



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Naděždy Zachystalové a soudkyň JUDr. Ivy Zemanové a Mgr. Dity Staňkové ve věci

žalobkyně: **P. T.**, narozená dne xxx
bytem xxx
zastoupená advokátem Mgr. Luděkem Voigtem, LL.M., MBA
sídlem Hlavní 241, 273 05 Svinařov

proti
žalované: **Swiss Life Select Reality s. r. o.**, IČO 02147769
sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
zastoupená advokátem JUDr. Ing. Ondřejem Kubátem
sídlem Korunní 969/33, 120 00 Praha 2

o zaplacení 635 250 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 13. 12. 2023, č. j. 30 Co 141/2023-129,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve vyhovujícím výroku ve věci samé I. a ve výroku o náhradě nákladů řízení III. **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 11 954,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Luděka Voigta, LL.M., MBA, advokáta.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované zaplatit žalobkyni částku 317 625 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 8. 11. 2022 do zaplacení ve výši 15 % ročně, a to

do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I), zamítl žalobu co do částky 317 625 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 8. 11. 2022 do zaplacení ve výši 15 % ročně (výrok II). Dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III).

2. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě ze dne 16. 3. 2023 na vrácení žalobkyní zaplaceného blokačního poplatku ve výši 632 250 Kč, složeného žalobkyní k Dohodě o zablokování prodeje nemovitosti k zakázce č. 17664 (dále jen „Dohoda“) ze dne 17. 1. 2022 uzavřené se žalovanou (s dřívější firmou Fincentrum Reality s.r.o., pozn. odvolacího soudu) jako zprostředkovatelem, žalobkyní jako zájemcem a s manžely P. K. a Ing M. K. coby prodávajícími, na dobu určitou do 31. 5. 2022, týkající se blíže specifikované nemovitosti v Xxx za kupní cenu 10 500 000 Kč. Žalované bylo známo, že žalobkyně má zájem hradit kupní cenu nemovitosti v Xxx z výtěžku prodeje své nemovitosti na Xxx (xxx – Xxx), proto ve stejný den uzavřela žalobkyně coby zákazník se žalovanou coby zprostředkovatelem výhradní zprostředkovatelskou smlouvu na prodej této její nemovitosti za doporučenou cenu 10 990 000 Kč, a to na dobu určitou v trvání šesti měsíců. Žalovaná v posledním týdnu před vypršením Dohody vyhledala kupující na nemovitost žalobkyně, která projevila zájem o koupi, následující den došlo v realitní kanceláři k podpisu rezervační smlouvy s tím, že kupující složí rezervační zálohu a vyřídí si v bance úvěr na zbytek peněz. Žádost žalobkyně o prodloužení rezervace nemovitosti v Xxx však nebyla akceptována a již dne 1. 6. 2022 byla mezi žalovanou, manžely K. a manžely R. uzavřena Dohoda o zablokování prodeje nemovitosti v Xxx, z čehož je podle žalobkyně zřejmé, že žalovaná ve spolupráci s manžely K. (přičemž paní K. byla zaměstnankyní realitní kanceláře) porušila svou smluvní povinnost a vyhledávala další zájemce o nemovitost. Žalobkyně žalované vytýkala akceptování odstoupení od Dohody ze strany manželů K. a ze své vůle, přestože jí bylo známo, že žalobkyně má nadále zájem o převod této nemovitosti, činila kroky k převodu nemovitosti na třetí osobu. Ponechala si blokační poplatek 635 250 Kč uhrazený žalobkyní, který rozdělila mezi sebe a manžele K., ač jí bylo známo, že ani jednomu z nich žádná škoda nevznikla, pokud nemovitost v Xxx byla následně prodána o 300 000 Kč více za cenu 10 800 000 Kč. Žalovaná též inkasovala za druhý prodej nemovitosti Xxx částku 653 400 Kč, přičemž takový finanční prospěch ve svém součtu je třeba považovat za nemravný.
3. Žalovaná se žalobě bránila odkazem na čl. 3.4 Dohody, podle kterého nebude-li nejpozději poslední den trvání blokační lhůty mezi prodávajícím (manžele K.) a zájemcem (žalobkyně) uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě či kupní smlouva z důvodu na straně žalobkyně, zavazuje se žalobkyně uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % hodnoty blokačního poplatku, přičemž smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 5 dní od doručení písemné výzvy prodávajícího. V případě, že žalobkyně blokační poplatek uhradila, bude postupováno ve smyslu čl. 3.7 Dohody tak, že nebude-li nejpozději poslední den trvání blokační lhůty mezi žalobkyní a prodávajícími uzavřena smlouva kupní (příp. budoucí kupní) z důvodu na straně žalobkyně, zavazuje se žalobkyně uhradit žalované odměnu za obstarání příležitosti ve výši 50 % hodnoty blokačního poplatku. V případě, že zájemce složil blokační poplatek, bude zprostředkovatel oprávněn započíst 50 % na svoji odměnu za obstarání příležitosti a 50 % vydat prodávajícímu jako smluvní pokutu. Toto ustanovení je podle žalované nutné chápat jako poučení o vzniku práva na odměnu již obstaráním příležitosti ve smyslu § 19 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“), přičemž skutečnost, že k obstarání došlo, plyne z čl. 1.6 Dohody. Dne 14. 1. 2022 byla žalobkyně s manželem na prohlídce domu v Xxx, kde o koupi projevila zájem s tím, že má přislíbeno 2 500 000 Kč od své matky a zbytek hodlá financovat z prodeje bytu na Xxx. Proběhla jeho prohlídka, kde bylo zjištěno, že má menší výměru, než se původně předpokládalo. Makléř se proto s žalobkyní ještě před zveřejněním inzerátu domluvil na snížení ceny (z původně stanovených 10 990 000 Kč), což bylo žalobkyní akceptováno, na místě bylo s přítomnou paní K. (vlastnice domu Xxx) dohodnuto snížení kupní ceny domu Xxx o 300 000 Kč a prodloužení rezervační lhůty na 4 a půl měsíce. Za těchto podmínek se podepsala rezervační smlouva na dům v Xxx a zprostředkovatelská smlouva

na prodej bytu žalobkyně. Žalobkyně se též několikrát dotazovala, co se stane, když se její byt nestihne prodat, a byla upozorněna, že o vloženou rezervaci může přijít. Dne 11. 2. 2022 byl realitní makléř požádán o stažení inzerátu, aby si žalobkyně sama vyzkoušela inzerování bytu, jelikož nevěřila, že o něj není zájem. Cenu stanovila na 10 990 000 Kč, na což se ozvaly pouze realitní kanceláře, následně proběhlo několik snížení ceny, ale až na cenu 8 390 000 Kč stanovenou dne 14. 3. 2022, se ozvali první zájemci. V nemovitosti poté proběhly tři prohlídky. Dva ze zájemců projevili zájem o koupi za částku 8 000 000 Kč, což žalobkyně neakceptovala, ačkoli jí to realitní makléř doporučil, nadto by žalobkyni tato částka spolu s částkou 2,5 mil. od matky stačila na koupi domu v Xxx. Žalobkyně se poté dne 11. 4. 2022 ozvala s prosbou, zda by tito dva zájemci nemohli být osloveni s tím, že částku 8 000 000 Kč žalobkyně akceptuje, tito již však zájem neměli. Dne 25. 4. 2022 oslovil žalobkyni realitní makléř s doporučením na snížení nabídkové ceny na 8 000 000 Kč, žalobkyně to odmítla s tím, že s cenou 8 390 000 Kč již nechce hýbat. Žádný jiný vážný zájemce se poté neobjevil. Dne 24. 5. 2022 došlo k výzvě k uzavření kupní smlouvy na Xxx, a to na den 27. 5. 2022 s tím, že pokud by se tento termín nehodil, lze sjednat jiný, avšak nejpozději do 31. 5. 2022. K uzavření cílové kupní smlouvy na převod domu v Xxx do konce blokační lhůty (31. 5. 2022) nedošlo výlučně z důvodu na straně žalobkyně, neboť jí zmocněná advokátka Mgr. Tereza Maňáková dne 25. 5. 2022 výslovně sdělila, že žalobkyně kupní smlouvu z důvodů na její straně neuzavře a plánování schůzky za účelem podpisu kupní smlouvy označila z tohoto důvodu za zcela bezpředmětné. Strana prodávající dne 1. 6. 2022 uplatnila smluvní pokutu a požádala žalovanou o vyplacení 50 % blokačního poplatku, což žalovaná učinila. Zbývající část blokačního poplatku byla započtena oproti odměně za obstarání příležitosti v souladu s čl. 3.7 dohody o zablokování prodeje. K uzavření kupní smlouvy nedošlo výlučně z důvodů na straně žalobkyně, která si nezajistila dostatečné prostředky, ačkoli k tomu měla nadstandardní lhůtu 4 a půl měsíce.

4. Po skutkové stránce soud prvního stupně zjistil, že mezi manžely K. jako prodávajícími, žalobkyní jako zájemcem a žalovanou jako zprostředkovatelem byla dne 17. 1. 2022 uzavřena Dohoda týkající se prodeje nemovitostí v Xxx za kupní cenu 10 500 000 Kč s tím, že blokační lhůta byla stanovena do 31. 5. 2022, zájemce složil blokační poplatek 635 250 Kč. Podle čl. 1.1 Dohody byl jejím předmětem závazek prodávajícího rezervovat výhradně pro zájemce možnost uzavřít po dobu trvání blokační lhůty smlouvu o smlouvě budoucí kupní (SBK) nebo kupní smlouvu (KS) o převodu nemovitostí za dohodnutou kupní cenu a závazek zájemce složit do tří pracovních dnů blokační poplatek na účet zprostředkovatele. Podle čl. 1.5 Dohody v případě, že SBK nebo KS bude uzavřena řádně a včas, bude blokační poplatek započten na kupní cenu, zprostředkovatel je oprávněn jej započíst na svou provizi v souladu se zprostředkovatelskou smlouvou. Podle čl. 1.6 Dohody smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že uzavřením dohody došlo ze strany zprostředkovatele k obstarání příležitosti k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti. Podle čl. 2.1 Dohody prodávající i zájemce se zavazují uzavřít KS nejpozději poslední den trvání blokační lhůty za podmínek stanovených touto dohodou, případně změněných po dohodě smluvních stran. Podle čl. 2.4 Dohody se zprostředkovatel zavazuje, že po dobu trvání blokační lhůty nebude vyhledávat další zájemce o koupi nemovitosti a tuto bez zbytečného odkladu označí v internetové nabídce jako rezervovanou. Podle čl. 3.4 Dohody nebude-li nejpozději poslední den trvání blokační lhůty mezi prodávajícím a zájemcem uzavřena KS nebo SBK z důvodu na straně zájemce, zavazuje se zájemce uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % blokačního poplatku ve lhůtě do 5 dní od doručení písemné výzvy. V případě, že zájemce blokační poplatek uhradil, bude postupováno podle čl. 3.7 této dohody. Podle čl. 3.7 Dohody se zájemce a zprostředkovatel dohodli, že nebude-li nejpozději poslední den trvání blokační lhůty mezi prodávajícím a zájemcem uzavřena SBK či KS z důvodu na straně zájemce, zavazuje se zájemce uhradit zprostředkovateli odměnu za obstarání příležitosti ve výši 50 % blokačního poplatku. V případě, že zájemce složil blokační poplatek (případně jeho část), bude zprostředkovatel oprávněn započíst 50 % z blokačního poplatku na odměnu za obstarání příležitosti určenou pro zprostředkovatele a 50 % z blokačního poplatku vydat prodávajícímu jako smluvní pokutu ve smyslu čl. 3.3 nebo 3.4.

5. Soud prvního stupně dále zjistil, že dne 17. 1. 2022 uzavřela žalobkyně coby zákazník a žalovaná coby zprostředkovatel další zprostředkovatelskou smlouvu, jejímž předmětem byl závazek žalované obstarat pro žalobkyni uzavření smlouvy o převodu nemovitosti v kat. území xxx (byt xxx) za částku 10 990 000 Kč na dobu určitou v trvání šesti měsíců. V tomto bytě proběhly prohlídky zájemců, a to dne 28. 3. 2022 prohlídka zájemce V. K., který o byt neprojevil zájem z důvodu zastaralého vybavení a nutnosti rekonstrukce, dne 22. 3. 2022 prohlídka T. L., která koupí odmítla z důvodu nepřiměřenosti kupní ceny 8 390 000 Kč, a dne 25. 3. 2022 prohlídka zájemce J.M., který o byt rovněž neprojevil zájem. Dopisem ze dne 17. 5. 2022 žalobkyně vyzvala prostřednictvím své právní zástupkyně žalovanou k vrácení složeného blokačního poplatku s odůvodněním, že žalovaná nesplnila dohodu o zajištění prodeje nemovitosti žalobkyně a žalobkyně tak ze zcela objektivních důvodů nemůže přistoupit ke koupí nemovitosti Xxx dle rezervační smlouvy. Dne 24. 5. 2022 vyzval realitní makléř žalované žalovanou a manžele K. k uzavření kupní smlouvy na nemovitosti Xxx s tím, že návrh smluvní dokumentace zaslal 30. 4. a nikdo neměl žádné připomínky, k podpisu vyzval v termínu 27. 5. 2022, případně v jiný termín, nejpozději však 31. 5. 2022. Na tuto výzvu reagovala za žalobkyni advokátka Mgr. Tereza Maňáková e-mailem ze dne 25. 5. 2022 tak, že žalobkyně smlouvu uzavřít nemůže z důvodů uvedených ve výzvě k vrácení blokačního poplatku, další plánování schůzky je tak bezpředmětné. Mgr. Maňáková v dopise ze dne 31. 5. 2022 žalované sdělila, že žalobkyně má zájem o koupí nemovitosti v Xxx, ale za změněných podmínek, které navrhla, znění kupní smlouvy s vyznačením změn zaslala v příloze; návrh kupní smlouvy obsahuje v čl. 4.3 lhůtu pro zaplacení kupní ceny 120 dní od podpisu. P. K. změněný návrh kupní smlouvy neakceptovala z časových důvodů s tím, že se rozhodli nadále podniknout kroky pro co nejrychlejší nalezení kupce. Termín rezervační smlouvy pro žalobkyni byl krajní z hlediska finančních možností manželů K. a každé další prodloužení, natož o 120 dní, jak požaduje žalobkyně, pro ně může být likvidační. P. K. měla s manželem zájem na prodeji RD Xxx co nejrychleji, ze zájemců vybrali žalobkyni, které na základě jejího požadavku v zájmu rychlého prodeje slevili z kupní ceny 300 000 Kč. Dne 1. 6. 2022 manželé K. dopisem uplatnili nárok na smluvní pokutu ve výši 50 % blokačního poplatku, opětovně o uvolnění 50 % hodnoty blokačního poplatku požádali dopisem ze dne 2. 6. 2022 a dne 7. 6. 2022 jim žalovaná zaslala bankovním převodem částku 317 625 Kč. Manželé K. převedli nemovitost v Xxx na manžele R. za účasti žalované jakožto zprostředkovatele kupní smlouvou ze dne 20. 7. 2022 za částku 10 800 000 Kč, manželé R. byli na základě této kupní smlouvy zapsáni do katastru nemovitostí jako vlastníci nemovitostí v Xxx s účinky ke dni 25. 7. 2022.
6. Soud prvního stupně po právní stránce neshledal žalobu z poloviny důvodnou, neboť podle § 14 zákona sice ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy, to však nebrání tomu, aby byla smluvní pokuta sjednána mezi účastníky budoucí smlouvy, zde mezi prodávajícími (manželé K.) a zájemkyní (žalobkyní). Smluvní pokutu sjednanou v čl. 3.7 dohody ve prospěch prodávajících tak soud prvního stupně považoval za platně sjednanou, s tím, že zavinění za neuzavření kupní smlouvy leží na žalobkyni, čímž prodávajícím vznikl nárok na smluvní pokutu ve výši 50 % blokačního poplatku, který manželé K. v souladu s čl. 3.7 Dohody uplatnili, a banka jim peníze vyplatila. Žalobkyni přitom nevznikl nárok na tuto částku z titulu náhrady škody za porušení dobrých mravů či smluvních povinností žalobkyně.
7. Soud prvního stupně shledal žalobu důvodnou v druhé polovině. Odkázal na § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování, který umožňuje posunout splatnost provize na dřívější okamžik než na uzavření samotné realitní smlouvy (smlouvy kupní), tedy již na samotné obstarání příležitosti, avšak pod podmínkou, že smlouva o zprostředkování obsahuje poučení zájemce o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy. Zákon podrobněji nestanoví, jakou formu a jak podrobné toto poučení musí být, splněním poučovací povinnosti ale podle soudu prvního stupně nemůže být samotné smluvní ujednání o dřívější splatnosti provize než uzavřením realitní smlouvy. Podle soudu prvního stupně je třeba důsledně odlišit *smluvní ujednání* o splatnosti provize (které je

skutečně obsaženo v čl. 3.7 Dohody) a *poučení* zájemce o tom, že provize je splatná dříve, resp. že není vázána na uzavření realitní smlouvy. Smyslem zákona o realitním zprostředkování je v tomto případě zvýšená ochrana zájemce, který je spotřebitelem, k níž nestačí samotné smluvní ujednání o splatnosti provize. Zákonodárce měl spíše na mysli, aby byl zájemce o tomto znovu a zvlášť výslovně poučen, což vyplývá i ze znění § 19 odst. 2 uvedeného zákona, který tyto pojmy odlišuje. Úmysl zákonodárce též dokresluje důvodová zpráva k § 19 zákona, podle které má tímto ustanovením být „*dosaženo zvýšené ochrany zájemce, který má oprávněný zájem, aby provize nebyla splatná dříve, než dojde k naplnění účelu realitního zprostředkování, kterým je zprostředkování uzavření realitní smlouvy nebo splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Připouští se však možnost, že si realitní zprostředkovatel a zájemce sjednají splatnost provize k jinému okamžiku, než je den uzavření realitní smlouvy, avšak pouze za podmínky, že zájemce bude ve smlouvě o realitním zprostředkování **jasně a srozumitelně poučen, že splatnost provize není v takovém případě vázána na uzavření realitní smlouvy nebo splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy a že splatnost provize může nastat i před jejím uzavřením.** Z důvodu ochrany zájemce je však i pro tento případ splatnost provize limitována nejdříve na okamžik obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.*“ Podle soudu prvního stupně článek 3.7 Dohody není svým obsahem poučením zájemce ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování a nezakládá tak právo žalované na odměnu za obstarání příležitosti, ačkoli k ní prokazatelně došlo. Splatnost provize je tak v daném případě vázána na uzavření realitní smlouvy ve smyslu § 19 odst. 1 zákona, k čemuž nedošlo, žalovaná tak nemá nárok ponechat si druhou polovinu blokačního poplatku. Proto soud uložil žalované povinnost částku odpovídající polovině blokačního poplatku vydat, neboť představuje na její straně bezdůvodné obohacení ve smyslu § 2991 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“). O zákonném úroku z prodlení rozhodl podle § 1970 o. z. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. s tím, že bezdůvodné obohacení je splatné na výzvu věřitele (§ 1958 odst. 2 o. z.). O nákladech řízení pak rozhodl podle § 142 odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), když poměr úspěchu a neúspěchu ve věci byl u obou účastníků stejný, proto žádný z nich nemá právo na náhradu nákladů řízení.

8. Proti výrokům I. a III. rozsudku soudu prvního stupně podala žalovaná včasné a přípustné odvolání, ve kterém soudu prvního stupně vytkla, že se nevypořádal s jejími námitkami stran výkladu § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování. Setrvala na závěru, že žalobkyně byla podle tohoto ustanovení poučena o dřívější splatnosti provize (již obstaráním příležitosti), a to prostřednictvím čl. 3.7 Dohody, v němž byly uvedeny podmínky vzniku, splatnosti a výše nároku na odměnu za zprostředkování. Tento článek je nutné chápat v kontextu čl. 1.6 Dohody, kterou obě strany učinily nesporným, že došlo k obstarání příležitosti, čímž byla i dodržena podmínka v § 19 odst. 2 věty druhé zákona o realitním zprostředkování o nejdřívějším momentu splatnosti provize. Neobstojí ani odkaz na důvodovou zprávu k ust. § 19 (původně § 18) uvedeného zákona, který na rozdíl od původního návrhu, ke kterému se důvodová zpráva vztahovala, již neobsahuje spojení o „*jasném a srozumitelném poučení*“, a schválené znění normy tedy neukládá takto širokou poučovací povinnost. K příslušnému poučení též došlo podpisem Dohody, přičemž žalobkyně tuto skutečnost nikdy nerozporela a význam poučení chápala, pokud Dohodu podepsala s tím, že o vloženou částku může přijít. Rovněž není zřejmé, z čeho soud prvního stupně dovodil, že absence poučení by způsobovala neplatnost nároku, pokud to zákon nestanoví. Právní řád ani nestanoví způsob či podobu poučení, dělení ujednání a poučení je přehnaně formalistické, výklad soudu prvního stupně se nepodává z literatury, judikatury ani z důvodové zprávy. Podle žalované tedy žalobkyně byla o splatnosti provize poučena a byla s ní srozuměna, k obstarání příležitosti přitom došlo a žalovaná žádné povinnosti při výkonu své činnosti neporušila, nelze tedy mít za to, že by na straně žalované vzniklo bezdůvodné obohacení. Žalovaná proto navrhl, aby odvolací soud změnil výrok I. napadeného rozsudku tak, že se žaloba i v této části zamítá, a aby žalované přiznal náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

9. Žalobkyně navrhla potvrdit rozsudek jako věcně správný. Jednání žalované považuje za rozporné s dobrými mravy a porušující práva spotřebitele.
10. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
11. Podle odvolacího soudu si soud prvního stupně obstaral pro své rozhodnutí dostatek skutkových podkladů, z nichž vyvodil správné skutkové závěry a na jejich základě též příléhavé závěry právní.
12. Podle § 19 odst. 1 a 2 zákona o realitním zprostředkování není-li dále stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy (odst. 1). Ujednat splatnost provize tak, aby nastala přede dnem uzavření realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Splatnost provize může být v těchto případech vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy (odst. 2).
13. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, podle kterého již ze znění § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování vyplývá nutnost odlišit *ujednání* o odlišné splatnosti provize a *poučení* o tomto ujednání. Poučení není samoučelné, ale navazuje na § 19 odst. 1 zákona a na v něm zakotvené pravidlo stanovící splatnost provize až ke dni uzavření realitní smlouvy. Poučení o dřívější splatnosti je pak podle § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování podmínkou k tomu, aby se strany mohly od tohoto zákonného pravidla odchýlit a stanovit dřívější splatnost provize (nejdříve však od tzv. obstarání příležitosti). Zjevně se tím zesiluje ochrana a postavení zájemce a je tedy legitimní trvat na tom, aby toto poučení bylo výslovné a pro zájemce zcela jednoznačné. K takovému poučení však nedošlo, pokud i sama žalovaná jej dovozuje pouze z ujednání, ve kterém byly podmínky splatnosti provize stanoveny. Podmínkou smluvního odchýlení od výchozího režimu splatnosti provize však podle § 19 odst. 1 zákona o realitním zprostředkování je mj. poučení o této odchylce. Tyto pojmy nelze ztotožňovat, neboť pak by byla zákonná povinnost doprovodit smlouvu o poučení zcela obsoletní.
14. Občanský zákoník (srov. § 580 odst. 1 o. z., podle kterého je neplatné právní jednání, které se přiči dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje) nedodržení poučovací povinnosti vynucuje pod sankcí neplatnosti. Odvolací soud tak nemá pochyb o tom, že sankci neplatnosti smysl a účel zákona v konkrétním případě vyžaduje. Lze též mít za to, že žalobkyně podáním nynější žaloby na vrácení celého rezervačního poplatku dala najevo, že nechce být Dohodou vázána, čímž se ve smyslu § 586 o. z. dovolala relativní neplatnosti Dohody, resp. jejího čl. 3.7, přičemž je nerozhodné, že tuto vadu takto přímo nekvalifikovala.
15. Odvolací soud rovněž považuje soudem prvního stupně odkazovanou důvodovou zpráva za použitelnou a příléhavou. Navzdory tvrzení žalované totiž znění § 19 zákona (tisk 391 VIII volebního období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, vše dostupné in www.psp.cz) nedoznalo v průběhu legislativního procesu změn, resp. již vládní návrh (sněmovní tisk 391/0) obsahoval v § 19 původního návrhu zákona o realitním zprostředkování formulačně zcela totožné normy, které byly následně obsaženy v § 19 schválené podoby tohoto zákona. Nedošlo tedy k žádnému následnému zmírnění poučovací povinnosti vypuštěním spojení o *jasném a srozumitelném poučení*, které od počátku uvádí důvodová zpráva k zákonu (jeho návrhu).
16. Je pravdou, že zákon o realitním zprostředkování nestanoví, jakým způsobem je třeba poučení spotřebiteli udělit, v posuzované věci se však žalovaná o žádný způsob ani nepokusila, ač to byla podmínka sjednání dřívější splatnosti její provize. Poučení se přitom žalobkyni muselo přirozeně dostat před, popř. při podpisu smlouvy, následná sdělení jsou bez významu.
17. Ze všech uvedených důvodů proto odvolací soud shledal napadený rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I., včetně závislého výroku III., věcně správný a podle § 219 o. s. ř. jej proto potvrdil.

18. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaná byla v odvolacím řízení zcela neúspěšná, je proto povinna nahradit úspěšné žalobkyni náklady odvolacího řízení spočívající v odměně jejího právního zástupce za účast na ústním jednání před odvolacím soudem dne 16. 4. 2024 ve výši 9 580 Kč podle § 7 bodu 6, § 8 odst. 1 (tj. z tarifní hodnoty předmětu odvolacího řízení ve výši 317 625 Kč) a § 11 odst. 1 písm. g/ vyhl. Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů, s připočtením paušální náhrady hotových výdajů ve výši 300 Kč za tento úkon podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, a náhrady DPH podle § 14a advokátního tarifu, celkem částku 11 954,80 Kč uvedenou ve výroku II. tohoto rozsudku odvolacího soudu. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o. s. ř., o platebním místě podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu I. stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení, avšak jen za splnění podmínek a z důvodů stanovených v § 237 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.

Proti tomuto rozsudku v části týkající se výroku o nákladech řízení není dovolání přípustné.

Praha 16. dubna 2024

JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.
předsedkyně senátu