25. 3. 2014

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

Čtyři skutkové podstaty předsmluvní odpovědnosti podle NOZ

Předsmluvní odpovědnost byla před zavedením nového občanského zákoníku spíše teoretickoprávním konceptem než reálně využitelným institutem. Judikatura, sama o sobě dosti vzácná, pak navíc praktickou využitelnost předsmluvní odpovědnosti ještě více omezila. Pojďme se proto společně podívat, jaké možnosti nám v tomto směru nová právní úprava dává, a jaká jsou naopak její úskalí.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Institut tzv. předsmluvní odpovědnost (culpa in contrahendo) byl za účinnosti starého OZ dovozován pouze na základě obecných právních institutů, konkrétně jako odpovědnost za porušení prevenční povinnosti podle § 415 OZ, resp. odpovědnost za škodu způsobenou úmyslným jednáním proti dobrým mravům ve smyslu § 424 OZ. Judikatura pak na těchto základech dovodila předsmluvní odpovědnost v případě ukončení jednání o uzavření smlouvy bez legitimního důvodu, ovšem s tím, že škoda mohla spočívat pouze ve vynaložení **neobvyklých** nákladů, jejichž potřeba vyvstala v důsledku požadavků strany, která jednání ukončila, nikoliv v nákladech obvyklých, s jejichž vynaložením musí každá strana dopředu počítat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 29 Odo 1166/2004 ze dne 11. října 2006, R 82/2007).

Ani obchodní zákoník problematiku předsmluvní odpovědnosti neřešil, s výjimkou zakotvení odpovědnosti za škodu za porušení povinnosti neprozradit nebo nepoužít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby takové informace, které si strany při jednání o uzavření smlouvy navzájem poskytly jako důvěrné (§ 271 ObchZ).

Nový občanský zákoník problematiku předsmluvní odpovědnosti pojímá komplexněji a lze z ní **„vydestilovat“ následující čtyři skutkové podstaty**, které zakládají předsmluvní odpovědnost:

1. Vedení jednání „naoko“

Podle § 1728 odst. 1 NOZ může každý vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, **ledaže** jednání o smlouvě zahájí **nebo** v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Z toho vyplývá, že pokud někdo vede jednání pouze „naoko“, tedy zahájí jednání, aniž by měl úmysl smlouvu uzavřít, nebo v jednání pokračuje i poté, co ztratil předchozí úmysl smlouvu uzavřít, bude druhé straně odpovídat za újmu (škodu) tím způsobenou podle obecné úpravy § 2910 a násl. NOZ. Oproti dosavadní úpravě zde již tedy **nebude omezení pouze na neobvyklé náklady**, nýbrž hradit by se měly mj. veškeré marně vynaložené náklady.

V praxi samozřejmě bude značně složité prokázat, že druhá strana jednala pouze „naoko“, neboť vnitřní motivaci jednání není nikdy snadné doložit. Obtíže bude způsobovat i výklad toho, co se rozumí „zahájením jednání“, např. zda již úvodní poptávka bude považována za zahájení jednání či nikoliv.

2. Neuzavření smlouvy „za pět minut dvanáct“

Tato situace se nejvíce blíží situaci řešené ve shora zmíněném R 82/2007. Podle § 1729 odst. 1 NOZ dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy **ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod**. Sankce je stanovena v odstavci 2 předmětného paragrafu, podle kterého strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

V praxi samozřejmě bude těžké prokázat, že druhá strana neměla „spravedlivý důvod“ pro ukončení jednání – ve vymýšlení těchto důvodů budou strany ukončující jednání jistě velmi kreativní. Spory budou bezpochyby vznikat též ohledně toho, zda jednání skutečně dospěla do nějaké pokročilé fáze, ve které se uzavření smlouvy jevilo jako „vysoce“ pravděpodobné. Problematické je též omezení výše náhrady škody výší „ztráty z neuzavřené smlouvy v obdobných případech“, byť obecně lze přivítat možnost žádat též náhradu ušlého zisku i absenci nutnosti prokazovat ztrátu z neuzavření **konkrétní** smlouvy. Použitá formulace však ve finále vylučuje možnost **současně** žádat marně vynaložené náklady na vyjednávání, nemluvě o složitosti prokazování výše „ztráty z neuzavřené smlouvy v obdobných případech“. Vzhledem k tomu, že výše této ztráty je omezením kvantitativním, nikoliv kvalitativním (je možné namísto ní žádat skutečnou škodu), hrozí, že žalobce bude za účelem vymáhání např. marně vynaložených nákladů na vyjednávání nucen dokazovat nejen výši těchto nákladů, ale současně též výši ztráty z neuzavřené smlouvy v obdobných případech za účelem posouzení, zda nebyl překročen touto výší tvořený limit náhrady škody.

3. Nesplnění informační povinnosti

Podle § 1728 odst. 2 NOZ si při jednání o uzavření smlouvy smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby (i) se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby (ii) byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.

Přes poněkud nejasnou formulaci lze dovodit, že první okruh informací podle všeho míří na okolnosti, které by mohly způsobit **absolutní či relativní neplatnost smlouvy**, např. různá omezení potenciální smluvní strany, ať již na základě zákona, smlouvy či soudního rozhodnutí. I formulace druhého okruhu informací je dosti nešťastná, požadavek však patrně míří na informace o tom, z jakého důvodu chce příslušná strana smlouvu uzavřít (např. koupě pozemku za účelem stavby rodinného domu), čemuž by následně měla odpovídat i tento účel reflektující informační povinnost druhé strany (např. informace o tom, do jaké míry je prodávaný pozemek pro stavbu rodinného domu vhodný). Rozsah poskytovaných informací bude samozřejmě záležet též na tom, o jak významnou skutečnost jde, o jaký smluvní typ se jedná, jaké je postavení smluvní stran apod.

Ve vzájemné informační povinnosti stran lze vysledovat i vazbu na předchozí skutkovou podstatu, tedy neuzavření smlouvy „za pět minut dvanáct“ – pokud jedna strana sdělí druhé svoji motivaci k uzavření smlouvy, resp. účel, který uzavřením smlouvy sleduje, bude jednoznačněji posouditelná „spravedlivost“ důvodu, pro které by případně bylo jednání o smlouvě ukončeno. Bude-li tento důvod spočívat ve zmaření deklarovaného účelu projednávané smlouvy (např. ukáže se, že nedaleko od pozemku zvažovaného ke koupi za účelem stavby rodinného domu by měla v budoucnu vést rušná

silnice), půjde jistě o důvod spravedlivý.

V obecné rovině je sankce za nesplnění informační povinnosti obdobná jako u vedení jednání „naoko“, tedy odpovědnost za újmu (škodu) tím způsobenou podle obecné úpravy § 2910 a násl. NOZ.

4. Zneužití nebo prozrazení důvěrných informací

Tato skutková podstata nejvíce odpovídá shora zmíněnému § 271 ObchZ, nově se však uplatní nejenom na vztahy mezi podnikateli. Podle § 1730 odst. 2 NOZ platí, že získá-li strana při jednání o smlouvě o druhé straně důvěrný údaj nebo sdělení, dbá, aby nebyly zneužity, nebo aby nedošlo k jejich prozrazení bez zákonného důvodu. Poruší-li tuto povinnost a obohatí-li se tím, **vydá druhé straně to, oč se obohatila**. Samozřejmě důsledkem porušení důvěrnosti informací nemusí být nutně obohacení strany, která tyto informace prozradila, ale vznik škody – pak nastupuje obecná odpovědnost podle § 2910 a násl. NOZ.

V praxi může činit potíže nejen prokázání hypotézy předmětné právní normy (zejména za situace, kdy příslušnou informaci bylo objektivně možno zjistit i jinak), ale též „oceňování“ příslušné sankce, tj. stanovení výše obohacení, resp. škody, která druhé straně vznikla, což v případě nehmotného vlastnictví bývá vždy komplikovanější.

Závěr

Zavedení podrobnější úpravy předsmluvní odpovědnosti lze přivítat, neboť česká právní úprava byla v tomto směru prakticky nepoužitelná, zejména pak za situace, kdy náhrada škody byla judikatorně omezena pouze na „neobvyklé“ náklady. Na druhou stranu se nedomnívám, že se dočkáme velkého množství případů úspěšně vymožených náhrad škody z toho titulu. Nová právní úprava bude podle mého soudu působit spíše preventivně – již pouhé vědomí možné odpovědnosti by měla účastníky kontraktačního procesu vést k větší férovosti, otevřenosti a solidnosti při jednání s druhou stranou. A to by rozhodně nebyl špatný výsledek.

Dr. Mgr. Daniel Mališ, LL.M.,
advokát

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

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

Další články:

- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu
- Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu
- Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?
- Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše
- Zneužití práva na přístup podle GDPR
- Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona
- Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody
- Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (2. díl)