

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

Neformální změna dohodnuté formy právního jednání

V praxi jsou běžně uzavírány písemně smlouvy, i když zákon tuto formu nevyžaduje. Většina takových smluv pak obsahuje ujednání, že ji lze měnit jen písemnými dodatky. Nezřídka se lze setkat i s požadavkem na úřední ověření podpisů na takovém dodatku. Ne vždy je však takto sjednaná forma při uzavírání dodatků ke smlouvě dodržena, smluvní strany se změněnou smlouvou bez ohledu na nedodržení sjednané formy při uzavírání dodatku řídí a tento nedostatek nijak neřeší. Zabývat se jím začnou až v okamžiku, kdy ze smlouvy vznikne spor a jedna ze smluvních stran hledá důvod, proč by dodatek měl být neplatný. Může argumentace neplatností z důvodu nedodržení formy uspět, případně za jakých podmínek?

Podle § 582 odst. 1 občanského zákoníku je právní jednání neučiněné ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí. Pro smlouvy pak platí i § 1758 občanského zákoníku, podle nějž dohodnou-li se strany, že pro uzavření smlouvy uijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. To platí i tehdy, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě. Pro změnu smlouvy, resp. obecně právního jednání, pro kterou byla smluvna určitá forma, pak podle § 564 občanského zákoníku platí, že takovou změnu lze učinit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevyklučuje.

Na ujednání připouštějící změnu smlouvy pouze písemným dodatkem s úředně ověřenými podpisy lze ve smyslu citovaných ustanovení nahlížet jako na zvláštní zpřísnění písemné formy změny právního jednání, když ostatně u jiného než písemného právního jednání nemá smysl.

Výhrada písemné formy smlouvy, a stejně tak výhrada úředního ověření podpisů, **není neměnná**. Stejně jako se strany mohou na určité formě změny smlouvy domluvit, **mohou toto ujednání později změnit či zrušit**. Jak Nejvyšší soud připomněl v rozsudku ve věci spis. zn. 26 Cdo 3501/2019 ze dne 22. ledna 2020, **mohou tak učinit i právním jednáním učiněným v jiné formě**.

V případě zmíněném v úvodu tedy mohou smluvní strany požadavek na úřední ověření podpisů na dodatku ke smlouvě **opustit ujednáním (dodatkem), na němž podpisy ověřeny nebudou**. Může se jednat o zvláštní dodatek uzavřený právě za účelem opuštění výhrady úředního ověření podpisu, ale též o dodatek, jímž se (bez úředního ověření podpisu) mění jiný obsah smlouvy. Smluvní strany dokonce v dodatku nemusí výslovně uvést, že požadavek na úřední ověření podpisu ruší. Jejich **vůle tento požadavek zrušit však musí být zřejmá**, aby šlo alespoň o konkludentní dohodu o zrušení požadavku.

Požadavek na úřední ověření podpisu naopak nelze zrušit jen tím, že smluvní strany toto ověření opomenou a dodatek se bude týkat jen změny jiných částí smlouvy. Pak totiž i jen konkludentní dohoda o zrušení požadavku chybí, a tento požadavek nadále platí.

Ukázat to lze například na změně nájemní smlouvy, o kterou šlo i ve věci rozhodované Nejvyšším soudem. Smlouva obsahuje v článku a odstavci XY požadavek na její změnu pouze písemnými dodatky s úředně ověřenými podpisy. Smluvní strany chtějí změnit dobu nájmu, aniž by musely nechat své podpisy ověřit. Nejvhodnější bude, když v dodatku přímo změní i právě ustanovení XY a

požadavek na úřední ověření podpisů výslovně zruší. Postačí však (bez výslovné změny ustanovení XY), když jejich **záměr požadavek úředního ověření podpisů zrušit bude zřejmý**. Pak bude dodatek zároveň konkludentní dohodou o odstranění požadavku.

Jak toho mají smluvní strany dosáhnout? Nejvyšší soud ve zmíněném rozsudku záměr smluvních stran odstranit požadavek na úřední ověření podpisů dovodil z **výslovného odkazu na ustanovení nájemní smlouvy, které upravovalo její změny a tento požadavek obsahovalo**. Dodatek byl výslovně uzavřen podle tohoto ustanovení. Lze tedy očekávat, že smluvní strany si v okamžiku uzavření dodatku tento požadavek uvědomovaly a chtěly jej opustit. Bez seznámení s ním by patrně nevěděly, že jde právě o ustanovení XY, na které odkázaly.

S tímto výkladem lze jistě souhlasit. Bylo by příliš formalistické označit za neplatný dodatek ke smlouvě jen pro nedodržení požadavku na úřední ověření podpisů, když není pochyb, že smluvní strany jej uzavřely (podepsaly). Své podpisy by navíc mohly nechat ověřit i později. Na druhou stranu však bude v řadě případů sporné, zda nedodržení ujednané formy bylo záměrem, a dodatek tak je zároveň (konkludentní) dohodou o odstranění požadavku na tuto formu, nebo šlo o opomenutí, k žádné konkludentní dohodě o odstranění požadavku nedošlo a dodatek je neplatný. Patrně se nebude možné dovolávat například následného chování smluvních stran, které se smlouvou ve znění změněném dotčeným dodatkem řídily, jelikož i toto chování může vycházet z prostého opomenutí požadavku.

Citovaný § 1758 občanského zákoníku obsahuje **vyvratitelnou právní domněnku**, že při nedodržení požadavku na formu změny smlouvy (konkludentní) dohoda o odstranění požadavku chybí. Bude tedy na straně, která se platnosti dodatku i přes nedodržení požadavku na úřední ověření podpisu dovolává, aby tvrdila, že **smluvní strany si požadavku byly vědomy a přesto své podpisy nenechaly ověřit, a konkludentní dohoda o odstranění požadavku byla uzavřena**. Jde o skutkové otázky, takže v případném soudním řízení bude muset tato strana smlouvy své tvrzení prokázat s tím, že v opačném případě neunese důkazní břemeno a soud bude vycházet z neexistence dohody o odstranění požadavku a neplatnosti dodatku pro nedodržení formy.



Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal

Advokátní kancelář / Attorneys At Law

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováčků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350

Fax: + 420 296 368 351

e-mail: jan.porizek@mn-legal.eu

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)