

19. 7. 2018

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

# K možnostem změny závazku z důvodu změny okolností

Je možné se domáhat změny obsahu již uzavřené smlouvy? Jaké jsou možnosti v případech, kdy po uzavření smlouvy dojde ke změně okolností? A co dělat v případě, kdy druhá strana smlouvy odmítá o změně obsahu smlouvy jednat? Na tyto otázky poskytneme odpověď v následujícím příspěvku.



Na základě zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“), není obecně možné dožadovat se změny smlouvy pouze z toho důvodu, že se okolnosti po uzavření smlouvy změny do té míry, že se plnění podle uzavřené smlouvy stane pro jednu ze stran obtížnější.

Občanský zákoník však dává v § 1765 ObčZ možnost domáhat se obnovení práv a povinností stran smlouvy, a to za podmínek přesně stanovených tímto ustanovením. Tyto podmínky, které musí být splněny kumulativně, jsou následující:

- 1. Existence změny okolností**, která spočívá ve změně předpokladů, za nichž strany smlouvu uzavřely, ze kterých vycházely při svých kontraktačních úvahách, a k nimž vztahovaly zamýšlené účinky smlouvy. [1]
- 2. Nepředvídatelnost změny**, při jejímž hodnocení je třeba vycházet z individuálního posouzení všech okolností, za kterých byla smlouva uzavřena. Při tomto hodnocení je tedy vždy třeba vycházet v první řadě z obsahu konkrétní smlouvy.
- 3. Neovlivnitelnost změny**, což znamená, že tato změna nesmí pramenit z jednání dotčené strany smlouvy a tato strana ji ani není schopna rozumně zvrátit. [2]
- 4. Nepřevzetí rizika na sebe**. Jelikož je právní úprava (a tím i každá soukromoprávní smlouva) vystavena na klauzuli rebus sic stantibus („za předpokladu, že věci zůstanou, jak jsou“), pak platí, že pokud na sebe strana smlouvy nepřevzala riziko změny poměrů - a to explicitně ani implicitně - je touto klauzulí chráněna.[3]
- 5. Vznik zvlášť závažného nepoměru v právech a povinnostech**. Zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech je dle § 1765 ObčZ dán tehdy, jestliže je jedna ze stran smlouvy znevýhodněna buďto neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.
- 6. Příčinná souvislost mezi změnou a vznikem zvlášť hrubého nepoměru.**

Při splnění všech těchto podmínek je znevýhodněná strana oprávněna požadovat po druhé straně obnovení jednání o smlouvě, přičemž strana smlouvy, vůči které je toto právo uplatněno, je k vedení jednání povinna.

Pokud však druhá smluvní strana svoji povinnost vést jednání o smlouvě nesplní, nebo pokud strany nejsou schopny dojít v přiměřené lhůtě ke shodě, má každá ze smluvních stran právo podat návrh soudu na změnu závazku dle § 1766 odst. 1 ObčZ. V takovém případě soud může buďto rozhodnout o změně závazku obnovením rovnováhy práv a povinností stran, nebo závazek úplně zrušit.

Tento návrh soudu však musí být podán v přiměřené lhůtě, kterou § 1766 odst. 2 o.z. stanoví na dva měsíce od okamžiku, kdy se dotčená strana musela o změně okolností dozvědět. Stanovená lhůta je prekluzivní, a tak v případě jejího nedodržení bude návrh soudem zamítnut.

Jako příklad lze uvést situaci, kdy subjekt A a B spolu uzavřou smlouvu, avšak v důsledku např. zemětřesení vzniknou subjektu B při plnění závazku vícenáklady v hodnotě 2 miliony korun. K tomu, aby B mohl po A požadovat obnovení jednání o smlouvě, je třeba zkoumat, zda jsou kumulativně splněny všechny výše popsané podmínky.

Nelze pochybovat o tom, že **existence změny okolností** je dána, když ani jedna ze stran nevycházela při sjednávání smlouvy, a tím pádem ani při stanovení podmínek a výše plnění, z předpokladu, že dojde k živelné katastrofě, jakou je např. zemětřesení.

Stejně tak nelze pochybovat ani o tom, že takováto změna okolností je **nepředvídatelná a neovlivnitelná**, když strany s touto okolností nemohly při sjednávání smlouvy a jejich podmínek počítat, ani ji svým jednáním způsobit nebo i jen ovlivnit. Zároveň na sebe žádná ze stran ani nepřevzala riziko změny poměrů.

Vzhledem k výši vícenákladů je zjevné, že došlo ke vzniku **zvláště závažného nepoměru v právech a povinnostech** smluvních stran, a že tento hrubý nepoměr byl **zapříčiněn právě změnou okolností**.

V daném případě jsou tedy splněny podmínky pro obnovení jednání o smlouvě a A má povinnost toto jednání na žádost B vést. V případě, že by tak A neučinil, má B možnost obrátit se přímo na soud s návrhem na změnu závazku.

Může se nabízet otázka, proč se vydat cestou návrhu na změnu závazku, když v případě neochoty druhé strany by šlo situaci řešit také jednoduchou žalobou na plnění. Důvody jsou pro to hlavně ekonomické.

Ve výše popsaném případě, kdy vícenáklady B činily téměř 2 miliony korun, by soudní poplatek v případě žaloby na plnění činil dle položky 1, bod 1 písm. b) přílohy k zák. č. [549/1991](#) Sb., Sazebník poplatků (dále jen „sazebník poplatků“) 5 % z žalované částky, což by v případě B znamenalo vynaložit dalších cca 100.000,- Kč jen na soudní poplatek. To je samozřejmě v situaci, kdy už tak vynaložil téměř 2 miliony za vícenáklady, nežádoucí, a může to stranu smlouvy v krajních případech dostat až do platební neschopnosti. **V případě podání návrhu na změnu poměrů však soudní poplatek činí dle položky 4, bod 1. písm. c) sazebníku poplatků pouze 2.000,- Kč.**

Stejně tak v případě prohry sporu by byla v případě návrhu na změnu závazku soudem výrazně nižší i náhrada nákladů právního zastoupení. U žaloby na plnění (v hodnotě 2 miliony korun) by hodnota jednoho úkonu advokáta dle § 7 položka 6. vyhlášky č. [177/1996](#) Sb., Vyhláška Ministerstva spravedlnosti o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění

pozdějších předpisů (dále jen „AT“), dosáhla 16.300,- Kč.

V případném soudním sporu by byly účtovány minimálně 3 úkony advokáta (převzetí a příprava zastoupení nebo obhajoby dle § 11 odst. 1 písm. a) AT, vyjádření k žalobě dle § 11 odst. 1 písm. d) AT a účast na jednání před soudem dle § 11 odst. 1 písm. g) AT).

V takovém případě by se čistě jen náhrada nákladů pro případ plného neúspěchu ve sporu za minimální možný počet úkonů advokáta vyšplhala na částku 48.900,- Kč, a to bez zohlednění náhrady hotových výdajů advokáta, cestovních náhrad atd.

V případě podání návrhu na změnu poměrů se však tarifní hodnota určuje dle § 9 odst. 1 AT, podle kterého „nelze-li hodnotu věci nebo práva vyjádřit v penězích nebo lze-li ji zjistit jen s nepoměrnými obtížemi a není-li dále stanoveno jinak, považuje se za tarifní hodnotu částka 10.000,- Kč“.

Minimální počet úkonů advokáta by byl sice stejný jako v případě žaloby na plnění, avšak při tarifní hodnotě, stanovené advokátním tarifem na částku 10.000,- Kč, **by náhrada za jeden úkon advokáta pro případ neúspěchu ve sporu činila pouze 1.500,- Kč.**

Za předpokladu neúspěchu ve sporu bez zohlednění náhrady hotových výdajů advokáta, cestovních náhrad atd. by náhrada nákladů právního zastoupení dosáhla minimálně částky 4.500,- Kč.

Za situace, kdy je subjekt smlouvy už tak v minusových částkách v důsledku vynaložení vícenákladů na splnění závazku, které vznikly v důsledku podstatné změny okolností, je více než žádoucí, aby jeho další hrozící výdaje byly co nejnižší. S ohledem na výše uvedené se tedy jeví jako hospodárnější, a tím i pro subjekt smlouvy vítanější řešení podání návrhu na změnu závazku soudem.

Nadto je třeba vnímat podání návrhu na změnu závazku soudem jako účinný nástroj pro případ, kdy druhá strana odmítá jakkoliv situaci ohledně nastalé změny okolností řešit a strana smlouvy nemá jinou možnost, jak ji vtáhnout do diskuze o případném smírném řešení věci. V případě, kdy jeden ze subjektů smlouvy podá návrh na změnu závazku soudem, vzniká druhé straně – do té doby nečinné – motivace řešit vzniklý spor z vlastní vůle bez výsledného rozhodnutí soudu (byť třeba na základě dohody schválené formou soudního smíru).

Důvodem pro vznik takové motivace může být například to, že v případě „prohry“ sporu může soud jednostranně rozhodnout o povinnosti subjektu zaplatit druhé straně smlouvy vzniklé vícenáklady, kdy tento bude povinen bez dalšího soudem stanovenou částku zaplatit.

Subjekt smlouvy, který byl do této doby pasivní, tak může začít vyvíjet aktivní snahu o mimosoudní vyřešení sporu (ať už formou soudního smíru nebo např. dohody o narovnání), prostřednictvím kterého si samy strany určí, jakým způsobem si závazky mezi sebou vypořádají.

## **Závěr**

**Lze tedy shrnout, že změna smlouvy je možná, avšak pouze v případech, kdy jsou splněny podmínky stanovené § 1765 ObčZ. Při splnění podmínek je druhá strana smlouvy povinna k obnovení jednání o smlouvě, a za předpokladu, kdy druhá strana tuto povinnost nesplní, je občanským zákoníkem dána možnost dožadovat se změny závazku soudní cestou dle § 1766 odst. 1 ObčZ.**

**Návrh na změnu závazku soudem pak může být ekonomicky racionálnější řešením než vymáhání případných nároků žalobou na plnění. Návrh soudu navíc může být účinným**

**nástrojem pro vtáhnutí druhé strany do diskuze o případném smírném řešení věci v situaci, kdy do podání návrhu na soudní změnu závazku druhá strana odmítala nastalou situaci jakkoliv aktivně řešit a podání žaloby na plnění se s ohledem na jistinu žalované částky jeví jako příliš nákladná alternativa.**



**JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,**  
advokát a partner



**Mgr. Lukáš Dořičák,**  
advokátní koncipient

[ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Jámě 699/1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 731 514 996  
e-mail: [doricka@arws.cz](mailto:doricka@arws.cz)  
e-mail: [dohnal@arws.cz](mailto:dohnal@arws.cz)

---

[1] ŠILHÁN, Josef. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 222.

[2] Tamtéž.

[3] Tamtéž.

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

## **Další články:**

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)