým jednáním dále nemařit výkon zprostředkovatelské činnosti Zprostředkovatele, prokázat schopnost financovat cenu za Předmět převodu). Kromě toho, pokud má být zájemce o koupi sankcionován za to, že neprokázal schopnost financovat cenu za předmět převodu, a navíc tak zásadním způsobem, mělo by být v Dohodě uvedeno, jakým způsobem konkrétně je třeba splnění podmínek prokázat. Spotřebitele – žalobce – zájemce o koupi dále stíhá nebezpečí smluvní pokuty 20 % Blokační úhrady za porušení čl. 2.1. Dohody (tj. povinnost zájemce při podpisu dohody nebo v jiné uvedené lhůtě uhradit blokační úhradu). Zprostředkovatele – žalovanou – potom stíhá smluvní pokuta ve výši 20 % Blokační úhrady za porušení čl.1.3. Dohody (tj. za porušení povinnosti neuzavřít v době trvání rezervační smlouvy obdobnou dohodu s dalším zájemcem).

- 32.Odvolací soud, nad rámec zjištění soudu prvního stupně, že ze strany žalobce k porušení žádných povinností součinnosti dle Dohody Xxx nedošlo, doplňuje, že s ohledem na nerovnovážná ustanovení o smluvní pokutě v čl. IV., se k těmto ujednáním nepřihlíží (§§ 1812, 1813, 1815 o. z.), a proto nemůže být smluvní pokuta započtena proti žalobcem uhrazené Blokační úhradě
- 33.Závěr soudu prvního stupně, že i Dohoda o narovnání podléhá též režimu ochrany spotřebitele, odvolací soud plně sdílí, neboť okolnosti uzavření této dohody nastiňují motivaci žalované k jejímu uzavření (§ 8 o. z.), kdy toto smluvní ujednání je opět značně nevyvážené, povahou zneužívající, ve vztahu k nastavení práv a povinností v neprospěch spotřebitele (čl. II. bod.1 Dohody o narovnání), zejména ke smluvní pokutě, kdy týká stejné záležitosti jako Dohoda Xxx ze dne 02.11.2020, a proto musí sdílet stejné principy ochrany žalobce jako spotřebitele. V tomto kontextu odvolací soud nepřisvědčil argumentaci žalované, že podmínkou platnosti narovnání není existence původního (narovnávaného právního vztahu), neboť závazkový vztah mezi účastníky se co do charakteru postavení žalobce jako spotřebitele nezměnil, a pouhý název institutu, Dohody o narovnání, nemůže bez dalšího odeprít žalobci ochranu vyplývající z § 1810 a násl. o. z., kdy zneužívající charakter smluvní klauzule přetrvává. V situaci, kdy v Dohodě o narovnání dochází k ujednání o smluvní pokutě, které má zcela jasnou souvislost s čl. IV. bod 4.2.Dohody Xxx, jedná se opět o spotřebitelský závazek, jehož ujednání považuje i odvolací soud za zneužívající, ke kterému se nepřihlíží (§ 1815 o. z.).
- 34.Za daných okolností odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že to byla žalovaná, kdo se s odkazem na § 2991 o. z. na úkor žalobce bezdůvodně obohatila, když mu jím zaplacenou Blokační úhradu nevrátila, ač k tomu byla žalobcem řádně vyzvána. Soud prvního stupně proto správně uložil povinnost žalované žalovanou částku, představující bezdůvodné obohacení žalované, žalobci vydat.
- 35.Odvolací soud proto napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil dle § 219 o.s.ř. a to včetně správného výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky, jehož znění bylo v souladu s § 142 odst. 1 o. s. ř., tak i správného výroku o nákladech státu ve smyslu § 148 odst. 1 o.s.ř.
- 36.Podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. má procesně úspěšný žalobce právo na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení, jež sestává z odměny advokáta za dva úkony právní služby: sepsání vyjádření k odvolání, účast u jednání odvolacího soudu dne 03.10.2024 (§ 1 odst. 2, § 6 odst. 1, § 7 bod 5, § 11 odst. 1, písm. g/ a k/ a. t.) po 7 100 Kč z tarifní hodnoty ve výši 150 000 Kč a náhrady hotových výdajů za uvedené dva úkony právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 a. t.) a v souvislosti s cestou realizovanou na ústní jednání náhrada 3 819,18 (za 380 ujetých km Brno – Praha a zpět v částce 2 819,18 Kč (38,7 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při průměrné spotřebě 4,6 l/100 km a 5,60 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 10 × 30 minut v částce 1 000 Kč podle § 14 a. t.) a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 18 619,18 Kč ve výši 3 910,03 Kč. Celkem náklady odvolacího řízení žalobkyně činí 22 529,21 Kč. Lhůta k plnění byla stanovena v dle § 160 odst. 1 o. s. ř., platební místo dle § 149 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, a to za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř.

Praha 3. října 2024

JUDr. Dana Slavíková v. r.

předsedkyně senátu