

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

Informace o důvodech ukončení kontraktačního jednání a předsmlavní odpovědnost

Strany vyjednávající o smlouvě mají vůči sobě vzájemnou informační povinnost, avšak z toho, že jedna ze stran neseznámila nebo dostatečně neseznámila druhou stranu s důvody, na jejichž základě ukončila jednání o uzavření smlouvy, nezakládá její předsmlavní odpovědnost (za škodu), pokud tak učinila ze spravedlivého důvodu. Nepoctivost jednání totiž nelze spatřovat v tom, zda jednajíc strana druhé straně předestře či nikoli celý proces svých úvah, na jejichž základě ukončila jednání o uzavření smlouvy, vyložil Nejvyšší soud ČR.

Podle ust. § 1728 odst. 1 občanského zákoníku (o. z.) každý může 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. Podle ust. § 1728 odst. 2 o. z. při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít. - Ust. § 1728 o. z. dopadá na případy, kdy strana zahájí jednání a pokračuje v něm, aniž by vůbec měla vůli smlouvu uzavřít.

Podle ust. § 1729 odst. 1 o. z. 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. Podle ust. § 1729 odst. 2 o. z. strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. - Ust. § 1729 o. z. dopadá na případy bezdůvodného přerušeni jednání o smlouvě poté, co je u druhé strany vyvolána představa, že smlouva bude uzavřena.

Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 856/2018, ze dne 30. 10. 2018, uvedl, že nelze říci obecně, co je oním spravedlivým důvodem pro ukončení kontraktačního procesu, vždy bude záležet na okolnostech konkrétního jednání. Vznik případné odpovědnosti za újmu vzniklou ukončením kontraktačního jednání bez spravedlivého důvodu má být spíše výjimkou, nikoli pravidlem, a posouzení spravedlivosti důvodu a tudíž poctivosti či nepoctivosti jednání, nesmí být příliš přísné. Jako spravedlivý důvod by měla být posouzena každá racionální úvaha jednajíc strany, vycházející z objektivní skutečnosti, ale i z obhajitelného subjektivního přesvědčení podloženého konkrétními okolnostmi v daném místě a čase. NS ČR vyhodnotil, že nepoctivost jednání nelze spatřovat v tom, zda jednajíc strana druhé straně předestře či nikoli celý proces svých úvah, na jejichž základě ukončila jednání o uzavření smlouvy. Podstatné je, zda vzhledem ke všem okolnostem konkrétní věci lze dovodit existenci spravedlivých důvodů ve smyslu ust. § 1729 odst. 1 o. z. Nevyloží-li strana, která ukončila jednání o uzavření smlouvy, druhé straně, jakými úvahami byla k ukončení kontraktačního procesu vedena, nejedná se o porušení informační povinnosti podle ust. § 1728 odst. 2 o. z. Toto ustanovení míří na okolnosti, které by mohly způsobit absolutní či relativní neplatnost zamýšlené smlouvy, a dále jde o to, aby jednajíc strany nebyly ovlivněny jakýmikoli klamavými údaji či neposkytnutím informací, jestliže by jejich absence mohla zkreslit představu druhé strany ovlivňující její zájem na uzavření smlouvy. Půjde tedy o takové okolnosti, kterými disponuje jedna ze stran a které jsou relevantní pro to, aby druhá strana mohla posoudit, zda má zájem na uzavření smlouvy.

Tolik judikurní výklad Nejvyššího soudu, nicméně v rámci slušnosti, jakož i v zájmu předejití zbytečným sporům jistě bude vhodné druhé straně důvody ukončení jednání o smlouvě dostatečně vysvětlit.

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)