25. 9. 2014

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

# Co je psáno, je dáno...?

Přísloví použité v názvu článku slouží již od nepaměti jako připomínka významu písemných smluv pro právní jistotu smluvní stran, resp. významu písemných projevů obecně. Protože ale každé pravidlo má své výjimky, popisuje tento článek několik typických případů, kdy ani písemné smluvní ujednání nezaručuje, že skutečný právní stav bude takový, jak jej smlouva popisuje.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Přiznám se, že až příliš často cituji část odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2008, sp. zn. 32 Cdo 2887/2007, která uvádí, že vykládací ustanovení § 266 obchodního zákoníku *„je mimo jiné projevem soukromoprávní zásady, že smlouvy mají být plněny. Bývají uzavírány proto, aby platily, aby se jimi strany řídily. Uvedené platí přesto, že smlouvy zpravidla nebývají formálně dokonalé*.“ Sděluje totiž základní poznatek o společenské funkci smlouvy.

Existuje nicméně také situace opačná, kdy smlouva na první pohled vypadá (formálně) dokonale, ale má v sobě vetknut potenciál způsobit právní důsledky, se kterými smluvní strany nepočítaly. Níže proto nabízím pohled na několik standardních situací, kdy ani jasně formulované smluvní ujednání nemusí ve skutečnosti vést k právním důsledkům, které smlouva předpokládá.

**Když se smlouva plete**

Klasický důvod, proč v konkrétním případě zásada „co je psáno, je dáno“ neplatí, představuje kategorie neplatnosti. Jinými slovy situace, kdy smluvní strany do smlouvy zahrnou ustanovení, které zákon z určitého důvodu stíhá sankcí neplatností. Důvodů a modalit je mnoho a jejich zkoumání není předmětem tohoto článku. To nicméně nebrání formulaci obecného závěru, že neplatnost závadného ustanovení se obvykle projeví tak, jako kdyby takového ustanovení ve smlouvě vůbec nebylo.

Místo závadného ustanovení tedy ve smlouvě zeje mezera. Jen málokdy ovšem tato mezera zůstane nezaplněna – postarají se o to standardní zákonná ustanovení, která nastoupí na uvolněné místo. To může v konkrétním případě znamenat dramatický rozdíl oproti původnímu smluvnímu textu a tím i představě smluvních stran (nebo přinejmenším některé z nich).

Ilustrativní příklad představuje ujednání o odpovědnosti za vady za použití formulace „věc se přenechává, jak stojí a leží.“ Pro prodávajícího je taková formulace nesmírně lákavá, protože se tím v podstatě zbavuje své odpovědnosti za vady věci (až na vady konkrétně garantované). Tento důsledek vyplývá z § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**NOZ**“) a platil i podle § 501 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku („**OZ**“). Nadšení prodávajících ale přibrzdil Nejvyšší soud, když dospěl k závěru, že taková formulace se nehodí pro každou věc. Uplatnit se může jen u smluv, jejichž předmět je ve smlouvě vymezen úhrnně, tedy bez rozlišení věcí určených individuálně či druhově a bez ohledu na jejich jakost, množství a váhu apod. Typicky nepoužitelná je tedy např. pro převod nemovitosti.[1]

A co se stane, pokud smluvní strany přesto zapovězenou formulaci použijí v nevhodném případě? Na její místo nastoupí zákonný režim, v rámci kterého prodávající odpovídá v podstatě za veškeré vady (až na výjimky v současnosti vyplývající zejména z § 1917 a § 2103 NOZ). Ačkoli tedy *podle smlouvy* prodávající za vady v podstatě neodpovídá, *ve skutečnosti* je tomu právě naopak!

**Když smlouva neříká celou pravdu**

Existuje také jiný způsob, jakým se zákon může vlomit do smluvního textu a posunout tak jeho význam.  Určitou modifikaci předchozího případu tak představuje situace, kdy do právního vztahu založeného smlouvou rovněž nastupuje zákonné ujednání; jen s tím rozdílem, že platí vedle smluvního textu, nikoli namísto něj. Výsledný rozdíl mezi smluvním textem a skutečností tedy není tak extrémní jako v předchozím případě, ale i tak znamená určitý posun rovnováhy, jak se může jevit z pouhé smlouvy.

Vhodným příkladem je např. konkurence smluvní pokuty a úroku z prodlení při prodlení s úhradou peněžitého dluhu. Judikatura již za účinnosti OZ dovodila, že s ohledem na rozdíly obou institutů, jejich právní úpravu a fakt, že zákon jejich souběh nevylučuje, *„sjednají-li si účastníci závazkového vztahu pro případ prodlení se splněním peněžitého závazku, např. zaplacení nájemného, smluvní pokutu, je dlužník povinen v případě prodlení se splněním uvedeného závazku zaplatit věřiteli sjednanou smluvní pokutu a vedle toho i úrok z prodlení ve smyslu ustanovení § 517 odst. 2* [OZ] *Porušení téže povinnosti je tak sankcionováno dvakrát.*“[2] Jinými slovy, pokud smlouva pro případ prodlení se zaplacením stanoví placení smluvní pokuty v určité procentní sazbě, není to ve skutečnosti vše, co věřitel může požadovat. Smlouva tedy danou situaci nepopisuje zcela výstižně. Dlužno podotknout, že taková „dvojí sankce“ není bez významu pro hodnocení přiměřenosti sjednané smluvní pokuty.[3]

Stejná situace může nastat tam, kde strany uzavřou smlouvu, které obsahově odpovídá některému z tzv. pojmenovaných smluvních typů. Pro ně je příznačné, že zákon obsahuje jejich základní právní úpravu, která se uplatní, pokud se strany nedohodnou jinak (v některých případech navíc odchylná dohoda není možná). Např. text smlouvy o obchodním zastoupení ve smyslu § 2483 a násl. NOZ lze připravit velmi úsporně jen se zcela základním obsahem. Přímo ze zákona se ovšem do smluvního vztahu následně prosadí např. právo obchodního zástupce na provizi za obchod zprostředkovaný po zániku zastoupení (§ 2501 odst. 3 NOZ) nebo na zvláštní odměnu (§ 2514 NOZ), které ze samotného smluvního textu nejsou přímo zjevné.

Je patrné, že na rozdíl od prvního případu není „kámen úrazu“ přímo ve smlouvě, ale v tom, že úplný obsah právního vztahu je třeba dotvořit doplněním zákonné úpravy. Smlouva tedy zpravidla není nijak vadná, ale pouze její vypovídací hodnota o obsahu smluvního vztahu je jaksi nekompletní.

**Když si smlouva zahrává se zákonem**

Na příkladu prodeje věci, jak stojí a leží, jsme viděli, že určité zkratkovité formulace mají svůj specifický právní význam. Jejich použití může vést k určitému rozporu mezi představami smluvních stran a realitou. Jde o to, že běžný jazykový význam takových formulací někdy nemusí zcela vystihovat jejich právní důsledky. Bez znalosti příslušného zákonného ustanovení je pak těžké, ne-li nemožné, skutečný význam daného smluvního ujednání vyhodnotit.

Jako výmluvný příklad lze použít institut tzv. ztráty výhody splátek. Jakkoli smluvní ujednání typu „dlužník je povinen hradit splátky vždy 10. dne v měsíci, a to pod ztrátou výhody splátek“, vyznívá tak, že dlužník v případě prodlení cosi tratí, skutečnost je trochu složitější.  Takové ujednání je totiž třeba číst v kontextu § 1931 NOZ (dříve § 565 OZ), ze kterého vyplývá, že bylo-li ujednáno plnění ve splátkách a nesplnil-li dlužník některou splátku, má věřitel právo na vyrovnání celé pohledávky,

pokud si to strany ujednaly, přičemž toto právo může věřitel uplatnit nejpozději do splatnosti nejblíže příští splátky. Jinými slovy, ztráta výhody splátek nenastupuje automaticky v důsledku prodlení dlužníka, nýbrž pouze tehdy, pokud akceleraci splatnosti věřitel u dlužníka včas uplatní. Ke stejnému závěru již dříve došel také Nejvyšší soud: *„Protože v projednávané věci - jak výše uvedeno - bylo mezi účastníky ujednáno vrácení půjčky ve splátkách toliko "pod ztrátou výhody splátek“, nikoli, že "nezaplacením jedné ze splátek nastává splatnost celého zůstatku dluhu“, správně odvolací soud dovodil, že, nevyužila-li žalobkyně svého práva plynoucího z ustanovení § 565* [OZ] *a v tam stanovené lhůtě právo na dřívější splacení celého dluhu neuplatnila, nestal se celý dluh splatný dříve, nežli v dohodnutých splátkách* […].“[4]

Stejně jako v předchozím případě je tedy pro skutečný význam smlouvy potřebné vlastní smluvní text doplnit o příslušné zákonné ustanovení, které použité specifické formulaci dává konkrétní obsah. Tento obsah se přitom může lišit od významu, jak této formulaci rozuměla některá ze stran.

**Když si zákon pohraje se smlouvou**

Jde vlastně o extrémní případ předchozí varianty, ve které se proti běžnému jazykovému významu formulace použité ve smlouvě prosadí nikoli specifický, ale naprosto odlišný význam právní. Svět skutečný a svět právní se tedy v této extrémní variantě zcela rozcházejí.

Za příklad mohou sloužit nájemní smlouvy uzavřené na extrémně dlouhou dobu určitou. U nich se ještě za účinnosti OZ judikatura ustálila v závěru, že ujednání o délce nájmu přesahující délku obvyklého lidského života nezpůsobují neplatnost celé smlouvy, nýbrž jsou důvodem pro její posouzení jako smlouvy na dobu neurčitou.[5] Tato překvalifikace znamenala zásadní rozdíl v možnostech předčasného ukončení takových nájemních smluv, a tedy velmi silně ovlivnila původně smluvně nastavenou rovnováhu mezi smluvními stranami.

Tento závěr se s ohledem na právní jistotu a respekt ke smluvní autonomii záměrně pokouší změnit § 2204 odst. 2 NOZ. Nicméně mechanismus tohoto ustanovení funguje velmi podobě (pominu-li nejasnosti, které vyplývají z použití vyvratitelné domněnky). Zatímco nájemní smlouva např. uvádí, že je uzavřena na dobu určitou v délce 99 let, z citovaného ustanovení vyplývá její překvalifikace na smlouvu na dobu neurčitou. Oproti předchozí judikatuře tak NOZ činí s tím rozdílem, že v prvních 50 letech trvání lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů. Ve výsledku je tedy rozdíl ještě patrnější; zatímco *smlouva* ohledně doby trvání smlouvy říká 99 let, *ve skutečnosti* se prosadí zákonných 50 let (s tím, že poté je smlouva vypověditelná jako smlouva uzavřená na dobu neurčitou).

**Závěr**

Výše jsou popsané typické situace, při nichž dochází k rozdílům mezi právními důsledky, které avizuje (písemné) smluvní ujednání a které naopak nastanou ve skutečnosti. Takové situace jsou jistě nežádoucí z pohledu právní jistoty smluvní stran. Z popsaných důvodů je zřejmé, že společným znakem všech těchto situací je fakt, že se proti smluvnímu ujednání ve větší či menší míře prosadí text zákona (resp. jeho soudní interpretace). Z toho vyplývá, že při přípravě smluv je vedle formulace vlastního textu věnovat náležitou pozornost také analýze souvisejících zákonných ustanovení. Jedině pak může platit přísloví, podle kterého „co je psáno, je dáno.“



**Mgr. Jan Veselý**,
advokát

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00  Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com




---

[1] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. února 2012, sp. zn. 33 Cdo 1430/2010.  Blíže např. Bednář, M.: Věci stojí a leží, právníci vědí a nevědí; dostupné na epravo.cz.
[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98. Srov. též bohatou judikaturu na tento rozsudek navazující. Blíže viz Sum, T.: Souběh smluvní pokuty a úroku z prodlení, dostupné na epravo.cz.
[3] Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2002, sp. zn. 33 Odo 47/2002 nebo ze dne 19. dubna 2011, sp. zn. 32 Cdo 529/2011 .
[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 21 Cdo 4750/2007.
[5] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 a judikatura na něj navazující. Skutečností je, že ani tento závěr nebyl absolutní – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2014, sp. zn. 29 Cdo 60/2012.

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

## Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu

- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva