

Informační zpráva za měsíc leden 2021

Obsah zprávy

I. Judikatura

Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 4 Afs 353/2018 - 37, ze dne 18. února 2019
Formální náležitosti zastoupení v daňovém řízení [str. 2]

II. K judikatuře

Podrobnější informace k materiálům z části I. této zprávy [str. 2 až 5]

III. K některým vybraným otázkám

1) K otázce slevy z ceny a její (ne?)možná moderace [str. 5 až 7]

2) K otázce zákazu smluvní pokuty v rezervační smlouvě..... [str. 7až 10]

IV. Články a názory

1) Doručování v pracovním právu: Bude možné po čtrnácti letech konečně dát výpověď poštou [str. 10 až 12]

2) Ochrana proti nesoučinnosti kupujícího při přepisu vozidla v registru silničních vozidel [str. 12 až 15]

V. Nové právní předpisy

Prosinec 2020 (od částky 1 do 6 28.1. 2021) [str. 16]

I.

Judikatura

Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 4 Afs 353/2018 - 37, ze dne 18. února 2019
Formální náležitosti zastoupení v daňovém řízení

II.

K judikatuře

Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 4 Afs 353/2018 - 37, ze dne 18. února 2019
Formální náležitosti zastoupení v daňovém řízení

Zastoupení v daňovém řízení je upraveno v Dílu 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen daňový řád). Bylo rozhodováno o situaci, kdy se jednalo o zastoupení na základě vůle daňového subjektu, zmocnitele, které je jednostranným právním jednáním. Při zastoupení, tedy jednání před správcem daně jménem daňového subjektu, jedná zmocněnec jménem a v zájmu zmocnitele v plné moci určeném rozsahu. Podmínky kladené zákonem pro platnost plných mocí jsou dále upraveny v [§ 25 a následujících daňového řádu](#).

Plná moc je účinná ode dne jejího uplatnění před správcem daně, tzn., plná moc musí dospět do dispoziční sféry příslušného správce daně, aby se jí počal řídit. Platí zde tedy konstitutivní účinek zastoupení. Daňový subjekt má možnost určit rozsah zastoupení v plné moci, resp. je povinen vymezit rozsah zmocnění tak, aby bylo zřejmé, k jakým úkonům, řízením nebo jiným postupům se plná moc vztahuje. Pokud není uplatněná plná moc zcela určitá, potom je daňový subjekt správcem daně vyzván, aby ji upřesnil, tj. aby ji formuloval dostatečně určitě. Stanovit zcela určitě rozsah zastoupení je pro daňový subjekt velmi důležité také kvůli doručování, daňové písemnosti se doručují pouze tomuto zástupci, dle rozsahu jeho oprávnění k zastupování. O nedostatecích při vymezení rozsahu plné moci vyrozumí správce daně dnový subjekt i zmocněnce. Plná moc je vůči správci daně účinná až po odstranění vad. Pokud dojde k odstranění vad ve správcem stanovené lhůtě, tak zůstávají účinky podání zmocněnce na základě této plné moci zachovány. Právě této právní úpravy se dotýká rozsudek [Nejvyššího správního soudu, č. j. 4 Afs 353/2018-37](#), ze dne 18. února 2019.

Plná moc představuje jeden ze způsobů zastoupení při jednání se správcem daně. Zastoupení je potřeba k jednání, které se nejčastěji projevuje podáním podle [§70 odst. 1 a násl. daňového řádu](#), tedy úkonem směřujícím ke správci daně. Takové podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu. Dle §71 odst. 1 daňového řádu je možné je učinit „[písemně, ústně do proto-](#)



kolu nebo datovou zprávou a) podepsanou způsobem, se kterým jiný právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu, nebo b) s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky.“ Jiným právním předpisem je zde myšlen především zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Ten v § 18 odst. 2 udává, že úkon učiněný pověřenou osobou prostřednictvím datové schránky má tytéž účinky jako ten učiněný písemně a podepsaný, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak.

Vzhledem k rozsahu využívání tohoto typu zastoupení je nezbytné věnovat pozornost relevantní judikatuře v této oblasti. Rozsudek Nejvyššího správního soudu z letošního února je přelomový, jelikož jednoznačně označuje jako bezvadná podání daňových subjektů, která dosud byla správci daně označena jako podání s vadami a správce daně vyzýval daňový subjekt k jejich odstranění, což mnohdy mělo za následek neúčinnost předmětného podání a následnou sankci za opožděné tvrzení. Nejvyšší správní soud přiznává stejnou váhu kopii plné moci jako originálu, pokud je zjevná vůle zmocnitele, aby jej zmocněnec v dané věci zastupoval. Rozhodnutí soudu je založeno na odpovědi na otázku, zda je z podání zřejmá autonomie vůle zastoupeného. **V soudem řešeném případě byla z datové schránky zmocněnce (advokáta), současně s odvoláním, zaslána správci daně prostá kopie plné moci,** již zmocnitel zmocňuje advokáta k zastupování v odvolacím řízení, tedy k podání předmětného odvolání. Dle Nejvyššího správního soudu tedy bylo nade vší pochybnost zřejmé, že je zástupce se zastupováním seznámen a je obeznámen s detaily případu. I když tedy byla plná moc odeslána z datové schránky zmocněnce, nikoliv zmocnitele a ještě v prosté kopii, je dle soudu rozhodující zřejmá vůle zmocnitele, aby jej advokát v odvolacím řízení zastoupil.

Nejvyšší správní soud se neztotožnil s názorem stěžovatele, že by plná moc, kterou zaslal zástupce žalobkyně společně s odvoláním do datové schránky správce daně, obsahovala takové vady, aby nebylo zřejmé, že vztah zastoupení mezi žalobkyní a jejím zástupcem pro dané řízení vznikl, resp. existoval

Soud zde argumentoval také tím, že zmocněným zástupcem je advokát (advokát i daňový poradce-leg. zkratka daňový poradce), tedy placený odborník, který by odvolání zmocnitele bez patřičného zmocnění neměl důvod posílat. V předmětné věci Odvolací finanční ředitelství zamítlo odvolání s tím, že odvolání bylo podáním neúčinným, neboť nebyly odstraněny vady tohoto podání ve stanovené lhůtě. Městský soud v Praze pak, jakožto soud prvního stupně, zrušil rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství se závěrem, že se o neúčinné podání nejednalo. V odůvodnění uvedl, že v daném případě neexistovaly pochybnosti o tom, že byla plná moc udělena zástupci žalobkyně. Tato plná moc měla všechny potřebné náležitosti, které vyžadoval zákon i předchozí relevantní judikatura. Plná moc obsahovala též kopii doložky prohlášení o pravosti podpisu na listině sepsané advokátem, která osvědčovala vlastnoruční podpis jednatele žalobkyně. Jediná skutečnost, která byla v daném případě způsobila vyvolat pochybnosti, bylo to, že plná moc nebyla předložena zmocnitelem a nebyla předložena v originále. Jiné důvody pro zpochybnění existence zastoupení soud prvního stupně nespatriil. **Dle**

soudu prvního stupně zde nebyl důvod vydat výzvu k odstranění vad podání, jelikož toto podání dle vyjádření soudu vadami netrpělo.

Aplikace pouze na tzv. prezidiální plnou moc
(srov. § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu)?

Odvolací finanční ředitelství jakožto žalovaný napadlo rozsudek soudu prvního stupně včasnou kasační stížností. Námitky proti rozsudku soudu prvního stupně byly následující. Dle stěžovatele soud nesprávně vyšel ze závěrů nerelevantní judikatury vztahující se k plným mocem dle správního řádu. Správní řád vyžaduje pro prezidiální plnou moc, tedy takovou pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou v určité době nebo bez omezení v budoucnu zahájena. Její právní úprava je zakotvena v § 33 odst. 2 písm. c), zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Generální plnou moc, která mimo jiné zahrnuje i zastoupení advokátem pro případy daňového řízení je upravena v písmenu d) tamtéž pouze odkazem na zvláštní zákony. Odvolací finanční ředitelství dovodilo, že plná moc dle §§ 27 a 28 daňového řádu má mnohdy širší rozsah než reziduální plná moc a proto by pro ni měly platit ještě přísnější kritéria. Z toho stěžovatel také dovodil, že nepostačí zaslání generální plné moci v kopii a je třeba, aby byla zaslána v originále, s elektronicky ověřeným podpisem nebo z datové schránky zmocnitele, aby měl správce daně jistotu, že komunikuje s oprávněnou osobou. Dle odvolacího orgánu tedy nelze aplikovat judikaturu, týkající se plných mocí dle správního řádu, na daňovou problematiku, neboť dle něj pro plné moci dle daňového řádu by měla platit přísnější kritéria. Stěžovatel tak navrhl zrušení rozsudku Nejvyšším správním soudem.

Kdy je možné použít kopii plné moci?

Nejvyšší správní soud v daném případě zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou. Soud konstatoval: „*že spojuje-li daňový řád náležitosti plné moci s náležitostmi podání ve smyslu § 71 daňového řádu, činí tak výlučně jen v souvislosti s výzvou k odstranění vad plné moci.*“

Předmětný rozsudek tedy mění dosavadní dlouholetou praxi finanční správy ve prospěch daňových subjektů a zdravého úsudku. Na základě předmětného soudního rozhodnutí tak v případě, že bude zástupcem daňového subjektu učiněno podání (odvolání, žádosti apod.) a současně bude zaslána datovou schránkou kopie plné moci, která bude v rozsahu učiněného podání, bude na toto podání pohlíženo správcem daně jako na bezvadné podání, neboť je zřejmá vůle zmocnitele, aby jej v dané věci zastupoval zmocněnec, který toto podání učinil.

Právní věta: *Zákonodárce by měl požadovat přísnější nároky na plnou moc, ve chvíli, kdy existují o vzniku zastoupení pochybnosti. V těchto případech je třeba opravdu dokládat existenci zastoupení respektive zaslat daňovému subjektu výzvu k odstranění pochybností. V předmětné věci došlo k existenci vztahu zastoupení, který byl patrný z prosté kopie plné moci, a nebylo třeba dalších výzev ze strany finanční správy.*



Celý text rozboru judikátu lze nalézt na
<https://www.epravo.cz/top/clanky/formalni-nalezitosti-zastoupeni-v-danovem-rizeni-v-kontextu-rozsudku-nejvyššího-správního-soudu-cj-4-afs-3532018-37-ze-dne-18-unora-2019-109368.html>
(náhled 20.1. 2021)

III.

K některým vybraným otázkám

1) K otázce slevy z ceny a její (ne?)možná moderace

Sleva z ceny se může jevit jako efektivní nástroj k zajištění plnění smluvních povinností či vypořádání nároků ze smluv. Je třeba rozlišit, **zda je sleva z ceny smluvní pokutou, či zda má být nárokem z vadného plnění**. Cílem tohoto příspěvku je problematiku shrnout a poukázat na rizika, která mohou zapříčinit nemožnost domoci se slevy z ceny v plné výši.

Nejprve se budu věnovat případu, kdy je ujednání slevy z ceny **ujednáním o smluvní pokutě, přestože by ve smlouvě sleva z ceny nebyla výslovně pojmenována jako smluvní pokuta** ¹. V [§ 2051 ObčZ](#) se uvádí, že soud je oprávněn snížit nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu. Následující ustanovení ObčZ rozšiřuje použití moderace na pokutu stanovenou pro porušení smluvní povinnosti právním předpisem (penále). Pokud bychom přihlíželi pouze ke znění prvně zmíněného ustanovení, pak se jeví, že moderace se vztahuje pouze na smluvní pokutu, resp. na ujednání, která ve smlouvě budou typicky tímto způsobem pojmenována. Představme si situaci, kdy je ve smlouvě upraveno, že za porušení povinnosti ve smlouvě vymezené vzniká oprávněné smluvní straně právo na slevu z ceny. V této souvislosti je vhodné zmínit, jaký účel smluvní pokuta plní. [Nejvyšší soud](#) v rozsudku ze dne 15. 10. 2013, sp. zn. [26 Cdo 2626/2013](#), dovodil, že smluvní pokuta plní funkci preventivní, neboť v rámci smluvní pokuty je žádoucí, aby smluvní pokuta plnila roli nejen paušalizované náhrady škody (uhrazovací funkce smluvní pokuty), ale taktéž aby dostatečně motivovala a odrazovala dlužníka od porušení zajištěné smluvní pokuty. Obdobný závěr je uveden také v rozsudku [Nejvyššího soudu](#) ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. [33 Odo 1779/2006](#), tedy **že smluvní pokuta má funkci preventivní, uhrazovací a sankční**.

V první řadě je vhodné poukázat na [§ 555 ObčZ](#), který stanoví, že právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. Je tedy třeba zkoumat, jaký účel sleduje sleva z ceny. Pokud bude účelem slevy z ceny motivovat povinnou stranu k plnění svých povinností či plnit roli paušalizované náhrady škody, **pak se jedná o shodnou funkci jako v případě smluvní pokuty. Takové ujednání je pak ve své podstatě ujednáním o smluvní pokutě, přestože není těmito slovy pojmenováno**.



Vedle právní úpravy je nutné přihlédnout také k soudní rozhodovací praxi. Je možné poukázat na rozsudek *Nejvyššího soudu* ze dne 17. 9. 2013, sp. zn. *32 Cdo 3092/2011*, ve kterém Nejvyšší soud uvádí: „*Pro posouzení právní povahy ujednání není rozhodný užitý právní pojem, nýbrž obsah ujednání, z něhož je zřejmé, k čemu směřovala vůle stran. Závěr o tom, že sporným ujednáním byla sjednána smluvní pokuta, založil [pozn.: odvolací soud] toliko na argumentu, že ujednání naplňuje znaky dohody o smluvní pokutě a že jeho smyslem je zajištění řádného plnění závazku. Nelze přehlédnout, že účelem též takového ujednání je motivace dlužníka k řádnému a včasnému splnění jeho povinnosti.*“ Významné ve vztahu k předmětné problematice je, že Nejvyšší soud provedl výklad sporného dispozitivního ustanovení a na základě tohoto výkladu sporné dispozitivní ujednání podřadil pod ujednání o smluvní pokutě. Nejvyšší soud současně vyslovil, že takové zařazení je významné z hlediska možné moderace pokuty.

Institut moderace dle *§ 2051 ObčZ* bude spadat i na jinou formulaci, než bude pouze stanovení slevy z ceny jako pokuty ²⁾. Stěžejní vždy bude posouzení povahy právního jednání a základně takového posouzení učiněný závěr, zda se jedná o smluvní pokutu či nikoli.

Jak bylo zmíněno výše, vedle slevy z ceny jako ustanovení o smluvní pokutě je třeba oddělit slevu z ceny jako **nárok, který vychází z vadného plnění**. Ve druhém uvedeném případě tedy **nepřichází v úvahu** aplikace *§ 2051 ObčZ*. Pro úplnost bych uvedla, že ustanovení *ObčZ* upravující slevu z ceny jako nárok z vad uvádí, že se má jednat o přiměřenou slevu z ceny. Dle soudní rozhodovací praxe se přiměřenost slevy z ceny posoudí dle povahy a rozsahu vady ³⁾. Pokud však taková částka přiměřená nebude, je možné přistoupit k jejímu snížení? Předně je třeba zopakovat, že v případě snížení slevy z ceny jako nároku z vadného plnění nebude aplikován institut moderace smluvní pokuty. Současně je vhodné zmínit, že výše slevy z ceny se určuje k okamžiku poskytnutí daného předmětu plnění dle smlouvy ⁴⁾. Zde pro doplnění zmiňuji, že např. v průběhu provádění díla nemusí být fakticky zjistitelné, zda dílo má vady, neboť dosud nebylo provedeno. Současně je problematická možnost započíst slevu z ceny oproti ceně, neboť dle *§ 1987 odst. 2 ObčZ* pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není. Bude-li dotčená strana uplatňovat slevu z ceny, pak ji bude ve většině případů nárokovat po předání předmětu plnění, přičemž v případě nezaplacení slevy z ceny bude třeba přistoupit k soudnímu vymáhání takové částky (a nést povinnosti a břemena související s prokázáním nároku a jeho výše). V soudním řízení je pak soud dle svého uvážení oprávněn aplikovat *§ 136 zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád*, ve znění pozdějších předpisů, tj. lze-li výši nároků zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo nelze-li ji zjistit vůbec, určí ji soud podle své úvahy. Dle mého názoru však smluvní straně, která obdržela vadné plnění, vždy náleží nárok na přiměřenou slevu z ceny (vyčíslení takové částky se bude samozřejmě vždy odvíjet od konkrétních okolností). Fakticky tak může nastat situace, kdy dojde ke snížení požadované slevy z ceny, nicméně k takovému snížení by došlo na základě jiných kritérií oproti těm, která jsou stanovena v *§ 2051 ObčZ*. V této souvislosti bych výslovně zmínila, že náhradu škody je možné dle *§ 1925 ObčZ* požadovat vedle nároků z vad.



Závěrem bych shrnula, že jestliže je ujednání o slevě z ceny ve své podstatě ujednáním o **smluvní pokutě**, je třeba pamatovat na institut moderace dle § 2051 ObčZ (byť se ujednání o smluvní pokutě nazývá jakkoli). Pokud se bude jednat o **slevu z ceny jakožto nárok z vadného plnění**, pak i zde může dojít k jejímu snížení, nicméně oprávněné smluvní straně by měla vždy náležet sleva z ceny, která je přiměřená. Tyto závěry je jistě vhodné zohlednit při tvorbě smluv, a tedy řádně vymezit předmět plnění, neboť od něj se odvíjí práva z vad. Vzhledem k tomu, že ObčZ stojí mj. na zásadě smluvní volnosti, pak je možné i za účelem vypořádání vad sjednat smluvní pokutu. Nicméně je vhodné pečlivě zvážit, zda může být takový postup s přihlédnutím k předmětu plnění efektivní, zejm. s ohledem na institut moderace. V návaznosti na aplikaci tohoto institutu není možné vyloučit, že v konečném důsledku oprávněná strana obdrží menší finanční částku, než kterou by obdržela v případě, kdy by uplatnila slevu z ceny jako nárok z vadného plnění, neboť ve druhém uvedeném případě soud nesníží slevu z ceny až do výše vzniklé škody (která samozřejmě nemusí nutně vzniknout, či její vznik a výši bude možné prokázat velmi obtížně, např. pokud by se jednalo o ušlý zisk).

¹⁾ Od koncepce slevy z ceny za porušení smluvní povinnosti je třeba oddělit slevu z ceny jako nárok, který vzniká oprávněné smluvní straně v případě, kdy povinná smluvní strana poskytne vadné plnění. Pro příklad je možné poukázat na § 1923, § 2106 či § 2107 OZ.

²⁾ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2013, sp. zn. 23 Cdo 1118/2013.

³⁾ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. 3 Cdo 2889/2015.

⁴⁾ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2010, sp. zn. 23 Cdo 1299/2008.

Celý text článku lze nalézt na

<https://www.epravo.cz/top/clanky/sleva-z-ceny-a-jeji-nemozna-moderace-112397.html>
(náhled 21.1. 2021)

2) K otázce zákazu smluvní pokuty v rezervační smlouvě

Snad každý kupující či nájemce nemovitosti se při realitním obchodu zprostředkovaném realitním makléřem setká s rezervační smlouvou, **kterou se realitní makléř zaváže po určitou dobu nenabízet nemovitost dalším osobám**. Smyslem smlouvy je poskytnout zájemci o nemovitost prostor zajistit si na zamýšlený realitní obchod finance, popř. dojednat s vlastníkem nemovitosti podobu kupní či nájemní smlouvy.



Dosavadní praxe je taková, že součástí rezervační smlouvy je - mimo jiné - povinnost zájemce o nemovitost uzavřít ve sjednané lhůtě se současným vlastníkem nemovitosti příslušnou zprostředkovávanou smlouvu (o koupi či o nájmu nemovitosti) **a utvrzení této povinnosti smluvní pokutou.** Tento příspěvek se věnuje tomu, zda poměrně nový *zákon o realitním zprostředkování, tj. zák. č. 39/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů*, (dále též jen „Zákon“) tuto praxi nadále umožňuje či má ambice ji změnit.

Zákon o realitním zprostředkování jmenovitě nehovoří ani o rezervační smlouvě ani o zákazu smluvních pokut. Přesto důvodová zpráva shora uvedenou praxi odsuzuje a cílí na její změnu.

Zákon o realitním zprostředkování upravuje podobu a náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování, kterou definuje jako smlouvu, již se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy. Při restriktivním výkladu pojmu „smlouva o realitním zprostředkování“ se může zdát, že se jedná toliko o smlouvu mezi realitním makléřem a jeho prvotním klientem, ve většině případů vlastníkem věci nemovité. Může se tak zdát, že smlouvu rezervační nelze pod tento pojem podřadit. Tomuto restriktivnímu výkladu nasvědčuje to, že činnosti realitního zprostředkování, jak jsou popsány v ust. *§ 3 Zákona*, skutečně realitní makléř poskytuje prvotnímu klientovi a nikoliv zájemci o nemovitost. Ze znění a smyslu dalších ustanovení Zákona však dovozujeme, že tento úzký výklad není správný.

Zákon o realitním zprostředkování **nerozlišuje** mezi prvotním klientem a zájemcem o nemovitost a všechny subjekty, které s realitním makléřem uzavírají smlouvu, - označuje jako „Zájemce“. Přesto v ust. *§ 11 a 12 Zákona*, normujících některé povinnosti realitního makléře, hovoří zákon o realitním zprostředkování výslovně jen o zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva obsahujícího oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc.

V ust. *§ 11 Zákona* je zakotvena povinnost realitního makléře nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování **předat zájemci o nemovitost výpis z katastru nemovitostí.** Zákon o realitním zprostředkování tedy výslovně počítá s tím, že realitní makléř bude smlouvu o realitním zprostředkování uzavírat nejen s osobou, která nemovitost vlastní a přejde si vyhledat zájemce o nemovitost, ale i se zájemcem o nemovitost.

Závěru, že smlouvou o realitním zprostředkování Zákon nemyslí smlouvu realitního makléře s prvotním klientem, ale i smlouvu rezervační sjednanou s osobou, kterou makléř při svém realitním zprostředkování vyhledal, svědčí i informační povinnost zakotvená v ust. *§ 12 Zákona*. Realitní makléř je dle uvedeného ustanovení povinen poskytnout zájemci o koupi či nájem nemovitosti informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

Při respektování restriktivního výkladu bychom přitom nutně dospěli k nonsensu, kdy by byl

realitní makléř povinen předat výpis z katastru nemovitostí a informace o závadách nemovitosti tomu, kdo jej oslovil s žádostí o zprostředkování prodeje či nájmu vlastněné nemovitosti. Na základě uvedených důvodů tak máme za to, že **rezervační smlouva je smlouvou o realitním zprostředkování ve smyslu Zákona a že výše uvedený restriktivní výklad je nesprávný.**

Na rezervační smlouvy se tak vztahuje zákaz zakotvený v ust. [§ 14 Zákona](#), dle kterého nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. V úvodu nastíněná praxe smluvních pokut sjednaných v rezervačních smlouvách za neuzavření realitní smlouvy tak je v současnosti protiprávní. Taková ujednání jsou pro rozpor se zákonem absolutně neplatnými. Nelze platně sjednat sankci za porušení domnělé povinnosti, která však nebyla platně sjednána.

Důvodová zpráva k ust. [§ 14 Zákona](#) konstatuje, že je uvedené ustanovení reakcí na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů snažících se ve smlouvách obdobné povinnosti uvádět i zohledněním stávající ustálené judikatury.

Přesto se i po 3.3.2020 ve smlouvách rezervačních či jinak nazvaných vyskytují ujednání sankcionující smluvní pokutou neuzavření realitní smlouvy ve stanovené lhůtě. Subjekty, které smlouvy obsahující taková ujednání předkládají k podpisu, se opírají o výše nastíněný restriktivní výklad a za realitní smlouvu považují pouze smlouvu o zprostředkování uzavřenou s prvotním klientem. Zaznamenali jsme v naší advokátní praxi pokus získat smluvní pokutu tím, že byla rezervační smlouva vydávána za smlouvu o smlouvě budoucí sjednanou mezi subjekty budoucího realitního obchodu. Obsahuje-li však taková smlouva ujednání o smluvní pokutě, která má připadnout realitnímu makléři, pak se zcela zjevně jedná pouze o snahu obejít zákonný zákaz a normy zákona o realitním zprostředkování i normy o neplatnosti právního jednání je na místě aplikovat.

Subjekty pokračující v různých podobách v praxi popsané v úvodu tohoto příspěvku však opomíjejí jednu podstatnou skutečnost. A sice, že sporná ujednání o smluvních pokutách ve prospěch realitního makléře za to, že zájemce o nemovitosti neuzavře realitní smlouvu, nebyla platným ujednáním ani před účinností zákona o realitním zprostředkování. Tvrdí-li někdo, že rezervační smlouva není smlouvou o realitním zprostředkování a že se na ni regulace Zákona nevztahuje, pak tím neodvrátí závěry ustálené soudní judikatury. Soudní praxe už od roku 2004 setrvává na právním závěru, že jakákoliv ujednání v rámci rezervačních či obdobných smluv, která zakládají právo realitního makléře na smluvní pokutu za to, že zájemce o koupi nesplní svůj smluvní závazek a neuzavře s prodávajícím kupní smlouvu, jsou absolutně neplatná. Taková ujednání jednak odporují účelu norem občanského zákoníku o smlouvě o smlouvě budoucí, jednak se snaží sankcionovat porušení povinnosti, **kteřou zájemce o koupi nemá a nemůže platně mít vůči realitnímu zprostředkovateli.** Pro stručnost si dovoluujeme v detailech odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu např. rozsudek [Nejvyššího soudu](#)



ČR ze dne 31. 5. 2004 sp. zn. 33 Odo 330/2002, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2012 sp. zn. 33 Cdo 2572/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2013 sp. zn. 33 Cdo 3448/2012 či rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 8. 2012 sp. zn. 33 Cdo 694/2011.

Závěrem tohoto příspěvku tak je, že v rezervační či obdobné smlouvě sjednané mezi zájemcem o koupi či nájem nemovitosti a realitním makléřem nemůže být platně sjednána povinnost uzavřít zprostředkovanou realitní smlouvu a už vůbec nemůže realitní makléř za nesplnění této povinnosti po zájemci o nemovitost požadovat zaplacení smluvní pokuty.

Celý text článku lze nalézt na

<https://www.epravo.cz/top/clanky/zakaz-smluvni-pokuty-v-rezervacni-smlouve-112398.html>

(náhled 21.1. 2021)

IV.

Články a názory

1) Doručování v pracovním právu: Bude možné po čtrnácti letech konečně dát výpověď poštou

Problematika doručování v pracovním právu je všeobecně známá. Přestože je současný zákoník práce v účinnosti čtrnáct let, do nedávné doby bylo doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb v pracovním právu tabu. **V zásadě totiž nebylo možné doručením písemnosti poštou dosáhnout právních účinků proti vůli druhé strany.** Díky novele jsme se ale poštovním výpovědím zase o krůček přiblížili, přesto se i nadále zaměstnavatelé poštovním doručováním dostávají na velmi tenký led.

Proč (ne)doručovat poštou

Přestože za předchozího zákoníku práce doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb v zásadě nečinilo obtíže, při psaní zákoníku současného se zákonodárce snažil pravidla pro doručování zpřesnit a posílit ochranu zaměstnanců. Těmito změnami se mu však podařilo jiné než osobní způsoby doručování prakticky vyloučit. Po čtrnácti letech jsme se opět o něco přiblížili stavu, kdy bude odesílání důležitých písemností poštou konečně bez obav využitelné.

Možnost posílání například výpovědí nebo okamžitých zrušení pracovního poměru přitom zaměstnavatelům mnohdy značně chybí, a to především proto, že jde **o jediný způsob doru-**

Asociace občanských poraden, z.s.

Sabinova 287/3, 130 00 Praha 3

IČO 65998642

Tel: 284 019 220

Email: aop@obcanskeporadny.cz

www.obcanskeporadny.cz



čování fikcí těm zaměstnancům, kterým doručovat osobně nelze. Vypovídání pracovně-právních vztahů těm, kteří ze dne na den přestali do práce docházet nebo prostě zmizeli, je jinak prakticky nemožné.

Značnou úlevu představuje možnost **fiktivního doručení** i pro zaměstnavatele, jejichž zaměstnanci **odmítají výpověď nebo okamžité zrušení pracovního poměru převzít**. Pokud se totiž dříve zaměstnavatel pokoušel zaměstnanci výpověď doručit osobně, přičemž zaměstnanec výpověď odmítal, musel si zaměstnavatel opatřit svědky a pokusit se zaměstnanci písemnost doručit znovu (pokud svědci nebyli přítomni už u prvního pokusu o doručení, což vzhledem k povaze a citlivosti takové písemnosti nebývá běžné). To bylo v některých případech značně nepříjemné, jelikož někteří zaměstnanci vykazovali již při prvním pokusu o doručení výpovědi známky agresivity. Nyní je možné po neúspěšném osobním pokusu o doručení se se zaměstnancem prostě rozloučit doporučeným psaním.

Prekážek pro poštovní výpovědi bylo přitom od samého počátku mnoho. Zaměstnavatel je v první řadě povinen doručovat zaměstnanci písemnosti týkající se vzniku, změn a skončení pracovněprávního vztahu osobně na pracovišti. Tato povinnost zaměstnavateli zůstává a nutno podotknout, že v pracovním právu má svůj význam. Pokud se doručení na pracovišti nezdařilo, bylo třeba doručovat v jeho bytě nebo kdekoli bude zastihnut. Zaměstnavateli tak nezbylo, než se pokusit zaměstnance doma zastihnout. Tato povinnost byla ale zúžena a zaměstnavatelé už nemusejí do bytů zaměstnanců docházet. I nadále se musejí pokusit o doručení na kterémkoliv místě, o němž vědí, že se na něm zaměstnanec zdržuje. **Pokud však o takových místech nevědí, je cesta pro distanční doručování otevřena.**

Než se však vydáte na poštu, nezapomeňte se ujistit, že jste skutečně učinili vše možné pro osobní doručení. Nejvyšší soud již v minulosti dovodil, že pouze na základě skutečnosti, že zaměstnanec není v práci, nelze bez dalšího na osobní doručování zanevřít. Je nutné vzít v potaz, že doručení zaměstnanci na pracovišti není možné např. proto, že čerpá dovolenou, lze-li očekávat, že na pracovišti bude po jejím skončení. Je třeba posoudit, do jaké míry je doručení výpovědi urgentní a případně vyčkat. Z judikatury dovolacího soudu také vyplývá, že pokud zaměstnavatel není schopen zastihnout osobně zaměstnance ve všední den, avšak byl by toho schopen např. o víkendu, a přesto se o to nepokusí, nedostojí své povinnosti a výpověď bude soudem posouzena jako neplatná.

Konečně další možností je provozovatel poštovních služeb. Kromě něj je možné doručovat i prostřednictvím sítě nebo elektronických komunikací, zde však z povahy komunikace doručení fikcí není možné, nebo prostřednictvím datové schránky, u níž doručení fikcí zákon připouští, avšak je třeba, aby s touto formou doručování zaměstnanec výslovně souhlasil. Pokud vyloučíme zaměstnance, kteří uživateli služeb datových schránek nejsou, a ty, kteří si se svým zaměstnavatelem tímto způsobem komunikovat nepřejí, zůstane nám jich skutečně pouze hrstka.



Proč to dřív nešlo?

Prvním problémem poštovního doručování **byla zákonná lhůta deseti pracovních dnů, po němž musela být zásilka na poště uložena.** Tuto službu sice Česká pošta, jejíž doručovací služby bývají obecně využívány nejčastěji, nenabízela a nenabízí, s trochou fantazie bylo nicméně možné využít možnosti uložení po dobu patnácti kalendářních dnů a podmínku splnit (pokud se do toho nepřipletly státní svátky). **Nyní již zákon požaduje dodržení patnáctidenní lhůty tak, jak ji pošta nabízí.**

Dalším problémem byla dlouhou dobu **poučovací povinnost.** Zaměstnanec musel být doručovatelem poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti a o takovém poučení musel být proveden písemný záznam.

Jde o další službu, kterou největší český doručovatel dlouho neposkytoval. I když bylo již dříve možné k obálce s písemností přiložit druhou obálku s poučením, která měla být vhozena do schránky, doručovatelé nebyli schopni záznamy o poučení pořizovat, protože účinky doručení mohly nastat pouze v případě, že si zaměstnanec dopis sám dobrovolně vyzvedl. V čem je háček? Zaměstnanci, kterým potřebujete doručit výpověď poštou, si velmi často výpověď dobrovolně nepřevzou.

Ani tak to není snadné...

Přestože dnes již je možné s poštou tyto podmínky doručování dohodnout, vypuštění povinnosti záznamu je pro zaměstnavatele jistou úlevou a dalekým příslibem, že to jednou v budoucnosti půjde. Pokud se i přes veškeré nástrahy rozhodnete to zkusit, nezapomeňte: **primárně doručovat osobně, poštou jen do vlastních rukou nebo tomu, koho zaměstnanec k převzetí zmocnil plnou mocí s úředně ověřeným podpisem, dodejka, zachování doby uložení a spolu s písemností zaslat poučení.** Šťěstí přeje odvážným a není vyloučeno, že právě vám se to podaří.

Celý text článku lze nalézt na

<https://www.epravo.cz/top/clanky/dorucovani-v-pracovnim-pravu-bude-mozne-pocetrnacti-letech-konecne-dat-vypoved-postou-112428.html>

(náhled 21.1. 2021)

2) Ochrana proti nesoučinnosti kupujícího při přepisu vozidla v registru silničních vozidel

Není výjimkou, že prodávající vozidla udělí kupujícímu v dobré víře plnou moc k přepisu vozidla v registru silničních vozidel (dále jen jako „registr“) a světe div se, kupující přepis ne-

Asociace občanských poraden, z.s.

Sabinova 287/3, 130 00 Praha 3

IČO 65998642

Tel: 284 019 220

Email: aop@obcanskeporadny.cz

www.obcanskeporadny.cz



provede. Důvodem může být prosté zapomenutí nebo i snaha vyhnout se hrazení budoucích pokut či povinného ručení. Následující text je rozdělen do dvou částí, tj. na část první, která se zabývá otázkou, jak docílit přepisu a na část druhou, která se zabývá případnými nároky prodávajícího vůči nesoučinnému kupujícímu.

Přepis vozidla v registru silničních vozidel

Až do přijetí zákona č. [63/2017 Sb.](#), kterým byl novelizován zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích (dále jen jako „zákon“), bylo možné požádat o změnu vlastníka v registru pouze společnou žádostí kupujícího a prodávajícího.

Uvedenou novelou byla v [§ 8a](#) zákona zavedena možnost požádat o změnu vlastníka v registru vedle společné žádosti i samotným kupujícím či prodávajícím.

Kamenem úrazu nicméně zůstala povinnost předkládat úřadu mj. i protokol o evidenční kontrole, který ovšem ve většině případů prodávající již nemá k dispozici, neboť tento zpravidla předal při předání vozidla rovněž kupujícímu.

Bez předložení požadovaných dokumentů nemůže dojít uvedeným způsobem ke změně vlastníka v registru, což stvrdil i [Nejvyšší soud](#) ve svém rozsudku ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. [9 As 346/2019](#), kterým zdůraznil, že citované ustanovení *má pouze poskytnout dosavadnímu či novému vlastníku možnost podat žádost o zápis změny vlastníka silničního vozidla i bez součinnosti toho druhého, který se například odmítá dostavit na obecní úřad za účelem podání společné žádosti či vystavit k jejímu podání plnou moc. Vlastníky silničních vozidel však nezabývá povinností předložit i v takovém případě protokol o evidenční kontrole vozidla a zelenou kartu.*

Překvapivé řešení nakonec přinesl až zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů (nově nahrazen zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů), neboť údaje vedené o vlastníku vozidla v registru jsou rovněž osobními údaji ve smyslu uvedeného zákona.

[Nejvyšší správní soud](#) pak v rozsudku ze dne 6. 12. 2016, č. j. [7 As 254/2016 - 33](#) konstatoval, že citovaný zákon umožňuje, *aby byla změna údajů v registru učiněna i na žádost osoby, která je jako vlastník je stále v registru evidována, ale dostatečným způsobem prokáže, že reálným vlastníkem vozidla již není. Takový postup je nutné připustit tím spíše s ohledem na to, že osoba v této situaci již zpravidla nebude mít dokumenty požadované zákonem č. 56/2001 Sb. k dispozici, a nemusí mít ani možnost se k nim dostat.*

Rozhodnutí rovněž vymezilo, jak by měl příslušný úřad při vyřizování žádosti o odstranění nesprávně vedeného osobního údaje v registru postupovat, tj. *pokud nabyvatele vozidla nebude možné kontaktovat a nový vlastník nebude moci být do registru zapsán, úřad by měl pris-*



toupit výmazu osobních údajů z registru.

Otázkou zůstává, co by měl úřad vyžadovat k dostatečnému prokázání, že žadatel výmazu již není skutečným vlastníkem vozidla.

Ve smyslu *§ 1099 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*, platí, že kupující se stane vlastníkem vozidla uzavřením kupní smlouvy, případné žaloby na určení vlastnictví a vydané rozsudky jsou tedy pouze deklaratorní povahy.

Z pohledu soudní praxe se jeví praktické žalovat na určení, že prodávající již není vlastníkem vozidla, jelikož při požadování určení kupujícího jako vlastníka vozidla nemusí být jisté a doložené, zda tento je stále vlastníkem vozidla, resp. zda jej nepřevedl dále.

Dle mého názoru (*pozn.: autora článku*) by nicméně úřad neměl vyčkávat a vyžadovat doložení určovacího rozsudku a měl by provést změnu, resp. výmaz osobního údaje již na základě doloženého převáděcího právního titulu (kupní, darovací či jiná smlouva), kterým již musí vzniknout na straně úřadu důvodné pochybnosti o přesnosti zpracovávaných osobních údajů, což je důvod pro jejich výmaz (viz odůvodnění citovaného *rozsudku Nejvyššího správního soudu*).

Nároky vůči kupujícímu

Co se týče potenciálních nároků prodávajícího vůči kupujícímu, zde zásadně připadají v úvahu nároky dva, a to z uhrazených pokut nebo z uhrazeného povinného ručení.

Ve smyslu zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích, se za provozovatele vozidla považuje osoba, která je v registru zapsána jako vlastník tohoto vozidla, není-li jako jeho provozovatel v registru zapsána jiná osoba, a to i tehdy, jestliže již tato osoba vlastníkem vozidla není.

Nadepsané potvrdil rovněž *Nejvyšší správní soud* v rozsudku 28. 2. 2018, č. j. *1 As 222/2017 – 51*, když konstatoval, že *podle zákona o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích je provozovatelem vlastník uvedený v registru vozidel, bez ohledu na to, zda je skutečně vlastníkem, resp. že určení provozovatele je dáno výhradně evidenčním stavem v registru vozidel, nikoli skutečným (právním) stavem.*

Provozovatel vozidla pak má povinnost zajistit, aby při užití vozidla na pozemní komunikaci byly dodržovány povinnosti řidiče a pravidla provozu na pozemních komunikacích.

Bohužel po předání vozidla prodávající nemůže dodržování pravidel zajišťovat a reálně vědět, který řidič se skutečně dopustil přestupku, tedy jestliže nebude zjištěna totožnost osoby řidiče,

zásadně mu nezbyvá jinak, než uloženou pokutu za přestupek uhradit (srov. *nález Ústavního soudu* ze dne 16. 5. 2018, sp. zn. *Pl. ÚS 15/16*).

Otázkou zůstává, zda lze takto uhrazené pokuty vymáhat po kupujícím, který nesplnil svoji povinnost přepsat osobu vlastníka v registru.

Osobně se domnívám (*pozn.*: autor článku), že ano, jelikož jsou splněny podmínky pro vznik odpovědnosti za škodu, tj. je dáno porušení povinnosti na straně kupujícího, v důsledku čehož došlo k újmě na majetku prodávajícího.

Naopak v případě uhrazeného povinného ručení mám za to, že jeho případné vymáhání bude složitější, neboť prodávající, tj. pojistník, měl sám povinnost ve smyslu *§ 12 odst. 2 zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla*, oznámit změnu vlastníka vozidla pojišťovně, u které má sjednáno pojištění odpovědnosti z provozu vozidla.

Teoreticky si lze představit vymáhání uhrazeného pojistného jako bezdůvodného obohacení, problematické ale bude určení osoby povinné k jeho vydání, neboť v mezidobí mohlo být kupujícím vozidlo dále zcizeno.

Pro prodávajícího je nicméně příznivé, že zániku pojistného vztahu a povinnosti hradit povinné ručení lze dosáhnout bez ohledu na evidenci vlastníka v registru, a to prostým oznámením změny vlastníka vozidla pojistiteli.

Nadepsané potvrdil rovněž rozsudek *Nejvyššího soudu* ze dne 25. 7. 2007, č. j. *32 Odo 1471/2005*, který uvedl, že *pojištěného je nutno považovat za provozovatele vozidla až do doby, dokud změnu vlastnictví vozidla neoznámí pojistiteli*.

Shrnutí

Ochrana osobních údajů konečně umožňuje prodávajícímu zajistit výmaz svého jména jako vlastníka vozidla z registru. Bez ohledu na součinnost kupujícího mu zákon rovněž umožňuje ukončit pojistný vztah k vozidlu.

Co se týče možných peněžních nároků vůči nesoučinnému kupujícímu, zde si umím reálně představit vymáhání uhrazených pokut, kdežto vymáhání uhrazeného pojistného bude spíše problematické.

Celý text článku lze nalézt na

<https://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-proti-nesoucinnosti-kupujiciho-pri-prepisu-vozidla-v-registru-silnicnich-vozidel-112387.html>
(náhled 21.1. 2021)



V.

Nové právní předpisy

Ve sledovaném období od 1.1. 2021 do 28.1. 2021 bylo vydáno celkem 32 předpisů a obdobných závazných aktů českého právního pořádku, z toho 6 sdělení ministerstev a jiných oprávněných orgánů, 0 sdělení úřadů, 0 sdělení Státní volební komise, 0 sdělení Národní rozpočtové rady, 6 nařízení vlády, 12 usnesení vlády, 4 vyhlášek, 2 zákony, 0 úplných znění zákona, 2 nálezy Ústavního soudu, 0 sdělení Ústavního soudu, 0 ústavních zákonů, 0 usnesení Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, 0 Rozhodnutí vlády České republiky, 0 Rozhodnutí prezidenta republiky, 0 Rozhodnutí předsedy Senátu Parlamentu České republiky, 0 Zákonné opatření Senátu a 0 Usnesení Poslanecké sněmovny o schválení zákonného opatření Senátu.

Za monitorované období nebyl schválen žádný zásadní právní předpis či novela nebo změna již zásadního právního předpisu existujícího, který by byl stěžejně nápomocen v poradenské činnosti občanských poraden či který by byl výslovně spjat s obvyklými dotazy veřejnosti.

Pozn.) text psaný *zelenou kurzivou* je citace znění ustanovení z právního předpisu nebo výňatek z textu související literatury či výňatek z textu rozhodnutí orgánu anebo upozornění na odkaz ustanovení právního předpisu nebo dotčeného dokumentu

Zpracoval: JUDr. Karel J a r e š

Dne 31. ledna 2021