22. 9. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Ani smlouva o smlouvě budoucí kupní týkající se převodu nemovité věci nemusí mít písemnou formu

V občanskoprávních poměrech nemohou být jejich účastníci pod sankcí (absolutní) neplatnosti nuceni jednat ve formě (nemají povinnost), kterou jim zákon neukládá. Podle nynější právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí soud již nenahrazuje pouze projev vůle povinného, nýbrž určuje obsah smlouvy pomocí obecných kritérií stanovených v § 1787 odst. 2 o. z.

Odvolací soud ve sporné věci posléze projednávané Nejvyšším soudem pod sp. zn. 33 Cdo 72/2021 sice připustil v odůvodnění svého rozhodnutí, že ust. § 1785 nynějšího občanského zákoníku (o. z.) výslovně nevyžaduje pro smlouvu o smlouvě budoucí písemnou formu, přesto měl za to, že dispozice s nemovitými věcmi, jíž předchází smlouva o budoucí smlouvě kupní, vyžaduje ke své platnosti písemnou formu pod sankcí neplatnosti takového právního jednání. Odvolací soud posoudil, že účastníci nesjednali platně smlouvu o smlouvě budoucí kupní (týkající se nemovitosti), neboť ji neuzavřeli písemně. Takový výklad Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn. 33 Cdo 72/2021, ze dne 27. 5. 2022, odmítl a rozhodnutí odvolacího soudu, jakož i soudu prvostupňového, který zaujal obdobný přístup, zrušil.

Důvody pro písemnou formu právních jednání

Důvod, pro který zákon předepisuje určitou (obvykle písemnou) formu, může spočívat zejména v tom, že s takovými jednáními jsou spojeny závažné právní následky (smlouvy o převodu nemovitostí), nebo v tom, že taková jednání podléhají veřejnoprávní evidenci. Významná je zde také otázka ochrany práv třetích osob (smlouvy, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, či smlouvy, které se zakládají do sbírky listin obchodního rejstříku). Může se jednat o jednání, u kterých je zájem na ochraně slabší smluvní strany (například spotřebitelské smlouvy, smlouva o nájmu bytu) .

Proč došlo ke změně

Základní nevýhodou dřívější úpravy smlouvy o smlouvě budoucí ve zrušeném občanském zákoníku (obč. zák.) byl požadavek zákona, že v této předběžné (přípravné) smlouvě musí být dohodnuty podstatné náležitosti smlouvy (ust. § 50a odst. 1 obč. zák.), a tím zákoník vlastně nečinil rozdílu mezi smlouvou předběžnou a definitivní.

Je všeobecně známo, že každá předepsaná forma projevu vůle ztěžuje právní styk soukromých osob a to zákonodárce vybízí, aby nařízení písemné formy pro právní jednání nenadužíval. Někteří představitelé právní praxe zase naopak prosazují důraz zákonného textu na písemnou formu nejrůznějších právních úkonů poukazem, že jinak budou vznikat problémy s dokazováním. To však není dostatečný důvod pro to, aby se právní úprava vydala cestou byrokratického omezování soukromého styku. Je třeba vyjít z toho, že strany naprostou většinu smluv plní dobrovolně a že ani v případech, kdy vymáhají plnění ze smlouvy před soudem, mnohdy vedou spor o toto plnění, nikoli o existenci nebo platnost smlouvy. Navíc je záležitostí smluvních stran a jejich autonomie vůle, zda si

případné riziko potíží s dokazováním uvědomí, vyhodnotí a zda je podstoupí nebo nepodstoupí, protože každá z nich má právo na písemné formě smlouvy trvat (ust. § 1758 o. z.). Není tudíž zvláštní důvod obecným požadavkem písemné formy zatěžovat projevy vůle stran neplatností, třebaže strany při uzavření smlouvy i při plnění závazku mají vůli splnit, k čemu se zavázaly.

Právní úprava v o. z.

- Podle ust. § 559 o. z. každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem.
- Podle ust. § 560 o. z. písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.
- Podle ust. § 582 odst. 1 věty první o. z. není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí.
- Podle ust. § 1785 o. z. smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem.

Výklad právní úpravy v o. z.

Nejvyšší soud ČR již ve svém rozsudku ze dne 30. 4. 2020, sp. zn. 33 Cdo 1109/2018, zdůraznil, že podle právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí účinné do 31. 12. 2013 (t.j. ust. § 50a obč. zák.) soud svým rozhodnutím nahrazoval projev vůle povinného subjektu směřující k uzavření realizační smlouvy, která tvořila nedílnou součást žaloby. Podle nynější právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí však soud již nenahrazuje pouze projev vůle povinného, nýbrž určuje obsah smlouvy (a to pomocí obecných kritérií stanovených v § 1787 odst. 2 o. z.). Platný občanský zákoník otázku povinnosti uzavřít realizační smlouvu v případě smlouvy o smlouvě budoucí reguluje podstatně odlišně než dřívější obč. zák. Nesplní-li totiž zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může podle ust. § 1787 o. z. oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud (nebo třetí osoba určená ve smlouvě). Rozhodnutí soudu se tedy neomezuje na nahrazení projevu vůle zavázané strany, jako tomu bylo podle předcházející úpravy, ale má určit obsah smlouvy.

Přístup nižších soudů shovívavě odmítnutý Nejvyšším soudem

Odvolací soud (a potažmo i soud prvního stupně) dospěl ve věci, kterou posléze rozhodl Nejvyšší soud ČR svým rozsudkem sp. zn. 33 Cdo 72/2021, ze dne 27. 5. 2022, k závěru o nezbytnosti písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se nemovitosti, přestože zákon tuto formu právního jednání neukládá. Lze rozumět jeho úvaze, hodnotí shovívavě rozhodnutí odvolacího soudu Nejvyšší soud, že smlouva o smlouvě budoucí, kdy předmětem budoucího plnění má být nemovitost, by měla být zachycena v písemné formě, neboť se tím chrání jak práva prodávajícího tak i kupujícího a jejich oprávněné očekávání budoucího prodeje resp. koupě (vůle nemovitost prodat a koupit). Nelze však pominout, že předmětem smlouvy o smlouvě budoucí kupní není bezprostřední závazek ke konkrétnímu věcněprávnímu plnění (zřízení nebo převodu věcného práva k nemovité věci či k jeho změně či zrušení), nýbrž jejím obsahem (sjednanými právy a povinnostmi) je „pouze“ závazek uzavřít v dohodnuté době hlavní (realizační) smlouvu, která bude podkladem k plnění, o něž účastníkům této přípravné smlouvy jde.

Určení obsahu smlouvy namísto jen nahrazení projevu vůle povinného

Podle nynější právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí však soud již nenahrazuje pouze projev vůle povinného, nýbrž určuje obsah smlouvy pomocí obecných kritérií stanovených v ust. § 1787 odst. 2 o. z. – i proto nemusí být smlouva o smlouvě budoucí kupní týkající se nemovitosti uzavřena písemně, neboť přípravná smlouva nemusí obsahovat podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy, nýbrž její

obsah má být určen „alespoň obecným způsobem“. Obsah má být tedy určen takovým způsobem, aby právní jednání představující smlouvu o smlouvě budoucí kupní nemovitosti vyhovovalo požadavkům na určitost právního jednání. Oprávněná strana ovšem musí prokázat obsah takového právního jednání (smlouvy o smlouvě budoucí). Tím se otázka písemnosti zachycené vůle účastníků smlouvy o smlouvě budoucí přesouvá do oblasti procesního práva (dokazování) v občanském soudním řízení.

Terezie Nývltová Vojáčková

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026