

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Robert Dürrer

Rezervační smlouva v realitních transakcích

Diplomová práce

Olomouc 2023

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma rezervační smlouva v realitních transakcích vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje. Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 119 838 znaků včetně mezer.

V Ostravě dne 17. 8. 2023

Robert Dürrer

Na tomto místě bych chtěl poděkovat doc. JUDr. Filipu Melzerovi LL.M., Ph.D. za jeho ochotný přístup a odborné rady nejen při zpracování této práce. Velké poděkování patří také mé rodině a přátelům, kteří mě během celého studia náležitě podporovali.

Obsah

Seznam použitých zkratk	6
1. Úvod	7
2. Realitní transakce a rezervační smlouvy	9
2.1. Realitní transakce	9
2.2. Pojem a obsah rezervační smlouvy	10
2.3. Přípravná povaha rezervační smlouvy	12
2.4. Funkce rezervační smlouvy	12
2.5. Dvoustranné a trojstranné rezervační smlouvy	13
2.5.1. Vzájemná závislost smluv obsažených v rezervační smlouvě	15
2.6. Rezervační smlouva jako smlouva spotřebitelská	16
2.7. Rezervační smlouva jako smlouva o smlouvě budoucí	17
2.8. Rezervační poplatek a rezervační smlouva jako smlouva o úschově	20
2.9. Uzavření rezervační smlouvy jako obstarání příležitosti k uzavření smlouvy	21
3. Rezervační smlouva v judikatuře Nejvyššího soudu	24
3.1. Dvoustranné a trojstranné rezervační smlouvy v judikatuře	24
3.1.1. Stav za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb.	24
3.1.2. Stav za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	28
3.2. Právní povaha utvrzení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu	30
3.2.1. Dílčí shrnutí	34
4. Rezervační smlouva v kontextu zákona o realitním zprostředkování	35
4.1. Rezervační smlouva jako smlouva o realitním zprostředkování	35
4.1.1. Názory publikované v komentářové literatuře	37
4.1.2. Kritéria pro posouzení smlouvy rezervační jako smlouvy o realitním zprostředkování	38
4.1.3. Názory publikované v judikatuře	40
4.1.4. Aplikace ustanovení § 14 a 15 RealZ na rezervační smlouvy	41
4.1.5. Důsledky aplikace ustanovení § 14 RealZ na rezervační smlouvy	43

4.1.6.	K aplikaci některých dalších ustanovení RealZ na rezervační smlouvy	44
4.2.	Smlouva o smlouvě budoucí jako smlouva realitní	45
4.2.1.	Názory publikované v komentářové literatuře	47
5.	Závěr.....	49
	Seznam použitých zdrojů.....	52
	Shrnutí	57
	Seznam klíčových slov	59

Seznam použitých zkratk

OZ, Občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

SOZ: zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb.

InsZ: zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

RealZ, realitní zákon, zákon o realitním zprostředkování: Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů

Realitní smlouva: realitní smlouvou smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování [§ 2 písm. d) RealZ]

Smlouva o realitním zprostředkování: smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy [§ 2 písm. c) RealZ]

Realitní zprostředkovatel: ten, kdo jako podnikatel poskytuje realitní zprostředkování [§ 2 písm. b) RealZ]

Převodce: osoba v postavení (budoucího) prodávajícího, která má s realitním zprostředkovatelem uzavřenu smlouvu o zprostředkování ve smyslu § 2445 OZ

Zájemce, zájemce o koupi: osoba v postavení (budoucího) kupujícího, která má zájem o koupi nemovitosti

1. Úvod

Téma této diplomové práce je rezervační smlouva v realitních transakcích. Realitní trh je důležitým segmentem ekonomiky a rezervační smlouvy jsou jedním z frekventovaně užívaných nástrojů při uskutečňování realitních transakcí.¹ Své uplatnění nacházejí zejména v případech, kdy je realitní obchod realizován za pomoci realitních zprostředkovatelů. Cílem této práce je kromě vysvětlení základních pojmů a poznatků týkajících se rezervačních smluv, především právní analýza některých otázek, které v souvislosti s jejich užíváním v českém právním prostředí vznikají.

Metodologií bude zejména užití deskripce, analýzy a dedukce za použití pramenů, jako jsou zákony, judikatura nebo odborná literatura. Samostatnému tématu rezervačních smluv se v České republice v současnosti nevěnuje žádná z monografií. Dotýká se jej ale odborná literatura a články zabývající se problematikou smluvních pokut, tzv. přípravných smluv a zprostředkování, ale i komentáře k občanskému zákoníku nebo zákonu o realitním zprostředkování. Bohatá na rozhodnutí je také judikatura týkající se rezervačních smluv před účinností zákona o realitním zprostředkování. Především z těchto pramenů bude proto následující práce vycházet. K jejich obsahu se autor snaží přistupovat kriticky.

Diplomová práce je obsahově členěna na kapitoly tři úrovně. Po úvodní kapitole následuje kapitola druhá, jejímž cílem je především vymezit pojem rezervačních smluv, jejich obsah, funkci a prakticky významné dělení. V návaznosti na to je věnována pozornost některým problematickým aspektům rezervačních smluv, jako jsou: ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí, uzavření rezervační smlouvy jako okamžik obstarání příležitosti k uzavření cílové smlouvy a možná (ne)oddělitelnost závazků v rezervační smlouvě obsažených.

Třetí kapitola sleduje za cíl kriticky zhodnotit dosavadní vývoj rezervačních smluv v judikatuře Nejvyššího soudu od počátku tohoto tisíciletí, až do přijetí zákona o realitním zprostředkování. Kromě toho je pozornost věnována také právní povaze některých ujednání užívaných v rezervačních smlouvách, týkající se tzv. propadnutí rezervačního poplatku v kontextu uvedené judikatury.

Úkolem čtvrté kapitoly je analyzovat možnou aplikaci zákona o realitním zprostředkování na rezervační smlouvy. Zvláštní pozornost je věnována především ustanovení § 14 a 15 RealZ.

¹ Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2019, sp. zn. 32 Cdo 3767/2018: „*Tzv. rezervační smlouva je sice smlouvou nepojmenovanou (nejde o smluvní typ), nicméně v právní praxi poměrně frekventovanou s obsahem do značné míry standardizovaným.*“

Nejasnost realitního zákona ve vztahu k posouzení uvedené otázky je v komentářové literatuře označována za nedostatek s významným praktickým dopadem do realitní praxe.² Pro řešení této otázky se jeví zásadním posouzení, zda lze rezervační smlouvu považovat za smlouvu o realitním zprostředkování a smlouvu o smlouvě budoucí za smlouvu realitní.

² KRÍŽ, Josef. HORNÍK, Jiří. In: KRÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 39, komentář k § 2 RealZ; s. 10, komentář k § 2 RealZ.

2. Realitní transakce a rezervační smlouvy

2.1. Realitní transakce

Pojem realitních transakcí není zákonem definován. Realitní transakce lze obecně chápat jako převody týkající se nemovitostí. V užším slova smyslu se jedná především o koupi, prodej, darování, pronájem, podnájem nebo jiné formy převodu práv týkajících se nemovitostí nebo jejich částí (§ 498 odst. 1 OZ). V širším slova smyslu se může jednat též o převody práv k jiným než nemovitým věcem (§ 498 odst. 2 OZ), například k obchodnímu podílu společnosti, jejímž jediným majetkem je nemovitá věc nebo k podílu družstevnímu.³ Jelikož právo přináší celou řadu možností jak „(ne)movitost“ převést na jiného, je pro zjednodušení v rámci této práce východiskem **zprostředkování prodeje nemovitosti**.

Realitní transakce bývají realizovány za účasti mnoha osob, jako jsou prodávající, kupující, realitní makléři, advokáti, ale i další osoby poskytující odborné poradenství nebo služby nutné pro úspěšné dokončení konkrétního obchodu. Realitní transakce zprostředkované ze strany realitního makléře jsou provázeny řadou právních a faktických úkonů. Od prvotního podpisu zprostředkovatelské smlouvy až po uzavření cílové (realizační) smlouvy (kupní, nájemní, o převodu družstevního podílu a podobně). Jedním z přípravných úkonů před podpisem cílové smlouvy bývá podpis tzv. rezervační smlouvy. V praxi se pro tuto smlouvu vžila též označení jako smlouva blokační, smlouva o složení blokovacího depozita, dohoda o rezervaci, dohoda o složení blokovacího depozita, dohoda o zablokování prodeje a jiné (dále jen „**rezervační smlouva**“).

Přesto, že každý realitní obchod je svým způsobem jedinečný a může mít různou podobu, lze na běžnou realitní transakci nahlížet dvěma úhly pohledu. Pohledem „prodávajícího“ a „kupujícího“. Osoba v postavení prodávajícího (dále též „**převodce**“) uzavírá s realitním zprostředkovatelem smlouvu o zprostředkování (§ 2445 OZ). Zpravidla následuje podpis rezervační smlouvy, smlouvy o úschově a podpis smlouvy realizační, pro účely této práce - **kupní**. V některých případech dochází po uzavření smlouvy rezervační k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, v jiných případech je přímo její součástí.

Postavení kupujícího (dále též „**zájemce o koupi**“ či „**zájemce**“) se zpravidla liší, neboť mezi ním a realitním zprostředkovatelem běžně nedochází k uzavření smlouvy o

³ Nejvyšší soud: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 29 Cdo 4215/2016.

zprostředkování ve smyslu § 2445 OZ (srov. východisko výše).⁴ Rezervační smlouva je proto „*vůbec první smlouvou, se kterou se zájemce o koupi či pronájem nemovitosti setká*“.⁵ Vystává proto otázka, zda i vztah mezi zájemcem o koupi a realitním makléřem je vztahem zprostředkovatelským ve smyslu zákona o realitním zprostředkování, na který by měla být aplikována některá ustanovení tohoto zákona (k této otázce viz kapitola čtvrtá).

2.2. Pojem a obsah rezervační smlouvy

Rezervační smlouva není zákonem jako smluvní typ upravena (§ 1746 odst. 2 OZ). Smlouvy tohoto typu označujeme jako smlouvy **nepojmenované** (inominátní, atypické) a jsou projevem principu autonomie vůle, který je systémem závazkového práva imanentní. V opozici ke smlouvám nepojmenovaným stojí smlouvy pojmenované (typické), jejichž podstatné náležitosti občanský zákoník výslovně upravuje. Nepojmenované smlouvy, včetně smluv rezervačních, proto kladou vyšší nároky na tvorbu jejich obsahu. Neexistuje totiž podpůrná právní úprava, která by se aplikovala v případě, že si strany opomenou ujednat některou z „náležitostí“ takové smlouvy.⁶

Stejně jako u jiných nepojmenovaných smluv i na rezervační smlouvu mohou být ale analogicky aplikována „*ta ustanovení občanského zákoníku, která upravují závazkový vztah obsahem a účelem mu nejbližší*“.⁷ V konečném důsledku lze proto i na rezervační smlouvu aplikovat některá ustanovení smluvních typů pojmenovaných. Jak však uvádí M. Sedláček: „*spoléhat na toto řešení není žádoucí*“.⁸ Je tomu tak zejména proto, že nalézt blízkou právní úpravu může být v případě rezervační smlouvy obtížné a často i sporné.⁹ Lze tedy uzavřít, že

⁴ K uvedenému je třeba poznamenat, že v některých oblastech České republiky je „*zvykem, že realitní zprostředkovatel uzavírá smlouvu o realitním zprostředkování s oběma stranami realitní smlouvy. Zájemce-prodávající nehradí provizi a provize je sjednána nad rámec kupní ceny se zájemcem o nabytí vlastnického práva-kupujícím*“. Obdobě je tomu v případě zprostředkování smluv nájemních. SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020. Komentář k § 15 RealZ. Dále též SLANINA, Lukáš. *Soumrak nad Brnem* [online]. 5. srpna 2020 [cit. 29. 6. 2023]. Dostupné z: <https://realitaci-sobe.cz/realitni-trh/soumrak-nad-brnem/>.

⁵ BUCHVALDEK, Jiří. *Rezervační smlouva – zákonem neupravený fenomén realitní praxe* [online]. hblaw.eu, 5 února 2016 [cit. 1. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.hblaw.eu/l/rezervacni-smlouva/>.

⁶ SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 235.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 33 Cdo 5989/2016. V tomto rozsudku Nejvyšší soud setrval na svém právním názoru dříve vyjádřeném v rozsudku ze dne 22. 11. 2012, sp. zn. 33 Cdo 4101/2010. Srov. též § 10 odst. 1 OZ.

⁸ PILÍK Václav. In: PILÍK, Václav, SEDLÁČEK, Miroslav, NOVÝ, Dalibor a kol. *Smlouvy přípravného druhu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 87.

⁹ V minulosti se Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 4. 4. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1960/2011 vyjádřil ke vztahu smlouvy rezervační a zprostředkovatelské následovně: „*Účastníky uzavřenou „rezervační smlouvou“ - vzhledem k tomu, že taková smlouva není upravena jako zvláštní typ - je třeba posoudit jako nepojmenovanou smlouvu, která zakládá hlavní závazek žalobce do dohodnuté doby uzavřít („budoucí“) smlouvu o převodu bytové jednotky.*

vztah mezi stranami nepojmenované smlouvy se řídí především jednotlivými smluvními ujednáními samotné rezervační smlouvy.¹⁰

Ačkoli se obsah každé jednotlivé rezervační smlouvy může lišit, v praxi je do značné míry **standardizován**.¹¹ „Pro obligační vztah účastníků vzniklý rezervační smlouvou je z hlediska vzájemných práv a povinností typické, že zájemce se zavazuje zaplatit peněžní částku jako utvrzení svého zájmu o nabytí věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty, a strana, která je nabízí, se zavazuje po určitou dobu se zdržet vymezených právních úkonů týkajících se věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty.“¹² Příznačnou se pro rezervační smlouvu se stala **povinnost zájemce** (a převodce - v případě trojstranné rezervační smlouvy) **uzavřít do stanoveného data budoucí smlouvu**. Tato povinnost je typicky utvrzena prostřednictvím smluvní pokuty či jiného (nepojmenovaného) institutu.¹³ Kromě uvedeného, rezervační smlouva obsahuje způsob vypořádání složeného rezervačního poplatku. Je-li transakce realizována, započte se na kupní cenu. Není-li transakce realizována, slouží k úhradě smluvní pokuty nebo se vrací zájemci o koupi.

Obsahově se tedy jedná o smlouvu, ve které se smluvní strany zpravidla zavazují:

- a) „ke složení rezervační zálohy na jedné straně a k nenabízení, resp. nezřízení nemovitosti (tj. prodej, darování, atp.) po dobu rezervační lhůty na straně druhé; a zároveň
- b) v rezervační lhůtě uzavřít další smlouvu (smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouvu, nájemní smlouvu)“.¹⁴

„V první části (písm. a.) se tedy jedná o závazek okamžitý (uhradit - nenabízet) a v druhé části (písm. b.) o závazek k uzavření další smlouvy v budoucnu.“¹⁵ Rezervační smlouva v **užším pojetí** zahrnuje pouze závazek „rezervace“, zatímco v **širším pojetí** i závazek odpovídající smlouvě o smlouvě budoucí. Pro účely této práce je rezervační smlouva pojímána jako **komplex práv a povinností stran směřujících k realizaci převodu nemovitosti obsažený v téže listině označené zpravidla jako „rezervační smlouva“, a to včetně povinnosti uzavřít**

Zřetelně tak nejde o smlouvu zprostředkovatelskou podle § 774 a násl. obč. zák., již se zprostředkovatel zavazuje obstarat zájemci za odměnu příležitost uzavřít určitou smlouvou.“

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2009, sp. zn. 33 Cdo 5989/2016.

¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2019, sp. zn. 32 Cdo 3767/2018.

¹² Tamtéž.

¹³ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 33 Cdo 3279/2020 ve vztahu k trojstranným rezervačním smlouvám. Podrobněji viz kapitola třetí.

¹⁴ BUCHVALDEK, Jiří. *Rezervační smlouva ... aneb zákonem neupravený fenomén realitní praxe* [online]. hblaw.cz, 5. února 2016 [cit. 1. ledna 2023]. Dostupné z: <https://www.hblaw.eu/l/rezervacni-smlouva/>.

¹⁵ Tamtéž.

budoucí smlouvu (rezervační smlouva v širokém pojetí). Součástí takto vymezené rezervační „smlouvy“, může být celá řada smluv, ať již pojmenovaných, nepojmenovaných, ve prospěch třetí osoby (§ 1767 OZ) nebo budoucích (§ 1785 OZ).

2.3. Přípravná povaha rezervační smlouvy

Z obsahu rezervační smlouvy vyplývá, že její povaha ve vztahu k právnímu jednání, kterému předchází je pouze „**přípravná**“. Jako smlouvy přípravného druhu¹⁶ lze chápat „*smlouvy, které předcházejí definitivním (konkrétním, realizačním, finálním a podobně označovaným) smlouvám, popřípadě jsou již jako definitivní smlouva a jejich přípravná složka spočívá v prozatím neúplném obsahu či odsunutí právních účinků*“. ¹⁷ Tyto smlouvy nacházejí své uplatnění zejména v „*déletrvajících procesech přípravy a uzavírání smluv*“, ¹⁸ což je pro realitní transakce typické.

Uzavření rezervační smlouvy tak umožňuje smluvním stranám zaměřit se na realizaci daného obchodu (například získat prostředky k financování realitního obchodu) a současně může stranám poskytnout určité „záruky“ v případě, že některá ze stran svým jednáním zmaří uzavření budoucí smlouvy. Neobsahuje-li rezervační smlouva povinnost uzavřít budoucí smlouvu do stanoveného data, může být pro strany transakce v některých případech praktické sjednání smlouvy o smlouvě budoucí kupní jakožto další krok směřující k realizaci celého převodu.

2.4. Funkce rezervační smlouvy

Pro každou ze stran realitní transakce plní rezervační smlouva svou specifickou funkci. Hlavní funkcí rezervační smlouvy je dle M. Sedláčka „*rezervace nemovité věci a příprava navazující smlouvy (zejména kupní nebo nájemní). Ze strany zájemce potvrzení zájmu o nabytí dané věci (nebo práva či jiné majetkové hodnoty), resp. zajištění finančních prostředků na připravovanou transakci; ze strany realitního zprostředkovatele zamezení zprostředkování zcizení věci a získání úplaty za rezervaci; a ze strany vlastníka nemovité věci potvrzení zájmu zájemce o uzavření realizační smlouvy*“. ¹⁹

¹⁶ SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo. Obecné nauky o právních jednáních obligačních a o splnění závazků*. Brno: Akademický spolek „Právník“, 1924, s. 27 č. 46: „Strany mohou se domluvit, že spolu uzavřou smlouvu určitého druhu, přesně stanoveného obsahu. Smlouvám těmto se říká smlouvy přípravné (pactum de contrahendo, Vorvertrag, avantcontrat).“

¹⁷ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav, SEDLÁČEK, Miroslav, NOVÝ, Dalibor a kol. *Smlouvy přípravného druhu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. XV.

¹⁸ Tamtéž.

¹⁹ SEDLÁČEK, Miroslav. In: PILÍK, Václav, SEDLÁČEK, Miroslav, NOVÝ, Dalibor a kol. *Smlouvy přípravného druhu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 87.

Důvodem proč má řada realitních makléřů zájem na uzavření rezervační smlouvy je její praktičnost. Rezervační smlouva neřídka obsahuje prohlášení o tom, že jejím uzavřením realitní zprostředkovatel obstaral stranám příležitost k uzavření cílové smlouvy (srov. kapitola 2.9.). Makléř současně získává do své dispozice finanční prostředky odpovídající výši složeného rezervačního poplatku, jež si dle smlouvy může započíst na případnou smluvní pokutu, nedojde-li k uzavření cílové smlouvy. Realitní zprostředkovatel se proto uzavřením rezervační smlouvy dostává do výhodného postavení.

2.5. Dvoustranné a trojstranné rezervační smlouvy

V realitně-právní praxi jsou rozlišovány rezervační smlouvy dvoustranné a trojstranné. Původní dvoustranné rezervační smlouvy byly primárně uzavírány mezi *zájemcem* a *realitní kanceláří*.²⁰ Převodce (vlastník nemovitosti) nebyl stranou této smlouvy. V důsledku rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (viz kapitola třetí) došlo k postupnému přechodu ke smlouvám trojstranným, byť i s dvoustrannými rezervačními smlouvami se lze v praxi stále setkat.²¹ Stranami trojstranné rezervační smlouvy jsou *zájemce*, *realitní kancelář* a *převodce*.

Sabotinov považuje trojstrannou rezervační smlouvu za smlouvu smíšenou, když uvádí, že kombinuje část inominátní (rezervaci) se smlouvou o budoucí smlouvě (závazek uzavřít realizační smlouvu).²² Dle mého názoru trojstranná rezervační smlouva není smlouvou smíšenou, neboť dle panující nauky je taková smlouva kombinací vícero pojmenovaných smluvních typů.²³

Na **trojstrannou** rezervační smlouvu lze nahlížet jako na právní jednání, kombinující **vícero dvoustranných závazků**, když málokteré právo či povinnost obsažené v rezervační smlouvě směřuje vůči všem jejím stranám současně (srov. § 1727 věta první OZ).²⁴ Zažité

²⁰ SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 239.

²¹ BUCHVALDEK, Jiří. *Rezervační smlouva ... aneb zákonem neupravený fenomén realitní praxe* [online]. hblaw.cz, 5. února 2016 [cit. 1. ledna 2023]. Dostupné z: <https://www.hblaw.eu/l/rezervacni-smlouva/>.

²² SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 237. Toto pojetí smíšené smlouvy zřejmě vychází z názoru Fialy publikovaném v HEDNDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2009, podle kterého je smíšená smlouva: „smlouva, která obsahuje současně prvky typických a atypických právních úkonů.“

²³ HULMÁK, Milan. In: HULMÁK, Milan a kol.: *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 137 – 140 (komentář k § 1746). Dále: ŠILHÁN, Josef. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1746 OZ. K tomuto pojetí smíšené smlouvy blíže viz KUDRNA, Karel. Smlouva typová, inominátní a smíšená. *Bulletin advokacie*, 2001, č. 8, s. 53 – 56.

²⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 3055/2015: „Nelze přehlédnout, že dohoda ze dne 13. 7. 2011 obsahuje několik samostatných závazků. V první řadě závazek žalobců uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a následně (nebo přímo) kupní smlouvu týkající se vlastnictví shora označených nemovitostí (čl. II.). (...)

dělení rezervačních smluv na smlouvy dvoustranné a trojstranné proto nelze v tomto smyslu přeceňovat. Například povinnost uzavřít budoucí smlouvu sjednaná mezi převodcem a zájemcem o koupi je primárně závazkem těchto stran, když realitní zprostředkovatel bývá v rezervační smlouvě označen jako její pouhý „vedlejší účastník“.²⁵ Na druhou stranu závazek v podobě rezervace v užším slova smyslu (tj. „uhradit – nenabízet“) je především závazkem mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi. Toto rozlišení se prakticky promítá například do právní kvalifikace institutů utvrzujících povinnosti z rezervační smlouvy (viz kapitola 3.2.).

Ačkoli výše uvedený pojem vedlejší účastník hmotné právo nezná, bývá v rezervačních smlouvách užíván ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli.²⁶ Má se jím patrně na mysli, že se jedná primárně o dvoustrannou smlouvu mezi stranami budoucího převodu a realitní zprostředkovatel je její stranou pouze pro některá práva a povinnosti, související například s převzetím rezervačního poplatku. Realitní kanceláře se zřejmě tímto označením snaží bagatelizovat své postavení jakožto strany smlouvy, z důvodu obavy z možné aplikace zákona o realitním zprostředkování. Není ale vyloučeno, že rezervační smlouva bude obsahovat práva a povinnosti pouze ve vztahu převodce – zájemce, a realitní kancelář na sebe žádná práva a povinnosti přebírat nebude.

Prakticky smysluplnou se jeví separace některých práv a povinností z rezervační smlouvy na vztah: (1) **převodce – zájemce** a vztah (2) **převodce / zájemce – realitní zprostředkovatel**. Význam oddělení spatřuji například v možné aplikaci právní úpravy obsažené v zákoně o realitním zprostředkování na druhý ze vztahů, zatímco první ze vztahů by měl zůstat soukromoprávní regulací obsaženou v tomto zákoně zásadně nedotčen. Účelem realitního zákona totiž není regulovat obecně jakékoliv soukromoprávní vztahy, nýbrž ty vztahy, jejichž součástí je realitní zprostředkovatel (srov. § 1 RealZ). Pro druhý ze vztahů bude typická též aplikace ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných se spotřebitelem obsažených v § 1810

Aby žalovaná prodávané nemovitosti dočasně (do 29. 7. 2011) nenabízela k prodeji třetím osobám, bylo účastníky dohodnuto „zablokování“ nemovitostí, tj. zákaz adresovaný žalované, zprostředkovat jejich prodej někomu jinému než žalobcům. Ti se oproti tomu zavázali složit do rukou žalované částku 350.000 Kč (...)“

²⁵ Srov. SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020. Komentář k § 3 odst. 2 písm. f) RealZ: „Realitní zprostředkovatel pro naplnění účelu realitního zprostředkování rezervační smlouvu ve formě smlouvy o smlouvě budoucí mezi stranami realitní smlouvy nepotřebuje, protože tato zakládá vztah mezi stranami realitní smlouvy (závazek k jejímu uzavření) a realitní zprostředkovatel jako vedlejší účastník většinou plní pouze roli platebního místa pro složení rezervačního poplatku.“

²⁶ Srov. tamtéž.

an. OZ, byť i na straně převodce či zájemce může vystupovat podnikatel v oblasti realit (například developer).

2.5.1. Vzájemná závislost smluv obsažených v rezervační smlouvě

S ohledem na výše uvedené mám za to, že vzniká praktická otázka týkající se **vzájemné závislosti smluv** v rezervační smlouvě. Dle § 1727 OZ jsou smlouvy uzavřené při téže jednání nebo zahrnuté do téže listiny zásadně nezávislé. Vzájemná závislost smluv může plynout z jejich (objektivní) povahy nebo (subjektivního) účelu známého stranám při uzavření smlouvy. Závislost může existovat i mezi smlouvami uzavřenými různými stranami, „*byť zpravidla minimálně jeden subjekt bude stranou obou dotčených smluv*“.²⁷ Tímto subjektem bude typicky zájemce o koupi nemovitosti. O závislost naopak nejde v případě, kdy se jedná „*pouze o jistou ekonomickou spjatost určitých smluv (např. smlouvy kupní a smlouvy leasingové)*“.²⁸ Rovněž „*z pouhé skutečnosti, že strany upravily více smluv v jedné listině, nelze dovozovat, že by smlouvy měly být na sobě závislé*“.²⁹

Podle mého názoru, oba stěžejní závazky obsažené v rezervační smlouvě - rezervace a povinnost uzavřít budoucí smlouvu, mají svůj samostatný hospodářský smysl (*objektivní hledisko*).³⁰ Ostatně i v praxi jsou uzavírány rezervační smlouvy bez povinnosti uzavřít budoucí smlouvu a smlouvy o smlouvě budoucí bez nutnosti „rezervace“ nemovitosti ze strany realitního zprostředkovatele. Rovněž smluvní strany zpravidla budou mít „*zájem na uzavření jen některé ze smluv (...) v situaci, kdy by zbylé smlouvy uzavřeny nebyly*“.³¹ Například převodce bude mít zájem na prodeji nemovitosti zájemci i poté, co se zájemce dovolá neplatnosti rezervační smlouvy ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli. **Nevyplývá-li proto něco jiného z konkrétních okolností případu (subjektivní hledisko), jsou závazky obsažené v rezervační smlouvě na sobě vzájemně nezávislé.** Zanikne-li proto smlouva ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli, nedochází k automatickému zániku všech práv a povinností z rezervační smlouvy (srov. § 1727 věta poslední OZ). Dojde-li proto například k zániku smlouvy ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli v důsledku aplikace některých

²⁷ BŘÍZA, Petr. PAVELKA, Tomáš. In: PETROV, Jan. VÝTISK, Michal. BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 1727, m. č. 7.

²⁸ Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2022, sp. zn. 23 Cdo 3119/2022.

²⁹ HULMÁK, Milan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 43, m. č. 2.

³⁰ BŘÍZA, Petr. PAVELKA, Tomáš. In: PETROV, Jan. VÝTISK, Michal. BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 1727, m. č. 3.

³¹ Tamtéž, m. č. 4.

ustanovení chránících spotřebitele (např. § 1829 OZ, § 14 RealZ), nedochází automaticky k zániku práv a povinností ve vztahu zájemce – převodce (např. smlouva o smlouvě budoucí).³²

Správné určení ve vztahu, ke kterému se daný závazek vztahuje, má význam i pro právo na náhradu škody pro případ porušení smluvní povinnosti dle ustanovení § 2913 OZ. Interpretujeme-li závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí jen jako závazek převodce a zájemce, nenáleží realitnímu zprostředkovateli právo na náhradu škody pro případ porušení povinnosti smlouvu uzavřít. Je tomu tak proto, že v uvedeném případě nebudou zcela naplněna kritéria smlouvy s ochranným účinkem ve prospěch třetího.³³

2.6. Rezervační smlouva jako smlouva spotřebitelská

Stejně jako smlouvy pojmenované i nepojmenované smlouvy mohou mít spotřebitelský charakter, jsou-li uzavírány osobami v postavení podnikatele a spotřebitele (§§ 419 – 421 OZ).³⁴ S ohledem na fakt, že rezervační smlouvy jsou primárně využívány realitními zprostředkovateli (podnikateli), záleží obvykle na spotřebitelském postavení zbylých stran. Je-li dáno, aplikujeme na rezervační smlouvy obecnou úpravu spotřebitelských smluv (§ 1810 an. OZ).

Ačkoliv ambicí této práce není rozebírat všechna aplikovatelná ustanovení týkající se ochrany spotřebitele na rezervační smlouvy, může v realitní praxi často docházet k uzavírání smluv mimo obchodní prostory podnikatele (§ 1820 an. OZ). Tedy „za současné fyzické přítomnosti podnikatele a spotřebitele na místě, které není obchodním prostorem podnikatele“.³⁵ Například u spotřebitele doma nebo v místě kde se nachází poptávaná nemovitost. Na rezervační smlouvy rovněž nedopadá výjimka z aplikace § 1820 – 1840 OZ obsažená v § 1840 písm. d). Je tomu tak proto, že „předmětem rezervační smlouvy není vznik, převod či zánik práva k nemovité věci a nájem bytu“.³⁶ To je zpravidla až předmětem smlouvy cílové, například kupní či nájemní.

Prakticky využitelným se v této souvislosti stalo například právo spotřebitele odstoupit od rezervační smlouvy uzavřené mimo obchodní prostory dle § 1829 OZ. Odstoupením od rezervační smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran (§ 2005 odst. 1

³² Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2023, sp. zn. 15 C 269/2022- 86

³³ Srov. MELZER, Filip. In: MELZER, Filip a kol. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek IX.* Praha: Leges, 2018, s. 325, komentář k § 2913 OZ, m. č. 63 an.

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2012, sp. zn. 33 Cdo 4114/2010.

³⁵ HULMÁK, Milan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 541 – 545, komentář k § 1828 OZ, m. č. 2.

³⁶ SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 235 - 249.

OZ). S ohledem na charakter úpravy (ochrana spotřebitele) a výše uvedenou zásadní nezávislost smluv (§ 1727 OZ), mám za to, že účinky odstoupení podle této úpravy se v případě trojstranných rezervačních smluv zásadně nemohou dotýkat vzájemných práv a povinností zájemce a převodce.

Kromě aplikace příslušných ustanovení občanského zákoníku, má spotřebitelský charakter rezervační smlouvy zásadní význam pro **aplikaci některých ustanovení zákona o realitním zprostředkování** (viz kapitola čtvrtá).

2.7. Rezervační smlouva jako smlouva o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí (*pactum de contrahendo*) je upravena v ustanovení § 1785 OZ, stojí tak mimo systematiku typových smluv. *Ex ante* nereprezentuje žádný ze smluvních typů, když v zásadě jakákoliv pojmenovaná nebo nepojmenovaná smlouva může být jejím předmětem.³⁷ Jedná se proto o „smlouvu“³⁸ svého druhu (*sui generis*), kterou se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.

Jak vyplývá z judikatury, ale i literatury citované v této práci, **povinnost uzavřít realizační smlouvu do stanoveného data** se stala již téměř pravidelným obsahem rezervačních smluv. Dle Mališové však ani takové ujednání v rezervační smlouvě nelze považovat „(...) za smlouvu o smlouvě budoucí kupní, neboť na rezervační smlouvu by v ideálním případě měla teprve navazovat smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřená mezi zájemcem a prodávajícím a následně smlouva kupní, popř. přímo smlouva kupní.“³⁹ S uvedeným (paušalizujícím) názorem nesouhlasím, jelikož mám za to, že splňuje-li předmětné ujednání náležitosti § 1785 OZ, může smlouva o smlouvě budoucí mezi zájemcem a převodcem vzniknout. Nelze dle mého názoru ignorovat ustanovení rezervační smlouvy splňující náležitosti § 1785 OZ pouhým odkazem na jinak ideální účel rezervačních smluv, který v konkrétním případě není jejím obsahem respektován.⁴⁰

Nutné je ale uvést, že zde nastolená otázka se týká především problematiky **interpretace** (konkrétního) **právního jednání** (rezervační smlouvy). Výkladu přitom podléhá každé právní

³⁷ VANČUROVÁ, Kateřina. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1785 OZ, m. č. 2

³⁸ Srov. tamtéž, m. č. 1: „Spíše než samostatný smluvní typ představuje speciální postup v kontrakčním procesu.“

³⁹ MALIŠOVÁ, Tereza. K rozsudku nejvyššího soudu ve věci smluvní pokuty sjednané v tzv. rezervační smlouvě po 31. 12. 2013. *Právní rozhledy*, 2018, č. 23-24, s. 846 an.

⁴⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2119/2003: *Sleduje-li jedna ze stran právního úkonu (smlouvy) dosažení účelu, který není vyjádřen v obsahu právního úkonu a o kterém druhá strana neví a vědět nemůže, jde jen o pohutku, která je právně bezvýznamná (...).*

jednání (a to i navenek jasná), neboť „až výkladem můžeme zjistit, zda objektivní význam projeveného představuje i relevantní obsah vůle“.⁴¹ Primárně je proto třeba vyjít ze skutečné vůle stran, v tomto případě převodce a zájemce, kterou je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem (§ 556 odst. 1 věta první).⁴² Jestliže obě zainteresované strany neměly v úmyslu uzavřít mezi sebou závazek odpovídající smlouvě o smlouvě budoucí, nelze tento důsledek dovozovat proti jejich vůli z pouhého jazykového vyjádření v rezervační smlouvě. V takovém případě by se závazek spočívající v povinnosti uzavřít cílovou smlouvu podobal naturální obligaci.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí, postačuje ujednání obsahu budoucí smlouvy alespoň **obecným způsobem**.⁴³ Tím rozumíme především předmět smlouvy, a její neúplatnost.⁴⁴ Obsah realizační smlouvy bývá ve smlouvě rezervační vymezen dokonce nad rámec požadavků § 1785 OZ, když obsahuje zpravidla její podstatné náležitosti. Pro ilustraci, rezervační smlouva týkající se koupě nemovitosti zpravidla obsahuje vymezení předmětu nemovitosti včetně výše kupní ceny. Obsahem rezervační smlouvy bývají i další ujednání týkající se realizační smlouvy, například o úschově či splatnosti kupní ceny.

Dle zákonné úpravy vzniká **povinnost uzavřít realizační smlouvu**, až poté co oprávněná strana k tomuto stranu povinnou vyzve (1786 OZ). Rezervační smlouvy však problematiku výzvy k uzavření budoucí smlouvy často explicitně neřeší, byť by to bylo s ohledem na zákonnou **dispozitivní úpravu**⁴⁵ žádoucí (srov. § 1 odst. 2 OZ). V případě dvoustranné rezervační smlouvy stojí oprávněná strana mimo rezervační smlouvu (smlouva ve prospěch třetího), zatímco v případě trojstranné smlouvy jsou v pozici oprávněného (a současně i zavázaného) obě strany budoucí smlouvy. Nepsanou praxí se proto stala výzva učiněná realitního zprostředkovatele.⁴⁶ Nutno podotknout, že zprostředkovatel je v pozici třetí osoby a nikoli oprávněného ve smyslu § 1786 OZ, tuto skutečnost je nutné **zohlednit v textu rezervační smlouvy**.

⁴¹ MELZER, Filip. In: MELZER, Filip. TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek III (§ 419-654)*. Praha: Leges, 2014, s. 575.

⁴² Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 22. 5. 2020, sp. zn. 23 Cdo 2126/2018.

⁴³ HULMÁK, Milan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 281 – 285, komentář k § 1785 OZ, m. č. 21.

⁴⁴ VANČUROVÁ, Kateřina. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1785 OZ, m. č. 12.

⁴⁵ Tamtéž, m. č. 18.

⁴⁶ MATOUŠOVÁ, Dominika. *Uplatnění pokuty z titulu rezervační smlouvy z důvodu neuzavření kupní smlouvy? Pozor na včasnou výzvu!* [online]. EPRAVO.CZ. 1. 12. 2020. [cit. 6. 3. 2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uplatneni-pokuty-z-titulu-re-zervacni-smlouvy-z-duvodu-neuzavreni-kupni-smlouvy-pozor-na-vcasnou-vyzvu-112209.html>.

S ohledem na dispozitivnost ustanovení § 1786 OZ, mohou vznikat rovněž pochybnosti, zda ujednáním o povinnosti **uzavřít smlouvu** (tj. nikoli učinit výzvu) **do stanoveného data** (tzv. rezervační lhůta/doba) strany **nevyloučily** potřebu výzvy ke vzniku této povinnosti (není-li problematika výzvy v rezervační smlouvě řešena). Je totiž na vůli stran, zda budou, jako předpoklad nutný ke vzniku povinnosti uzavřít budoucí smlouvu budou konstruovat povinnost výzvy či nikoli. Jinými slovy, povinnost uzavřít budoucí smlouvu může vzniknout **již samotným uzavřením rezervační smlouvy**.

Okamžik vzniku povinnosti uzavřít smlouvu je relevantní i s ohledem na právo na smluvní pokutu. Rezervační smlouvy běžně stanoví, že není-li realizační smlouva v rezervační lhůtě uzavřena z důvodů na straně zájemce / převodce, vzniká oprávněné straně právo na smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku nebo jeho části. Matoušová uvádí, že při **absenci výzvy** v rezervační lhůtě nevzniká nejen povinnost uzavřít budoucí smlouvu (§ 1786 OZ), ale ani nárok na smluvní pokutu sjednanou pro tento případ (akcesorita smluvní pokuty).⁴⁷ Nezbytné je ale uvést, že své závěry opírá o judikaturu Nejvyššího soudu, která absenci výzvy k uzavření realizační smlouvy vůbec neřeší.⁴⁸

S ohledem na výše uvedené zastávám názor, že potřeba výzvy ke vzniku povinnosti uzavřít budoucí smlouvu je primárně otázkou **výkladu konkrétního právního jednání**. Není-li přitom potřeba výzvy v rezervační smlouvě výslovně řešena a je-li stanovena povinnost uzavřít smlouvu do stanoveného data, může tato povinnost vznikat již samotným uzavřením rezervační smlouvy. Nedojde-li proto k uzavření realizační smlouvy do stanoveného data, může dojít i ke vzniku práva na smluvní pokutu, bez ohledu na to, zda oprávněná strana vyzvala v rezervační lhůtě stranu povinnou k uzavření realizační smlouvy.

Tento závěr bude platit tím spíše v případě, kdy interpretací dospějeme k závěru, že vůli stran **nebylo** mezi sebou zřídít závazek odpovídající smlouvě o smlouvě budoucí a ustanovení § 1786 OZ se tak neuplatní. Úmyslem stran rezervační smlouvy může být prosté utvrzení této povinnosti za účelem paušalizace případných škod na straně převodce, zájemce nebo realitního zprostředkovatele, aniž by měli zájem podřizovat se ustanovení § 1785 an. OZ o smlouvě o smlouvě budoucí.

⁴⁷ Tamtéž.

⁴⁸ Zmíněná judikatura se týká obecně názoru Nejvyššího soudu o (ne)možnosti sjednat si závazek uzavřít budoucí smlouvu ve dvoustranné rezervační smlouvě uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi. Jedná se o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 33 Cdo 1272/2015 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2013, sp. zn. 32 Cdo 3337/2011.

Ve vztahu k **dvoustranným** rezervačním smlouvám mezi zájemcem o koupi a realitním zprostředkovatelem lze hovořit o smlouvě o smlouvě budoucí ve prospěch třetího – převodce (§ 1785 ve spojení s 1767 OZ). Smlouva ve prospěch třetího „*není samostatným smluvním typem*“, nýbrž jde o „*vedlejší ujednání smlouvy hlavní*“⁴⁹. Podle toho zda třetí osoba nabyla přímé právo požadovat splnění (tj. uzavření budoucí smlouvy) nebo je pouze oprávněna k převzetí plnění rozlišujeme pravou a nepravou smlouvu ve prospěch třetího⁵⁰. Judikatura se však k této konstrukci staví skepticky (viz kapitola třetí).

2.8. Rezervační poplatek a rezervační smlouva jako smlouva o úschově

Zájemce o koupi se v rezervační smlouvě zavazuje složit určitou peněžitou částku realitnímu zprostředkovateli. Výše této částky se obvykle rovná výši provize zprostředkovatele. Tato částka bývá v praxi označována například jako *rezervace, blokace, blokační depozitum, rezervační záloha, rezervační či blokační poplatek*. Jejím formálním účelem je především stvrzení vážného zájmu zájemce o nemovitosti. Materiálně může do okamžiku uzavření realizační smlouvy sloužit jako **jistota sloužící k zajištění závazků zájemce** vyplývajících z rezervační smlouvy, zejména pak práva na smluvní pokutu (vyloučeno ale není ani např. ujednání závdavku dle § 1808 OZ). Po uzavření realizační smlouvy se z něj stává **záloha na kupní cenu**, proti níž si následně realitní zprostředkovatel jednostranně **započte** své právo na provizi.

Způsob nakládání se složeným rezervačním poplatkem může dle judikatury podléhat režimu **smlouvy o úschově** (§ 2408 OZ).⁵¹ A to zejména v případě, kdy realitní zprostředkovatel (schovatel) s rezervační zálohou nakládá v závislosti na vývoji smluvních vztahů mezi stranami rezervační smlouvy. Pasivně legitimován je proto pro vydání bezdůvodného obohacení (například v případě odstoupení zájemce od smlouvy) realitní zprostředkovatel, a to až **do okamžiku uzavření realizační smlouvy**.

Od tohoto okamžiku se stává dříve zaplacená záloha **součástí kupní ceny** (viz výše), a dochází tak ke splnění závazku z kupní smlouvy co do této částky.⁵² V takovém případě „*by účet žalovaného byl platebním místem pro úhradu sjednané kupní ceny*.“⁵³ Dojde-li proto

⁴⁹ DVOŘÁK, Bohumil. In: In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1767 OZ, m. č. 1.

⁵⁰ Tamtéž, m. č. 13, 14.

⁵¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2022, sp. zn.: 33 Cdo 2114/2022. Podrobněji viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp. zn. 27 Co 3/2022-113.

⁵² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp. zn.: 27 Co 3/2022-113, bod č. 17 an.

⁵³ Tamtéž, bod č. 20.

například k odstoupení od realizační smlouvy uzavřené mezi převodcem a zájemcem, je prodávající (převodce) povinen vrátit kupujícímu (zájemci) i tu část kupní ceny, která byla původně složena u realitního zprostředkovatele jakožto rezervační poplatek. Není přitom rozhodné, zda si tuto částku realitní zprostředkovatel započel na provizi.⁵⁴

2.9. Uzavření rezervační smlouvy jako obstarání příležitosti k uzavření smlouvy

Ačkoliv splatnost provize ve smlouvě o zprostředkování může být vázána na různé okamžiky, v realitní praxi je častým ujednáním o splatnosti okamžikem **obstarání příležitosti** k uzavření smlouvy se třetí osobou (§ 2447 odst. 2 OZ). Je-li uzavřena smlouva rezervační, bývá její součástí **prohlášení** o tom, že jejím uzavřením realitní kancelář obstarala pro zájemce (zde ve smyslu § 2445 OZ, tj. převodce) příležitost uzavřít smlouvu, a provize se stala splatnou.⁵⁵ Tento závěr se na první pohled jeví logickým, když v obsahu rezervační smlouvy je zpravidla pojednáno o podstatných náležitostech smlouvy cílové a je stanovena povinnost cílovou smlouvu uzavřít. Vystává proto otázka, zda lze okamžik uzavření rezervační smlouvy skutečně považovat za obstarání příležitosti ve smyslu § 2447 OZ.

Podle Nejvyššího soudu⁵⁶ se obstaráním příležitosti rozumí „*vyhledání takové třetí osoby, s níž má zájemce **reálnou možnost** zprostředkovanou smlouvu uzavřít. K tomu, aby možnost uzavřít smlouvu byla reálná, nestačí, že třetí osoba, kterou zprostředkovatel vyhledá, pouze obecně projevuje zájem o uzavření zprostředkované smlouvy, obstarání příležitosti k uzavření smlouvy současně předpokládá, že třetí osoba splňuje požadavky stanovené zájemcem a je rozhodnuta za jím stanovených podmínek zprostředkovanou smlouvu uzavřít, tj. akceptovat návrh na uzavření takové smlouvy ze strany zájemce*“.⁵⁷

Zákon v této souvislosti hovoří o obstarání příležitosti k uzavření **smlouvy s určitým obsahem** (§ 2447 odst. 2). Tímto obsahem lze přitom rozumět konkrétní požadavky, které zájemce klade na obsah zprostředkované smlouvy a při jejichž splnění má zájem realizační smlouvu uzavřít.⁵⁸ Uvedené přitom představuje nejen podstatné náležitosti smlouvy (například výši kupní ceny), ale též další konkrétní požadavky na obsah realizační smlouvy, bez jejichž

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2020 sp. zn. 33 Cdo 5501/2017.

⁵⁵ SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020. Komentář k § 19 RealZ.

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. 33 Cdo 844/2017

⁵⁷ Nejvyšší soud vychází z názoru publikovaného Jiřím Handlarem In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 819 – 826, komentář k § 2447 m. č. 34.

⁵⁸ Tamtéž, m. č. 32.

splnění nemá zájem smlouvu uzavřít.⁵⁹ V praxi si lze pod uvedeným představit například podmínky týkající se splatnosti kupní ceny, ale i konstrukce věcného či jiného práva zajišťující dočasné užívání či dokonce dožití v prodávané nemovitosti.⁶⁰

K závěru, že **uzavřením rezervační smlouvy** obsahující výše uvedené prohlášení **nedochází bez dalšího k obstarání příležitosti**, dospěl Nejvyšší soud v usnesení ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. 33 Cdo 902/2019. V uvedeném případě vyhledala realitní kancelář zájemce o „koupi“ družstevního bytu, se kterými uzavřela rezervační smlouvu. Ta obsahovala ve svém čl. III. odst. 1 výslovné prohlášení o tom, „že jejím uzavřením žalobkyně (realitní kancelář) obstarala žalovanému (převodci) a zájemcům příležitost k uzavření zprostředkované smlouvy a vzniká jí tak nárok na úhradu provize ve výši 60.000 Kč. Výsledky dokazování nicméně nepotvrdily, že by obstarání příležitosti uzavřít zprostředkovanou smlouvu s nalezenými zájemci bylo reálné. Zájemci totiž měli od počátku - se zřetelem k jejich připomínkám ohledně okamžiku převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví i toho, zda předmětem převodu je i vybavení bytu - problém s výší kupní ceny a usilovali o její snížení. V důsledku těchto neshod nakonec žádná ze smluvních stran neměla vůli pokračovat v jednání a uzavřít zamýšlenou smlouvu“. Realitní kancelář proto navzdory již podepsané rezervační smlouvě neobstarala převodci příležitosti k uzavření zprostředkované smlouvy a nevznikl jí nárok na provizi.

Jak vyplývá z výše uvedeného, obstarání příležitosti je nutné posuzovat **materiálně**. Samotné prohlášení o obstarání příležitosti v rezervační smlouvě **není dostačující**, jestliže zájemce o koupi **není způsobilý**, tj. není schopen nebo nemá zájem, splnit převodcem stanovené podmínky, byť se k jejich splnění v rezervační smlouvě formálně zaváže.⁶¹ Stejně tomu bylo i ve výše popsaném případě, kdy zájemce o koupi sice v rezervační smlouvě souhlasil s cenou požadovanou převodcem dle smlouvy o zprostředkování, nicméně fakticky usiloval o převod družstevního podílu za cenu nižší. Prakticky častou bude situace, kdy dojde nejprve k uzavření rezervační smlouvy, aniž by zájemce o koupi měl alespoň (před)schválen

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. 33 Cdo 844/2017.

⁶⁰ Viz např.: rozsudek okresního soudu v Písku ze dne 7. 4. 2021, sp. zn. 12 C 283/2020-60.

⁶¹ Srov. HANDLAR, Jiří. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 819 – 826, komentář k § 2447 m. č. 35: *Třetí osoba musí být připravena zprostředkovanou smlouvu nejen uzavřít, ale i splnit. „Pokud by třetí osoba nebyla způsobilá splnit závazky ze zprostředkované smlouvy (např. pokud by neměla či nemohla opatřit dostatek peněžních prostředků na zaplacení stanovené ceny), nelze očekávat, že by zájemce mohl mít na uzavření smlouvy s takovou osobou skutečný zájem, a tedy že by pro něj příležitost k uzavření smlouvy byla reálná.“*

Dále též rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. ledna 1928, sp. zn. Rv I 780/27 [Vážný 7702]: *„Bylo-li umluveno, že sprostředkovatel obdrží odměnu za to, že zjednateli přivede uchazeče, který mu věc odkoupí, nestačí k nároku na odměnu, že sprostředkovatel přivedl uchazeče způsobilého učiniti kupní smlouvu, nýbrž musel to býti uchazeč schopný zaplatiti kupní cenu.“*

hypoteční úvěr za účelem financování koupě nemovitosti, na který posléze nedosáhne.⁶² V takovém případě nedochází k obstarání příležitosti k uzavření smlouvy a realitní zprostředkovatel popřípadě převodce se může na zájemci o koupi hojit například prostřednictvím smluvní pokuty ujednané v rezervační smlouvě pro tento případ. Pro úplnost je třeba dodat, že zprostředkovatel nesmí zájemci navrhnout uzavření smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít měl (§ 2452 OZ).

Pro případ, že si strany okamžik splatnosti provize ve smlouvě o (realitním) zprostředkování nesjednají, stanoví realitní zákon pravidlo, podle kterého nastává splatnost provize dnem uzavření zprostředkované smlouvy (§ 19 odst. 1 RealZ, srov. § 2447 odst. 1 OZ). Nad rámec úpravy obsažené v občanském zákoníku realitní zákon stanoví, že okamžik obstarání příležitosti je současně okamžikem nejzazším co do splatnosti provize. Současně také platí, že strany si mohou ujednat splatnost provize přede dnem uzavření zprostředkované smlouvy pouze v případě, že smlouva o realitním zprostředkování obsahuje **poučení** o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy (§ 19 odst. 2 RealZ).

⁶² SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020. Komentář k § 19 RealZ: „*Realnost bude v realitní praxi spočívat zejména ve schopnosti třetí osoby financovat závazek z dané realitní smlouvy.*“

3. Rezervační smlouva v judikatuře Nejvyššího soudu

V této kapitole je rozebrána judikatura determinující vývoj rezervačních smluv až do účinnosti zákona o realitním zprostředkování. Právní úpravě a judikatuře po přijetí realitního zákona se věnuje kapitola následující.

3.1. Dvoustranné a trojstranné rezervační smlouvy v judikatuře

3.1.1. Stav za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb.

„Historicky se rezervační smlouva vyvinula zejména z potřeby realitních kanceláří disponovat nástrojem, kterým nalezený zájemce stvrdí svůj zájem o koupi konkrétních nemovitých věcí, a pro případ, že by si zájemce přeci jenom koupi rozmyslel, pak by složený rezervační poplatek propadl ve prospěch realitní kanceláře (která po dobu trvání rezervační smlouvy předmětné nemovité věci fakticky dále nenabízela k prodeji).“⁶³ Rezervační smlouvy se staly oblíbeným nástrojem realitních zprostředkovatelů, ale i častým předmětem soudního přezkumu. Byla to právě judikatura, která vymezila určité limity užívání těchto smluv.

V návaznosti na tuto judikaturu došlo k postupnému přechodu od rezervačních smluv dvoustranných k rezervačním smlouvám trojstranným. **Dvoustranné** rezervační smlouvy jsou uzavírány na ose: **(a)** zájemce – realitní kancelář nebo **(b)** zájemce – strana prodávající (zpravidla zastoupená realitní kanceláří). **Trojstranné** rezervační smlouvy jsou uzavírány na ose: zájemce – strana prodávající – realitní kancelář.⁶⁴

Původní rezervační smlouvy byly dvoustranné, kdy jejich smluvními stranami byl zájemce na straně jedné a realitní kancelář na straně druhé – nikoli však v zastoupení prodávající strany, ale jako přímý účastník rezervační smlouvy [tj. varianta a) – pozn. autora]. V rámci těchto původních rezervačních smluv se tak realitní kancelář zavazovala k tomu, že nebude (po dobu trvání rezervační smlouvy) nemovitost dále nabízet k prodeji a že zároveň zajistí, aby prodávající strana uzavřela cílovou smlouvu.⁶⁵ Zájemce se zavazoval, že do určité doby uzavře se stranou prodávající (třetí osobou) cílovou smlouvu a v případě porušení této povinnosti zaplatí smluvní pokutu ve výši složeného rezervačního poplatku.⁶⁶

Uvedený (dvoustranný) model rezervačních smluv judikatura **dlouhodobě odmítá**. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/2002 uveřejněném v

⁶³ SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 235 - 249.

⁶⁴ Tamtéž.

⁶⁵ Tamtéž.

⁶⁶ Např.: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/2002.

Souboru civilních rozhodnutí NS pod C 2702, svazek 30/2004 se žalobkyně (zájemkyně o koupi) domáhala po žalovaném (realitní kanceláři) vrácení rezervačního poplatku ve výši 81 000 Kč z titulu bezdůvodného obohacení. Zájemkyně uzavřela s realitní kanceláří dvoustrannou rezervační smlouvu obsahující povinnost uzavřít se stranou prodávající do šesti měsíců budoucí (realizační) smlouvu. Současně bylo stanoveno, že pro případ neuzavření realizační smlouvy z důvodů na straně zájemkyně, propadá jí složený rezervační poplatek ve prospěch realitní kanceláře. Z pohledu Nejvyššího soudu, byly relevantní pro posouzení případu tyto dvě otázky:

1. zda se zájemkyně jako budoucí kupující může ve dvoustranné rezervační smlouvě uzavřené s realitní kanceláří zavázat, že s třetí osobou (vlastníky nemovitosti) uzavře do určité doby kupní smlouvu;
2. zda lze povinnost zájemkyně v bodě 1. utvrdit prostřednictvím smluvní pokuty nebo jiného (nepojmenovaného) institutu ve prospěch realitní kanceláře.

Ad. 1: Nejvyšší soud dospěl k závěru, že: „*k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena* (tj. převodce a zájemce o koupi - pozn. autora:); *jiný subjekt* (realitní kancelář – pozn. autora) *se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy.*“⁶⁷

Jinými slovy, smluvní ujednání obsahující závazek zájemce *uzavřít v dohodnuté době budoucí (cílovou) smlouvu* ve dvoustranné rezervační smlouvě uzavřené mezi zájemcem a realitním zprostředkovatelem je neplatné „*pro rozpor s účelem zákona*“ (§ 39 SOZ). Proto, aby došlo k platnému uzavření rezervační smlouvy, musí realitní zprostředkovatel smlouvu uzavřít jako nepřímý zástupce strany prodávající. Realitní zprostředkovatel pak jedná svým jménem a na účet převodce. Je tedy „*zavázán nabytá práva a převzaté povinnosti následně převést na zastoupeného*“.⁶⁸ Druhou možností, která je praxí využívána, je uzavření „*trojstranné*“ rezervační smlouvy, tj. za účasti prodávajícího, který optikou Nejvyššího soudu takový závazek, na rozdíl od samotného realitního makléře, ve vztahu k zájemci mít může.

⁶⁷ Dále též např.: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2018, sp. zn. 33 Cdo 671/2017. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015 sp. zn. 33 Cdo 5143/2014. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 8. 2012, sp. zn. 33 Cdo 694/2011.

⁶⁸ BRIM, Luboš. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 1355, komentář k § 436 OZ, m. č. 11.

Ad. 2: „Protože pro rozpor s účelem zákona je smluvní ujednání posuzované „smlouvy o rezervaci“ neplatné, nemůže platně založit smluvní vynutitelnou povinnost žalobkyně uzavřít do šesti měsíců kupní smlouvu. Z akcesorické povahy zajištění závazků vyplývá, že **vedlejší (zajišťovací) závazek nemůže platně vzniknout bez existence platného hlavního (zajišťovaného) závazku**. Pokud je jako odporující zákonu neplatné ujednání o založení hlavního závazku, nemohlo platně vzniknout ani jeho zajištění; neplatným je tudíž i ujednání o smluvní pokutě.“

Nejvyšší soud dále konstatuje, že závazek „uzavřít v dohodnuté době budoucí (cilovou) smlouvu“ ve dvoustranné rezervační smlouvě neobstojí ani jako smlouva o smlouvě budoucí kupní, jelikož § 50a SOZ „*má povahu kogentní právní normy (tedy takové, od níž se účastníci nemohou dohodou odchýlit)*“. Následně doplňuje, že předmětná rezervační smlouva „*neobsahuje žádný vynutitelný hlavní závazek. Pokud se totiž subjekt zaváže k uzavření smlouvy (jako dvoustranného právního úkolu), lze tuto jeho povinnost vymáhat pouze žalobou na nahrazení projevu vůle (§ 161 odst. 3 o. s. ř.); taková žaloba však logicky vzato nepřichází v úvahu tam, kde má budoucí smlouvu uzavřít osoba odlišná od účastníků smlouvy, již je sjednáváno uzavření budoucí smlouvy*“.

Argumentace Nejvyššího soudu dle mého názoru **není přesvědčivá**.⁶⁹ V době přijetí rozhodnutí nezakazoval Občanský zákoník, ani jiný zvláštní právní předpis jedné ze stran (rezervační) smlouvy zavázat se k uzavření budoucí smlouvy ve prospěch třetího (převodce). Současně nesdílím názor soudu, že tato situace byla (a je) v rozporu s účelem ustanovení § 50a SOZ (§ 1785 OZ), kterým je dle Nejvyššího soudu založení možnosti žalovat povinného na nahrazení projevu vůle ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ. Porušení povinnosti „uzavřít budoucí smlouvu“ může mít i jiné zákonem nebo smlouvou předvídané následky, k jejichž nastoupení může vůle stran rezervační smlouvy směřovat. Typicky se může jednat o právo na smluvní pokutu (§ 2048 OZ), právo odstoupit od smlouvy (§ 1977 OZ), případně právo na náhradu škody pro porušení smluvní povinnosti (§ 2913 OZ).

K absenci rozporu se zákonem se v kontextu nového občanského zákoníku příklání též Vančurová. „*Dosavadní judikatura nepřipouští, aby byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena mezi jinými subjekty než mezi stranami budoucí smlouvy. Odůvodnění odkazované judikatury však ve světle nové, dispozitivní úpravy nemusí obstát. Je poměrně běžnou praxí, že závazek*

⁶⁹ Za problematickou označuje předmětnou judikaturu též POROD, Jakub. In: KRŽÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, str. 139.

*uzavřít smlouvu přijme jedna strana ve smlouvě s třetí osobou (typicky zprostředkovatelem), doposud však soudy neumožňovaly takto přijaté závazky (a mj. z nich vzniklé smluvní pokuty) účinně vymáhat, ačkoliv takovou smluvní úpravu zákon nezakazuje.*⁷⁰

Nad rámec uvedeného lze uvést, že v oblasti soukromého práva a především při interpretaci smluvních ujednání, má princip autonomie vůle jednotlivce (čl. 2 odst. 3 LZPS) svůj nezanedbatelný význam.⁷¹ Jestliže soud dovodí neplatnost smluvního ujednání, zásadním způsobem zasahuje do autonomie vůle smluvních stran. Neplatnost smluvního ujednání by proto měla představovat až nejzazší řešení (*ultima ratio*). Ostatně i proto občanský zákoník vtělil do svého obsahu výkladové pravidlo *interpretatio in favorem negotii* (§ 574 OZ).

Právní řad dokonce obsahoval a obsahuje ustanovení upravující situace odpovídající posuzovanému případu. Právní úpravu smlouvy ve prospěch třetího (§ 1767 OZ, § 50 SOZ) a smlouvy o smlouvě budoucí (§ 1785 OZ, § 50a SOZ). Případná nemožnost vymáhat uvedenou povinnost prostřednictvím žaloby na nahrazení projevu vůle (§ 161 OSŘ) by odpovídala pojetí tzv. nepravé smlouvy ve prospěch třetího, u níž „*třetí osoba není aktivně věcně legitimována k uplatnění pohledávky vůči dlužníkovi v řízení před soudem*“.⁷² V případě smlouvy o smlouvě budoucí zákon výslovně předpokládá, že zavázat se k uzavření budoucí smlouvy může i jen jediná ze stran. Současně nezakazuje tímto ujednáním konstruovat právo třetí osobě. Rovněž dobová literatura hovoří pozitivně o možnosti uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí ve prospěch třetí osoby.⁷³

K možnosti uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí (*pactum de contrahendo*) ve prospěch třetí osoby (*contractus in favorem tertii*) se za účinnosti starého občanského zákoníku **pozitivně vyjádřil** sám třicátý třetí senát Nejvyššího soudu v rozhodnutí 33 Odo 824/2005 ze dne 30. 11. 2005 publikovaném Souboru civilních rozhodnutí NS pod C 4183, svazek 4/2007. Dospěl přitom k následujícímu závěru: „*Jestliže lze smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít i ve prospěch třetího, může být následná smlouva uzavřena mezi dlužníkem (tj. tím, který vzal na sebe závazek uzavřít v určité době smlouvu, na jejichž podstatných náležitostech se dohodl s věřitelem) a třetím subjektem, tj. bez účasti věřitele (osoby, které dlužník přislíbil uzavření budoucí smlouvy*

⁷⁰ VANČUROVÁ, Kateřina. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1785 OZ, m. č. 5.

⁷¹ HUSSEINI, Faisal. In: HUSSEINI, Faisal a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář. 1. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2021, komentář k čl. 2, m. č. 54.

⁷² DVOŘÁK, Bohumil. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1767 OZ, m. č. 13.

⁷³ ŠVESTKA, Jiří. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II. 2. vydání*, Praha: C. H. Beck, 2009, s. 439 – 445, komentář k § 50a, m. č. 1.

ve prospěch třetího)“.⁷⁴ Je proto překvapující, že stejný senát, ve zde uvedeném případě dospěl k opačnému závěru než v případě rozhodnutí předchozího. V obou případech se jednalo o povinnost uzavřít budoucí smlouvu ve prospěch třetí osoby. Pakliže chtěl Nejvyšší soud v případě rezervačních smluv chránit zájemce před určitým nekalým jednáním realitní kanceláře, měl tak dle mého názoru činit jinými prostředky než konstatováním neplatnosti ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí ve prospěch třetího pro „rozpor s účelem zákona“.

I přes všechny zde vyjádřené pochybnosti se závěry Nejvyššího soudu uvedené v rozsudku ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/2002 staly základem pro mnoho dalších rozhodnutí týkajících se **dvoustranných** rezervačních smluv. Příkladem budiž usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 33 Cdo 5143/2014, které obstálo i v ústavní rovině.⁷⁵

3.1.2. Stav za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Na svou dosavadní rozhodovací praxi týkající se **dvoustranných rezervačních smluv** se Nejvyšší soud rozhodl navázat i po 31. 12. 2013 za účinnosti „nového“ občanského zákoníku. Zmínit lze například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2018, sp. zn. 33 Cdo 671/2017. V uvedeném případě se jednalo o přímý prodej nemovitosti z majetkové podstaty dlužníka. Osobou s dispozičním oprávněním byla insolvenční správkyň (§ 229 odst. 3 InsZ). Ta pověřila prodejem nemovitosti (žalovanou) realitní kancelář, která s vyhledaným zájemcem o koupi (žalobcem) uzavřela **dvoustrannou rezervační smlouvu**. V této smlouvě se realitní kancelář zavázala, že předmětné nemovitosti nebude dále nabízet k prodeji a poskytne zájemci součinnosti směřující k uzavření kupní smlouvy s insolvenční správkyň.

Zájemce se při podpisu rezervační smlouvy zavázal složit k rukám žalované **rezervační depozitum** ve výši 60.000 Kč, které mělo být v den uzavření kupní smlouvy započítáno na úhradu kupní ceny. Zájemce se dále zavázal nejpozději do skončení rezervační lhůty **uzavřít** s insolvenční správkyň **kupní smlouvu**. Strany se dohodly, že nebude-li kupní smlouva uzavřena do skončení sjednané rezervační lhůty, z důvodu překážek na straně zájemce, má realitní kancelář právo na smluvní pokutu ve výši rezervačního depozita, a stane-li se tak pro překážky na straně insolvenční správkyň či realitní kanceláře, bude rezervační depozitum vráceno zájemci. Zájemce složil rezervační depozitum v dohodnuté výši, avšak ve sjednané

⁷⁴ Uvedené rozhodnutí zmiňuje též VANČUROVÁ, Kateřina. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 1785, m. č. 9 se závěrem, že: „Smlouva o smlouvě budoucí ve prospěch třetího není vyloučena, za předpokladu že budoucí smlouva je rovněž uzavřena ve prospěch třetího.“ Citovaná věta je však **názorem soudu odvolacího a nikoli dovolacího**, který rozhodnutí odvolacího soudu **pro nesprávné právní posouzení věci zrušil**.

⁷⁵ Usnesení Ústavního soudu ze dne 17. 2. 2016, sp. zn. II. ÚS 3261/15.

lhůtě kupní smlouvu neuzavřel, neboť mu nebyl poskytnut hypoteční úvěr na úhradu kupní ceny. Žalovaná zájemci částku rezervačního depozita nevrátila a ponechala si ji coby smluvní pokutu.

Nejvyšší soud při svém hodnocení odkázal na výše rozebrané „závěry vyjádřené v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu“.⁷⁶ Podle kterých „se mohou k uzavření budoucí smlouvy zavázat pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena; jiný subjekt se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy (...)“.⁷⁷

Nejvyšší soud setrvává na výše uvedených problematických závěrech i nadále, viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2022, sp. zn.: 23 Cdo 2865/2022.⁷⁸

V důsledku zde uvedených a kritizovaných závěrů Nejvyššího soudu došlo v realitní praxi k postupnému odklonu od rezervačních smluv dvoustranných (uzavíraných mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi) a preferovanou variantou se staly smlouvy trojstranné. **Trojstranná rezervační smlouva** totiž vyhovuje požadavku Nejvyššího soudu, že „k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena,“ neboť účastníkem takové smlouvy je kromě zájemce i převodce.⁷⁹ Odpadá proto argument Nejvyššího soudu o nemožnosti utvrzení takového závazku z důvodu jeho neplatnosti v důsledku akcesority smluvní pokuty.

Nevýhodou trojstranné konstrukce⁸⁰ rezervační smlouvy je z pohledu realitního makléře potřeba obstatat si souhlas strany prodávající (převodce) se zněním rezervační smlouvy. Tento „nedostatek“ lze poměrně jednoduše překlenout prostřednictvím **zmocnění k uzavření rezervační smlouvy** ve smlouvě o zprostředkování (§ 2445 OZ). Takové zmocnění musí být dle judikatury dostatečně konkrétní. Zmocní-li převodce ve smlouvě o zprostředkování

⁷⁶ Viz. např.: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/2002,; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 33 Cdo 5143/2014; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2017, sp. zn. 28 Cdo 5511/2016.

⁷⁷ Obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn.: 33 Cdo 3279/2020: „ustanovení § 544 odst. 1 obč. zák. umožňuje sjednat smluvní pokutu pouze pro případ porušení smluvní povinnosti vyplývající ze závazkového vztahu mezi věřitelem a dlužníkem, takže platí, že nelze zajistit závazek účastníka rezervační smlouvy nebo smlouvy o zprostředkování uzavřít s třetí osobou zprostředkovanou smlouvu, pakliže není účastníkem těchto smluv rovněž třetí osoba“.

⁷⁸ „Odvolací soud též v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (...) správně dovedl, že neuzavření kupní smlouvy mezi žalobkyní a P. K., nemohlo založit právo žalované na zaplacení smluvní pokuty, jelikož podmínkou platnosti ujednání o smluvní pokutě, jakožto vedlejšího (akcesorického) závazku, je existence hlavního (primárního) závazku, který má být smluvní pokutou utvrzen.“

⁷⁹ Viz např.: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 33 Cdo 3279/2020

⁸⁰ Zde uvedené závěry jsou přiměřeně přenositelné i na dvoustranné rezervační smlouvy uzavřené mezi zájemcem a převodcem bez účasti zprostředkovatele, který ovšem může vystupovat jako zástupce převodce.

realitního zprostředkovatele „pouze k uzavření tzv. rezervační smlouvy a převzetí rezervační zálohy“ není zprostředkovatel oprávněn zavázat převodce zaplacení smluvní pokuty pro případ neuzavření realizační smlouvy ve stanoveném datu z důvodů na jeho straně.⁸¹ V takovém případě se bude jednat o (částečné) překročení rozsahu oprávnění ve smyslu § 446 OZ. Je proto na převodci, aby bez zbytečného odkladu poté co se o předmětném závazku z rezervační smlouvy dozví, oznámil zájemci, se kterým realitní zprostředkovatel právně jednal, že s právním jednáním v této části nesouhlasí (§ 446 OZ ve spojení s § 576 OZ).

Jak uvádí literatura, s Nejvyšším soudem lze polemizovat o tom, že závazek uzavřít budoucí smlouvu „je typickým závazkem v rámci rezervační smlouvy.“⁸² Shodně se však na tom, že rezervační smlouva je smlouvou inominátní a její obsah se proto v praxi může lišit. Rovněž pojem „rezervační“ může být s ohledem na povinnost uzavřít budoucí smlouvu pro spotřebitele zavádějící. Sabotinov proto doporučuje při koncipování zmocnění „uvést podstatné náležitosti předpokládané rezervační smlouvy nebo nejlépe dát jako přílohu k plné moci vzorový text rezervační smlouvy (...)“.⁸³

Jak vyplývá z výše uvedeného, výhodou trojstranné rezervační smlouvy je především možnost utvrdit povinnost uzavřít budoucí smlouvu ze strany převodce. To ve výše uvedeném modelu dvoustranných smluv uzavřených mezi zájemcem a zprostředkovatelem s ohledem na relativní účinky závazků možné nebylo. V realitní praxi přitom nastávají situace, kdy si i sám převodce prodej nemovitosti rozmyslí, například proto, že v rezervační lhůtě nenajde jinou nemovitost odpovídající jeho představám o bydlení. Rovněž samotná konstrukce utvrzení bývá ve vztahu ke stranám převodu v trojstranné rezervační smlouvě férovější, jelikož právo na „smluvní pokutu“ mývá vedle realitní kanceláře běžně také zájemce nebo převodce, v závislosti na tom, která ze stran poruší svou smluvní povinnost.

3.2. Právní povaha utvrzení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu

V rezervačních smlouvách se pravidelně objevují ujednání o smluvní pokutě nebo propadnutí rezervačního poplatku, zejména pro případ neuzavření budoucí smlouvy, neposkytnutí součinnosti k uzavření budoucí smlouvy, zmaření jejího uzavření atp. Právní povahou těchto institutů v **trojstranné rezervační smlouvě**⁸⁴ se zabýval Nejvyšší soud v:

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2013, sp. zn. 33 Cdo 571/2012.

⁸² SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 235 - 249.

⁸³ Tamtéž.

⁸⁴ Ve dvoustranné rezervační smlouvě mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem považuje Nejvyšší soud ujednání povinnosti uzavřít budoucí smlouvu za neplatné (viz judikatura výše).

- **usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 33 Cdo 3279/2020;**
- **a rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2020, sp. zn. 33 Cdo 272/2020.**

V **prvém** z rozhodnutí obsahovala rezervační smlouva povinnost zájemce uzavřít (budoucí) kupní smlouvu a pro případ jejího porušení bylo sjednáno, že první ½ rezervačního poplatku propadne „z *titulu smluvní pokuty*“ převodci a druhá ½ realitní kanceláři. Zájemce (žalobce) po uzavření rezervační smlouvy odmítl uzavřít realizační (kupní) smlouvu a žaloval (pouze) realitní kancelář na vrácení (propadlé) poloviny rezervačního poplatku.

K posouzení tedy vyvstává otázka, **jakou právní povahu má ujednání o propadnutí rezervačního poplatku (a)** ve vztahu k věřiteli ze smlouvy o smlouvě budoucí (převodci) **(b)** ve vztahu třetí osobě (realitnímu zprostředkovateli). První zde nastolenou otázkou se Nejvyšší soud nezabýval, jelikož žalovanou je zde pouze realitní kancelář.

a) Ve vztahu k převodci (nebo zájemci ve skutkově opačném případě) lze uvedené ujednání kvalifikovat jako **běžnou smluvní pokutu**. V uvedeném případě si strany smluvené povinnosti ujednaly smluvní pokutu ve výši ½ rezervačního poplatku, bez zřetele k tomu, zda některé z nich vznikne jejím porušením škoda (§ 2048 OZ). Uvedené ujednání současně naplňuje i základní funkce smluvní pokuty (viz dále).

b) Ve vztahu k realitní kanceláři hodnotil Nejvyšší soud ujednání o propadnutí rezervačního poplatku následovně: „*Ujednají-li si strany, že dlužník zaplatí věřiteli určitou částku pro případ, že nastane skutečnost, která nepředstavuje porušení smluvní povinnosti dlužníka (zde žalobců – tj. zájemců o koupi – pozn. autora), nepůjde o smluvní pokutu, nýbrž – podle okolností – o ujednání o odstupném, případně o ujednání nepojmenované smluvní klauzule utvrzující dluh (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2020, sp. zn. 33 Cdo 272/2020)*“.

Nad rámec uvedeného neobsahuje předmětné rozhodnutí žádnou další úvahu o tom, kdy se má jednat o odstupné a kdy o nepojmenovanou utvrzující klauzuli nebo zda jsou na uvedený případ analogicky aplikovatelná ustanovení o smluvní pokutě (§ 2048 an. OZ). Smluvní pokuta a odstupné se však zásadně liší svými účinky. Zatímco v případě zaplacení odstupného dochází ke zrušení závazku obdobně jako při odstoupení od smlouvy (srov. § 2004 OZ), zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený (§ 2049 OZ).

Z citované pasáže lze dovodit, že Nejvyšší soud chtěl v kontextu výše uvedené judikatury k dvoustranným rezervačním smlouvám akcentovat zejména **platnost** posuzovaného ujednání. Nesouhlasím však se způsobem jeho kvalifikace. Východiskem byla zřejmě již dříve vyslovená premisa Nejvyššího soudu, podle které si smluvní pokutu „*mohou sjednat pouze osoby v postavení věřitel – dlužník hlavního (smluvní pokutou zajištěvaného) závazku*“.⁸⁵ Věřitelem utvrzené povinnosti „uzavřít budoucí smlouvu“ je v tomto případě převodce a jeho dlužníkem zájemce (a nikoli realitní zprostředkovatel). Zřejmě proto Nejvyšší soud konstatoval, že ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli zájemce svou povinnost neporušil („*nastane skutečnost, která nepředstavuje porušení smluvní povinnosti dlužníka*“), a přesto došlo k propadnutí části jím složeného rezervačního poplatku právě ve prospěch realitní kanceláře.

Právně správným řešením by dle mého názoru bylo posouzení uvedeného případu optikou závazku, který daný institut utvrzuje. Tímto je závazek uzavřít budoucí smlouvu mezi zájemcem a převodcem. Ze skutkového stavu je přitom zřejmé, že se nejednalo o výkon práva (odstoupení od smlouvy), nýbrž **porušení povinnosti** zájemce uzavřít realizační smlouvu s převodcem. Právě z tohoto důvodu propadl složený rezervační poplatek zčásti věřiteli (převodci) a třetí osobě (realitnímu zprostředkovateli). Mám proto za to, že by bylo možné uvedenou klauzuli, v části týkající se realitního zprostředkovatele, posoudit jako **smluvní pokutu ve prospěch třetího**.

Institut smluvní pokuty lze charakterizovat funkcemi, které plní.⁸⁶ Jedná se o funkci preventivní a dále též funkci sankční, paušalizační nebo smíšenou (dílem sankční a dílem paušalizační).⁸⁷ Preventivní (nátlaková) funkce smluvní pokuty spočívá v tom, že vytváří na dlužníka dodatečný nátlak „*nad rámec samotného obligačního účinku rezultujícího ze smlouvy, aby smluvní povinnosti dostál, respektive ji neporušil*“.⁸⁸ Uvedená funkce je naplněna i v posuzovaném případě, neboť na zájemce je vytvářen psychologický a ekonomický nátlak, který je mimo jiné u zájemce zostřen prostřednictvím již složeného rezervačního poplatku. Preventivní funkce „*má význam též pro situaci, kdy by se závazkový vztah stal méně výhodným a jedna ze stran může začít kalkulovat s tím, že nedodržení povinnosti by pro ni za stávajících*

⁸⁵ Tento předpoklad pro sjednání smluvní pokuty vyslovil Nejvyšší soud například v rozhodnutích: NS 33 Cdo 498/2009; sp. zn. 33 Cdo 671/2017; 33 Cdo 272/2020, 29. 7. 2020.

⁸⁶ BEZOUŠKA, Petr. *Lze smluvní pokutou utvrdit cizí dluh?* epravo.cz, 2. 3. 2016. <https://www.epravo.cz/> [cit. 2. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/lze-smluvni-pokutou-utvrdit-cizi-dluh-100672.html>

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022, bod 58.

⁸⁸ Tamtéž.

*podmínek mohlo být ekonomicky výhodnější“.*⁸⁹ K tomu může v realitních obchodech docházet poměrně často. Například v důsledku změny cen nemovitostí, úrokových sazeb nebo též nenalezení jiné vhodné nemovitosti k bydlení ze strany převodce.

Další funkcí je funkce paušalizační neboli reparační. *„Smyslem smluvní pokuty je též reparovat na straně věřitele újmu, která mu vznikla v důsledku porušení povinnosti ze strany dlužníka“*⁹⁰ O reparační funkci lze uvažovat i v případě třetí osoby (realitní kanceláře), neboť ta již vynaložila věcné i personální prostředky za účelem realizace transakce. V průběhu rezervační doby rovněž může dojít k poklesu cen nemovitosti a tudíž i na ní vázané provize realitního makléře. Konečně, smluvní pokuta v sobě může zahrnovat *„i další částky nad rámec pouhé reparace, které pak představují trest (sankci) pro toho, kdo povinnost porušil“*⁹¹, tj. zájemce o koupi.

Je proto dle mého názoru žádoucí, aby na *„ujednání o propadnutí rezervačního poplatku nebo jeho části ve prospěch realitní kanceláře pro porušení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu“* bylo nahlíženo jako **smluvní pokutu ve prospěch třetího**. Tedy bez nutnosti kvalifikace jako nepojmenovaného utvrzujícího institutu a následné (nutné) úvaze o možné (analogické) aplikaci pravidel o smluvní pokutě obsažených v § 2048 an. O tom, že smluvní pokuta může být sjednána ve prospěch třetí osoby, pojednává prvorepubliková⁹² i současná⁹³ literatura, která ji považuje za **smlouvu ve prospěch třetího** (§ 1767 OZ, § 881 OZO).

Výše uvedený závěr Nejvyššího soudu o *odstupném*, respektive *nepojmenované utvrzující klauzuli* dovedl třicátý třetí senát Nejvyššího soudu i **ve druhém z rozhodnutí**. Dovolím si ale poznamenat, že se jednalo o **situaci skutkově i právně odlišnou**. Strany rezervační smlouvy se ve druhém případě dohodly na článku následujícího znění: *„pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy, která bude ze strany zprostředkovatele předložena do konce rezervační lhůty k rukám budoucího převodce, z důvodů na straně budoucího převodce, je zprostředkovatel povinen vrátit zájemci uhrazenou rezervační zálohu a smluvní pokutu 300.000 Kč (...)*. Zatímco v prvním z rozhodnutí se jednalo o utvrzení vlastní smluvní povinnosti (převodce / zájemce) ve prospěch jejího věřitele a třetího subjektu (realitní kanceláře). Ve druhém případě lze hovořit

⁸⁹ BŘÍZA Petr, HORÁK Pavel. In: In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 2048, m. č. 2.

⁹⁰ Tamtéž.

⁹¹ Tamtéž.

⁹² KUBEŠ, Vladimír. In: SEDLÁČEK, Jaromír, ROUČEK, František a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl V (§ 1090 – 1341)*. Komentář k § 1336 OZO, s. 970.

⁹³ BŘÍZA Petr, HORÁK Pavel. In: In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 2048, m. č. 8 an.

o **utvrzení cizího dluhu**. Převzetí stejného právního názoru **pro dvě zcela odlišné situace** proto **nebylo na místě**.

Prvorepubliková doktrína hovoří o situaci popsané ve druhém z rozhodnutí jako o **nepravé konvenční pokutě**: „*Někdo může slíbiti konvenční pokutu pro ten případ, že třetí osoba nesplní svých povinností (...), aniž se zavazoval k dotyčnému úkomu*“.⁹⁴ Bezouška uvádí, že se nejedná o smluvní pokutu, jelikož utvrzení cizího dluhu nenaplňuje výše vymezenou preventivní a sankční funkci.⁹⁵ Takto koncipované utvrzení (na rozdíl od případu prvního) nevytváří na dlužníka hlavní povinnosti (uzavřít budoucí smlouvu) dodatečný nátlak v podobě případné ekonomické zátěže, která by jej v případě nesplnění postihla, ani jej nijak nesankcionuje. Přikláním se proto k názoru Bezoušky, že uvedené je nutno kvalifikovat jako **nespecifický akcesorický utvrzovací institut**, na který lze pravidla o smluvní pokutě použít jen omezeně (analogicky), v závislosti na konkrétním výkladu daného ujednání.⁹⁶

3.2.1. Dílčí shrnutí

Mám za to, že o odstupném lze hovořit v případě, kdy se jedná o **výkon práva** (odstoupit od smlouvy), zatímco v případě **porušení smluvní povinnosti** se bude jednat o smluvní pokutu nebo některý jiný (nepojmenovaný) utvrzující institut. Je-li povinnost uzavřít budoucí smlouvu (sjednaná mezi zájemcem a převodcem) v rezervační smlouvě utvrzena ve prospěch realitní kanceláře, lze hovořit o **smluvní pokutě ve prospěch třetího** s plnou aplikací ustanovení o smluvní pokutě. Pakliže sama realitní kancelář utvrdí povinnost převodce či zájemce uzavřít budoucí smlouvu, hovoříme dle prvorepublikové doktríny o tzv. **nepravé konvenční pokutě** resp. nepojmenovaném utvrzujícím institutu. Na tento institut jsou pak ustanovení o smluvní pokutě aplikovatelná jen omezeně.

Nad rámec uvedeného považuji za vhodné uvést, že v případě, že se realitní zprostředkovatel ve vztahu k zájemci / převodci zaváže, že druhá ze stran splní svou povinnost uzavřít budoucí smlouvu, přichází v úvahu též aplikace ustanovení o **záruční smlouvě** (§ 1769 OZ).

⁹⁴ SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo*. Brno: Akademický spolek Právník, 1924. Knihovna českého akademického spolku "Právník" v Brně, s. 113.

⁹⁵ BEZOUŠKA, Petr. *Lze smluvní pokutou utvrdit cizí dluh?* epravo.cz, 2. 3. 2016. <https://www.epravo.cz/> [cit. 2. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/lze-smluvni-pokutou-utvrdit-cizi-dluh-100672.html>

⁹⁶ Tamtéž.

4. Rezervační smlouva v kontextu zákona o realitním zprostředkování

Právní úprava regulující činnost realitních zprostředkovatelů obsažená v zákoně o realitním zprostředkování se stala účinnou 3. 3. 2020. Z pohledu judikatury jde o relativně novou právní úpravu, když k výkladu některých problematických otázek se zejména vyšší soudní instance neměly prozatím možnost vyjádřit.⁹⁷ Hlavním motivem zákonodárce pro přijetí realitního zákona byla „zejména snaha o vyšší ochranu spotřebitele, jakožto účastníka realitního obchodu realizovaného za účasti realitního zprostředkovatele“.⁹⁸

Důvodová zpráva výslovně zmiňuje, že „významná část realitních zprostředkovatelů nenaplnuje očekávání klientů, když aktivity těchto realitních zprostředkovatelů cílí především na rychlé zajištění vlastní zprostředkovatelské provize bez ohledu na to, zda k realizaci realitního obchodu dojde či nikoliv, případně bez ohledu na kvalitu realitního zprostředkování.“ Ačkoli samotný zákon ani důvodová zpráva pojem rezervační smlouvy nezmiňuje, dochází k výše popsanému nežádoucímu jednání jejich prostřednictvím. Jsou to právě rezervační smlouvy, na základě kterých se peněžní prostředky ve výši provize, dostávají do dispozice realitního zprostředkovatele. Této skutečnosti si byl vědom i zákonodárce, který v důvodové zprávě k ustanovení § 14 RealZ odkazuje na judikaturu analyzovanou v kapitole třetí této práce.⁹⁹

4.1. Rezervační smlouva jako smlouva o realitním zprostředkování

Pro aplikaci některých ustanovení realitního zákona na rezervační smlouvy je stěžejní posouzení, **zda lze rezervační smlouvu považovat za smlouvu o realitním zprostředkování** [§ 2 písm. c) RealZ].

Smlouvu o realitním zprostředkování zákon vymezuje jako *smlouvu o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy*“. Uvedená definice vychází z vymezení zprostředkování v § 2445 an. OZ a současně stanoví dle zásady *lex specialis derogat legi generali* některé odlišnosti.¹⁰⁰ Zejména účel smlouvy o realitním zprostředkování je vymezen úžeji, když zahrnuje zprostředkování nikoli

⁹⁷ V konečné fázi zpracování této diplomové práce bylo vyhlášeno (28. 6. 2023) prvé z rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se aplikace realitního zákona na rezervační smlouvy. Jedná se o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115.

⁹⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, obecná část, bod č. 3.

⁹⁹ Tamtéž, zvláštní část, odůvodnění § 14 RealZ.

¹⁰⁰ Tamtéž, zvláštní část, odůvodnění § 2 písm. c) RealZ.

jakékoliv smlouvy, ale **smlouvy realitní** [§ 2 písm. d) RealZ], kterou je v praxi nejčastěji smlouva kupní nebo nájemní.

Jazykovým výkladem zákonné definice smlouvy o realitním zprostředkování bychom dospěli k závěru, že rezervační smlouva (vymezená v kapitole druhé této práce) spíše **není** smlouvou o realitním zprostředkování. Rezervační smlouva není smlouva zprostředkovatelská ve smyslu § 2445 OZ.¹⁰¹ *Podstatnou částí smlouvy o zprostředkování je vymezení povinnosti zprostředkovatele zprostředkovat pro zájemce uzavření určité smlouvy a povinnosti zájemce zaplatit zprostředkovateli úplatu (provizi).*¹⁰² Zatímco předmětem rezervační smlouvy je zejména závazek realitního zprostředkovatele nenabízet předmětné nemovitosti dále třetím osobám, stvrzení vážného zájmu třetí osoby složením rezervačního poplatku a případné ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí mezi převodcem a zájemcem.

Na druhou stranu **není vyloučeno** (a v praxi k tomu dochází), aby součástí listiny označené jako rezervační smlouva, byly i **taková práva a povinnosti, která za smlouvu o realitním zprostředkování považovat lze**. Ostatně rezervační smlouva není zákonem jako smluvní typ upravena, je proto na jejích stranách jaká práva a povinnosti si v ní (ne)ujednají.

K definici smlouvy o realitním zprostředkování je třeba dále poznamenat, že realitní zákon vymezuje v ustanovení § 3 odst. 1 RealZ jeden ze **znaků** charakteristický pro realitní zprostředkování: „*realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.*“ Lze proto argumentovat, že rezervační smlouva nikdy nemůže být smlouvou o realitním zprostředkování, jelikož při jejím uzavírání je osoba zájemce již známa, neboť právě s ní je rezervační smlouva uzavírána.

Zastávám však názor, že uvedené ustanovení je třeba **teleologicky redukovat**.¹⁰³ Primárním účelem ustanovení § 3 odst. 1 RealZ je pouze jednoznačně stanovit, že činnost spočívající ve vyhledání zájemce o uzavření realitní smlouvy bude vždy podléhat režimu realitního zákona.¹⁰⁴ V opačném případě by z jeho působnosti byly vyňaty případy, kdy makléř zprostředkuje uzavření realitní smlouvy pro obě (mu známé) strany (srov. § 2450 OZ) nebo

¹⁰¹ Shodně např.: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2012, sp. zn. 1960/2011 publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek svazek 17/2012 pod C 11175.

¹⁰² HANDLAR, Jiří. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 811 – 818, komentář k § 2445 OZ.

¹⁰³ K pojmu teleologická redukce viz MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 252 m. č. 270.

¹⁰⁴ Srov. Důvodová zpráva k zákonu č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, zvláštní část, odůvodnění § 3 odst. 1 RealZ: „*Pro jednoznačnost posuzování činnosti realitního zprostředkovatele se obligatorně uvádí, která činnost je vždy jejím základním znakem.*“ Shodně též KŘÍŽ, Josef. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 45.

„přesvědčí ke koupi (svými znalostmi a dovednostmi) již známého, avšak dosud nerozhodnutého zájemce.“¹⁰⁵ Přikláním se proto k názoru, že vyhledání „toho kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy“ **není pojmovým znakem** smlouvy o realitním zprostředkování.¹⁰⁶

4.1.1. Názory publikované v komentářové literatuře

Komentářová literatura není v nastolené otázce jednotná. Slanina uvádí, že rezervační smlouva může být smlouvou o realitním zprostředkování, pokud její obsah odpovídá náležitostem § 10 RealZ.¹⁰⁷ S uvedeným nesouhlasím, neboť účelem ustanovení § 10 RealZ není stanovit definiční znaky smlouvy o realitním zprostředkování, nýbrž ochrana zájemce v případě jejich absence [k definičním znakům viz ustanovení § 2 písm. c) RealZ ve spojení s § 2445 OZ].¹⁰⁸ Na dalších místech pak uvádí, že: „pokud je rezervační smlouva dvoustranná tj. uzavřená mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o nabytí práva z realitní smlouvy jedná se ve většině případů o smlouvu o realitním zprostředkování (...)“.¹⁰⁹

Dle Selucké, rezervační smlouva není smlouvou realitní, ale může být smlouvou o realitním zprostředkování. Rezervační smlouvy jako smlouvy o realitním zprostředkování zmiňuje i v komentáři k § 14 a 15 RealZ.¹¹⁰ Kříž a Horník uvádějí, že dvoustranné a trojstranné rezervační smlouvy jsou smlouvami o realitním zprostředkování za podmínky, že obsahují **úplatu** realitnímu zprostředkovateli.¹¹¹ Philipi, autor posledního z komentářů, rozlišuje, zda rezervační smlouva **obsahuje závazek odpovídající zprostředkování** (ve smyslu § 2445 OZ) anebo se jedná o **pouze smlouvu o smlouvě budoucí, uzavíranou za účasti realitního zprostředkovatele**. Konstatuje přitom, že většina rezervačních smluv „žádný zprostředkovatelský vztah se zájemcem (o koupi) fakticky ani právně nevytváří“, když se často

¹⁰⁵ SABOTINOV, Vencislav. In: SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 197.

¹⁰⁶ Shodně např. MATOUŠEK, Ludvík. SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, s. 20, komentář k § 3 RealZ, m. č. 1. „Jakkoliv by se tedy mohlo jevit, že vyhledání toho kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy je pojmovým znakem specifického závazku realitního zprostředkování, domníváme se, že takový výklad neodpovídá smyslu a účelu zákona.“ Dále též KŘÍŽ, Josef. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 44, komentář k § 3. Opačný názor zastává SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020, komentář k § 3: „Vyhledání třetí osoby, která je ochotná a schopná uzavřít a plnit zprostředkovávanou smlouvou, je pojmovým znakem realitního zprostředkování (...)“

¹⁰⁷ SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020, komentář k § 2 RealZ

¹⁰⁸ KŘÍŽ, Josef. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 106, komentář k § 10 RealZ.

¹⁰⁹ SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020, komentář k § 3 písm. f) RealZ.

¹¹⁰ SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, s. 11, komentář k § 2 RealZ, m. č. 9; s. 90 komentář k § 14, m. č. 1; s. 93, komentář k § 15 m. č. 1.

¹¹¹ KŘÍŽ, Josef. HORNÍK, Jiří. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 39, komentář k § 2 RealZ; s. 44, komentář k § 3 RealZ.

jedná pouze o smlouvu o smlouvě budoucí uzavíranou realitním zprostředkovatelem, jakožto zmocněncem.¹¹²

4.1.2. Kritéria pro posouzení smlouvy rezervační jako smlouvy o realitním zprostředkování

Mám za to, že všechny uvedené názory mají své opodstatnění. Obsah každé (jednotlivé) rezervační smlouvy se v praxi může lišit a **nelze proto *ex ante* říci zda rezervační smlouva je nebo není smlouvou o realitním zprostředkování**. Důležité je proto posoudit, zda jsou v **konkrétním** případě, naplněny její definiční znaky. Aby tomu tak bylo, musí se realitní zprostředkovatel v rezervační smlouvě zavázat, že (1) **za úplatu** (2) **zprostředkuje uzavření realitní smlouvy** [§ 2 písm. c) RealZ ve spojení s § 2445 OZ].¹¹³

(1) Pojmovým znakem zprostředkování je **úplata**, neboť „*zprostředkovatel vykonává zprostředkovatelskou činnost za odměnu (provizi)*“.¹¹⁴ Pokud se realitní zprostředkovatel zaváže k poskytování realitního zprostředkování bezúplatně, nejedná se o smlouvu zprostředkovatelskou.¹¹⁵ V realitních transakcích je obvyklé, že provizi hradí převodce, který se zprostředkovatelem uzavřel smlouvu o (realitním) zprostředkování [§ 2445 OZ, § 2 písm. c) RealZ]. Na jejím základě makléř vyhledal zájemce o koupi, se kterým posléze uzavřel/i rezervační smlouvu.

Abychom tuto (následně) uzavřenou rezervační smlouvu mohli považovat za smlouvu o realitním zprostředkování, je důležité posouzení, zda založila vyhledanému zájemci **přímou povinnost** uhradit realitnímu zprostředkovateli **odměnu za jeho činnost**.¹¹⁶ Pokud ne, souhlasím s názorem Kříže, že se nejedná o smlouvu o realitním zprostředkování, jelikož samotná skutečnost, že provize je *de facto* zaplácena z části kupní ceny složené k realitnímu zprostředkovateli (ve formě zálohy na kupní cenu) **není relevantní**.¹¹⁷

¹¹² PHILIPÍ, Tomáš. *Rezervační smlouvy ve vztazích realitního zprostředkování - 2. část*. epravo.cz, 30. 7. 2021. <https://www.epravo.cz/> [cit. 27. 6. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rezervacni-smlouvy-ve-vztazich-realitniho-zprostredkovani-2-cast-113290.html>

¹¹³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115.

¹¹⁴ HANDLAR, Jiří. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 811 – 818, komentář k § 2445 OZ, m. č. 1.

¹¹⁵ Tamtéž, m. č. 21.

¹¹⁶ KŘÍŽ, Josef. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 111, komentář k § 10 RealZ

¹¹⁷ Tamtéž.

V praxi¹¹⁸ se ale vyskytují případy, kdy rezervační smlouvy takovou přímou povinnost zakládají. Jinými slovy, že provizi zprostředkovateli hradí až jím vyhledaný zájemce. Jedná se o případy **zprostředkování nájmu**, kdy provizi hradí obvykle nájemce a **realitní obchody „v Brně a okolí, kde je na rozdíl od zbytku České republiky, zvykem, že realitní zprostředkovatel uzavírá smlouvu o realitním zprostředkování s oběma stranami realitní smlouvy.“** *“Zájemce-prodávající nehradí provizi a provize je sjednána nad rámec kupní ceny se zájemce o nabytí vlastnického práva-kupujícím“*.¹¹⁹ V takovém případě ale nemusí znaky smlouvy o realitním zprostředkování naplňovat původní smlouva uzavřená s převodcem. Realitní zákon nicméně nezakazuje ani vyskytující se praxi v podobě tzv. **dvojí provize**.¹²⁰ Úplatné proto mohou být obě smlouvy.

Jelikož rezervační poplatek plní v těchto případech (alespoň z části) přímo funkci odměny (provize) realitnímu zprostředkovateli za jeho zprostředkovatelskou činnost¹²¹ bude v těchto případech rezervační smlouva smlouvou o realitním zprostředkování.¹²²

(2) Druhý z uvedených znaků - **realitní zprostředkování** – by měl pokrývat široký okruh případů. Přijetí realitního zákona sledovalo za cíl především ochranu spotřebitele a to v případech, kdy je realitním zprostředkovatelem vykonávána **činnost, jejímž účelem a záměrem je uzavření realitní smlouvy** [srov. § 2 písm. a) RealZ].¹²³ Nemusí se proto nutně jednat o jen závazek zprostředkovatele k „*vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem*“, ale také o jiné činnosti pravidelně poskytované při realitním zprostředkování, směřují-li ke stejnému účelu, kterým je uzavření realitní smlouvy.¹²⁴ Demonstrativní výčet těchto činností přináší ustanovení § 3 odst. 2 RealZ, neboť právě tyto činnosti měl zákonodárce v úmyslu regulovat.¹²⁵ V rozhodovací praxi se jednalo například o

¹¹⁸ Viz např.: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115; rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp. zn. 27 Co 3/2022-113.

¹¹⁹ SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020, komentář k § 11 RealZ.

¹²⁰ Srov. § 10 odst. 1 písm. c) RealZ; Účelem realitního zákona „*není zakázat vyskytující se praxi tzv. dvojí provize*“, ale přispět k vyšší transparentnosti realitního obchodu, tak aby zájemci z rezervační smlouvy bylo zřejmé, že realitní zprostředkovatel již dříve uzavřel zprostředkovatelskou smlouvu ke stejnému předmětu zprostředkování. Důvodová zpráva, zvláštní část, odůvodnění § 10 odst. 1 písm. c) RealZ.

¹²¹ Viz např.: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115; rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp. zn. 27 Co 3/2022-113.

¹²² SLANINA, Lukáš. *Soumrak nad Brnem* [online]. 5. srpna 2020 [cit. 29. 6. 2023]. Dostupné z: <https://realitaci-sobe.cz/realitni-trh/soumrak-nad-brnem/>.

¹²³ SELUCKÁ, Markéta. MATOUŠEK Ludvík. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, str. 20, komentář k § 3 RealZ, m. č. 1;

¹²⁴ Tamtéž.

¹²⁵ KRÍŽ, Josef. In: KRÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 46, komentář k § 3 RealZ.

rezervační smlouvu obsahující závazek zprostředkovatele „*vykonávat činnost směřující k uzavření realitní smlouvy*“ a „*zajistit vypracování návrhu realitní smlouvy*“.¹²⁶

Z judikatury¹²⁷ a literatury¹²⁸ je zřejmé, že v realitní praxi se vyskytují i takové rezervační smlouvy, které **žádný zprostředkovatelský vztah mezi zájemcem a zprostředkovatelem nevytváří**. Tyto smlouvy vytvářejí pouze přímý závazek mezi převodcem a zájemcem, přičemž realitní zprostředkovatel zde plní pouze funkci platebního místa, aniž by byl oprávněn s rezervačním poplatkem libovolně nakládat.¹²⁹ Provizi hradí realitnímu zprostředkovateli ten, kdo s ním původně uzavřel smlouvu o zprostředkování za účelem vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realizační smlouvy. Rezervační smlouva ve zde uvedené koncepci proto není smlouvou o realitním zprostředkování (nenaplnuje její definiční znaky). Mám nicméně za to, že i v těchto případech se alespoň jedno zásadní omezení realitního zákona uplatní, a tím je ustanovení § 14 RealZ (podkapitola 4.1.4.).

Na závěr považuji za nutné zopakovat, že smlouvou o realitním zprostředkování lze rozumět **pouze práva a povinnosti z rezervační smlouvy, které má jedna ze stran ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli**.¹³⁰ Účelem realitního zákona není regulace všech práv a povinností, nýbrž pouze těch, jejichž subjektem je realitní zprostředkovatel. Strany budoucího převodu si proto mohou ujednat například smlouvu o smlouvě budoucí, aniž by byly dotčeny aplikací ustanovení § 14 RealZ. Realitní zprostředkovatel však nebude mít právo na smluvní pokutu v případě, že nedojde k jejímu uzavření.

4.1.3. Názory publikované v judikatuře

„**Brněnský**“ **model rezervační smlouvy** (ve které platí odměnu realitnímu zprostředkovateli zájemce z rezervační smlouvy) posoudil Městský soud v Praze¹³¹ a posléze i Nejvyšší soud¹³² jako **smlouvu o realitním zprostředkování**. V uvedeném případě byla naplněna obě kritéria. Trojstranná rezervační smlouva obsahovala závazek realitního zprostředkovatele „*vykonávat činnost směřující k uzavření realitní smlouvy*“ a zajistit „*vypracování návrhu realitní smlouvy nebo smlouvy o budoucí realitní smlouvě (...), advokátní*

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115.

¹²⁷ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2023, sp. zn. 15 C 269/2022- 86.

¹²⁸ PHILIPÍ, Tomáš. *Rezervační smlouvy ve vztazích realitního zprostředkování - 2. část*. epravo.cz, 30. 7. 2021. [https://www.epravo.cz/\[cit. 30. 6. 2023\]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/rezervacni-smlouvy-ve-vztazich-realitniho-zprostredkovani-2-cast-113290.html](https://www.epravo.cz/[cit. 30. 6. 2023]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/rezervacni-smlouvy-ve-vztazich-realitniho-zprostredkovani-2-cast-113290.html)

¹²⁹ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2023, sp. zn. 15 C 269/2022- 86.

¹³⁰ Srov. POROD, Jakub. In: KRÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 143, komentář k § 15 RealZ.

¹³¹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. 2. 2022, sp. zn.: 53 Co 388/2021-81.

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115.

úschovu kupní ceny, ověření podpisu převodce i zájemce na realitní smlouvě a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí“.

Realitní zprostředkovatel se tedy zavázal k výkonu **služeb**, jejichž účelem bylo zprostředkovat uzavření realitní smlouvy [§ 2 písm. a) ve spojení § 3 odst. 2 RealZ], a to **za úplatu**, neboť složený rezervační poplatek měl být v plné výši použit přímo „*na úhradu provize realitního zprostředkovatele za zprostředkování*“. Žalovaná (realitní kancelář) proto nebyla úspěšná se svou argumentací, že účelem rezervační smlouvy „*bylo vytvoření přímého závazku mezi prodávající a kupující stranou (...)*“.

Nejvyšší soud proto přisvědčil názoru odvolacího soudu, který na rezervační smlouvu aplikoval ustanovení § 14 RealZ „*zapovídající možnost uložení povinnosti zájemci, je-li spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy*“. Ve skutkově obdobném případě rozhodl se stejným výsledkem též Krajský soud v Hradci Králové.¹³³

K závěru, že rezervační smlouva může v konkrétním případě zakládat pouze přímý vztah mezi převodcem a zájemcem, **aniž by se jednalo o smlouvu o realitním zprostředkování**, dospěl Krajský soud v Praze.¹³⁴ Rezervační poplatek v uvedeném případě neměl charakter provize, ale představoval pouze odpovídající protiplnění proti omezení vlastníka nemovitosti a měl být následně započítán na kupní cenu. Zájemce o koupi od rezervační smlouvy odstoupil dle obecných ustanovení o ochraně spotřebitele (§ 1829 odst. 1 OZ). Takové odstoupení bylo dle soudu účinné pouze ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli – podnikateli, nikoli však k převodci (srov. kapitola druhá). Vůči převodci by proto zájemce mohl od rezervační smlouvy odstoupit pouze z důvodů „*ve smlouvě sjednaných či zákonem předpokládaných*“. Jelikož zájemce neuzavřel s převodcem ve smlouvou stanovené lhůtě smlouvu realizační, vzniklo **převodci právo na smluvní pokutu**, ujednanou pro tento případ, ve výši rezervačního poplatku.

4.1.4. Aplikace ustanovení § 14 a 15 RealZ na rezervační smlouvy

Rezervační smlouvy naplňující výše uvedená kritéria (úplatnost, realitní zprostředkování) se velmi blíží běžné smlouvě o zprostředkování (srov. § 2445 OZ). Jinými slovy i osoba vyhledaná realitním zprostředkovatelem vystupuje ve vztahu k makléři jako jeho **klient**, neboť mu platí odměnu za jeho zprostředkovatelskou činnost ve smyslu § 3 RealZ. Je proto

¹³³ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 11. 2022, sp. zn.: 26 Co 251/2022

¹³⁴ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2023, sp. zn. 15 C 269/2022- 86.

samozřejmě, že tyto vztahy podléhají regulaci realitního zákona obsažené zejména v ustanovení § 9 an. RealZ. Realitní makléř má proto povinnost postupovat ve vztahu k této osobě transparentně pro případ, že by měl sjednání tzv. dvojí provizi [§ 10 odst. 1 písm. c)], má informační ohledně závad a omezení, které vážnou na předmětu převodu (§ 12 RealZ) a podobně.

Zvláštní postavení má ve vztahu k rezervačním smlouvám **ustanovení § 14 a 15 RealZ**. Podle ustanovení § 14 RealZ „*ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy*“. Zákonodárce tímto reaguje na realitní praxi v oblasti rezervačních smluv, jejichž součástí je povinnost uzavřít budoucí smlouvu sankcionována smluvní pokutou ve prospěch realitního zprostředkovatele.¹³⁵ Z důvodové zprávy je přitom zřejmé, že tuto praxi vnímá jako **nežádoucí**. Explicitně se přitom hlásí k judikatuře Nejvyššího soudu, která taková ujednání ve dvoustranných rezervačních smlouvách označuje za neplatná.¹³⁶ Aby nedocházelo k obcházení tohoto zákazu prostřednictvím smluv trojstranných, následuje problematické¹³⁷ ustanovení § 15 RealZ.¹³⁸

Ze samotné existence uvedených ustanovení je pak dovozován jinak sporný závěr o tom, že „*tzv. dvoustranné a trojstranné rezervační smlouvy jsou smlouvami o realitním zprostředkování*“, neboť v opačném případě by v praxi byla jen **stěží aplikovatelná**.¹³⁹ Důvod spornosti tohoto závěru je přitom zřejmý, každá rezervační smlouva se může v praxi lišit a nemusí vždy naplňovat definiční znaky smlouvy o realitním zprostředkování.

Vyvstává proto otázka, zda účel uvedeného ustanovení není širší v tom smyslu, že by mělo být **analogicky** aplikováno i rezervační smlouvy nenaplňující výše uvedené definiční znaky. Přikláním se totiž k názoru, že **smyslem a účelem** § 14 ve spojení s § 15 RealZ je pouze stanovit, že **neuzavření budoucí smlouvy nemůže být předmětem jakékoliv sankce ve**

¹³⁵ SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, s. 90 komentář k § 14, m. č. 1;

¹³⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, zvláštní část, odůvodnění § 14 RealZ.

¹³⁷ Uvedené ustanovení je patrně jedním z neproblematičtějších v rámci celého výkladu, neboť jej lze interpretovat i tak, že na rezervační smlouvy vůbec nedopadá. Rovněž není zřejmé, proč zákonodárce interpretoval poměrně jednoduchý účel ustanovení tak složitě. Srov. POROD, Jakub. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 142 an.

¹³⁸ SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, s. 90 komentář k § 15, m. č. 1; POROD, Jakub. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 142 an.

¹³⁹ POROD, Jakub. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, komentář k § 14 RealZ, str. 139; SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, s. 90 komentář k § 14, m. č. 1; s. 93, komentář k § 15 m. č. 1.

prospěch realitního zprostředkovatele.¹⁴⁰ Tento účel dle mého názoru dopadá nejen na rezervační smlouvy, které naplňují definici smlouvy o realitním zprostředkování, ale i ostatní případy rezervačních smluv. Z hlediska ochrany spotřebitele by totiž nedávalo dobrý smysl, pokud bychom k těmto případům přistupovali odlišně.

4.1.5. Důsledky aplikace ustanovení § 14 RealZ na rezervační smlouvy

V důsledku aplikace ustanovení § 14 RealZ by se od účinnosti realitního zákona stal **opodstatněným** závěr Nejvyššího soudu (byť s odlišnou argumentací) o tom, že zájemce ani převodce nemohou být sankcionováni ve prospěch realitního zprostředkovatele pro porušení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu ve dvoustranné rezervační smlouvě (zájemce – zprostředkovatel). Přičemž uvedený zákaz by se nově rozšířil i na rezervační smlouvy **trojstranné** (§ 14 ve spojení s § 15 RealZ).¹⁴¹

Užší by tento zákaz byl co do subjektů, neboť ustanovení § 14 RealZ se vztahuje pouze k zájemci v postavení **spotřebitele**. Důvodová zpráva uvádí, že zavedení této ochrany mezi podnikateli by mohlo zapříčinit nerovnovážné postavení dvou podnikatelských subjektů.¹⁴² Z uvedeného vyplývá, že zákonodárce **překonává** dosavadní judikaturu Nejvyššího soudu ve vztahu k dvoustranným rezervačním smlouvám, pakliže jde o smlouvy **uzavírané mezi podnikateli**.¹⁴³ Odlišný názor zastává Philipi, který tvrdí, že „*omezení dopadu § 14 RealZpr pouze na spotřebitele je nadbytečné a neopodstatněné*“ neboť pro podnikatele uvedený zákaz platí „*z důvodu obecných právních zásad formulovaných jinými předpisy a zejména konstantní judikaturou.*“¹⁴⁴ K uvedenému odkazují na kapitolu třetí této práce.¹⁴⁵

Důsledkem aplikace ustanovení § 14 RealZ je skutečnost, že ve vztahu k **zájemci-spotřebiteli**, se k ujednání o smluvní pokutě, propadnutí rezervačního poplatku atp.,

¹⁴⁰ POROD, Jakub. Tamtéž.

¹⁴¹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 33 Cdo 3279/2020

¹⁴² Důvodová zpráva k zákonu č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, zvláště část, odůvodnění § 14 RealZ

¹⁴³ POROD, Jakub. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 140, komentář k § 14 RealZ.

¹⁴⁴ PHILIPÍ, Tomáš. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 103 – 106, komentář k § 14 RealZ, m. č. 14.

¹⁴⁵ Přikláním se k nesouhlasnému stanovisku k uvedenému názoru publikovanému zde: POROD, Jakub. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 140, komentář k § 14 RealZ.

sjednané/ho pro případ neuzavření budoucí smlouvy ve prospěch realitního zprostředkovatele **nepřihlíží** (§ 14 RealZ ve spojení s § 1812 odst. 2 OZ).¹⁴⁶

4.1.6. K aplikaci některých dalších ustanovení RealZ na rezervační smlouvy

Ačkoliv účelem této práce není komentovat aplikaci každého jednotlivého ustanovení realitního zákona na rezervační smlouvy, lze zmínit i některá další ustanovení, která mohou mít pro rezervační smlouvy význam. Ustanovení § 9 odst. 2 RealZ vyžaduje pro smlouvu o realitním zprostředkování **písemnou formu**, přičemž námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Není-li rezervační smlouva smlouvou o realitním zprostředkování, ale obsahuje-li smlouvu o smlouvě budoucí, lze požadavek písemné formy dovodit též **analogicky** z ustanovení § 560 OZ. Písemná forma v uvedeném případě plní tzv. **varovnou funkci**, docházelo by proto k hodnotovému rozporu, pakliže by smlouva o smlouvě budoucí mohla být uzavřena v libovolné formě, zatímco smlouva realizační jen v písemné.¹⁴⁷ Předmětem kritiky se stal odchylný závěr Nejvyššího soudu.¹⁴⁸

Na rozhodnutí zatím ne příliš bohatá rozhodovací praxe dovodila, že na rezervační smlouvy by měla být aplikována i některá další ustanovení realitního zákona uvozená nadpisem smlouva o realitním zprostředkování (§ 9 an. RealZ). Ustanovení § 16 RealZ „*jehož účelem bylo zakázat určitý způsob zajištění především v rezervačních smlouvách se spotřebiteli*“ nebo § 19 odst. 3 RealZ „*zakazující zálohu na provizi, který primárně míří na rezervační smlouvy uzavírané se spotřebiteli. Některá ustanovení zákona dokonce mohou být aplikována pouze na uvedené rezervační smlouvy (zákaz stanovený v § 15, povinnost upravená v § 11 či informační povinnosti v § 12 zákona)*“.¹⁴⁹

Považuji za nutné zmínit, že uvedená judikatura se týkala **rezervační smlouvy** naplňující kritéria **smlouvy o realitním zprostředkování**. Taková rezervační smlouva se proto velmi blíží smlouvě o zprostředkování (§ 2445 OZ). Uvedená ustanovení (s výjimkou viz výše) jsou proto aplikovatelná na případy, kdy zájemce vystupuje jako **přímý klient realitního zprostředkovatele**, neboť mu za jeho činnost poskytuje úplatu v podobě provize. Informační povinnosti uvedené v § 11 a 12 RealZ představují spíše jen určitý informační standard, který

¹⁴⁶ Porod dovozuje ve vztahu k uvedenému relativní neplatnost dle § 1812 odst. 2 OZ ve spojení s § 586 OZ. S uvedeným nesouhlasím, neboť pojem „*nepřihlíží se*“ uvedený v § 1812 odst. 2 OZ vyjadřuje zdánlivost a nikoli neplatnost. Uvedeného zákazu proto není třeba se dovolávat, soud k němu přihlíží *ex offico*. Srov. Tamtéž, str. 141.

¹⁴⁷ VESELÝ, Tomáš. *Pár poznámek k formě smlouvy o smlouvě budoucí*. Právní rozhledy 18/2022, s. 627

¹⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021.

¹⁴⁹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. 2. 2022, sp. zn.: 53 Co 388/2021-81.

realitní makléř poskytuje svému klientovi, než obecnou povinnost kterou by makléř byl povinen plnit vůči jakékoliv osobě, která s převodcem či zprostředkovatelem kontrahuje.

4.2.Smlouva o smlouvě budoucí jako smlouva realitní

Realitní smlouva je stejně jako smlouva o realitním zprostředkování pojem zavedený realitním zákonem. Ten stanoví, že „*realitní smlouvu je smlouva o nabytí (a) vlastnického práva k nemovité věci, nebo (b) práva, jež obsahuje nebo s níž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování*“ [§ 2 odst. 2 písm. d) RealZ]. Realitní smlouvou je například smlouva kupní nebo nájemní.

Ustanovení § 15 RealZ stanoví, že „*smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námítky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první.*“ Stejně jako § 14 RealZ má i uvedené ustanovení význam pro realitní praxi v oblasti rezervačních smluv, které mohou být v některých případech považovány za **smlouvy o realitním zprostředkování**.¹⁵⁰ Považujeme-li proto smlouvu rezervační pro účely ustanovení § 15 RealZ za smlouvu o realitním zprostředkování, je nutné si položit otázku, **zda lze i smlouvu smlouvě budoucí (realitní) považovat za smlouvu realitní**.

Znění realitního zákona ve spojení s důvodovou zprávou vyznívá dle Horníka a Kříže spíše pro závěr, že **nikoliv**.¹⁵¹ Realitní zákon systematicky odděluje pojmy realitní smlouva a smlouva o uzavření budoucí realitní smlouvy (srov. § 14 RealZ).¹⁵² Subsumpci smlouvy o smlouvě budoucí pod pojem realitní smlouvy se brání i důvodová zpráva. Ta stanoví, že smlouva o smlouvě budoucí se považuje za „*právní jednání směřující k naplnění účelu realitního zprostředkování, kterým je uzavření realitní smlouvy.*“¹⁵³ Důvodová zpráva proto chápe realitní smlouvu jako účel (výsledek) realitního zprostředkování, zatímco smlouva o smlouvě budoucí (realitní) je ve vztahu k ní pouze jako přípravné právní jednání.

Důvodová zpráva se ale jeví **vnitřně rozpornou**, když ve vztahu k § 15 RealZ obšírně zdůvodňuje, že zákaz dopadá právě na spojení smlouvy o realitním zprostředkování se

¹⁵⁰ Viz např.: rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. 2. 2022, sp. zn.: 53 Co 388/2021-81; rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 28. 4. 2021, sp. zn. 7 C 12/2021-52; rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 11. 2022, sp. zn. 26 Co 251/2022-90

¹⁵¹ KRÍŽ, Josef. HORNÍK, Jiří. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, str. 24, komentář k § 2 RealZ.

¹⁵² Tamtéž.

¹⁵³ Důvodová zpráva k zákonu č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, zvláštní část, odůvodnění § 2 písm. d) RealZ.

smlouvou o smlouvě budoucí.¹⁵⁴ Odůvodnění proto neodpovídá dikci ustanovení § 15 RealZ. Tato skutečnost je patrně způsobena tím, že v průběhu legislativního procesu došlo k vypuštění odkazu na smlouvu o smlouvě budoucí realitní (srov. § 14 RealZ) a ponechán byl pouze zákaz spojení se smlouvou **realitní**.¹⁵⁵ V realitní praxi současně **nedochází** k uzavírání rezervačních nebo zprostředkovatelských smluv, jejichž součástí by byla přímo smlouva kupní, nájemní či jiná „**realitní**“. Pokud bychom proto dospěli k závěru, že § 15 nelze aplikovat na smlouvy o smlouvě budoucí, stalo by se toto ustanovení pro praxi nevyužitelné, tedy zbytečné.¹⁵⁶

Jazykového výkladu se drží Philipi, který konstatuje jeho **rozpor** s původně zamýšleným účelem a dospívá k závěru, že význam § 15 RealZ je pro praxi zanedbatelný, neboť pro jeho původní cíl jej nelze plně využít.¹⁵⁷ Takový výklad je dle mého názoru v rozporu s předpokladem tzv. **racionálního zákonodárce**¹⁵⁸ a **výkladem objektivně teleologickým**.

Smyslem a účelem oddělení smlouvy rezervační a smlouvy realitní v ustanovení § 15 RealZ („*nesmí být obsažena ve stejné listině*“) je dle mého názoru ochrana účastníka realitní transakce před **překvapivostí** těchto ujednání obsažených v rámci právního jednání nazvaného jako rezervační smlouva. Rezervační smlouvy bývají mnohdy uzavírány již v raných fázích realitního obchodu (např. bezprostředně po prohlídce nemovitosti). Účastník si proto (dle zákonodárce) patrně nedokáže učinit správný úsudek o vážnosti některých jeho povinností vyplývajících z rezervační smlouvy a považuje za vhodné jej - **ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli - chránit oddělením předmětných smluv** (tj. závazku rezervovat a závazku koupit, srov. kapitola druhá). Lze proto konstatovat, že zákonodárce nepovažuje v tomto případě – ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli - varující funkci písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí (analogická aplikace § 560 OZ) a smlouvy o realitním zprostředkování (§ 9 odst. 2 RealZ) za dostačující.

V důsledku toho, že z uvedené praxe profitují především (nepoctivé) realitní kanceláře, má ustanovení § 15 RealZ za cíl **předcházet této praxi zprostředkovatelů**. Uvedené ustanovení proto nechrání strany realitní transakce navzájem, ale pouze ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli. To vyplývá ze skutečnosti, že porušení zákazu v § 15 RealZ působí neplatnost smlouvy o realitním zprostředkování (např. práva na smluvní pokutu ve prospěch

¹⁵⁴ Tamtéž, zvláštní část, odůvodnění § 15 RealZ.

¹⁵⁵ PHILIPÍ, Tomáš. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 106 – 112, komentář k § 15 RealZ, m. č. 19.

¹⁵⁶ Shodně Philipi, tamtéž, s. 110, m. č. 17.

¹⁵⁷ Srov. tamtéž, s. 111, m. č. 21.

¹⁵⁸ K pojmu racionální zákonodárce: MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 146.

zprostředkovatele pro neuzavření smlouvy) a nikoli dalších smluv obsažených v téže listině, například samotné smlouvy o smlouvě budoucí (srov. § 15 RealZ věta poslední).

Souhlasím proto s názorem Poroda, že uvedené ustanovení je nutné **vykládat v kontextu § 14 RealZ**, který **zakazuje**, aby se zájemce (spotřebitel) ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli zavázal **k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí** (tj. zejména ve dvoustranných rezervačních smlouvách). Ustanovení § 15 RealZ tedy **zamezuje** obcházení § 14 prostřednictvím rezervačních smluv trojstranných.¹⁵⁹

Z uvedeného vyplývá, že absence odkazu na přípravnou smlouvu představuje *protiplánovou neúplnost zákona*, tedy tzv. **mezeru v zákoně**.¹⁶⁰ V ustanovení § 15 RealZ totiž chybí poukaz na smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy, který by rozšířil aplikaci tohoto pravidla, na případy na něž má podle jeho smyslu a účelu (teleologického výkladu) dopadat. Současně mám za to, že se nejedná o případ vědomé mezery, u níž by dotváření práva nebylo přípustné. Mám proto za to, že se jedná o otevřenou mezeru v zákoně¹⁶¹, kterou je třeba vyplnit prostřednictvím **analogie**. Jinými slovy, § 15 RealZ je použitelný i na **trojstranné rezervační smlouvy, jejichž součástí je smlouva o smlouvě budoucí realitní**.

4.2.1. Názory publikované v komentářové literatuře

Rovněž názory k publikované k této výkladové otázce se různí. Slanina komentuje dopad ustanovení § 15 RealZ jako problematický a stejně jako Philipi nenachází prostor pro jeho doslovnou aplikaci.¹⁶² Současně uvádí, že smlouva o smlouvě budoucí není smlouvou realitní.¹⁶³ Selucká uvádí, že rezervační smlouva zpravidla nebude smlouvou realitní, nicméně ustanovení § 15 RealZ na smlouvu o smlouvě budoucí aplikuje, a to s následujícím odůvodněním: „*Ustanovení reaguje na dosud neúnosnou nekalou praxi realitních kancelářů, které standardně do smluv o realitním zprostředkování (rezervačních smluv apod.) dávaly povinnost zákazníka uzavřít realitní smlouvu (...) a nesplnění této povinnosti uzavřít smlouvu*

¹⁵⁹ POROD, Jakub. In: KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 143 - 144, komentář k § 15, RealZ.

¹⁶⁰ MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 221.

¹⁶¹ K pojmu otevřené mezery: MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 228.

¹⁶² Srov. SLANINA, Lukáš. In: SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020, komentář k § 15 RealZ.

¹⁶³ Tamtéž.

se třetí osobou bylo zajištěno smluvní pokutou zpravidla ve výši kauce či provize realitní kanceláře.“¹⁶⁴

Kříž a Horník považují smlouvu o smlouvě budoucí **přímo za realitní smlouvu** s následujícím odůvodněním. „*Pokud dojde k uzavření smlouvy, na jejímž základě se třetí osoba zaváže zájemci uzavřít s ním smlouvu naplňující znaky realitní smlouvy podle § 2 odst. 2 písm. d) RealZ, již není důvod činit jiné úkony za účelem vytvoření příležitosti pro zájemce k uzavření realitní smlouvy, protože zájemce je již stranou dané smlouvy a s třetí osobou jsou vzájemně zavázáni uzavřít realitní smlouvu.*“¹⁶⁵ Mělo by být tedy bez rozdílu, zda rovnou uzavřou realitní smlouvu nebo smlouvou o uzavření budoucí realitní smlouvy. Podle jejich názoru se proto smlouva o smlouvě budoucí realitní **považuje za smlouvu realitní**, a to nejen pro účely § 15 RealZ, ale též například § 4 RealZ.¹⁶⁶

Ačkoli s posledně citovaným závěrem **souhlasím**, ve vztahu k uvedenému závěru bych byl možná opatrnější, neboť upřednostňuji zkoumání **smyslu a účelu** toho kterého ustanovení realitního zákona, před paušálním podřazením smlouvy o smlouvě budoucí realitní pod pojem smlouvy realitní dle § 2 písm. d) RealZ.

¹⁶⁴ Srov. SELUCKÁ, Markéta. MATOUŠEK Ludvík. In: SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, str. 11, komentář k § 2 RealZ, m. č. 9; str. 93, komentář k § 15 RealZ, m. č. 1.

¹⁶⁵ KŘÍŽ, J., POROD, J., HORNÍK, J. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, str. 25.

¹⁶⁶ Tamtéž.

5. Závěr

Rezervační smlouva je smlouvou nepojmenovanou, jejíž obsah je však do značné míry standardizován. Má přípravnou povahu a pro každou ze stran realitní transakce může plnit svou specifickou funkci. Spíše než jako smlouvu „v běžném pojetí“ ji lze chápat jako listinu obsahující celý komplex práv a povinností směřující k realizaci celé transakce. Jejím obsahem jsou smlouvy, které jsou vzájemně nezávislé, nevyplývají-li z rezervační smlouvy něco jiného.

Obsahem rezervační smlouvy bývá, vedle závazku v podobě rezervace v užším slova smyslu, i ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí, běžně utvrzené smluvní pokutou či jiným nepojmenovaným institutem. Zvláštní pozornost je třeba věnovat závazkům, které má jedna ze stran ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli, tedy zda nenaplňují definici realitního zprostředkování nebo na ně svým smyslem a účelem nedopadá některé z ustanovení zákona o realitním zprostředkování. Rovněž způsob nakládání s rezervačním poplatkem může dle judikatury podléhat režimu úschovy.

Rezervační smlouvy běžně obsahují prohlášení o tom, že jejich uzavřením realitní zprostředkovatel obstaral zájemci příležitost k uzavření smlouvy s třetí osobou. Samotné prohlášení o obstarání příležitosti v rezervační smlouvě není dostačující, jestliže nedošlo ke zprostředkování smlouvy s určitým obsahem a zájemce o koupi není způsobilý, tj. není schopen nebo nemá zájem, splnit převodcem stanovené podmínky, byť se k jejich splnění v rezervační smlouvě formálně zaváže.

Rozhodovací praxí před přijetím realitního zákona se zabývala kapitola třetí. Z provedené analýzy vyplývá, že judikatura, podle které *„se k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena“* není argumentačně přesvědčivá. Nejvyšší soud se na tuto praxi ale rozhodl navázat i za účinnosti „nového“ občanského zákoníku. Ve vztahu k trojstranným rezervačním smlouvám zaujal Nejvyšší soud stanovisko kladné. Otázky však vyvolává právní kvalifikace ujednání o propadnutí rezervačního poplatku v těchto případech. Svůj náhled na tuto problematiku jsem se pokusil představit v závěru kapitoly třetí této práce.

Určitý posun v rozebírané problematice mohlo znamenat přijetí realitního zákona. Jeho legislativní úroveň je ale nízká a výklad problematický. Z důvodové zprávy lze vyčíst alespoň to, že některé aspekty rezervačních smluv měly být předmětem jeho regulace. Textace jednotlivých ustanovení tomu ale ne vždy odpovídá. Pro aplikaci uvedeného zákona na rezervační smlouvy se jeví stěžejní otázka, zda lze rezervační smlouvu považovat, za smlouvu

o realitním zprostředkování. Tato otázka však není obecně zodpověditelná. Jinými slovy, s ohledem na nepojmenovaný obsah rezervační smlouvy, je nutné v každém jednotlivém případě zkoumat, zda naplňuje definiční znaky smlouvy o realitním zprostředkování nebo alespoň účel některého z ustanovení realitního zákona (zejm. ustanovení § 14 RealZ). Výkladové problémy působí též ustanovení § 15 RealZ, jehož možnou aplikaci jsem se zabýval v kapitole poslední této práce.

Při aplikaci realitního zákona na rezervační smlouvy nabývá na významu otázka oddělitelnosti (nezávislosti) smluv obsažených v téže listině. Zákon o realitním zprostředkování lze aplikovat pouze na práva a povinnosti ve vztahu k realitnímu zprostředkovateli (nikoli na rezervační smlouvu jako celek). Některé rezervační smlouvy proto regulaci realitního zákona vůbec podléhat nemusejí, neboť realitní zprostředkovatel může plnit pouze roli platebního místa.

V kontextu současné (zvláštní) úpravy obsažené v realitním zákoně se stává ospravedlnitelným závěr Nejvyššího soudu o nemožnosti utvrdit povinnost uzavřít budoucí smlouvu ve prospěch realitního zprostředkovatele. Vždy ale jen ve vztahu k zájemci – spotřebiteli (§ 14 RealZ). Tento závěr je nově přenositelný i na smlouvy trojstranné (§ 14 ve spojení s § 15 RealZ). Ujednání o smlouvě budoucí mezi zájemcem a převodcem je i nadále možné, neboť tohoto vztahu se úprava obsažená v realitním zákoně netýká.

S ohledem na řešené výkladové problémy lze poznamenat, že realitní zákon vtahuje do vztahů realitního zprostředkování (na straně realitních zprostředkovatelů) určitou míru nejistoty. Zprostředkovatelé, snažíc se vyhovět některým požadavkům realitního zákona, vtahují do rezervačních smluv některá jeho ustanovení, aby se následně dozvěděli, že tato reflexe realitního zákona je jedním z argumentů, proč v případě sporu soudy zmíněnou regulaci na rezervační smlouvy aplikují. Lze proto souhlasit s názory publikovanými v komentářové literatuře vyslovující se ve prospěch novelizace zákona.

Závěrem této práce jsem měl původně v úmyslu presumovat, jakým způsobem by se mohl k uvedeným výkladovým otázkám postavit třicátý třetí senát Nejvyššího soudu, jenž má rezervační smlouvy na starost. V konečné fázi zpracovávání této diplomové práce došlo ale k vyvěšení prvního z rozhodnutí věnující se otázce aplikace realitního zákona na rezervační smlouvy. Odkazuji proto na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115 vyvěšený dne 28. 6. 2023 na úřední desce soudu.

Z hlediska dalšího možného výzkumu, pro který v této diplomové práci již není potřebný prostor, považuji za vhodné zabývat se rozbořem některých dalších ustanovení realitního zákona na rezervační smlouvy. Za zmínku stojí například v minulosti poměrně diskutovaná otázka realitních úschov, a to ve vztahu k rezervačnímu poplatku, který se obvykle skládá právě k realitnímu zprostředkovateli.

Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

Monografie

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2009. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 296 s.

PILÍK, Václav, SEDLÁČEK, Miroslav, NOVÝ, Dalibor a kol. *Smlouvy přípravného druhu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 256 s.

SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo. Obecné nauky o právních jednáních obliigačních a o splnění závazků*. Brno: Akademický spolek Právnický, 1924. Knihovna českého akademického spolku "Právnický" v Brně.

SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, 1263 s. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

Komentářová literatura

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1335 s. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

HUSSEINI, Faisal a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2021. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

KŘÍŽ, Josef a kol. *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, 212 s.

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 1355, 2292 s. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

MELZER, Filip. In: MELZER, Filip. TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek III (§ 419-654)*. Praha: Leges, 2014, 1264 s.

MELZER, Filip. TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník: velký komentář. § 2894-3081, svazek IX*. Praha: Leges, 2018, 1728 s.

PETROV, Jan. VÝTISK, Michal. BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

SEDLÁČEK, Jaromír, ROUČEK, František a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl V (§ 1090 – 1341)*.

SELUCKÁ, Markéta a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: komentář*. Praha: Leges, 2020, 148 s.

SLANINA, Lukáš a kol. *Zákon o realitním zprostředkování: praktický komentář*. Praha: Leges, 2020.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s. Dostupné z: databáze beck-online.cz.

Publikované články

KUDRNA, Karel. Smlouva typová, inominátní a smíšená. *Bulletin advokacie*, 2001, č. 8. s. 53 – 56.

VESELÝ, Tomáš. *Pár poznámek k formě smlouvy o smlouvě budoucí*. Právní rozhledy 18/2022, s. 627

Judikatura

Ústavní soud: Usnesení Ústavního soudu ze dne 17. 2. 2016, sp. zn. II. ÚS 3261/15.

Nejvyšší soud Československé republiky: Rozhodnutí Nejvyššího soud Československé republiky ze dne 19. ledna 1928, sp. zn. Rv I 780/27 [Vážný 7702].

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/2002.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2119/2003.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 33 Odo 824/2005.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2010, sp. zn. 33 Cdo 498/2009.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2012, sp. zn. 33 Cdo 4101/2010.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1960/2011.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 8. 2012, sp. zn. 33 Cdo 694/2011.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2013, sp. zn. 32 Cdo 3337/2011.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2013, sp. zn. 33 Cdo 571/2012

Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015 sp. zn. 33 Cdo 5143/2014.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2017, sp. zn. 33 Cdo 3055/2015.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 33 Cdo 1272/2015.

Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2017, sp. zn. 28 Cdo 5511/2016.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2009, sp. zn. 33 Cdo 5989/2016.

Nejvyšší soud: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 29 Cdo 4215/2016

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. 33 Cdo 844/2017.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2018, sp. zn. 33 Cdo 671/2017.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2020 sp. zn. 33 Cdo 5501/2017.

Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2019, sp. zn. 32 Cdo 3767/2018.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 22. 5. 2020, sp. zn. 23 Cdo 2126/2018.

Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. 33 Cdo 902/2019.

Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 33 Cdo 3279/2020.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2020, sp. zn. 33 Cdo 272/2020.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021.

.Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2022, sp. zn. 23 Cdo 3119/2022.

Nejvyšší soud: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2022, sp. zn.: 33 Cdo 2114/2022.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2022, sp. zn.: 23 Cdo 2865/2022.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022.

Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022-115.

Krajský soud: Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp. zn. 27 Co 3/2022-113.

Krajský soud: Rozsudek Krajského soudu v Hradci králové ze dne 8. 11. 2022, sp. zn.: 26 Co 251/2022.

Krajský soud v Praze: Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2023, sp. zn. 15 C 269/2022- 86.

Městský soud: Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. 2. 2022, sp. zn.: 53 Co 388/2021-81.

Okresní soud: Rozsudek okresního soudu v Písku ze dne 7. 4. 2021, sp. zn. 12 C 283/2020-60.

Internetové zdroje

BUCHVALDEK, Jiří. *Rezervační smlouva – zákonem neupravený fenomén realitní praxe* [online]. hblaw.eu, 5 února 2016 [cit. 1. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.hblaw.eu/l/rezervacni-smlouva/>.

MATOUŠOVÁ, Dominika. *Uplatnění pokuty z titulu rezervační smlouvy z důvodu neuzavření kupní smlouvy? Pozor na včasnou výzvu!* [online]. EPRAVO.CZ. 1. 12. 2020. [cit. 6. 3. 2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uplatneni-pokuty-z-titulu-re-zervacni-smlouvy-z-duvodu-neuzavreni-kupni-smlouvy-pozor-na-vcasnou-vyzvu-112209.html>.

BEZOUŠKA, Petr. *Lze smluvní pokutou utvrdit cizí dluh?* epravo.cz, 2. 3. 2016. <https://www.epravo.cz/> [cit. 2. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/lze-smluvni-pokutou-utvrdit-cizi-dluh-100672.html>.

PHILIPÍ, Tomáš. *Rezervační smlouvy ve vztazích realitního zprostředkování - 2. část.* epravo.cz, 30. 7. 2021. <https://www.epravo.cz/> [cit. 27. 6. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rezervacni-smlouvy-ve-vztazich-realitniho-zprostredkovani-2-cast-113290.html>.

SLANINA, Lukáš. *Soumrak nad Brnem* [online]. 5. srpna 2020 [cit. 29. 6. 2023]. Dostupné z: <https://realitaci-sobe.cz/realitni-trh/soumrak-nad-brnem/>.

Právní předpisy a důvodové zprávy k nim

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb.

Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů

Shrnutí

Tato diplomová práce se zaměřuje na problematiku rezervačních smluv v realitních transakcích. Cílem této práce bylo vymezit pojem a obsah rezervačních smluv, jejich funkci a prakticky významné dělení. V návaznosti na to jsou řešeny některé specifické otázky, které se vztahují k problematice rezervačních smluv. Zmínit lze například vzájemnou závislost smluv obsažených v rezervační smlouvě nebo splatnost provize v případě obstarání příležitosti k uzavření smlouvy.

V práci je provedena kritická analýza judikatury Nejvyššího soudu, která se týká rezervačních smluv před účinností zákona o realitním zprostředkování. Zvláštní pozornost je věnována případům tzv. propadnutí rezervačního poplatku a interpretaci těchto situací soudy.

Poslední kapitola práce se zaměřuje na aplikaci zákona o realitním zprostředkování na rezervační smlouvy. Klíčovým úkolem bylo posoudit, zda rezervační smlouva může být smlouvou o realitním zprostředkování a za jakých konkrétních podmínek. Dále je zkoumána možnost analogické aplikace vybraných ustanovení zákona na rezervační smlouvy. Na závěr je provedena analýza, zda smlouva o smlouvě budoucí spadá do kategorie smlouvy realitní.

Abstract

This thesis focuses on the issue of reservation contracts in real estate transactions. The aim of this study was to define the concept and content of reservation contracts, their function and practically significant division. Following this, some specific questions related to the issue of reservation contracts are addressed. One can mention, for example, the mutual dependence of the contracts contained in the reservation contract or the payment of the commission in the case of providing an opportunity to conclude a contract.

The thesis contains a critical analysis of the Supreme Court's jurisprudence, which refers to reservation contracts prior to the effectiveness of the Real Estate Brokerage Act. Special attention is paid to cases of so-called forfeiture of the reservation fee and the interpretation of these situations by the court.

The final chapter of the thesis focuses on the application of the Real Estate Brokerage Act to reservation agreements. The key objective was to assess whether a reservation agreement can be considered a real estate brokerage contract and under what specific conditions. Furthermore, the possibility of analogical application of selected provisions of the law to reservation agreements is examined. Lastly, an analysis is conducted to determine whether a contract for a future contract falls within the category of real estate contracts.

Seznam klíčových slov

rezervační smlouva, realitní transakce, zprostředkování, smlouva o zprostředkování, rezervační poplatek, propadnutí rezervačního poplatku, smluvní pokuta, zákon o realitním zprostředkování, smlouva o realitním zprostředkování, realitní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí, obstarání příležitosti k uzavření smlouvy

List of key words

reservation agreement, real estate transactions, brokerage, brokerage agreement, reservation fee, forfeiture of reservation fee, contractual penalty, Real Estate Brokerage Act, real estate brokerage agreement, real estate contract, contract for a future contract, securing an opportunity to conclude a contract