



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Jiřiny Jislové a soudkyň Mgr. Aleny Jedličkové a Mgr. Evy Harmachové ve věci

žalobkyně: **V. Ž.**, narozená xxx  
bytem xxx, xxx  
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Novákem  
sídlem Vídeňská 546/55, 639 00 Brno

proti  
žalované: **Reality Deluxe s.r.o.**, IČO: 02707594  
sídlem Roháčova 145, 130 00 Praha 3 – Žižkov  
zastoupená advokátem JUDr. Oldřichem Filipem  
sídlem Jiráskova 613/9, 470 01 Česká Lípa

**o 25 000 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 23.3.2020, č.j. 21 C 504/2019 – 53,

**takto:**

- I.** Rozsudek soudu I. stupně se v zamítavém výroku I. o věci samé **m ě n í** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni 25 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 9,75% ročně z této částky od 2.4.2019 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku ve výši 21 450 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Petra Nováka, advokáta.

**Odůvodnění**

Shodu s prvopisem potvrzuje Kateřina Pečenková.

1. Výrokem I. napadeného rozsudku soud I. stupně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně na žalované domáhala zaplacení částky 25 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně z uvedené částky od 2.4.2019 do zaplacení. Výrokem II. žalobkyni uložil zaplatit žalované náklady řízení ve výši 8 566,95 Kč.
2. Takto rozhodl o žalobě, kterou žalobkyně odůvodnila tím, že s žalovanou, jako zprostředkovatelem, uzavřela dne 21.9.2016 Smlouvu o složení blokovacího depozita (dále jen „blokační smlouva“) v souvislosti s prodejem nemovitosti. Na základě této smlouvy žalobkyně složila u žalované částku ve výši 50 000 Kč. K převodu nemovitosti nedošlo a žalovaná složené blokovací depozitum ve výši 25 000 Kč žalobkyni nevrátila s tím, že jí porušením smluvní povinnosti ze strany žalobkyně vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty v uvedené výši. Ujednání o smluvní pokutě je neplatné, neboť žalovaná v blokační smlouvě vystupovala pouze jako zprostředkovatel. Nemohlo tak dojít k platnému sjednání smluvní pokuty, neboť hlavní závazek byl sjednán mezi jinými subjekty a smluvní pokuta má akcesorickou povahu. Nevrácením částky 25 000 Kč vzniklo žalované bezdůvodné obohacení, jehož vydání se žalobkyně domáhá touto žalobou.
3. Žalovaná žádala o zamítnutí žaloby. Na svou obranu uvedla, že blokační smlouva byla uzavřena na dobu od 21.9.2016 do 31.12.2016. Jejími účastníky byla vedle J. S. jako prodávající žalobkyně jako zájemce (kupující), též žalovaná jako realitní makléř, blokační smlouva tak byla trojstranná. Žalobkyně se ve smlouvě zavázala složit do depozita žalované částku 50 000 Kč. Tato částka měla být v případě uzavření kupní smlouvy použita k úhradě kupní ceny. Pro případ, že k uzavření kupní smlouvy nedojde, ať již zaviněním ze strany prodávající či ze strany kupující bylo mezi smluvními stranami sjednáno, že složená blokační poplatek bude použit na úhradu smluvní pokuty tak, že částku 25 000 Kč obdrží žalovaná a druhou částku ve výši 25 000 Kč ta ze smluvních stran, která svůj závazek ze smlouvy neporušila, respektive tato částka bude vrácena žalované, pokud dojde k porušení smlouvy ze strany prodávající. Žalobkyně žalované dne 15.10.2016 sdělila, že o nemovitosti již nemá zájem a koupí uskutečnit nechce. Realitním makléřem byla upozorněna na svou povinnost uhradit smluvní pokutu s tím, že k její úhradě bude použita složená blokační jistota. Žalovaná s tím byla srozuměna. Sjednaná smluvní pokuta je přiměřená výši kupní ceny. Žalobkyni tak nevzniklo právo na vrácení částky 25 000Kč.
4. Soud I. stupně po provedeném dokazování vzal za prokázaný následující skutkový stav: Účastníci uzavřeli dne 21. 9.2016 smlouvu o složení blokovacího depozita v souvislosti s prodejem nemovité věci. Stranami smlouvy byly žalobkyně jako zájemce, resp. kupující, žalovaná jako zprostředkovatel aj. S., jako prodávající. J. S. ve smlouvě prohlásila, že je vlastníkem stavby a pozemků v katastrálním území xxx. V čl. II odst. 1 žalobkyně prohlásila, že má v úmyslu s J. S. uzavřít kupní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí. Kupní cena byla sjednána na částku 3 400 000 Kč a žalobkyně sjednanou kupní cenu akceptovala. Podle čl. III. odst. 1 smlouvy za účelem zablokování nemovitých věcí tak, že žalovaná ani prodávající nebyly oprávněny po dobu účinnosti smlouvy zprostředkovat jejich koupí jinému zájemci, za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupí nemovitých věcí a za účelem poskytnutí jistoty na splnění svých závazků se žalobkyně zavázala složit v hotovosti k rukám žalované blokovací depozitum ve výši 50 000 Kč, které mělo být v případě uzavření kupní smlouvy započteno na kupní cenu nemovitostí. Podle čl. IV odst. 1 smlouvy se žalobkyně zavázala bez zbytečného odkladu po vyzvání žalovanou uzavřít s J. S. kupní smlouvu, a to nejpozději v poslední den účinnosti smlouvy. V čl. IV odst. 2 žalobkyně prohlásila, že je schopna doplatit a doplatí zbytek kupní ceny. Smlouva byla sjednána na dobu určitou od podpisu smlouvy do 31. 12. 2016. Podle čl. V odst. 3 smlouvy bylo pro případ, že by žalovaná porušila povinnosti stanovené ve smlouvě, zejména v čl. IV odst. 1, nebo pokud by uvedla ve smlouvě nepravdivé informace, byla by povinna zaplatit žalované smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč aj. S. smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč. Zároveň bylo sjednáno, že v takovém případě může žalovaná použít žalobkyní uhrazené blokovací depozitum na úhradu smluvních pokut. V čl. VI odst. 4 smlouvy strany prohlásily, že souhlasí s jejím obsahem a že byla sepsána na základě jejich

pravé a svobodné vůle, že nebyla sjednána v tísní ani za nevýhodných podmínek. Dne 21. 9. 2016 žalobkyně do depozita žalované uhradila částku 50 000 Kč. Žalobkyně následně dne 15. 10. 2016 sdělila makléři žalované J. Č., že změnila názor a o koupi předmětných nemovitostí již nemá zájem. Byla výslovně upozorněna na to, že v takovém případě, je povinna zaplatit J. S. a žalované smluvní pokutu v celkové výši 50 000 Kč a že na ni bude použito složené blokovací depozitum. Žalobkyně s tím byla srozuměna. Dne 19. 3. 2019 vyzvala žalobkyně žalovanou k vrácení částky 25 000 Kč z titulu bezdůvodného obohacení.

5. Takto zjištěný skutkový stav po právní stránce posoudil soud I. stupně dle § 1746 odst. 2 a § 2048 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ( dále jen „o.z.“).
6. Konstatoval, že žalobkyně v čl. II. odst. 1 smlouvy prohlásila, že má v úmyslu s prodávající J. S. uzavřít kupní smlouvu na nemovitosti popsané ve smlouvě a v čl. IV odst. 2, že je schopna doplatit zbytek kupní ceny a vyjádřila úmysl doplatit zbytek kupní ceny. V čl. V odst. 3 smlouvy pak bylo sjednáno, že pokud žalobkyně poruší povinnosti stanovené ve smlouvě, zejména v čl. IV odst. 1 (uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu) nebo uvede ve smlouvě nepravdivé informace, je povinna zaplatit žalované smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč. Z čl. II. odst. 1 smlouvy vyplývá povinnost žalobkyně sdělit pravdivé informace týkající se úmyslu uzavřít kupní smlouvu na předmětné nemovitosti, a to jak vůči prodávající, tak vůči zprostředkovateli koupě, tj. žalované. Žalobkyně však kupní smlouvu neuzavřela. Žalované tak ve smyslu čl. V. odst. 3 smlouvy a § 2048 o. z. vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 25 000 Kč. Soud I. stupně uvedl, že smluvní pokuta zajišťovala kromě jiného povinnost žalobkyně sdělit prodávajícímu i zprostředkovateli koupě, tj. žalované, pravdivé informace týkající se úmyslu koupit předmětné nemovitosti a úmyslu doplatit kupní cenu. Žalobkyně byla srozuměna s rizikem, že v případě, že změní názor, bude povinna žalované smluvní pokutu zaplatit. Smluvní pokuta měla nejen zajišťovací funkci, ale též funkci preventivní směřující k tomu, aby žalobkyně svůj názor bez ohledu na ostatní strany smlouvy a jejich náklady, které jim v souvislosti s přípravou předmětné koupě vznikly, nezměnila. Dle soudu I. stupně je třeba přihlídnout i k tomu, že žalovaná jako realitní makléř po uzavření smlouvy o složení blokovacího depozita vyvíjí činnost směřující k prodeji předmětných nemovitostí vyžadující náklady. Potenciální riziko spočívající ve vzniku zbytečných nákladů v případě, že žalobkyně změní úmysl předmětné nemovitosti koupit, zajišťovala sjednanou smluvní pokutou ve svůj prospěch. Smluvní pokuta tak vůči žalované plní i funkci uhrazovací. Účelem smluvní pokuty bylo v daném případě donutit žalobkyni pohružkou majetkové sankce ke sdělení pravdivých informací ohledně zájmu koupit předmětné nemovitosti. Šlo o vzájemnou jasnou dohodu stran, přičemž primárně ve smyslu § 3 odst. 2 písm. d) o. z. platí, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny. Jak žalovaná, tak prodávající čekaly na realizaci úmyslu žalobkyně předmětné nemovitosti koupit, čehož si žalobkyně musela být vědoma. Pokud změnila názor na koupi předmětných nemovitostí, je třeba aby nesla následky s tím spojené, neboť nenaplnila legitimní očekávání dalších smluvních stran. Žalovaná byla oprávněna použít na úhradu smluvní pokuty polovinu složeného blokovacího depozita. Započtením nároku žalované na zaplacení smluvní pokuty oproti nároku žalobkyně na vrácení blokovacího depozita došlo k zániku nároku žalobkyně na vrácení částky 25 000 Kč ve smyslu § 1982 o. z. Soud I. stupně se nezabýval přiměřeností smluvní pokuty, neboť žalobkyně návrh na snížení smluvní pokuty neuplatnila, a soud se výší smluvní pokuty může ve smyslu § 2051 o.z. zabývat jen na základě návrhu.
7. Soud I. stupně proto žalobu z výše uvedených důvodů zamítl a v řízení plně úspěšné žalované přiznal s odkazem na § 142 odst. 1 o.s.ř. náhradu nákladů řízení.
8. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. Namítala v něm, že soud I. stupně na základě provedení dokazování dospěl k nesprávným skutkovým závěrům a věc následně nesprávně posoudil po právní stránce. Uvedla, že v průběhu řízení opakovaně poukazovala na to, že ve vztahu k žalované byla smluvní pokuta v blokační smlouvě sjednána neplatně. Smluvní pokuta je obecně institutem utvrzovacím a jako taková má akcesorickou povahu, tj. váže se k nějakému hlavnímu závazku. Smluvní poutu tak mohou sjednat mezi sebou pouze osoby

v postavení věřitel – dlužník hlavního závazku. Žalobkyně si je vědoma toho, že vlastník prodávaných nemovitostí mohl na žalobkyni požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 25 000 Kč, neboť ve vztahu k němu žalovaná porušila smluvní pokutou utvrzovaný závazek koupit předmětné nemovitosti a uhradit sjednanou kupní cenu. Jestliže však smluvní pokuta byla sjednána ve prospěch třetí strany (žalované), je takovéto ujednání neplatné. Soud k této opakovaně vznášené námitce žalobkyně nepřihlédl a v odůvodnění napadeného rozsudku se s ní nevypořádal. Své rozhodnutí založil na tom, že žalobkyně byla blokační smlouvou zavázána rovněž ke sdělení pravdivých informací, a to přes to, že žalovaná netvrdila ani nenamítala, že žalobkyně tuto povinnost porušila. Soud I. stupně se tak dopustil nesprávného postupu, který byl zjevně ve prospěch pouze jedné ze stran řízení. Soud I. stupně pochybil i v tom, že pravdivost žalobkyní poskytnutých informací posuzoval až ex post, nikoli k okamžiku uzavření blokační smlouvy. Žalobkyně rovněž soudu I. stupně vytýkala, že nesprávně posoudil jednotlivá práva a povinnosti stran vznikající z blokační smlouvy a nesprávně posoudil i započtení blokovacího depozita na smluvní pokutu ve prospěch žalované. Poukázala rovněž na to, že soud I. stupně se rovněž nevypořádal s tím, že žalobkyně na podporu svých tvrzení odkazovala na konstantní judikaturu Nejvyššího soudu vztahující se k dané problematice a neuvedl žádnou úvahu, z níž by vyplývalo, proč daná věc nemůže být rozhodnuta stejným způsobem, jako věc řešená v této judikatuře. Žalobkyně proto žádala, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žalobě v celém rozsahu vyhovějí a žalobkyni přizná náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

9. Žalovaná ve vyjádření k odvolání uvedla, že soud I. stupně dospěl ke správným skutkovým závěrům a věc správně posoudil i po právní stránce. Měla za to, že smluvní pokuta byla v blokační smlouvě sjednána platně a žalované vzniklo právo na její zaplacení, neboť žalobkyně porušila povinnosti uvedené v článku IV. odst. 1 smlouvy, tj. povinnosti, které byly smluvní pokutou utvrzovány. Žádala proto, aby odvolací soud rozsudek soudu I. tuně jako věcně správný potvrdil a žalované přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení.
10. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu I. stupně dle § 212, § 212a zák.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), včetně řízení, které jeho vydání předcházelo.
11. Soud I. stupně provedl dokazování v rozsahu potřebném pro řádné zjištění skutkového stavu věci. Odvolací soud považuje za správné a dostačující pro rozhodnutí v dané věci skutkové závěry soudu I. stupně o tom, že v souvislosti s uvažovanou koupí nemovitostí ve vlastnictví J. S., byla mezi prodávající, žalobkyní jako zájemcem o koupi a žalovanou jako realitním makléřem-zprostředkovatelem zamýšlené koupě, uzavřena trojstranná blokační smlouva. Na jejím základě se žalobkyně zavázala složit do úschovy žalované částku 50 000 Kč, která primárně byla určena k úhradě části sjednané kupní ceny v případě, že bude kupní smlouva uzavřena. Blokační smlouva obsahuje i ujednání o smluvní pokutě pro případ, že některá ze smluvních stran poruší svůj závazek z této smlouvy plynoucí. Ve vztahu k žalobkyni smluvní pokuta utvrzovala především její závazek vůči prodávající uzavřít po vyzvání bez zbytečného odkladu s prodávající J. S. kupní smlouvu, a to nejpozději k poslednímu dni účinnosti blokační smlouvy (článek IV. odst. 1 smlouvy). Smluvní pokuta byla sjednána i pro případ, že by žalobkyně ve smlouvě uvedla nepravdivé skutečnosti. Pokud by došlo ze strany žalobkyně k porušení smluvních povinností utvrzovaných sjednanou smluvní pokutou, vznikl prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 25 000 Kč a tento nárok vznikl současně i žalované ve stejném rozsahu. Žalovaná pak byla oprávněna k úhradě smluvní pokuty použít složenou blokační jistotu ve výši 50 000 Kč. K uzavření kupní smlouvy nedošlo, neboť žalobkyně si koupi nemovitostí rozmyslela a neměla už o ni zájem.
12. Odvolací soud z uvedených skutkových zjištění, která považuje za správná a prop rozhodnutí v této věci za dostatečná, vycházel ve svém rozhodnutí, aniž dokazování jakkoli doplňoval.
13. Pokud jde o právní posouzení věci, dospěl odvolací soud k závěru, že věc lze po právní stránce posoudit jinak, než to učinil soud I. stupně a než jak dovozuje žalovaná. Poučil proto žalovanou

dle § 118a odst. 2 o.s.ř. o svém právním názoru, že smluvní pokuta ve vztahu k žalované nebyla v blokační smlouvě sjednána platně, neboť z této smlouvy nevyplývá, jakou konkrétní povinnost žalobkyně ve vztahu k žalované smluvní pokuta utvrzuje a jejíž porušení by tak zakládalo nárok žalované na zaplacení smluvní pokuty. Dle odvolacího soudu je z blokační smlouvy zřejmé, že smluvní pokuta utvrzuje smluvní povinnost žalobkyně ve vztahu k prodávající spočívající v jejím závazku uzavřít kupní smlouvu nejpozději k poslednímu dni účinnosti blokační smlouvy, smluvní pokuta tak ujišťuje hlavní závazek mezi kupující a prodávající, nikoli ve vztahu k třetím osobám, tedy v souzené věci k žalované. Odvolací soud proto vyzval žalovanou, aby tvrdila a prokázala jakou smluvní povinnost žalobkyně ve vztahu k realitní kanceláři, jako zprostředkovateli utvrzovala, případně aby tvrdila a prokázala, že při uzavření blokační smlouvy jednala jako nepřímý zástupce prodávající na základě jí udělené plné moci a byla případně oprávněna za prodávající uzavřít i kupní smlouvu.

14. Žalovaná na tuto výzvu odvolacího soudu reagovala podáním ze dne 29.9.2020, v němž uvedla, že posoudit danou věc po právní stránce tak, jak nastínil odvolací soud je nesprávné, neboť je to v rozporu se základními zásadami občanského práva. Konstatovala, že judikatura, na kterou žalobkyně odkazuje, stejně jako konstrukce, že hlavní závazek, na něž je navázána smluvní pokuta, má plynout z kupní smlouvy je nepřipadná. Dle žalované hlavní závazek, k němuž je smluvní pokuta navázána, plyne přímo z blokační smlouvy. Podle této smlouvy smluvní pokuta ujišťuje závazek mezi všemi třemi smluvními stranami. Bylo by neúměrným zkrácením ve smyslu § 1793 o.z., pokud by jedna ze smluvních stran, v daném případě žalovaná, byla vyloučena z možnosti zajistit splnění ostatních závazků formou smluvní pokuty. V blokační smlouvě byly práva a povinnosti všech smluvních stran rozprostřeny rovnoměrně, když každá ze smluvních stran se zavázala ke splnění jasně, srozumitelně a účelně vymezených závazků. Žalobkyni poukazovaná judikatura podporuje tvrzení žalované, když hlavním závazkem z blokační smlouvy je úmysl nerozmyslet si uzavření kupní smlouvy. Jednání žalované není v rozporu s poukazovanou judikaturou. Právní konstrukcí obsaženou v blokační smlouvě nedošlo k porušení základních ustanovení občanského zákoníku, především uvedeným v § 1 odst. 2 o.z., ve vztahu k žalobkyni nedošlo ani k neúměrnému zkrácení podle § 1793 o.z., naopak k takovému zkrácení by došlo ve vztahu k žalované, pokud by bylo vyhověno odvolání žalobkyně. Žalovaná znovu akcentovala, že posoudit věc po právní stránce tak, jak předestřel odvolací soud, by bylo nesprávné, a proto žádala, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil a žalované přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení.
15. Odvolací soud shledal, že žalovaná i po poučení odvolacím soudem dle § 118a odst. 2 o.s.ř. setrvala na svém názoru, že právní posouzení věci, k němuž dospěl soud I. stupně je správné. Smluvní pokuta sjednaná v blokační smlouvě byla ve vztahu k ní sjednána platně, neboť tato smluvní pokuta jednoznačně utvrzuje hlavní závazek všech zúčastněných smluvních stran, kterým je „úmysl uzavřít kupní smlouvu“ ohledně blokováných nemovitostí.
16. Odvolací soud nadále tento právní názor žalované považuje za nesprávný.
17. Žalované je třeba přisvědčit v tom, že rezervační smlouvy nejsou jako smluvní typ přímo v občanském zákoníku upraveny, což však nevylučuje možnost, aby smluvní strany tento typ smlouvy uzavřely. V realitní praxi je to naopak zcela obvyklé. Žalované je třeba rovněž přisvědčit v tom, že blokační smlouvy prošly určitým vývojem v souvislosti s možností v nich sjednat smluvní pokutu pro případ zajištění splnění povinností z této smlouvy plynoucí právě ve vztahu k realitní kanceláři jako zprostředkovateli.
18. Soudní praxe se i za účinnosti zák.č. 89/2012 Sb. ustálila na názoru, že smluvní pokuta je i nadále svou povahou akcesorickým závazkem. Podmínkou platnosti ujednání o smluvní pokutě je tudíž existence hlavního závazku, který má být smluvní pokutou utvrzen. Smluvní pokutu mohou sjednat jen osoby v postavení věřitele a dlužníka hlavního utvrzeného závazku (k tomu viz blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.6.2018, sp.zn. 33 Cdo 671/2017 nebo rozsudek téhož soudu ze dne 29.10.2015, sp.zn. 33 Cdo 1272/2015).

19. Odvolací soud ohledně rezervační smlouvy odkazuje též na komentářovou literaturu k této problematice, zejména Komentář k občanskému zákoníku vydaný nakladatelství C.H. Beck, kde autoři velmi podrobně rozebírají charakter rezervační smlouvy, její obsah a zejména pak ujednání o smluvní pokutě utvrzující závazky z této smlouvy plynoucí.
20. Podle tohoto komentáře je primárním cílem uzavření rezervační smlouvy je závazek zájemce zaplatit peněžní částku jako utvrzení jeho zájmu o nabytí nemovitých věcí oproti uhrazení rezervačního poplatku se pak strana prodávající zavazuje po sjednanou dobu nemovitost rezervovat ve prospěch zájemce. Ve vztahu k závazku uzavřít cílovou smlouvu je pak standardně sjednávána smluvní pokuta pro případ nedodržení tohoto. Pokud zájemce cílovou smlouvu neuzavře, rezervační poplatek fakticky propadne straně prodávající, která uplatní smluvní pokutu, jejíž výše se běžně rovná složenému rezervačním poplatku na její úhradu se použije rezervační poplatek. Pokud prodávající cílovou smlouvu neuzavře, je povinen vrátit zájemci blokační poplatek dále uhradit zájemci i, případně sjednanou smluvní pokutu.
21. Komentář dále uvádí, že historicky se rezervační smlouva vyvinula zejména z potřeby realitních kanceláří disponovat nástrojem, kterým nalezený zájemce stvrdí svůj zájem o koupi konkrétní nemovitosti, pro případ, že by se zájemci přece jenom koupil rozmyslel, pak by složený rezervační poplatek propadl ve prospěch realitní kanceláře, která po dobu trvání rezervační smlouvy předmětnou nemovitost nenadále nenabízela k prodeji. Původně rezervační smlouvy tak byly dvoustranné, kdy smluvními stranami byl zájemcem na straně jedné a realitní kancelář na straně druhé, nikoliv však, jako zástupce prodávající strany, ale jako přímý účastník rezervační smlouvy. Takto koncipovaná rezervační smlouva však v praxi přinášela značné problémy, když realitní kancelář se sama nemohla zavázat k tomu, že cílovou smlouvu uzavře, neboť takovýto závazek mohl převzít pouze vlastník nemovitosti nebo jím zmocněná osoba jednající v zastoupení vlastníka nemovitosti Soudní judikatura pak dovodila, že zavázat se k uzavření smlouvy budoucí mohou pouze účastníci smlouvy, kterou mají v budoucnu uzavřít, tedy závazek zájemce uzavřít cílovou smlouvu nebyl v původních rezervační smlouvách platně sjednán, neboť na straně druhé nebyl dán reciproční závazek prodávající strany uzavřít cílovou smlouvu, nýbrž pouze závazek realitní kanceláře, že bude zajištěno uzavření cílové smlouvy stranu prodávající. Neplatnost závazků zájemce uzavřít cílovou smlouvu pak automaticky měla za následek i neplatnost smluvní pokuty sjednané pro případ, že by zájemce cílovou smlouvu včas neuzavřel. Bylo tak nutno hledat novou obsahovou variantu rezervační smlouvy.
22. Jednou z těchto variant rezervační smlouvy, která lépe vyhovuje požadavkům realitních kanceláří je trojstranná rezervační smlouva, v níž realitní kancelář může být vedle prodávající strany výslovně zavázána, že nebude dále vyhledávat zájemce o nemovitost. Realitní kancelář se pak může přímo na základě rezervační smlouvy podílet na případné smluvní pokutě vyinkasované prodávající stranou pro případ porušení smlouvy ze strany zájemce, a to na základě včleněného dvoustranného ujednání mezi prodávající stranou a realitní kanceláří. Není však vyloučeno, aby byla uzavřena rezervační smlouva jen mezi realitní kanceláří a zájemcem bez přímé smluvní účasti prodávajícího. Bylo by však třeba nově definovat závazky zprostředkovatele a zájemce, respektive bylo na místě postihovat zájemce smluvní pokutou nikoli za neuzavření cílové smlouvy, což by bez smluvní účasti prodávajícího znamenalo neplatnost rezervační smlouvy, nýbrž za porušení jiné smluvní povinnosti, která by nevyžadovala smluvní účast strany prodávající. Tomu by pak odpovídala konstrukce závazku na straně realitní kanceláře zajistit možnost uzavření cílové smlouvy v kombinaci se závazkem nemovitost dále nenabízet k prodeji dalšímu zájemci a na straně zájemce pak byla dána nikoli povinnost uzavřít cílovou smlouvu, nýbrž poskytnout zprostředkovateli součinnost potřebnou k převodu předmětných nemovitých věcí. Smluvní pokuta by pak v takovémto případě ujistovala ve vztahu k realitní kanceláři právě tuto povinnost zájemce.
23. Odvolací soud při právním posouzení dané věci vycházel z výše uvedených závěrů komentářové literatury a odkazované judikatury Nejvyššího soudu ČR a dospěl k závěru, že v dané věci účastníci uzavřeli trojstrannou rezervační smlouvu, jejímiž účastníky byly jak prodávající, tak zájemce, tak i

realitní kancelář jako zprostředkovatel. V předmětné rezervační smlouvě vymezili jednoznačně vzájemná práva a povinnosti prodávajícího tak, že prodávající i kupující jsou povinni na vyzvání realitní kanceláře bezprostředně poté, nejpozději do konce účinnosti rezervační smlouvy uzavřít kupní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí (viz článek IV. bod 1 a 4 blokační smlouvy). V článku III. bod 1 byl sjednán závazek realitní kanceláře současně se závazkem prodávajícího, nenabízet předmětné nemovitosti jinému zájemci pop dobu trvání blokační smlouvy. V článku V. bod. 2 a 3 si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ porušení závazků plynoucích z této rezervační smlouvy s tím, že smluvní pokuta se sjednává ve výši 50 000 Kč a realitní kancelář je oprávněna k její úhradě použít složený blokační poplatek. Současně bylo sjednáno, že dojde-li k porušení závazku ať již ze strany prodávajícího nebo zájemce, vzniká realitní kanceláři právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 25 000 Kč.

24. Ve vztahu k zájemci byla (žalobkyni) smluvní pokuta sjednána tak, že ujišťuje splnění jejich povinností stanovených touto rezervační smlouvou, zejména povinnosti uvedené v článku IV. bod 1 (povinnost uzavřít cílovou smlouvu – kupní smlouvu) nebo povinnost uvést pravdivé informace.
25. Z takto koncipovaného ujednání o smluvní pokutě je zřejmé, že se vázala ke smluvní povinnosti existující mezi prodávající a kupující, nikoli ve vztahu k třetímu subjektu, tj. realitní kanceláři. Jen na základě tohoto ujednání žalované nemohl vzniknout nárok na zaplacení smluvní pokuty. Z uzavřené blokační smlouvy ani nevyplývá žádné ujednání mezi žalovanou a prodávající, na jehož základě by žalovaná mohla přímo inkasovat polovinu smluvní pokuty, která by prodávající náležela v případě porušení závazku žalobkyně uzavřít s prodávající kupní smlouvu.
26. Smluvní pokuta pak měla ujišťovat i povinnost zájemce neuvádět nepravdivé informace. Tato povinnost zájemce je však formulována velmi vágně, nelze z ní shledat, zda se jednalo o povinnost ve vztahu k prodávajícímu nebo i k realitní kanceláři a čeho konkrétně se mají možné nepravdivé informace týkat. Nelze tak uzavřít, že takovýto závazek z uzavřené rezervační smlouvy ve vztahu k žalobkyni platně vznikl, a tudíž nemohlo ani dojít ani k platnému sjednání smluvní pokuty, jež by se měla vázat k případnému ujištění takového závazku.
27. Z uvedeného je zřejmé, že právní posouzení věci soudem I. stupně není správné, když ten uzavřel, že smluvní pokuta ve vztahu k žalované ujišťovala závazek žalobkyně uvést v blokační smlouvě pravdivé informace. Navíc za situace, kdy žalovaná ani netvrdila a neprokazovala, že by žalobkyně takovouto povinnost vůbec porušila.
28. Žalovaná svůj právní názor o tom, že jí vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty, opírá o to, že hlavním závazkem blokační smlouvy všech smluvních stran byl závazek „neporušit úmysl uzavřít kupní smlouvu“.
29. K tomu je třeba uvést, že úmysl uzavřít kupní smlouvu je jedním z předpokladů vzniku vlastního závazku, není však závazkem samotným. Kromě toho žalovanou prezentovaný právní názor nemá oporu v obsahu vlastní blokační smlouvy, neboť takovýto závazek ve smlouvě není vtělen a ani z jejích jednotlivých ustanovení neplyne.
30. Odvolací soud proto uzavřel, že smluvní pokuta byla sjednána výslovně pro ujištění závazku žalobkyně a prodávající uzavřít kupní smlouvu. Ve vztahu k realitní kanceláři smluvní pokutou ujišťován žádný závazek žalobkyně nebyl. Přímo žalované tak nevzniklo právo na zaplacení smluvní pokuty, toto právo vzniklo prodávající, již měla být zaplacena smluvní pokuta v plné výši. Blokační smlouva neobsahuje žádné konkrétní ujednání mezi prodávající a žalovanou, na jejímž základě by se žalovaná mohla na smluvní pokutě svědčící ve prospěch prodávající případně podílet. Jestliže si žalovaná ponechala částku 25 000 Kč z žalobkyní složeného blokačního poplatku, vzniklo tak na její straně bezdůvodné obohacení, které je povinna žalobkyni vydat.
31. Z výše uvedených důvodů proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil (§ 220 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) tak, že žalobě v plném rozsahu vyhověl.

32. Vzhledem k tomu, že odvolací soud částečně změnil rozsudek soudu I. stupně o věci samé, rozhodl dle § 224 odst. 2 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. znovu o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů a v řízení plně úspěšné žalobkyni přiznal účelně vynaložené náklady právního zastoupení.
33. Za řízení před soudem I. stupně právnímu zástupci žalobkyně náleží odměna stanovená dle § 7 bod 5. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhl.č. 177/1996 Sb. v platném znění (dále jen „Vyhláška“) za pět úkonů právní služby (převzetí zastoupení, předžalobní výzva, žaloba, písemné vyjádření ve věci ze dne 15.8.2019 a účast na jednání dne 25.2.2020) ve výši 10 500 Kč (5x po 2 100Kč). Dále mu náleží dle § 13 odst. 1, 3 Vyhlášky paušální náhrada hotových výdajů ve výši 1 500 Kč (5x po 300Kč). Po přičtení soudního poplatku z žaloby ve výši 1 000 Kč tak žalobkyni náleží na nákladech řízení před soudem I. stupně částka 13 000 Kč.
34. Za řízení odvolací právnímu zástupci žalobkyně náleží odměna stanovená dle § 7 bod 5. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. k)a d) Vyhlášky za tři úkony právní služby (odvolání, účast na jednání dne 22.9.2020 a dne 6.10.2020) ve výši 6 300 Kč (3x po 2 100 Kč). po přičtení soudního poplatku z odvolání ve výši 1 250 Kč tak žalované byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení ve výši 8 450 Kč.
35. Právní zástupce žalobkyně žádné další náklady, které mu případně vznikly s poskytnutím právních služeb žalobkyni, neosvědčil, a proto mu odvolací soud přiznal náhradu nákladů právního zastoupení jen v rozsahu uvedeném výše.
36. Celková výše náhrady nákladů řízení před soudy obou stupňů činí 21 450 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku **není** dovolání přípustné splnění podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. a § 238 o.s.ř.

Praha 6. října 2020

Mgr. Jiřina Jislová v. r.  
předsedkyně senátu