

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyň JUDr. Ivety Veselé a Mgr. Zdeňky Winklerové ve věci

žalobců: a) **S. Ch.**, narozená dne xxx
bytem xxx
b) **O. Ch.**, narozený dne xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátem Mgr. Martinem Pujmanem
sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2- Vinohrady

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

o 200 000 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 14. září 2023, č. j. 76 C 144/2022-87,

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům společně a nerozdílně 200 000 Kč spolu s úrokem z prodlení v zákonné výši 11,75 % ročně z částky 200 000 Kč od 1. 2. 2022 do zaplacení (I) a žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 135 864,20 Kč (II).
2. Rozhodl tak na podkladě žaloby, kterou se žalobci domáhali zaplacení žalované částky s příslušenstvím, a to na podkladě skutečnosti, že v postavení zájemců uzavřeli s žalovanou v postavení zprostředkovatele a E. K. v postavení prodávající dne 7. 9. 2021 dohodu o koupi nemovitosti s účinností od 31. 10. 2021, kterou se prodávající zavázala uzavřít na výzvu žalobců do jednoho měsíce od učiněné výzvy kupní smlouvu na předmětnou nemovitost. Žalobci dne 26. 10. 2021 vyzvali prodávající k uzavření smlouvy co do podstatných náležitostí ujednaných v dané smlouvě, avšak k uzavření smlouvy nedošlo. Posléze na prohlídce dne 3. 11. 2021 (v den plánovaného podpisu smlouvy) bylo zjištěno, že předmětná nemovitost je stížena vadami, které žalobcům nebyly známy, a ze strany prodávající byly zatajeny. Vzdor těmto zjištěným skutečnostem na místě však opětovně žalobci vyzvali prodávající k uzavření kupní smlouvy s podstatnými náležitostmi, prodávající připravenou smlouvu ale odmítla podepsat. Poté žalobci prodávající ještě opakovaně vyzývali k podpisu kupní smlouvy, avšak neúspěšně, prodávající totiž předmětnou nemovitost ještě během rezervační lhůty prodala jinému zájemci. Dohoda o koupi nemovitosti byla

vytvořena žalovanou, nebylo do ni možno zasahovat, byla koncipována jako formulářová smlouva. Dle odst. 5.2 této byla žalovaná povinna k vrácení rezervačního poplatku, pokud nebude smlouva uzavřena nikoliv na straně žalobců, eventuálně jejich vinou. K této situaci však nedošlo, žalobci proto po vypršení lhůty vyzvali žalovanou k vrácení rezervačního poplatku, žalovaná však vrátila pouze 200 000 Kč, zbylou částku, rovněž 200 000 Kč, odmítla vrátit. Uvedené odůvodnila tím, že kupní smlouva nebyla uzavřena z důvodu viny na straně žalobců s tím, že se jedná o nevratnou část rezervačního poplatku ve smyslu čl. 5.2.

3. Žalovaná v rámci procesního stanoviska s žalobou nesouhlasila. Potvrdila uzavření předmětné smlouvy, neboť v rámci zprostředkovatelské činnosti nabízela prodej nemovitosti, kterou vlastnila prodávající. Žalobci danou nemovitost prohlíželi 2×, a to i za účasti odborníka přizvaného z jejich strany. Stav nemovitosti byl nadto žalobcům znám i z textu samotné inzerce nemovitosti s tím, že se jedná o dům postavený v sedmdesátých letech minulého století, a rovněž i z inzerovaných fotografií. Na schůzku, při níž mělo dojít k podpisu kupní smlouvy dne 3. 11. 2021, byl přizván ze strany žalobců odborník, který zde zjistil vady, konkrétně vlhkost jedné místnosti ve výši 12,5 %. Žalobci vyzvali prodávající k uzavření kupní smlouvy s podstatnými náležitostmi, avšak posléze tuto odmítli uzavřít z důvodu zjištěných vad. Pokud se jedná o předmětnou smlouvu, kterou uzavřeli žalobci v postavení zájemců s žalovanou v postavení zprostředkovatele a E. K. v postavení prodávající, nejednalo se o smlouvu formulářovou, neboť žalobci měli možnost smlouvu upravovat a doplňovat. Tato byla koncipována jako smlouva o smlouvě budoucí kupní. Žalovaná dále sdělila, že částku 200 000 Kč vrátit nehodlá, neboť jí samotným uzavřením rezervační smlouvy vznikl nárok na úhradu provize, když příležitost k uzavření smlouvy byla z její strany obstarána, avšak z důvodu viny na straně žalobců k uzavření kupní smlouvy nedošlo. K námitce neplatnosti ujednání odst. 5.2 smlouvy sdělila, že uvedené ujednání považuje za platně sjednané.
4. Soud prvního stupně po provedeném řízení a dokazování shrnul, že žalobci uzavřeli dne 7. 9. 2021 se žalovanou jako zprostředkovatelem a prodávající E. K. dohodu o koupi nemovitosti. V rámci této sjednali podmínky smlouvy, provizi ve výši 400 000 Kč a také dobu trvání dohody do 31. 10. 2021. Do ukončení této rezervační smlouvy mezi účastníky k uzavření kupní smlouvy nedošlo. Ač se věci zabýval i z pohledu posuzování skutečnosti, zda to byli či nebyli žalobci, kteří zavinili, že k uzavření kupní smlouvy mezi nimi a prodávající nakonec nedošlo, posléze v tomto smyslu dokazování nedokončil a závěry v tomto smyslu žádné nepřijal.
5. Takto zjištěný skutkový stav věci soud prvního stupně posoudil tak, že účastníci sporu uzavřeli dne 7. 9. 2021 smlouvu rezervační, respektive smlouvu o budoucí smlouvě kupní, posléze však uzavřel, že se jedná dle § 2445 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) a § 2 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování o smlouvu o zprostředkování, neboť smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi. Aplikoval poté § 14 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a též § 1812, § 2453, § 2991 a § 1970 o. z., vyšel dále z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022 a poté dovodil, že na posuzovanou smlouvu (smlouva mezi účastníky uzavřená dne 7. 9. 2021) se vztahují ustanovení zákona o realitním zprostředkování, a to včetně § 14 zapovídajícího možnost uložení povinnosti zájemci, je-li spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu, popřípadě smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Ze závěrů uvedeného judikátu též vyvodil, že povinnost uzavřít smlouvu

(smluvní pokuta zajišťující tuto povinnost) může být sjednána pouze pro osoby ve vzájemném postavení věřitele a dlužníka hlavního závazku, jinak řečeno, k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze její budoucí účastníci, nikoliv, že se k tomu zaváže zájemce ve zprostředkovatelské smlouvě. Je proto dán zákaz sjednání povinnosti uzavřít smlouvu ve zprostředkovatelské smlouvě a možnost, aby smlouva o realitním zprostředkování byla obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Žalovaná se jako realitní zprostředkovatel zavázala poskytnout žalobcům, jakožto zájemcům o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, realitní zprostředkování. Účelem smlouvy bylo uzavření realitní smlouvy (smlouvy o nabytí vlastnického práva k nemovité věci), žalovaná se jako realitní zprostředkovatel zavázala vykonávat činnost směřující k uzavření realitní smlouvy, jako realitní zprostředkovatel vystupovala ve vztahu k prodávajícímu (E. K.) i kupujícím (žalobcům), jedná se proto o smlouvu o realitním zprostředkování. Žalobci přitom bezesporu vystupovali v postavení spotřebitelů. Protože pak dle § 14 zákona o realitním zprostředkování nelze uložit povinnost zájemci, je-li spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu, popřípadě smlouvu o budoucí realitní smlouvě, a žalobci se v předmětné smlouvě v čl. 12 odst. 2 zavázali vyzvat prodávající nejpozději do konce doby trvání smlouvy k uzavření kupní smlouvy, přičemž pokud takto neučiní a nedojde k uzavření kupní smlouvy (realitní smlouvy), byli vázáni povinností uhradit 400 000 Kč jako provizi žalované, toto ujednání bylo ujednáno v rozporu s právní úpravou, kdy žalobci jsou spotřebiteli a byla jim uložena povinnost k uzavření realitní smlouvy. Soud prvního stupně proto uvedené ujednání posoudil jako neplatné. Nesplnění povinnosti uzavřít v čase, tj. do 31. 10. 2021, realitní smlouvu, bylo totiž sankcionováno tak, že povinnost úhrady provize přejde z prodávající na zájemce (žalobce), pokud k neuzavření realitní smlouvy dojde z důvodu na straně zájemce. Toto ujednání pak soud prvního stupně stručně bez dalšího posoudil jako ujednání o smluvní pokutě. Ve smyslu § 1812 odst. 2 o. z. poté k uvedenému jednání nepřihlížel a s ohledem na to dospěl k závěru, že za porušení takového ujednání nelze sjednat smluvní pokutou. Protože pak žalovaná si ponechala v dané věci blokační úhradu ve výši 200 000 Kč, z uvedených důvodů na její straně došlo k bezdůvodnému obohacení, které je povinna vydat. Žalobě z uvedených důvodů v plném rozsahu, včetně požadovaného úroku z prodlení, vyhověl.

6. Z důvodu hospodárnosti se již soud prvního stupně nezabýval tím, kdo popřípadě zavinil, že smlouva kupní nebyla v termínu splatnosti uzavřena.
7. O nákladech řízení rozhodl dle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“).
8. Rozsudek včas podaným a přípustným odvoláním napadla žalovaná. Soudu prvního stupně vytkla, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném a neúplném zjištění skutkového stavu věci, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, a proto dospěl i k nesprávnému právnímu posouzení věci. Předně nesouhlasila s tím, pokud dohodu o koupi nemovitosti, která byla mezi účastníky uzavřena dne 7. 9. 2021, vyhodnotil jako smlouvu o realitním zprostředkování. Uvedená smlouva je totiž svým obsahem smlouvou o budoucí kupní smlouvě, nikoliv smlouvou zprostředkovatelskou. Poukázala na to, že i v jiných věcech již soudy tuto smlouvu posuzovaly a vyhodnotily ji právě jako smlouvu o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 o. z. (viz rozsudek Okresního soudu v Berouně, sp. zn. 18 C 311/2020). Ke stejnému závěru pak došel i Obvodní soud pro Prahu 1 (rozsudky sp. zn. 15 C 48/2021, sp. zn. 27 C 12/2023). Smlouva svou povahou není smlouvou o realitním zprostředkování, což plyne i z rozhodnutí Nejvyššího

soudu, sp. zn. 33 Cdo 2291/2021, či sp. zn. 33 Cdo 4097/2019. Zákon o realitním zprostředkování totiž vymezuje zprostředkovatelskou smlouvu jako takovou, jíž se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi. Mezi její podstatné náležitosti tedy patří závazek zprostředkovatele k vyhledání třetí osoby, s níž by zájemce mohl uzavřít zprostředkovávanou smlouvu. Předmětná smlouva uzavřená mezi účastníky však takový závazek, ani jiný obdobný, neobsahuje a bez této náležitosti se nemůže jednat o konkrétní smluvní typ, tj. smlouvu o realitním zprostředkování. Pokud tak soud prvního stupně bez dalšího na věc aplikoval závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022, aniž se podrobně zabýval samotnou smlouvou, pochybil. V posuzovaném případě nadto byla výslovně sjednána smluvní pokuta ve prospěch zprostředkovatele za porušení sjednané povinnosti zájemce, a to neuzavření kupní smlouvy. V daném případě však předmětná dohoda mezi účastníky uzavřená žádnou takovou smluvní pokutu, respektive ujednání o ní neobsahuje. Pokud pak jde o výklad ujednání čl. 5.2 předmětné dohody, žalovaná poukázala na to, že v tomto smyslu soud prvního stupně zcela nedostatečně vyhodnotil, že toto ujednání je ujednáním o smluvní pokutě. Žalovaná však má i dle rozhodnutí Městského soudu v Praze (viz sp. zn. 11 Co 18/2022) za to, že o smluvní pokutu se nejedná. Předmětné ujednání je totiž ujednáním o provizi, nikoliv o smluvní pokutě. K naplnění tohoto ujednání došlo, když k uzavření kupní smlouvy nedošlo výlučně z viny na straně žalobců, kteří odmítli uzavřít kupní smlouvu, byť její uzavření bylo možné. Soud prvního stupně však své rozhodnutí založil zejména na nesprávném výkladu předmětné smlouvy a již se dále nezabýval skutkovým stavem věci a neprováděl ani další účastníky navrhané dokazování. I tak je žalovaná přesvědčena o tom, že z provedeného dokazování vyplynulo, že žalobcům nárok na vrácení žalované částky nevznikl. Jejich argumentace je totiž založena na domnělé vadě na nemovitosti ve formě zjištění vlhkosti. Pouhé konstatování domnělé vady však nemůže bez dalšího žalobce vyvázat z jejich povinnosti k uzavření kupní smlouvy. Žalobci byli se stavem nemovitosti seznámeni, stav nemovitosti nenamítali. Naopak potvrdili, že o nemovitost mají stále zájem. Stav a stáří nemovitosti jim současně byl znám i z inzerce předmětné nemovitosti. Závěrem žalovaná navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu bez dalšího zamítne, popř. aby rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu projednání.

9. Žalobci se k odvolání žalované vyjádřili tak, že s ním nesouhlasí. Právní posouzení předmětné smlouvy, respektive dohody jako smlouvy o realitním zprostředkování plně akceptují. Jsou přesvědčeni, že pokud žalovaná tvrdí, že předmětná smlouva byla smlouvou o smlouvě budoucí kupní, že tato představuje pouze závazkový vztah striktně mezi stranou budoucí prodávající a stranou budoucí kupující. Předmětná smlouva však obsahovala jednotlivé závazky a prohlášení žalobců i prodávající také vůči žalované. Jde tak o smlouvu o realitním zprostředkování a na uvedeném nic nemění ani to, že mohla obsahovat i některé prvky dohody mezi žalobci coby kupujícími a prodávající paní K.. Žalobci proto mají za to, že žalovaný se nemůže na jedné straně domáhat splnění přímých závazků ze smlouvy a současně tuto kvalifikovat jako „pouhou“ smlouvu o smlouvě budoucí kupní mezi odlišnými subjekty, než je sám. Pokud se tedy soud prvního stupně ztotožnil s aktuální judikaturou Nejvyššího soudu (rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 1507/2022), dle žalobců nepochybil. Jedná-li se o článek dohody 5.2., žalovaný argumentuje tím, že titulem pro vznik jeho nároku na žalovanou částku je přímý závazek žalobců uhradit provizi namísto prodávající. Z provedeného dokazování však vyplynulo, že činnost žalovaného nebyla úspěšná a nárok na údajnou provizi tedy nemohl vzniknout. Žalovaná zjevně favorizovala, a nadále

favorizuje, při poskytování svých služeb nikoliv žalobce coby zájemce, s nimiž dle svého tvrzení a hodnocení měla uzavřít smlouvu, na základě níž nárokuje svoji provizi, ale prodávající (E. K.), s níž vstoupila do samostatného právního vztahu. Nadto v době rezervační lhůty dle smlouvy byla nemovitost inzerována dalším zájemcům. Je tedy pravděpodobné, že žalovaná provizi za prodej předmětné nemovitosti inkasovala i v rámci dalšího obchodního případu a nyní usiluje fakticky o její zaplacení (byť v částečné výši) podruhé. Pokud se pak žalovaná odvolává na vznik svého nároku vůči žalobcům s ohledem na čl. 5.2. dohody, který kvalifikuje jako vztah uzavřený mezi jinými osobami, odlišnými od žalované, přiznává tím, že smlouvu sama kvalifikuje jako přímý právní závazkový vztah mezi žalovanou a žalobci. V takovém případě se tedy jedná o vztah normovaný regulací dopadající na činnost realitních zprostředkovatelů, včetně zákona o realitním zprostředkování a ujednání na ochranu spotřebitele. V řízení vyplynulo, že činnost žalované v rámci uzavřeného smluvního vztahu se v žádném případě nedá nazvat jako pouhé zastupování budoucího prodávajícího (E. K.), ale jako činnost směřující k uzavření realitní smlouvy, a inkaso provize ze strany žalované je proto realitní činností. Pokud pak v rámci odvolání žalovaná poukazuje na dřívější judikaturu, tyto konkrétní případy předcházely recentnímu rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022. Další rozhodnutí Nejvyššího soudu, která žalovaná zmiňuje pak posuzují odlišné skutkové situace, a žalovaná ani neuvádí, v čem jsou závěry takových rozhodnutí aplikovatelné na danou věc. Žalobci proto vychází z toho, že soud prvního stupně skutkový stav věci objasnil dostatečně a věc i správně právně posoudil, pokud ujednání dohody čl. 5.2. posoudil jako smluvní pokutu. K tvrzením žalované o tom, že dne 3. 11. 2021 mělo dojít ze strany žalobců k odmítnutí podpisu již dojednané smlouvy (kupní), žalobci poukazují na to, že jejich závazek k uzavření kupní smlouvy zanikl splněním nejpozději dnem 26. 10. 2021, kdy vyzvali prodávající k uzavření kupní smlouvy dle dohody. Navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a přiznal žalobcům právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

10. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání legitimovanou osobou napadený rozsudek, včetně řízení, které předcházelo jeho vydání (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a poté **shledal odvolání opodstatněným.**
11. Odvolací soud konstatuje, že dospěl-li po provedeném řízení a dokazování soud prvního stupně k závěru o tom, že dohoda o koupi nemovitosti mezi účastníky uzavřená dne 7. 9. 2021 je dohoda o zprostředkování dle zákona o realitním zprostředkování a posléze na věc aplikoval rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022, že s tímto právním posouzením věci nelze souhlasit. Předně nutno konstatovat, že z dohody o koupi nemovitosti vyplývá, že ji za zájemce uzavřel pouze žalobce b) O. Ch. a nikoliv též žalobkyně a) S. Ch.. Touto skutečností stran existence věcné aktivní legitimace žalobkyně a) se však soud prvního stupně vůbec nezabýval a bez dalšího vycházel z toho, že účastníkem předmětné dohody o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 byla automaticky i žalobkyně a).
12. Napadený rozsudek soudu prvního stupně však nemůže obstát i z dále uvedených důvodů. Soud prvního stupně nejprve dohodu o koupi nemovitosti ze dne 7. 9. 2021 posoudil jako smlouvu rezervační, jejímž předmětem byla smlouva o smlouvě budoucí kupní (viz jeho bod 5) a soustředil se dále na plnění podmínek této dohody. Započal dokazování stran skutečnosti, kdo z účastníků (prodávající či žalobci) zavinil, že k uzavření kupní smlouvy mezi nimi nedošlo. Poté, aniž v tomto smyslu veškeré navrhované důkazy provedl a dospěl k odpovídajícímu závěru, a aniž se svým

náhledem na věc seznámil účastníky sporu, však bez dalšího rovněž posoudil dohodu o koupi nemovitosti jako smlouvu zprostředkovatelskou dle § 2 zákona o realitním zprostředkování (viz jeho bod 9). Učinil tak, aniž se zabýval postavením žalované v této smlouvě a jejím případným zastoupením prodávající E. K., byť předmětná dohoda jako nedílnou součást neobsahuje žádnou plnou moc. Nevyjasnil vůbec, o jaké zastoupení a na podkladě čeho se jedná. Postavení účastníků pak neobjasnil ani v rámci skutečnosti, která z dohody o prodeji nemovitosti vyplývá, a to dohody o zprostředkování, jež byla již dříve uzavřena mezi žalovanou a prodávající. V dohodě sjednanou blokační úhradu posoudil současně jako provizi a poté bez bližšího odůvodnění i jako smluvní pokutu, aniž vyjasnil, jak k takovému závěru a na podkladě jakých úvah dospěl. V neposlední řadě dostatečně neobjasnil a nevyložil článek 5.2. předmětné dohody. Nezbude tak než uzavřít, že uvedeným, pro účastníky řízení nepředvídatelným postupem soud prvního stupně řízení zatížil vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přičemž jeho rozhodnutí lze s ohledem na průběh dokazování hodnotit též jako nepředvídatelné.

13. Z uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek dle § 219a odst. 1 písm. a) o. s. ř. zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně dle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. k dalšímu řízení.
14. Na soudu prvního stupně tak následně bude, aby se předně vypořádal s věcnou aktivní legitimací na straně žalobců a poté objasnil, jaký smluvní vztah byl mezi účastníky uzavřen, a to ve světle smlouvy o zprostředkování uzavřené mezi prodávající E. K. a žalovanou, vyložil jednotlivá ustanovení předmětné dohody, včetně článku 5.2. této a poté, bude-li to třeba objasnil, zda to byl žalobce jako zájemce či nikoli, kdo zavínil, že kupní smlouva ohledně zamýšlené nemovitosti nebyla uzavřena. Vypořádá se se všemi námitkami účastníků, neopomene též, že vyvstane-li v průběhu řízení potřeba, účastníky poučí dle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. Posléze znovu o věci přezkoumatelným způsobem rozhodne, včetně náhrady nákladů řízení, a to i před soudem odvolacím.

Poučení:

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

Praha 1. února 2024

JUDr. Blanka Kapitánová v. r.
předsedkyně senátu