

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

## Formalistický výklad smlouvy a otázka její neplatnosti

Ústavní soud České republiky opakovaně judikuje, že výklad právních jednání (dříve úkonů) má být v hraničních případech takový, aby bylo právní jednání považováno spíše za platné než za neplatné. Nový občanský zákoník tuto zásadu přímo zakotvuje v ustanovení § 574. Takový posun je samozřejmě žádoucí, neboť soudy v dřívějších letech mnohdy preferovaly formalistický soudní výklad o neplatnosti určitého právního jednání, která mnohdy i roky předtím bezproblémově fungovala. Někdy je samozřejmě složité ve změti nesouvisejících vět najít nosnou myšlenku, nicméně soudy by se o to vždy měly alespoň pokusit.

K tomuto problému se v nedávné době vyjádřil Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 3168/16. Žalobci, rodiče žalovaného, převedli na svého syna rodinný dům za cenu nižší než tržní s tím, že budou tuto nemovitost užívat i po dobu dalších 30 let za symbolické nájemné. Pro neshody se synem se žalobci z tohoto domu odstěhovali a pronajali si vlastní byt. Vzhledem k událostem uzavřeli rodiče se synem dohodu o narovnání dle § 585 starého občanského zákoníku, [40/1964](#) Sb. V ní se žalovaný zavázal uhradit žalobcům částku, která měla odpovídat rozdílu mezi cenou tržní a cenou, za kterou žalovaný před časem nemovitost koupil.

Vzhledem k tomu, že žalovaný částku z dohody o narovnání neuhradil, obrátili se žalobci na soud. Okresní soud v Pardubicích jejich žalobě vyhověl, Krajský soud v Hradci Králové -pobočka v Pardubicích však žalobu zamítl. Dospěl k závěru, že dohoda o narovnání je neplatná, a to zejména z následujících důvodů: „není-li z dohody o narovnání seznatelné, jaké sporné právo či povinnost jsou smluvními stranami narovnávané, popř. nevyplývá-li z ní, že vůle smluvních stran směřuje ke generálnímu narovnání (narovnání všech dosavadních závazků mezi účastníky), je dohoda o narovnání neplatná pro neurčitost... Z dohody současně nikterak nevyplývá, že účastníci narovávají práva a povinnosti mezi účastníky sporná či pochybná. Vágní a neurčité tvrzení obsažené v dohodě o narovnání o tom, že žalovaný má vůči žalobcům závazek z titulu spravedlivého určení dorovnání ceny nemovitostí ve výši 1 850 000 Kč, který uznává co do důvodu i výše a zavazuje se jej žalobcům zaplatit, neumožňuje dovodit, jaké pohledávky by vlastně měly být předmětem narovnání“. Dále poukázal na názor, že důvod dluhu musí být z textu listiny jednoznačně odvoditelný.

Z výše uvedených důvodů dospěl odvolací soud k závěru, že taková dohoda o narovnání je absolutně neplatná. Nejvyšší soud dovolání žalobců odmítl, ti proto podali ústavní stížnost.

Ústavní soud zopakoval, že „právní formalismus orgánů veřejné moci a jimi vznášené přehnané nároky na formulaci smlouvy nelze z ústavněprávního hlediska akceptovat, neboť evidentně zasahují do smluvní svobody občana vyplývající z principu priority občana nad státem“ a „formalismus spočívající toliko ve výkladu smluvního textu z něj samotného bez ohledu na vůli účastníků smluvního vztahu představuje protiústavní zásah do základních práv jednotlivce“. Dle názoru Ústavního soudu má vždy vůle účastníků právního jednání přednost před formálním psaným textem, pokud nalézací soudy na základě provedení dokazování a tvrzení účastníků řízení jsou schopny rekonstruovat, jaká byla vůle stran při uzavírání smlouvy.

V daném případě nemá Ústavní soud pochybnosti o tom, že dohoda o narovnání měla žalobcům kompenzovat fakt, že prodali svůj rodinný dům žalovanému pod cenou s tím, že za symbolické

nájemné v něm měli bydlet i v budoucnu, ovšem soužití se ukázalo jako problematické. Pokud Krajský soud v Hradci Králové-pobočka v Pardubicích uzavřel, že dohoda o narovnání je neplatná pro neurčitost, jednalo se o nesprávný závěr pomíjející vůli stran a také prioritu výkladu platného před neplatným. „Neplatnost smlouvy má být výjimkou, nikoliv zásadou. Není tedy ústavně konformní a je v rozporu s principem právního státu vyvěrajícím z čl. 1 Ústavy taková praxe, kdy obecné soudy preferují zcela opačnou tezi, upřednostňující výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím.“

Závěrem lze uvést, že výše uvedené rozhodnutí je použitelné i v současné době, kdy priorita výkladu platnosti je v novém občanském zákoníku přímo zakotvena.

**JUDr. Michaela Balousová,**  
advokátka

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Pojem „poskytovatel základních služeb“ v zákoně o kritické infrastruktuře](#)
- [Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie](#)
- [Drony v praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost?](#)
- [Jaké změny přináší velká novela rodinného práva od roku 2026?](#)
- [Zrušení údaje o trvalém bydlišti k návrhu vlastníka nemovitosti](#)
- [Rekodifikace soukromého práva na Slovensku: Příprava nového občanského zákoníku](#)
- [Vyzvedávání dětí ze školy: jak má škola postupovat při sporu rodičů?](#)
- [FIS desatero jako právní standard chování na sjezdovce — 1. Díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 22.: Zprostředkovatelská činnost v energetice: pravidla, dohled Energetického regulačního úřadu a spory se spotřebiteli](#)
- [Náhrada za vnos do SJM při zániku SJM smrtí některého z manželů v pozůstalostním řízení](#)
- [Porušení zásady presumpce nevinny orgány činnými v trestním řízení a náhrada škody za nezákonné trestní stíhání](#)