



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Lubora Veselého a soudců JUDr. Elišky Galiazzo a JUDr. Michala Prince ve věci

žalobce: **E. S.**, narozený dne xxx  
bytem xxx, xxx  
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Pavlem Cinkem, LL.M.  
sídlem Veleslavínova 363/33, 301 00 Plzeň

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

**o 60 000 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 1. února 2022, č.j. 65 C 216/2020 - 47,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **mění** tak, že se zamítá žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobci 60 000 Kč s 8,25% úrokem z prodlení od 22. 8. 2020 do zaplacení.

- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 52 841 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Petera Harmečko.

### Odůvodnění:

1. Uvedeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci 60 000 Kč se specifikovaným úrokem z prodlení a na náhradu nákladů řízení 58 166,63 Kč.
2. Vycházel ze zjištění, že dne 11. 6. 2020 byla mezi žalobcem jako zájemcem, žalovanou jako realitní kanceláří a D. C. jako prodávajícím, uzavřena dohoda o koupi nemovitosti – stavba ev. č. xxx stojící na parc. č. xxx v k. ú. xxx, kupní cena byla stanovena částkou 959 000 Kč, byla dohodnuta výše blokační úhrady 60 000 Kč s tím, že pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodu na straně zájemce, zavazuje se zájemce místo prodávajícího uhradit realitní kanceláři provizi za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy s prodávajícím ve výši blokační úhrady. Soud prvního stupně podrobně rekapituloval obsah e-mailové komunikace mezi účastníky završené e-mailem žalobce ze dne 20. 7. 2020, v němž sděluje, že od dohody odstupuje, následně žalobce od smlouvy odstoupil ještě dopisy ze dne 10. 8. 2020 a 11. 8. 2020 se shodným textem prostřednictvím svého zástupce. Dále žalobce vyzval žalovanou k vrácení blokační úhrady ve výši 60 000 Kč, což žalovaná odmítla. Po právní stránce soud prvního stupně poukázal na ustanovení § 2002 a násl. OZ, § 2445 a násl. OZ, § 2991 a násl. OZ a § 1812 a násl. OZ a konstatoval, že dohoda ze dne 11. 6. 2020 obsahuje více právních jednání, není z ní zcela zřejmé, jaká blokáce má být složenou blokační úhradou realizována, ochrana zájmů žalobce a prodávajícího je zajištěna uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, přičemž činnost realitní kanceláře nemá na výsledek žádný vliv, funkce blokační zálohy tak není podložena žádnou reálnou činností žalované, jde tedy o sjednání smluvní pokuty v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodu na straně žalobce. Žalovaná tak má inkasovat blokační úhradu v situaci, kdy žalobce nesplní závazek vůči prodávajícímu a nikoliv vůči žalované, smluvní pokutu však mohou sjednat pouze osoby v postavení věřitele a dlužníka, aktivace smluvní pokuty tak není podložena hlavním závazkem mezi žalobcem a žalovanou, takové ujednání je proto pro rozpor se zákonem neplatné. Dále poukázal na skutečnost, že žalobce vystupoval v pozici spotřebitele, povinnost hradit smluvní pokutu však stíhá pouze jeho a nikoli žalovanou, což představuje významnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran, jde o nepřiměřené ujednání, které nemá žádnou právní relevanci. Dále uvedl, že neuzavření kupní smlouvy nelze přičítat žalobci, jak předpokládá čl. 5.2 dohody, neboť po celou dobu trvání dohody existovala reálná pochybnost o existenci svodu odpadních vod (jímky) a žalované ani prodávajícímu se nepodařilo tuto informaci doplnit a odstranit nejistotu o klíčové vlastnosti prodávané nemovitosti, žalovaná nebyla schopna ukázat fyzicky existenci jímky při první prohlídce a ani při následné osobní prohlídce, teprve ex post zaslala žalobci kolaudační rozhodnutí, které však fyzickou existenci jímky neprokazuje. Absence legálního zajištění odtoku odpadních vod z nemovitosti je z hlediska jejího užívání zásadní překážkou, neuzavření kupní smlouvy nenastalo z důvodů na straně žalobce, a žalované tak nesvědčí důvod pro ponechání si částky složené jako blokační úhrady ve výši 60 000 Kč. Soud prvního stupně shledal rovněž důvody ke splnění podmínky pro odstoupení od smlouvy podle § 2002 OZ, když je zjevné, že žalobce by neuzavřel dohodu a nezavázal se koupit nemovitost, pokud by předvídal, že prodávající ani žalovaná nebudou schopni po dobu trvání smlouvy doložit věrohodně fyzickou existenci řešení svodu odpadních vod. Veden těmito závěry soud prvního stupně žalobě vyhověl a o nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř.

3. Rozsudek napadla odvoláním žalovaná. Namítala, že ještě před uzavřením smlouvy byl žalobce řádně informován o faktickém stavu předmětné nemovitosti, byl řešen i stav odpadní jímky, původní kupní cena 999 000 Kč byla na žádost žalobce prodávajícím snížena o 40 000 Kč, následující den došlo k osobnímu jednání, na němž byla uzavřena smlouva, žalobce upustil od následného uzavření kupní smlouvy, a došlo tak k naplnění ujednání čl. 5 odst. 5.2 dohody. Sjednanou blokačí se rozumí rezervace nemovitosti ve prospěch žalobce, dochází ke garanci, že po uzavření dohody bude jednáno pouze s žalobcem, funkce blokace je tedy reálně podložena zdržením se určitého jednání se třetí osobou ve vztahu k předmětné nemovitosti. Zdůraznila, že je nutné rozlišovat odměnu zprostředkovatele od smluvní pokuty, nárok na odměnu vzniká za provedení zprostředkování, žalované vznikl již uzavřením smlouvy. Ujednání v čl. 5.2 je pouze změnou dlužníka a převzetím dluhu ve smyslu § 1888 OZ. V případě prodeje nemovitostí může vzniknout situace, kdy zprostředkovatel provede zprostředkování vícekrát, nárok na provizi tak může vzniknout opakovaně, v čl. 5.2 smlouvy je výslovně uvedeno, že zájemce hradí provizi namísto prodávajícího, a nikoliv že vzniká nárok nový. Vyslovila přesvědčení, že předmětné ujednání nezakládá nerovnováhu práv a povinností mezi stranami, a nelze proto aplikovat ustanovení o ochraně spotřebitele. Žalobce se rozhodl smlouvu uzavřít za situace, kdy znal stav předmětné nemovitosti i jímky, a je bezpředmětné, zda existovala reálná pochybnost o existenci jímky, když žalobce byl informován o skutečnosti, že není jisté, kde a v jakém stavu jímka je. Závěrem navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl, eventuálně zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
4. Žalobce ve vyjádření uvedl, že realitní makléř ve své svědecké výpovědi potvrdil, že žalovaná inkasovala 2x provizi, a nebyl schopen se vyjádřit k funkci a významu složené zálohy ze strany žalobce, což prokazuje nekalé praktiky žalované. Smluvní pokuta je akcesorickým závazkem, v daném případě však nevznikl závazek hlavní. Znovu zdůraznil, že vystupuje v pozici spotřebitele, a navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.
5. Odvolací soud v souladu s § 213 odst. 2 o. s. ř. zopakoval důkaz dohodou o koupi nemovitosti ze dne 11. 6. 2020, z jejíhož obsahu zjistil, že byla uzavřena mezi D. C. jako prodávajícím, žalobcem jako zájemcem a žalovanou jako realitní kanceláří. Podle dohody se prodávající a zájemce zavazují uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem je stavba ev. č. xxx na parc. č. xxx v k. ú. xxx za kupní cenu 959 000 Kč, realitní kancelář se zavazuje vykonávat činnosti sjednané v dohodě. Uzavřením dohody realitní kancelář obstarala smluvním stranám příležitost k uzavření kupní smlouvy, a vznikl jí nárok na provizi, která je sjednána s prodávajícím v dohodě o zprostředkování. Pokud k uzavření kupní smlouvy nedojde z důvodů na straně zájemce, zavazuje se zájemce místo prodávajícího uhradit realitní kanceláři za obstarání příležitosti k uzavření smlouvy s prodávajícím částku ve výši blokační úhrady, která slouží k blokačí nemovitosti pro zájemce. Blokační úhrada byla sjednána ve výši 60 000 Kč, dohoda byla uzavřena na dobu do 11. 8. 2020, realitní kancelář se zavázala neuzavřít obdobnou dohodu týkající se předmětné nemovitosti s třetí osobou, v případě porušení této povinnosti je povinna uhradit zájemci smluvní pokutu ve výši 30 % blokační úhrady. Dohoda byla podepsána dne 11. 6. 2020 D. C., E. S. a P. R.
6. Následně odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání žalované napadený rozsudek i řízení předcházející jeho vyhlášení podle § 212 a § 212a o. s. ř. a shledal odvolání důvodným.
7. V řízení bylo prokázáno, že dne 11. 6. 2020 byla mezi účastníky a D. C. uzavřena dohoda výše uvedeného obsahu, jde o třístrannou smlouvu obsahující konkrétní ujednání, která jsou dostatečně určitá a jasným způsobem vymezují práva a povinnosti stran, tuto smlouvu je třeba považovat za nepojmenovanou smlouvu ve smyslu § 1746 odst. 2 OZ. Z obsahu smlouvy je zřejmý důvod složení blokační úhrady zájemcem, blokační úhrada slouží

k blokaci nemovitosti pro zájemce po dobu trvání smlouvy, realitní kancelář se zavázala neuzavřít obdobnou dohodu týkající se nemovitosti s třetí osobou, porušení této povinnosti bylo sankcionováno smluvní pokutou (bod 9.3 smlouvy). Složením blokační úhrady tedy zájemce získal jistotu, že po dobu trvání smlouvy je nemovitost „blokována“ v jeho prospěch a nemůže být předmětem jednání s dalším eventuálním zájemcem. Nelze tedy konstatovat, že by funkce blokační úhrady nebyla podložena žádnou reálnou činností realitní kanceláře. Rovněž neodpovídá obsahu smlouvy, že by realitní kancelář přijala za prodej nemovitosti jednak sjednanou provizi od prodávajícího a dále blokační úhradu od zájemce, neboť smlouva obsahuje jednoznačné ujednání v bodu 5.2, že pokud k uzavření následné kupní smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, zavazuje se zájemce uhradit provizi ve výši blokační úhrady místo prodávajícího (tedy nikoliv vedle prodávajícího), a nelze tedy přijmout argumentaci žalobce, že žalovaná provizi obdržela 2x. Byla-li následně provize zaplácena prodávajícím v souvislosti s prodejem předmětné nemovitosti subjektu odlišnému od žalobce, jednalo se o jiný smluvní vztah, jak správně namítá žalovaná. Dohodu o blokační úhradě tedy nelze chápat jako dohodu o smluvní pokutě, když z obsahu smlouvy výslovně vyplývá, že tato úhrada představuje úhradu provize realitní kanceláři za přesně dohodnutých podmínek, a nikoliv smluvní pokutu za porušení povinnosti žalobcem. Ujednání v bodu 5.2 smlouvy proto nelze považovat za neplatné pro rozpor se zákonem z důvodu, že smluvní pokuta není podložena hlavním závazkem mezi žalobcem a žalovanou, neboť o smluvní pokutu se nejedná.

8. Ujednání v bodu 5.2 smlouvy rovněž nelze považovat za rozporné s § 1813 a násl. OZ pro významnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran ve vztahu ke spotřebiteli, toto ujednání má protipól v blokaci předmětné nemovitosti ve prospěch zájemce po dobu trvání smlouvy (viz výše) a koresponduje mu ujednání o smluvní pokutě v bodě 9.3 smlouvy, kterou se zavázala zaplatit zájemci realitní kancelář v případě porušení povinnosti neuzavřít obdobnou dohodu týkající se předmětné nemovitosti s třetí osobou. Ani z tohoto pohledu proto nelze uzavřenou smlouvu hodnotit jako neplatnou pro významnou nerovnováhu práv a povinností v neprospěch spotřebitele.
9. Správný není ani závěr soudu prvního stupně, že žalobci nelze přičítat neuzavření následné kupní smlouvy po dobu trvání dohody o koupi nemovitosti. V řízení bylo prokázáno, že dne 10. 6. 2020 se žalobce účastnil prohlídky nemovitosti za účasti makléře R., kde byla navrhována kupní cena 999 000 Kč, již při této prohlídce bylo žalobci sděleno, že jímka se u nemovitosti nachází, není však známo, v jakém konkrétním místě a jaký je její stav, stejným způsobem byl žalobce informován i při následné osobní schůzce za účasti prodávajícího dne 11. 6. 2020, přesto však dohodu o koupi nemovitosti tohoto dne podepsal bez jakékoli výhrady, že by trval na tom, aby v době trvání dohody o koupi nemovitosti byl s existencí jímky a jejím stavem a přesným umístěním dodatečně seznámen. Není tedy správný závěr soudu prvního stupně, že žalobce měl důvod k odstoupení od smlouvy podle § 2002 OZ z důvodu, že je zjevné, že by neuzavřel dohodu a nezavázal se koupit nemovitost, pokud by předvídal, že prodávající nebude schopen do 11. 8. 2020 doložit věrohodně fyzickou existenci řešení svodu odpadních vod. Právě naopak je třeba konstatovat, že i přes tuto nejistotu žalobce dne 11. 6. 2020 smlouvu bez jakékoli výhrady uzavřel, za tohoto stavu její smlouva zavazuje (zásada pacta sunt servanda), a pokud si následně věc rozmyslel a rozhodl se kupní smlouvou s prodávajícím neuzavřít, jde takovéto jednání pouze k jeho tíži, tímto jednáním naopak žalobce naplnil předpoklad dle bodu 5.2 smlouvy, že k uzavření následné kupní smlouvy nedošlo z důvodu na jeho straně. V e-mailu ze dne 20. 7. 2020 jako důvod pro odstoupení od smlouvy žalobce uvádí, že mu realitní makléř předmětnou jímku nedokázal ukázat, toto však není žádná nová skutečnost, která by nastala po uzavření dohody o koupi nemovitosti ze dne 11. 6. 2020, jak je konstatováno výše. Skutečnost, že žalobce si byl vědom nejistoty ohledně umístění a stavu jímky, vyplývá i z jeho e-mailu ze dne 22. 6. 2020, kde výslovně uvádí, že sleva ve výši 40 000 Kč asi bude použita

na žumpu, která mu při prohlídce nebyla ukázána. Lze tedy shrnout, že po uzavření dohody o koupi nemovitosti ze dne 11. 6. 2020 nenastala žádná nová skutečnost, která by jakýmkoliv způsobem měnila stav, který byl žalobci znám již při uzavření této dohody, žalobce se přesto rozhodl následnou kupní smlouvu neuzavřít, a stíhá jej tedy povinnost upravená v bodě 5.2 dohody zaplatit žalované provizi ve výši blokační úhrady 60 000 Kč. Přijetím této platby tak žalované nevzniklo bezdůvodné obohacení, neboť se jedná o plnění v souladu s uzavřenou smlouvou, a neexistuje žádný právní důvod, pro který by žalovaná takto přijaté plnění měla žalobci vrátet.

10. Z výše uvedených důvodů odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil napadený rozsudek tak, že žaloba se zamítá.
11. O nákladech řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1, 2 o. s. ř., neboť žalovaná měla ve věci plný úspěch. Náklady řízení jsou představovány zaplaceným soudním poplatkem za odvolání ve výši 3 000 Kč a dále náklady právního zastoupení. Ty tvoří odměna advokáta za 9 úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, vyjádření k žalobě, porada s klientem přesahující hodinu ve dnech 25. 5. 2021 a 31. 1. 2022, účast při dvou jednáních před soudem prvního stupně a jednom před odvolacím soudem, vyjádření ze dne 24. 6. 2021, odvolání proti napadenému rozsudku) po 3 500 Kč (§ 7 vyhl. č. 177/96 Sb.), 9 paušálů po 300 Kč (§ 13 cit. vyhl.), cestovné zástupce žalované k jednáním před soudem prvního stupně a k jednání před odvolacím soudem vlakem na trase Ostrava – Praha a zpět ve výši 1 990 Kč + 1 301 Kč (§ 13 odst. 1 cit. vyhl.) náhrada za promeškaný čas v souvislosti se těmito cestami ve výši 3 700 Kč (§ 14 cit. vyhl.) a daň z přidané hodnoty ve výši 8 650 Kč (21 % ze základu 41 191 Kč) podle § 137 o. s. ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena nebyla nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak, přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 14. září 2022

**Mgr. Lubor Veselý** v. r.  
předseda senátu