ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK
# JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Pavly Polednové a soudkyň JUDr. Zuzany Sváčkové a Mgr. Kláry Hronové ve věci

žalobkyně: **K. S.**, narozená xxx
bytem xxx xxx xxx, xxx xxx
zastoupená advokátem Mgr. Filipem Mamrillou
sídlem 150 00 Praha 5, Hlaváčkova 1334/19

proti
žalované: **Tobi reality a finance s.r.o.**, IČO 11733837
sídlem 186 00 Praha 8, Sokolovská 192/79
zastoupená advokátem JUDr. Lukášem Slaninou
sídlem 110 00 Praha 1, V Jámě 699/1

**o zaplacení 178 838 Kč s příslušenstvím**
k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 23. října 2024, č. j. 30 C 170/2024-84

**takto:**

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje**.

II. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů odvolacího a dovolacího řízení ve výši **53 270 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Filipa Mamrilly, advokáta.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni 178 838 Kč s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 178 838 Kč od 9.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. P.

1. 2024 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.) a současně povinnost zaplatit ve stejné lhůtě žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 54 384 Kč k rukám zástupce žalobkyně (výrok III.).

2. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala na žalované zaplacení částky 178 838 Kč s příslušenstvím s tvrzením, že tato částka odpovídá 50 % rezervační zálohy složené žalobkyní na bankovní účet označený žalovanou na základě rezervační smlouvy uzavřené dne 21. 4. 2022 mezi žalobkyní jako kupující, manžely K. jako prodávajícími a žalovanou jako realitní kanceláří. Dále tvrdila, že ujednání v rezervační smlouvě, na jehož základě vznikne žalované nárok na odměnu ve výši 50 % ze složené rezervace pro případ, kdy nedojde vinou kupující k uzavření kupní smlouvy, je absolutně neplatné, stejné jako dohoda o narovnání uzavřená mezi smluvními stranami rezervační smlouvy dne 17. 10. 2022. Žalobkyně má za to, že žalovaná částka představuje bezdůvodné obohacení žalované, které je jí povinna vydat.

3. Žalovaná se žalobou nesouhlasila a navrhovala, aby byla v celém rozsahu zamítnuta. Poukazovala na to, že žalobkyně smluvní závazek zaplatit jí žalovanou částku dobrovolně přijala v rezervační smlouvě i následně v dohodě o narovnání. Vyjádřila nesouhlas s názorem, že předmětné ujednání rezervační smlouvy a dohoda o narovnání jsou neplatným právním jednáním.

4. Soud prvního stupně na základě provedeného dokazování vyšel ze zjištění, že mezi žalobkyní jako kupující, žalovanou jako realitní kanceláří a manžely K. jako prodávajícími byla dne 21. 4. 2022 uzavřena rezervační smlouva vztahující se k bytové jednotce č. xxx v katastrálním území xxx, obec Praha, ve vlastnictví manželů K.. Strany se zavázaly uzavřít kupní smlouvu týkající se této jednotky ve lhůtě do 31. 8. 2022. K utvrzení zájmu kupující si smluvní strany a realitní kancelář sjednaly rezervaci ve výši 357 676 Kč. Do okamžiku uzavření kupní smlouvy sloužila rezervace jako jistota k zajištění závazků vyplývajících z této smlouvy. V okamžiku uzavření kupní smlouvy se rezervace měla stát součástí kupní ceny. V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů na straně kupující, zavázala se strana kupující uhradit realitní kanceláři odměnu za obstarání příležitosti k uzavření kupní smlouvy ve výši 50 % z rezervace. Pokud by strana kupující neuzavřela ve sjednaném termínu kupní smlouvu, zavázala se uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 50 % z rezervace. Dne 9. 5. 2022 uzavřela žalobkyně se žalovanou smlouvu o výhradním zprostředkování, v níž se žalovaná zavázala vyvíjet pro žalobkyni činnost směřující k uzavření kupní smlouvy s třetí osobou vztahující se k bytové jednotce č. xxx v katastrálním území xxx xxx ve vlastnictví žalobkyně. Mezi žalobkyní, žalovanou a manžely K. byla dne 17. 10. 2022 sepsána listina označená jako „Dohoda o narovnání“. Dohoda vymezuje práva a povinnosti, která mají být mezi stranami ve vztahu ke smlouvě ze dne 21. 4. 2022 sporná, a to finanční vyrovnání mezi smluvními stranami navzájem a mezi smluvními stranami a realitní kanceláří navzájem vztahující se k rezervační záloze, finanční vyrovnání mezi stranou kupující a prodávající vyplývající ze smlouvy včetně nároku na smluvní pokutu a jakékoli další finanční či jiné vyrovnání mezi smluvními stranami nebo mezi smluvními stranami a realitní kanceláří na základě smlouvy nebo se smlouvou související. Strany deklarovaly zájem vnést do svých vzájemných práv a povinností jistotu, sporná práva narovnat a nahradit je novými zde sjednanými. Dohodly se, že veškerá sporná práva a povinnosti vzniklá na základě smlouvy ze dne 21. 4. 2022 zanikají okamžikem uzavření této dohody a nahrazují se právy a povinnostmi podle dohody o narovnání. Strana kupující (žalobkyně) souhlasila s tím, že nemá nárok na vrácení rezervační zálohy vůči realitní kanceláři, když pro odstranění pochybností se veškerých svých případných nároků výslovně vzdala. Smluvní strany podpisem této dohody výslovně potvrdily, že realitní kancelář byla platebním místem pro složení zálohy, částka ve výši 178 838 Kč je vlastnictvím realitní kanceláře, částka 178 838 Kč je vlastnictvím strany prodávající, když žalobkyně výslovně souhlasila s tím, aby realitní kancelář zaslala tuto částku straně prodávající.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. P.

5. Zjištěný skutkový stav hodnotil soud prvního stupně po právní stránce dle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (dále jen „zákon o realitním zprostředkování“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Dospěl k závěru, že žalované ze samotné smlouvy o zprostředkování nárok na zaplacení 50 % rezervačního poplatku ve výši 178 838 Kč vůbec nevznikl. Vycházel přitom z aplikace § 2 písm. d) a § 19 odst. 1 a 2 zákona o realitním zprostředkování. Ze znění posledně uvedených ustanovení dovodil, že splatnost provize je vázána zásadně na uzavření samotné realitní smlouvy (v tomto případě smlouvy kupní), přičemž strany smlouvy o realitním zprostředkování mohou splatnost posunout na dřívější okamžik, tedy již na samotné obstarání příležitosti. Za účelem zachování zvýšené ochrany zájemce jakožto spotřebitele je však podmínkou, že smlouva o zprostředkování obsahuje poučení zájemce o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy. V daném případě rezervační smlouva však žádné takové poučení neobsahuje, když obsahuje toliko ujednání o tom, že žalované náleží odměna za obstarání příležitosti (tedy provize splatná již obstaráním příležitosti). Podle soudu prvního stupně samotné smluvní ujednání o tom, že provize není splatná uzavřením realitní smlouvy, ale dříve, není splněním poučovací povinnosti dle § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování. Podle soudu je třeba důsledně odlišit smluvní ujednání o splatnosti provize (které je skutečně obsaženo v čl. 3.4 smlouvy) a poučení o tom, že provize je splatná dříve, respektive, že není vázána na uzavření realitní smlouvy. Smyslem zákona je v tomto případě dle soudu prvního stupně zvýšená ochrana klienta realitní kanceláře, který je spotřebitelem, k níž nestačí samotné smluvní ujednání o splatnosti provize, nýbrž lze dovodit, že zákonodárce měl spíše na mysli, aby byl klient o tomto znovu a zvlášť výslovně poučen. V této souvislosti soud prvního stupně odkázal i na důvodovou zprávu k § 19 zákona o realitním zprostředkování. Dále se soud prvního stupně zabýval otázkou, zda žalované vzniklo právo na zaplacení 50 % rezervačního poplatku z titulu dohody o narovnání ve smyslu § 1903 odst. 1 o. z., podle něhož dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné. V daném případě však soud prvního stupně dospěl k závěru, že účastnice mezi sebou žádná sporná práva povinnosti neměly. Postup žalované, která žalobkyni předložila k podpisu dohodu o narovnání obsahující ujednání v čl. 3.2 zakotvující právo žalované ponechat si polovinu rezervačního poplatku, je podle soudu prvního stupně obcházením zákona, konkrétně kogentní normy obsažené v § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování. Na podkladě uvedeného soud prvního stupně tedy uložil žalované povinnost částku odpovídající polovině rezervačního poplatku vydat, neboť tato představuje na její straně vzniklé bezdůvodné obohacení ve smyslu § 2991 a násl. o. z. Současně žalobkyni přiznal s odkazem na § 1970 o. z. i zákonný úrok z prodlení. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“).

6. Proti rozsudku soudu prvního stupně podala žalovaná včas odvolání, ve kterém uplatnila odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm. g) o.s.ř. Podle názoru odvolatelky chybí zákonný předpoklad pro uložení povinnosti žalované k úhradě žalované částky žalobkyni, když nebyla v průběhu řízení ani kdykoli předtím namítnuta neplatnost účastníky sjednané dohody o narovnání. Žalovaná namítla, že soud se platností této dohody nezabýval, což je podle žalované zásadní otázka pro řešení věci. Dohoda o narovnání je právní jednání, jež je samostatným zavazovacím důvodem, tedy právním důvodem vzniku závazku. Neexistence původního závazku nemá podle soudní judikatury vliv na platnost narovnání. Deklarace spornosti či pochybnosti v dohodě o narovnání není nezbytná, pokud strany projeví vůli, že jimi narovnávaný právní stav platí namísto právního stavu dosavadního. V daném případě účelem dohody o narovnání nebylo obcházení zákona, jejím účelem byla úprava veškerých závazků mezi stranami, které existovaly z rezervační smlouvy. Žalobkyně nepředložila žádné důkazy, kterými by svá tvrzení podložila. Pokud žalobkyně tvrdila, že neměla závazek k zaplacení, pak měla předložit tvrzení o tom, že dohoda o narovnání je neplatná. Vyšel-li soud prvního stupně z toho, že v projednávané věci žádná práva a povinnosti mezi sebou strany neměly, neznamená to nutně, že žalovaná při uzavření dohody o narovnání obcházela zákon. I pokud by se ukázalo, že zde právo žalované na odměnu podle rezervační

smlouvy nevzniklo, pak podle § 1904 o. z. narovnání dohodnuté v dobré víře nepozbývá platnosti ani tehdy, zjistí-li se na základě skutečností vyšlých najevo dodatečně, že některá ze stran pohledávku neměla. Narovnáním lze založit právo i tam, kde původně nebylo. Zejména z uvedených důvodů žalovaná navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, ve kterém bude zejména třeba provést právní hodnocení ke skutečnosti, zda je dohoda o narovnání platná.

7. Žalobkyně se k odvolání vyjádřila tak, že je nepovažuje za důvodné. Podle ní projednávaný případ nebyl složitý ani skutkově ani právně. Jeho podstatou bylo posouzení platnosti rezervační smlouvy a dohody o narovnání. Platnost příslušných ustanovení rezervační smlouvy soud prvního stupně posoudil již na prvním jednání jako otázku předběžnou. Předmětem řízení pak byly výlučně okolnosti uzavření a platnost dohody o narovnání. Pokud byla tato dohoda neplatná, plnila žalobkyně žalované bez právního důvodu. Soud prvního stupně provedl všechny důkazy navržené účastníky a podle žalobkyně správně zjistil skutkový stav věci a následně posoudil související právní otázky a došel k jasnému závěru, že rezervační smlouva stanoví v rozporu s § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování právo žalované na odměnu za obstarání příležitosti ve výši 50 % rezervačního poplatku, aniž by zároveň obsahovala příslušné poučení žalobkyně. Neplatnost dohody o narovnání pak žalobkyně namítla již ve své žalobě. Podle žalobkyně žalovaná v odvolání nepřináší žádné nové argumenty, pouze opakuje tvrzení z řízení před soudem prvního stupně. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

8. Odvolací soud o podaném odvolání rozhodl svým rozsudkem ze dne 19. 3. 2025, č. j. 72 Co 20/2025-113, jímž napadený rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žaloba na zaplacení částky 178 838 Kč s příslušenstvím se zamítá a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalované k rukám jejího právního zástupce náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 81 626,70 Kč. Odvolací soud dospěl k závěru, že žalované vzniklo právo na odměnu ve výši žalované částky již z titulu rezervační smlouvy, když v této nebyla splatnost provize sjednána, a tudíž nebylo třeba ani poučení o splatnosti ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování.

9. Nejvyšší soud na základě dovolání žalobkyně svým rozsudkem 24. 2. 2026, č. j. 33 Cdo 2423/2025-142 označený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. Uzavřel, že žalovanou akceptovaný závazek žalobkyně obsažený v článku 3.4. rezervační smlouvy, že nedojde-li k uzavření kupní smlouvy z důvodů na její straně, uhradí žalované odměnu za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy, nelze mít za nic jiného, než za ujednání jiné (dřívější) splatnosti provize než k okamžiku uzavření realitní smlouvy (konkrétně již k okamžiku obstarání příležitosti realitní smlouvu uzavřít). Aby takové ujednání o provizi smluvní strany zavazovalo, muselo by se žalobkyni dostat i výslovného poučení, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy. Na tomto základě dospěl k závěru, že odvolací soud pochybil při výkladu § 19 zákona o realitním zprostředkování. Další pochybení odvolacího soudu pak shledal v tom, že se nezabýval skutečností, že smluvní strany rezervační smlouvy uzavřely dne 17. 10. 2022 dohodu o narovnání, která může být samostatným právním důvodem vzniku práva žalované na polovinu rezervačního poplatku. Dovolací soud současně připomněl, že při hodnocení právního jednání účastnic ze dne 17. 10. 2022 bude na místě reflektovat nezbytnost zohlednění ustanovení vnitrostátního práva na ochranu spotřebitele (zejména § 1812 a § 1813 o. z.) a vzít v úvahu i judikaturu Soudního dvora Evropské unie (dále také jen „SDEU“), podle níž právo na účinnou ochranu spotřebitele (jímž žalobkyně v posuzovaném právním vztahu nepochybně je) zahrnuje i možnost vzdát se uplatňování svých práv (zde práva na vrácení složeného rezervačního poplatku).

10. Odvolací soud v intencích závazného právního názoru dovolacího soudu znovu přezkoumal podle § 212 a § 212a o.s.ř. napadený rozsudek soudu prvního stupně i řízení, které jeho vydání předcházelo. Poté dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. P.

11. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek skutkových zjištění, vyšel ze správně zjištěného skutkového stavu věci a věc posoudil správně i po právní stránce.

12. Podle § 2 písm. c) zákona o realitním zprostředkování se pro účely tohoto zákona rozumí smlouvou o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy.

13. Podle § 2 písm. d/ zákona o realitním zprostředkování se pro účely tohoto zákona rozumí realitní smlouvou smlouva o nabytí 1. vlastnického práva k nemovité věci, nebo 2. práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.

14. Podle § 19 zákona o realitním zprostředkování není-li dále stanoveno jinak, je odměna za zprostředkování splatná nejdříve uzavřením realitní smlouvy (odstavec 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 (odstavec 2).

15. Z ustanovení § 19 zákona o realitním zprostředkování se podává, že zaplacení odměny zprostředkovatele (provize) může být spojováno nejdříve s obstaráním příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy. Splatnost provize je zásadně vázána na den uzavření realitní smlouvy nebo splnění odkládací podmínky její účinnosti, čímž má být dosaženo zvýšené ochrany zájemce, jehož oprávněným zájmem je, aby provize nebyla splatná dříve, než dojde k naplnění účelu realitního zprostředkování. Řečeno jinak, výchozím okamžikem splatnosti odměny realitního zprostředkovatele je zásadně uzavření realitní smlouvy, připouští se však možnost, že si realitní zprostředkovatel a zájemce v rámci smluvní autonomie sjednají splatnost provize k jinému okamžiku, než je den uzavření realitní smlouvy. Mohou splatnost provize posunout na dřívější okamžik než na den uzavření realitní smlouvy, tedy již na samotné obstarání příležitosti uzavřít realitní smlouvu, podmínkou však je, že zájemce je 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 její účinnosti) a že nastává před jejím uzavřením. To znamená, že pro případ, že se realitní zprostředkovatel dohodne se zájemcem na splatnosti provize navázané již na obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy, je nezbytné, aby realitní zprostředkovatel zájemce zvlášť poučil o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy; zákon nestanoví, jakou formu a jak podrobné takové poučení musí být (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2026, č. j. 33 Cdo 2423/2025-142).

16. V projednávané věci z provedeného dokazování vyplynulo, že mezi žalobkyní jako kupující, manžely K. jako prodávajícími a žalovanou jako realitní kanceláří byla dne 21. 4. 2022 uzavřena rezervační smlouva, kterou lze právně kvalifikovat jako smlouvu o realitním zprostředkování ve smyslu § 2 písm. c) zákona o realitním zprostředkování, neboť jí byl sjednán závazek žalované zprostředkovat žalobkyni za konkrétně sjednanou odměnu ve výši poloviny rezervačního poplatku uzavření realitní smlouvy, jíž je míněna smlouva o nabytí vlastnického práva k bytové jednotce č. xxx v katastrálním území xxx, obec Praha. Jestliže v článku 3.4 rezervační smlouvy byl smluvními stranami pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů na straně kupující, sjednán závazek strany kupující uhradit realitní kanceláři odměnu za obstarání příležitosti k uzavření kupní smlouvy ve výši 50 % z rezervace (178 838 Kč), je opodstatněn závěr, že smluvními stranami byla ujednána jiná (dřívější) splatnost provize než k okamžiku uzavření realitní smlouvy, a to konkrétně již k okamžiku obstarání příležitosti realitní smlouvu uzavřít. Jak plyne z citovaného ustanovení § 19 zákona o realitním zprostředkování a jeho výkladu presentovaného v rozhodnutí dovolacího

soudu, k tomu, aby takové ujednání o provizi smluvní strany zavazovalo, muselo by se žalobkyni dostat i výslovného poučení, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy. Takové výslovné poučení adresované žalobkyni tak, aby bylo najisto postaveno, že si je dřívější splatnosti provize než uzavřením realitní smlouvy skutečně vědoma, a je ochotna provizi zprostředkovateli uhradit dřív než v okamžiku uzavření realitní smlouvy, však v předmětné rezervační smlouvě absentuje. Za této situace lze tedy plně přisvědčit správnosti závěru soudu prvního stupně, že článek 3.4 rezervační smlouvy právo žalované na odměnu za obstarání příležitosti k uzavření příležitosti uzavřít kupní smlouvu za účelem nabytí vlastnického práva ke shora označené bytové jednotce ve výši žalované částky nezakládá.

17. Soud prvního stupně v návaznosti na uvedený závěr správně zaměřil svou pozornost na skutečnost, že smluvní strany rezervační smlouvy uzavřely dne 17. 10. 2022 dohodu o narovnání, která může být samostatným právním důvodem vzniku práva žalované na polovinu rezervačního poplatku.

18. Podle § 1903 odst. 1 věta první o. z. dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné.

19. Podle § 1904 o. z. platnost narovnání není dotčena omylem v tom, co bylo mezi stranami sporné nebo pochybné, ledaže omyl vyvolala některá strana lstí. Narovnání dohodnuté v dobré víře nepozbývá platnosti ani tehdy, zjistí-li se na základě skutečností vyšlých najevo dodatečně, že některá ze stran pohledávku neměla.

20. Narovnání (transactio) je dohoda účastníků závazkového právního vztahu, kterou účastníci odstraňují spornost nebo pochybnost vzájemných práv a povinností tím, že je ruší a nahrazují je novými. Dosavadní závazek tak zaniká a je nahrazen závazkem novým, který vyplývá z narovnání. Narovnáním mohou být upravena mezi účastníky jakákoliv sporná práva, kterými mohou disponovat. Podmínkou platnosti dohody o narovnání přitom není existence původního (narovnávaného) právního vztahu mezi účastníky této dohody. Dohoda o narovnání je samostatným zavazovacím důvodem - právním důvodem vzniku závazku (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 33 Cdo 3320/2016).

21. Podle § 1812 o. z. lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejpříznivější (odstavec 1). K ujednáním odchylujícím 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 (odstavec 2).

22. Podle § 1813 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 (odstavec 1). 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 (odstavec 2).

23. Z judikatury Soudního dvora Evropské unie plyne, že právo na účinnou ochranu spotřebitele zahrnuje i možnost vzdát se uplatňování svých; je třeba zohlednit vůli spotřebitele tehdy, kdy si je sice vědom toho, že například zneužívající jednání není závazné, nepřeje si však, aby bylo vyloučeno jeho použití, čímž vyslovuje svobodný a vědomý souhlas s takovým ujednáním. Vzdání se určitého práva spotřebitelem lze vzít v potaz pouze tehdy, pokud si byl vědom toho, že mu právo svědčí, což přísluší ověřit vnitrostátnímu soudu (srovnej rozsudek SDEU ze dne 9. 7. 2020, XZ proti Iberjaca Banco SA, C-452/18).

Shodu s prvopisem potvrzuje L. P.

24. V posuzovaném případě smluvní strany rezervační smlouvy (žalobkyně, žalovaná a manželé K.) uzavřeli dne 17. 10. 2022 dohodu o narovnání, jejímž předmětem je vymezení a vypořádání mezi smluvními stranami sporných práv a povinností vyplývajících z rezervační smlouvy ze dne 21. 4. 2022, a to včetně finančního vyrovnání mezi smluvními stranami ve vztahu k rezervační záloze. Smluvní strany se mimo jiné dohodly tak, že žalobkyně jako strana kupující souhlasí s tím, že nemá nárok na vrácení rezervační zálohy vůči realitní kanceláři, když pro odstranění pochybností se veškerých svých případných nároků výslovně vzdává, respektive bylo ujednáno, že částka ve výši 178 838 Kč je vlastnictvím realitní kanceláře. Z uvedeného plyne, že žalobkyně, která je v daném právním vztahu v postavení spotřebitele, se podpisem dohody o narovnání vzdala vůči žalované nároku na vrácení 50 % rezervační zálohy ve výši žalované částky 178 838 Kč. Proto je v intencích závazného právního názoru dovolacího soudu třeba hodnotit právní jednání smluvních stran dohody o narovnání v kontextu vnitrostátní právní úpravy na ochranu spotřebitele (zejména § 1812 a § 1813 o. z.) a judikatury Soudního dvora Evropské unie týkající se možnosti zohlednit vůli spotřebitele, kterou se vzdává uplatňování svých práv.

25. V poměrech projednávané věci by tak bylo možné zohlednit vůli žalobkyně vzdát se vůči žalované práva na vrácení 50 % rezervační zálohy ve výši 178 838 Kč pouze tehdy, pokud by si byla při podpisu dohody o narovnání vědoma, že jí takové právo svědčí. Žalobkyně by tedy musela mít prokazatelně vědomost o tom, že má právo na vrácení 50 % rezervační zálohy ve výši 178 838 Kč za situace, kdy v rezervační smlouvě nebyla výslovně poučena ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování o dřívější splatnosti provize než uzavřením realitní smlouvy, a žalované proto právo na provizi za obstarání příležitosti k uzavření kupní smlouvy ve výši 50 % rezervační zálohy podle článku 3.4 rezervační smlouvy nenáleží. Výsledky provedeného dokazování nicméně závěr o existenci takové vědomosti a informovanosti žalobkyně učinit neumožňují. Skutečnost, že žalobkyně měla v době uzavření dohody o narovnání relevantní informace o tom, že se podpisem dohody o narovnání vzdává práva na vrácení 50 % rezervační zálohy, respektive v konečném důsledku se vzdává ochrany, kterou jí poskytuje právní úprava v § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování, neplyne z obsahu dohody o narovnání a ani z okolností jejího podpisu tak, jak byly zjištěny dokazováním provedeným soudem prvního stupně. Vědomost žalobkyně v uvedeném směru při uzavírání dohody o narovnání nelze dovodit z účastnické výpovědi žalobkyně a ani z výpovědi xxx žalované Ing. I. C., která si sama nebyla vědoma jakéhokoli nedostatku v rezervační smlouvě, a tudíž nemohla žalobkyni informaci o jejich právech plynoucích z absence poučení ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování v rezervační smlouvě poskytnout.

26. Na základě uvedeného lze tedy uzavřít, že ujednání účastníků v dohodě o narovnání, kterým se žalobkyně vzdala svého práva na vrácení 50 % rezervační zálohy, aniž měla informace, které by jí umožnily pochopit právní důsledky, které z toho vyplývají, lze kvalifikovat jako zneužívající ujednání ve smyslu § 1813 a § 1814 odst. 2 písm. c) o.z. i citované judikatury SDEU (srovnej rozsudek SDEU ze dne 9. 7. 2020, XZ proti Iberjaca Banco SA, C-452/18). Ke zneužívajícímu ujednání se však ve smyslu § 1815 o. z. nepřihlíží, ledaže se jej spotřebitel dovolá, což se v případě žalobkyně nestalo.

27. Ze všech uvedených důvodů je odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně v závěru, že právním důvodem, na jejímž základě by žalované náležela polovina rezervační zálohy ve výši žalované částky, nemůže být ani rezervační smlouva, ani smluvními stranami rezervační smlouvy uzavřena dohoda o narovnání. Za této situace je správný závěr soudu prvního stupně, že peněžitá částka ve výši 178 838 Kč představuje bezdůvodné obohacení žalované na úkor žalobkyně, které je povinna ji vydat (§ 2991 o. z.). Soud prvního stupně proto nepochybil, pokud žalobě v celém rozsahu vyhověl a žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni žalovanou částku 178 838 Kč spolu s příslušenstvím v podobě zákonného úroku z prodlení (§ 1970 o. z. a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.) Správně rozhodl soud prvního stupně také o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud proto podle § 219 o.s.ř. napadený rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. P.

28. O nákladech odvolacího a dovolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že procesně zcela úspěšné žalobkyni byla přiznána plná náhrada nákladů vzniklých v těchto fázích řízení. Celkem byla žalobkyni přiznána náhrada nákladů odvolacího a dovolacího řízení ve výši 53 270 Kč sestávající se ze soudního poplatku 14 000 Kč zaplaceného za podané dovolání a z nákladů právního zastoupení v celkové výši 39 270 Kč. Náklady právního zastoupení žalobkyně v odvolacím a dovolacím řízení jsou pak tvořeny odměnou advokáta 33 040 Kč za čtyři úkony právní služby po 8 260 Kč (sepis vyjádření k odvolání z 27. 12. 2024, účast při ústním jednání odvolacího soudu dne 12. 3. 2025, sepis dovolání z 8. 8. 2025, účast při ústním jednání odvolacího soudu dne 13. 5. 2026) dle § 7 bod 5 a § 11 odst. 1 písm. g), k) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „advokátní tarif"), odměnou advokáta 4 130 Kč za jeden úkon právní služby (účast při vyhlášení rozsudku odvolacího soudu dne 19. 3. 2025) dle § 7 bod 5 a § 11 odst. 2 písm. f) advokátního tarifu, paušální náhradou hotových výdajů 300 Kč za jeden úkon právní služby (sepis vyjádření k odvolání z 27. 12. 2024) dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění účinném do 31. 12. 2024 a paušální náhradou hotových výdajů 1 800 Kč za čtyři úkony právní služby (účast při ústním jednání odvolacího soudu dne 12. 3. 2025, sepis dovolání z 8. 8. 2025, účast při ústním jednání odvolacího soudu dne 13. 5. 2026, účast při vyhlášení rozsudku odvolacího soudu dne 19. 3. 2025) po 450 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění účinném od 1. 1. 2025.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně za podmínek stanovených v § 237 o.s.ř. ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení. Přípustnost dovolání přezkoumá dovolací soud.

Praha 13. května 2026

**Mgr. Pavla Polednová** v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje L. P.