

Kapitola V. Rezervační smlouvy

1. Úvod

Rezervační smlouva je tzv. smlouvou nepojmenovanou. Na rozdíl např. od kupní smlouvy (jakožto smlouvy typové, resp. výslovně upravené) se obsah rezervační smlouvy bude odvíjet zásadně od ujednání smluvních stran. Nepojmenované smlouvy tak plně odrážejí princip smluvní volnosti stran, avšak zároveň kladou zvýšené nároky na tvorbu jejich obsahu, neboť u nich není dána typová zákonná úprava/základna, která by se použila v případě opomenutí některého podstatného aspektu takovéto nepojmenované smlouvy.

Rezervační smlouvy se v praxi staly poměrně oblíbenými, a to zejména v případech, kdy je konkrétní obchod řešen prostřednictvím realitní kanceláře.

V praxi se pak lze setkat s různorodým označením rezervačních smluv – např. dohoda o zablokování prodeje, blokační smlouva či např. smlouva o složení blokovacího depozita. Dále v textu však bude pro přehlednější pracováno výlučně s termínem rezervační smlouva.

Rezervační smlouvu lze obecně označit jako jakýsi (nepovinný) předstupeň smlouvy o budoucí smlouvě, resp. přímo smlouvy kupní, o čemž bude podrobně pojednáno dále.

Nutno poznamenat, že rezervační smlouva může být uzavřena (a v praxi je i uzavírána) nejen v případě prodeje nemovitých věcí, ale rovněž např. i v případech prodeje družstevních podílů či pronájmů. Dále v této kapitole však budou autoři (pro zjednodušení) pracovat pouze s variantou rezervační smlouvy vztahující se k prodeji nemovitých věcí.

2. Rezervační smlouva jako smlouva spotřebitelská

Z pohledu judikatury i nepojmenované smlouvy mohou být posouzeny jako smlouvy spotřebitelské (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Cdo 4114/2010). Tedy i rezervační smlouva může být smlouvou spotřebitelskou, je-li prodávající stranou osoba, která při uzavírání a plnění rezervační činnosti jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti, a zájemcem fyzická osoba, která při uzavírání a plnění smluv nejedná v rámci své obchodní nebo jiné činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání.

V takovémto případě bude namíste aplikovat úpravu dopadající na spotřebitelské smlouvy (viz § 1810 a násl. ObčZ). V tomto směru pak autoři mají za to, že na rezervační smlouvu bude dopadat (na rozdíl od smlouvy kupní) i úprava vztahující se ke spotřebitelským smlouvám uzavíraným distančním způsobem/resp. uzavíraným mimo obchodní prostory. Autoři totiž mají za to, že výjimka dle § 1840 písm. d) ObčZ na rezervační smlouvu

nedopadá, neboť předmětem rezervační smlouvy není vznik, převod ani zánik práva k nemovité věci.

Pokud půjde o spotřebitelskou rezervační smlouvu (tedy smlouvu uzavřenou mezi podnikatelem a spotřebitelem jakožto zájemcem o koupi), je pro úplnost namísto myslet v navazujících krocích na to, že *na obsah cílové kupní smlouvy, jejímiž stranami bude na straně prodávajícího podnikatel (např. developer) a na straně kupujícího fyzická osoba nepodnikatel, bude při uzavření takové cílové smlouvy na tuto dopadat i zvláštní úprava kupní smlouvy obsažená v § 2158 a násl. ObčZ, tj. zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě*. V tomto směru autoři odkazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Odo 1314/2005, ze kterého (k otázce použitelnosti zvláštních ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě) vyplývá následující závěr: „*Uzavřela-li kupní smlouvu o prodeji nemovitosti na straně prodávajícího osoba provozující živnost v oboru ‚realitní činnost‘, použijí se na práva a povinnosti z této kupní smlouvy též zvláštní ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě.*“

3. Forma rezervační smlouvy

Občanský zákoník obecně nestanovuje pro nepojmenované smlouvy obligatorní písemnou formu. K platnému sjednání rezervační smlouvy tudíž postačí toliko její sjednání v ústní formě.

Autoři však doporučují, aby rezervační smlouva byla uzavřena v písemné formě, a to zejména s ohledem na právní jistotu smluvních stran o přesném obsahu ujednání a rovněž pro případ nutnosti dokazovat přesný obsah ujednání v případě sporu z rezervační smlouvy.

4. Obvyklý základní obsah rezervační smlouvy

Primárním cílem uzavření rezervační smlouvy je bezpochyby závazek zájemce zaplatit peněžní částku jako utvrzení jeho zájmu o nabytí nemovitých věcí (dále jen jako „**rezervační poplatek**“). Oproti uhrazení rezervačního poplatku se pak strana prodávající zavazuje po sjednanou dobu nemovitost rezervovat ve prospěch zájemce, tj. se zavazuje předmětnou nemovitost neprodat jinému případnému zájemci, případně v kombinaci se závazkem nezatížit předmětnou nemovitost ani žádným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby – např. zástavním právem či služebností (dále jen jako „**rezervace**“). Zájemce tak získává časový prostor, např. za účelem zajištění úhrady (jemu chybějící) části kupní ceny formou hypotečního úvěru. V praxi se však případy „prosté“ rezervace ve smyslu shora uvedeného v podstatě nevyskytují.

Důvodem je to, že logickým vyústěním rezervace by měl být vzájemný závazek smluvních stran (tj. zájemce a strany prodávající) **uzavřít v rámci rezervační doby** tzv. „**cílovou smlouvu**“ – ať již v podobě smlouvy o budoucí kupní smlouvě, nebo přímo v podobě smlouvy kupní. Jinými slovy,

jde o navazující ujednání o tom, co bude následovat po uplynutí rezervace. Ostatně bez tohoto navazujícího ujednání by rezervace postrádala hospodářský význam. V této části se tak rezervační smlouva obsahově velmi přibližuje smlouvě o smlouvě budoucí.

Na rezervační smlouvu tak lze nahlížet i jako na smlouvu smíšenou kombinující inominátní část (tj. rezervaci) se smlouvou o budoucí smlouvě (tj. závazek uzavřít cílovou smlouvu).

Smluvní pokuta

Ve vztahu k závazku uzavřít cílovou smlouvu je pak standardně sjednávána smluvní pokuta – pro případ nedodržení tohoto. Zcela běžně je tato sjednávána *výhradně* k tíži strany zájemce o koupi. Avšak v rámci vyváženosti rezervační smlouvy by měla být sjednána i k tíži prodávající strany (což se však v praxi příliš neděje).

Pokud zájemce cílovou smlouvu neuzavře, rezervační poplatek fakticky „propadne“ straně prodávající. Strana prodávající totiž uplatní smluvní pokutu (jejíž výše se běžně rovná složenému rezervačnímu poplatku) a na její úhradu použije rezervační poplatek. Pak by se ujednání o osudu rezervačního poplatku mohlo přirovnat k závdavku (viz § 1808 a násl. ObčZ). U závdavku totiž platí, že nesplní-li se dluh z příčiny na straně toho, kdo dal závdavek (tj. zájemce), může si druhá strana (tj. prodávající) závdavek ponechat.

Vzor:

Smluvní strany sjednávají (ve smyslu § 2048 ObčZ), že pokud zájemce ve shora uvedené době neuzavře předmětnou cílovou smlouvu, složený blokační poplatek připadne jako smluvní pokuta prodávajícímu.

Pokud prodávající cílovou smlouvu neuzavře, je povinen vrátit zájemci blokační poplatek a dále uhradit zájemci i případně sjednanou smluvní pokutu.

Vzor:

V případě, že prodávající ve shora uvedené době neuzavře se zájemcem předmětnou cílovou smlouvu, je prodávající povinen složený rezervační poplatek obratem vrátit zájemci ve prospěch jeho bankovního účtu (viz záhlaví této smlouvy). Zájemci v takovém případě zároveň náleží vůči prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši _____ Kč za porušení povinnosti prodávajícího uzavřít cílovou smlouvu za dohodnutých podmínek.

Tip: *Vzhledem ke shora uvedenému autoři doporučují, aby v rámci rezervační smlouvy bylo jednoznačně uvedeno, jakým způsobem bude financována kupní cena ze strany zájemce. Pokud by měla být alespoň zčásti hrazena z úvěru (což je zcela běžné) a zároveň pokud by zájemce neměl (ke dni uzavření rezervační smlouvy) jistotu, zda mu úvěr bude skutečně poskytnut či nikoliv, pak je namístě do rezervační smlouvy začlenit ujednání o tom, že zájemce bude mít právo odstoupit od rezervační smlouvy, pokud mu úvěr nebude poskytnut. Je pak otázkou dohody, zda zájemce bude mít uvedené právo vždy (tj. bez ohledu na důvod neposkytnutí úvěru) či zda pouze v určitých, vyjmenovaných případech (např. pokud ocenění předmětu koupě ze strany úvěrujícího subjektu se bude od ceny sjednané lišit o více než 30 %).*

5. Účast zprostředkovatele v rámci rezervační smlouvy

a) Původní dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce – zprostředkovatel)

Historicky se rezervační smlouva vyvinula zejména z potřeby realitních kanceláří disponovat nástrojem, kterým nalezený zájemce stvrdí svůj zájem o koupi konkrétní nemovitosti, a pro případ, že by si zájemce přeci jenom koupil rozmyslel, pak by složený rezervační poplatek propadl ve prospěch realitní kanceláře (která po dobu trvání rezervační smlouvy předmětnou nemovitost fakticky dále nenabízela k prodeji). Původní rezervační smlouvy tak byly dvoustranné, kdy jejich smluvními stranami byl zájemce na straně jedné a realitní kancelář na straně druhé – nikoliv však v zastoupení prodávající strany, ale jako přímý účastník rezervační smlouvy. 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.

Realitní kancelář se (logicky) sama nemohla zavázat k tomu, že cílovou smlouvu uzavře, neboť takovýto závazek může převzít pouze vlastník nemovitosti (nebo jím zmocněná osoba, jednající v zastoupení vlastníka nemovitosti). A právě v tomto spočíval právní problém této jinak – z pohledu realitní kanceláře – praktické smluvní konstrukce. Četná judikatura pak shodně stvrdila, že zavázat se k uzavření smlouvy budoucí mohou pouze účastníci smlouvy, kterou mají v budoucnu uzavřít (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Cdo 694/2011). Tedy závazek zájemce uzavřít cílovou smlouvu nebyl v původních rezervačních 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 stranou prodávající.

Neplatnost závazku zájemce uzavřít cílovou smlouvu pak automaticky měla za následek i neplatnost smluvní pokuty sjednané pro případ, že by

zájemce cílovou smlouvu včas neuzavřel. K tomu viz např. rozhodnutí Ústavního soudu II. ÚS 3261/15, kde se mimo jiné uvádí: „*pokud nevznikl závazek hlavní (tj. závazek uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě), nemohl vzniknout ani závazek akcesorický (ujednání o smluvní pokutě)*“.

S ohledem na shora uvedené jednoznačné závěry judikatury nezbylo než hledat nové obsahové varianty rezervační smlouvy. Nutno však dodat, že ještě v dnešní době se bohužel lze v praxi setkat s původními rezervačními smlouvami (viz shora), buď z důvodu pohodlnosti realitní kanceláře, anebo z důvodu neznalosti dlouhodobě ustálené judikatury. Navíc platí, že kde není žalobce, není soudce...

b) Nové varianty rezervačních smluv

(1) Dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana)

Jako nejjistější (z pohledu platnosti) lze označit variantu, kdy vedle zájemce bude druhou smluvní stranou přímo strana prodávající. Tato varianta je však problematická pro realitní kanceláře, a to již z praktického důvodu, kdy bude nezbytné zajistit podepsání takové rezervační smlouvy prodávající stranou. Mezi další problematické aspekty pak patří i to, že se realitní kancelář na základě rezervační smlouvy „nedostane“ k případné smluvní pokutě (pro případ, že zájemce odmítne cílovou smlouvu podepsat), neboť ta bude náležet výlučně straně prodávající.

Zmocnění

První problém – tj. zajištění podepsání rezervační smlouvy stranou prodávající – je poměrně snadno řešitelný tím, že prodávající strana udělí realitní kanceláři za účelem uzavření rezervační smlouvy plnou moc. Z pohledu praxe pak je namístě podotknout, že takováto plná moc může být udělena i v rámci zprostředkovatelské smlouvy uzavřené za účelem zprostředkování prodeje nemovitých věcí mezi jejich vlastníkem a zprostředkovatelem. Ostatně to má i logiku, když uzavření rezervační smlouvy souvisí s procesem zprostředkování.

Nutno však podotknout, že i v udělení plné moci může být problém, a to ve vztahu k vymezení rozsahu zmocnění. Pokud půjde o všeobecnou plnou moc, tak by problém nastat neměl, avšak prodávající se takovému typu zmocnění brání, neboť jej logicky považují za rizikové.

U zvláštních/speciálních plných mocí je pak rozhodující příslušné vymezení jejich rozsahu.

V rámci speciálního zmocnění zprostředkovatele se poměrně často objevují formulace typu: „*zprostředkovatel se zmocňuje k uzavření smlouvy o rezervaci předmětu prodeje a k přebrání rezervační zálohy do výše x % z kupní ceny předmětu prodeje*“.

Byť by se na první pohled zdálo takovéto zmocnění jako dostatečné, je zapotřebí zohlednit aktuální judikaturu, ze které vyplývají následující zajímavé a důležité závěry. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 33 Cdo 571/2012 totiž zkonstatoval, že: „*Zmocní-li zájemce (poznámka autorů: tj. prodávající) zprostředkovatele při uzavření zprostředkovatelské smlouvy,*

jíž se zprostředkovatel zaváže vyhledat pro zájemce kupce jeho nemovitosti, pouze k uzavření tzv. rezervační smlouvy a převzetí rezervační zálohy, je zprostředkovatel oprávněn zavázat zájemce (prodávajícího) k zaplacení smluvní pokuty pouze pro případ porušení jeho povinností vyplývajících z rezervační smlouvy, nikoliv též pro případ, že z důvodů spočívajících na straně zájemce (prodávajícího) nedojde ve stanovené době k uzavření kupní smlouvy“, a dále:

*„Zmocnění je třeba posuzovat jen ve vztahu k těm závazkům, které (typicky) smluvní strany rezervací přijímají; v případě žalovaných (zastoupených zprostředkovatelkou) šlo o povinnost do 15. 5. 2009 neuzavřít bez písemného souhlasu žalobkyně s třetí osobou smlouvu o převodu bytu, smlouvu o budoucí smlouvě, jejímž předmětem by byl závazek převést byt, jinou smlouvu, kterou by byt zatížili zástavním právem, věcným břemenem, nájemním právem či jiným právem ve prospěch třetích osob. Protože rozsah oprávnění zahrnoval pouze sjednání **rezervačních** smluv (nikoliv smluv o převodu bytu), překročila zprostředkovatelka sjednáním smluvní pokuty, která měla zajišťovat závazek žalovaných uzavřít s žalobkyní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky s podílem na společných částech domu a pozemku, rozsah svého oprávnění vtěleného do smlouvy o zprostředkování.“*

Jinými slovy, z pohledu Nejvyššího soudu se zmocnění „k uzavření rezervační smlouvy“ (bez bližší specifikace) zřejmě obsahově vztahuje toliko ke sjednání shora popsané prosté rezervace, a již nikoliv ke sjednání závazku uzavřít cílovou smlouvu. Byť můžeme polemizovat s tím, že závazek uzavřít cílovou smlouvu je typickým závazkem v rámci rezervační smlouvy, nezbyvá než při koncepci plné moci důsledně dbát na podrobné vymezení předmětného zmocnění.

Při koncipování předmětného zmocnění tudíž autoři doporučují uvést podstatné náležitosti předpokládané rezervační smlouvy nebo nejlépe dát jako přílohu k plné moci vzorový text rezervační smlouvy s pokyny, jak může zmocněnec vyplnit chybějící části přiloženého vzorového textu.

Lze shrnout, že u dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce – prodávající strana) se role zprostředkovatele zužuje maximálně na zmocněnce prodávající strany, který se však nemůže přímo (tj. na základě rezervační smlouvy) podílet na smluvní pokutě sjednané k tíži zájemce (pokud tento neuzavře cílovou smlouvu). Nárok zprostředkovatele na „podíl“ z případné smluvní pokuty však může vyplývat ze samostatného ujednání mezi zprostředkovatelem a prodávající stranou. Pro zjednodušení této konstrukce se tak v praxi přistupuje k uzavírání trojstranných rezervačních smluv (zájemce – prodávající strana – zprostředkovatel), o kterých bude pojednáno dále.

(2) Trojstranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana – zprostředkovatel)

V návaznosti na některé problematické aspekty dvoustranné rezervační smlouvy (viz shora) dospěla praxe realitních kanceláří k trojstranné rezervační smlouvě již za účasti zprostředkovatele (realitní kanceláře).

Účast zprostředkovatele pomohla (oproti dvoustranné rezervační smlouvě) odstranit tyto praktické problémy:

Trojstranná rezervační smlouva	×	Dvoustranná rezervační smlouva
rezervační poplatek je skládán k rukám/na účet realitní kanceláře jakožto smluvní strany rezervační smlouvy		rezervační poplatek je skládán k rukám/na účet realitní kanceláře, aniž by tato byla smluvní stranou smlouvy, což je v praxi zájemci vnímáno negativně s poukazem na to, že nemají jistotu, jak realitní kancelář s rezervačním poplatkem naloží
realitní kancelář se podpisem smlouvy výslovně zavazuje určitým způsobem naložit s rezervačním poplatkem, což zvyšuje právní jistotu složitele rezervačního poplatku		smlouva není vůči realitní kanceláři přímo účinná, realitní kancelář bude postupovat fakticky pouze na základě dohody s prodávající stranou, která určila realitní kancelář jakožto platební místo
pro případ, že realitní kancelář poruší své závazky dle smlouvy – zejména co se naložení s rezervačním poplatkem týče, je možné přímo žalovat realitní kancelář (do jejíž dispozice se poplatek fakticky dostal)		realitní kancelář je fakticky v postavení platebního místa určeného prodávající stranou
realitní kancelář může být vedle prodávající strany výslovně zavázána, že nebude dále vyhledávat zájemce o nemovitost, což je z pohledu zájemců vnímáno pozitivně		výslovná limitace další činnosti realitní kanceláře je podmíněna pokynem prodávající strany
realitní kancelář se 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, např. v tomto znění:		k získání případného podílu na smluvní pokutě (viz vlevo) bude nezbytná separátní dohoda se stranou prodávající

Vzor:

Smluvní strany sjednávají (ve smyslu § 2048 ObčZ), že pokud zájemce ve shora uvedené době účinnosti rezervace neuzavře předmětnou cílovou smlouvu (za podmínek shora uvedených), složený blokační poplatek případně jako smluvní pokuta prodávajícímu, přičemž prodávající ani zprostředkovatel nebudou vůči zájemci dále zavázáni z této dohody.

V případě, že prodávajícímu vznikne nárok na smluvní pokutu dle předchozího článku této dohody, zavazuje se prodávající obratem uhradit zprostředkovateli částku rovnající se __ % z předmětné smluvní pokuty, a to z titulu paušální náhrady nákladů spojených s vyhledáním zájemce a administrací této dohody. Prodávající a zprostředkovatel v této souvislosti činí nepochybným, že shora uvedené ujednání o paušální náhradě nákladů má charakter výjimky z § 2449 ObčZ.

Autoři tak mají za to, že trojstranná rezervační smlouva přináší pozitiva jak pro zájemce, tak i pro zprostředkovatele. Proto v situaci, kdy obchod byl zprostředkován realitní kanceláří, bude zřejmě častěji použita trojstranná rezervační smlouva. Z pohledu prodávající strany pak trojstranná smlouva nepřináší žádné dramatické zhoršení, samozřejmě s výjimkou případného závazku uhradit zprostředkovateli část ze smluvní pokuty obdržené ze strany zájemce.

(3) Modifikovaná dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – zprostředkovatel)

Shora byly podrobně popsány důvody, proč původní rezervační smlouvy [viz oddíl 5 písm. a)] uzavírané mezi zprostředkovatelem a zájemcem byly posouzeny jakou neplatné, což v praxi vedlo k nezbytnosti použití nových smluvních modelů, které však nebyly a nejsou zcela přiléhavé potřebám realitních kanceláří, neboť v rámci nich se tzv. povinně objevuje jako smluvní strana i prodávající (viz shora rezervační smlouvy typu zájemce – prodávající či zájemce – realitní kancelář – prodávající). Aby bylo možné opět platně použít model rezervační smlouvy, *bez přímé smluvní účasti prodávajícího*, bylo namísto nově definovat závazky zprostředkovatele a zájemce, resp. bylo namísto nepostihovat zájemce smluvní pokutou 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).

V praxi se tak začaly používat dvoustranné blokační smlouvy (typu zájemce – zprostředkovatel), u kterých na straně zprostředkovatele byla dána povinnost zajistit *možnost* uzavření cílové smlouvy v kombinaci se závazkem předmět zprostředkování dále nenabízet, kdežto na straně zájemce nebyla dána povinnost k uzavření cílové smlouvy, nýbrž povinnost *poskytnout zprostředkovateli součinnost* potřebnou k převodu předmětných nemovitých věcí, zejména součinnost k jednání o podmínkách cílové

Součinnost

smlouvy, doložit schopnost financovat koupi nemovitých věcí apod. Právě pro případ, že by zájemce předmětnou součinnost neposkytl, nastupovala smluvní pokuta ve prospěch zprostředkovatele. Jinými slovy, zájemce již není postihován za neuzavření cílové smlouvy, ale za to, že zprostředkovateli neposkytl součinnost nezbytnou pro uzavření této cílové smlouvy. Tato koncepce však bude zřejmě fakticky funkční pouze v případech, že zájemce přestane komunikovat se zprostředkovatelem, např. z důvodu toho, že si nákup jednoduše rozmyslel. Autoři obecně k této koncepci dále poukazují na možné riziko spočívající v neurčitosti ujednání o poskytnutí předmětné součinnosti ze strany zájemce, což by mohlo vést i k neplatnosti ujednání o smluvní pokutě. Rovněž nelze opomenout, že tato varianta fakticky znemožňuje prodávající straně podílet se na sjednané smluvní pokutě (pro případ porušení rezervační smlouvy), jakož i na to, že tato varianta fakticky neposkytuje kupující straně (zájemci) žádnou smluvní garanci od prodávajícího, že neprodá předmět zprostředkování.

Autoři tak i nadále mají za to, že se jako nejlepším průsečíkem zájmů všech dotčených subjektů jeví shora uvedená rezervační smlouva trojstranná.

Co se možnosti platného uzavření shora uvedené modifikované dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce – zprostředkovatel) týče, autoři odkazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Cdo 1272/2015. Předmětné rozhodnutí takovýto model připouští, nicméně vždy je namístě myslet na to, že dané rozhodnutí zohledňuje určitý skutkový stav, a tudíž závěry v tomto obsažené musí být posuzovány právě optikou popsání skutkového stavu.

6. Účinky rezervační smlouvy ve vazbě na úhradu rezervačního poplatku

V rámci rezervačních smluv se poměrně často objevuje ujednání o tom, že *předmět prodeje bude ve prospěch zájemce zarezervován až po zaplacení rezervačního poplatku (resp. teprve v případě jeho zaplacení ze strany zájemce)*. Uvedené ujednání vychází z logiky prodávající strany, která fakticky podmiňuje účinnost rezervace úhradou rezervačního poplatku. Svým obsahem se předmětné ujednání nejvíce přibližuje odkládací podmínce, tj. odložené účinnosti rezervační smlouvy do doby uhrazení rezervačního poplatku.

Shora uvedené typové ujednání zkoumal Nejvyšší soud v rozhodnutí 33 Cdo 3026/2011 a došel k závěru, že se jedná o ujednání neurčité pro nejednoznačnost jeho věcného obsahu. Nejvyšší soud poukázal na to, že *„není-li tzv. rezervační záloha uhrazena, k rezervaci nedojde, a nenastane-li smluvní povinnost budoucích převodců rezervovat byt pro budoucího nabyvatele, nemůže jí korespondovat jeho povinnost zaplatit za takové plnění úplatu. Z rezervační smlouvy tedy náležitě nevyplývá, k čemu ve skutečnosti směřovala vůle smluvních stran.“*

S ohledem na uvedené (byť je diskutabilní, proč se Nejvyšší soud nezabýval posouzením předmětného ujednání jakožto odkládací podmínky) je