

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

Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?

Argumentace Nejvyššího soudu v rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 72/2021. Nejvyšší soud, přesněji řečeno jeho senát č. 33, již ve svém rozsudku ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021, dospěl k závěru, že smlouva o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je závazek stran v budoucnu uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti, nemusí mít obligatorně písemnou formu. V tehdejší rozhodnutí Nejvyšší soud vyšel z rozdílného přístupu zákonodárců k obecné úpravě smlouvy o smlouvě budoucí ve „starém“ [zákoně č. [40/1964](#) Sb.] a „novém“ [zákoně č. [89/2012](#) Sb.] občanském zákoníku – zatímco podle ust. § 50a starého ObčZ soud svým rozhodnutím nahrazoval projev vůle povinného subjektu směřující k uzavření realizační smlouvy, která tvořila nedílnou součást žaloby, podle dikce ust. § 1787 a násl. „nového“ ObčZ soud již nenahrazuje pouze projev vůle povinného, nýbrž určuje obsah smlouvy pomocí zákonem předvídaných obecných kritérií, zejména podle účelu, který má samotná budoucí smlouva sledovat.

V předchozím odstavci uvedený princip Nejvyšší soud argumentačně podpořil zejména:

- a. **komentářovou literaturou** k zákonu č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád – Lavický, P. Občanský soudní řád (§ 1 až 250l). Řízení sporné. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 791 – *„Rozhodnutí soudu se tedy neomezuje na nahrazení projevu vůle zavázané strany, jako tomu bylo podle předcházející úpravy, ale má určit obsah smlouvy. Vyhovující rozsudek proto nemá povahu deklaratorního rozsudku na plnění, ale právotvorného rozsudku, jímž soud hmotněprávní vztah mezi stranami vytváří... Rozlišení žalob a rozsudků ukládajících prohlášení vůle na straně jedné, a žalob a rozsudků právotvorných na straně druhé, má praktické dopady, jež se projevují mj. v otázce vázanosti soudu žalobou. Má-li rozsudek pouze nahradit projev vůle žalovaného, a nejde-li o výjimečný případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (§ 153 odst. 2 OSŘ), je žalobou vázán, a nemůže nijak dotvářet obsah toho, s čím měl žalovaný projevit souhlas; rozsudkem pouze nahradí akceptaci návrhu. Podstatně jiná je ale zjevně role soudu tam, kde jej hmotné právo výslovně povolává k tomu, aby podle kritérií uvedených v zákoně sám obsah smlouvy stanovil.“*
- b. **důvodovou zprávu** k ust. § 1785 „nového“ ObčZ – *„Základní nevýhodou stávající úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v platném občanském zákoníku je zákonný požadavek, že v této předběžné (přípravné) smlouvě musí být dohodnuty podstatné náležitosti smlouvy (§ 50a obč. zák.), a tím zákoník vlastně nečiní rozdílu mezi smlouvou předběžnou a definitivní. Z toho důvodu se s drobnými úpravami přejímají normativní konstrukce obchodního zákoníku (§ 289 a násl. obch. zák.) včetně pojetí, že při dobrovolném nesplnění povinnosti uzavřít budoucí smlouvu soud určí obsah smlouvy mezi stranami... Obdobně jako v řadě jiných obdobných případů se návrh odchyluje od platného právního stavu v tom, že po vzoru jak převážné většiny zahraničních úprav, tak i zdejší tradice ustupuje na mnoha místech od zákonného požadavku písemné formy. Je všeobecně známo, že každá předepsaná forma projevu vůle ztěžuje právní styk soukromých osob a to zákonodárce vybízí, aby nařízení písemné formy pro právní jednání nenadužíval... Někteří představitelé právní praxe prosazují důraz zákonného textu na písemnou formu nejrůznějších právních úkonů poukazem, že jinak budou vznikat problémy s dokazováním. To však není dostatečný důvod pro to, aby se právní úprava vydala cestou byrokratického omezování soukromého styku. Je třeba vyjít z toho, že strany naprostou většinu*

smluv plní dobrovolně a že ani v případech, kdy vymáhají plnění ze smlouvy před soudem, mnohdy vedou spor o toto plnění, nikoli o existenci nebo platnost smlouvy. Navíc je záležitostí smluvních stran a jejich autonomie vůle, zda si případné riziko potíží s dokazováním uvědomí, vyhodnotí a zda je podstoupí nebo nepodstoupí, protože každá z nich má právo na písemné formě smlouvy trvat (§ 1758). Není tudíž zvláštní důvod obecným požadavkem písemné formy zatěžovat projevy vůle stran neplatností, třebaže strany při uzavření smlouvy i při plnění závazku mají vůli splnit, k čemu se zavázaly“. (pozn. autora: Z důvodové zprávy je tedy zřejmé, že zákonodárce sledoval zjednodušení soukromoprávního styku, nikoli oslabení ochranné funkce formy u dispozic s nemovitostmi.)

- c. a v neposlední řadě **ústavní konsekvence požadavku na obligatorní písemnou formu právního jednání tam, kde zákon takovou formu nevyžaduje** – dle ust. § 2 odst. 1 ObčZ lze totiž každé ustanovení soukromého práva vykládat pouze ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Dle čl. 2 odst. 4 Ústavy a čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá – Z uvedeného lze dovodit, že v občanskoprávních poměrech nemůžou být jejich účastníci pod sankcí (absolutní) neplatnosti nuceni jednat ve formě (nemají povinnost), kterou jim zákon neukládá.

Reakce odborné veřejnosti a soudní praxe

Předmětný rozsudek Nejvyššího soudu vyvolal bouřlivou diskuzi nejen mezi odbornou veřejností, kdy řada teoretiků či praktikujících advokátů proti jeho závěrům přímo vystoupila, ale rovněž i na úrovni nižších soudů, které se Nejvyššímu soudu postavily a rozhodly v rozporu s názorem Nejvyššího soudu. Nakonec samotné rozhodnutí nebylo schváleno ke zveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. **Důvodem kritiky je ignorace ochranné funkce zákonem obligatorně předvídané písemné formy u smluv, jimiž dochází k převodu vlastnického práva k nemovitostem. Jinými slovy písemná forma u smluv, kterými se zřizují věcná práva k nemovitostem [ust. § 560 „nového“ ObčZ], nesleduje pouze pořádkový charakter, ale slouží i k ochraně účastníků před neuváženým jednáním, má varující funkci, a obligatorní náležitost písemné formy je zcela zásadní.**

Potvrzení závěrů v rozsudku sp. zn. 33 Cdo 340/2024

S podobným osudem, jako komentované rozhodnutí, si v minulosti prošel rovněž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 33 Cdo 3037/2019, zabývající se otázkou promlčení práva zapůjčitele na vrácení zápůjčky u smluv, ve kterých nebyla splatnost zápůjčky výslovně sjednána – k tomu v podrobnostech – viz můj další článek na toto téma. Je otázkou, kde Nejvyšší soud v dané věci reagoval na kritiku odborné veřejnosti, když svou rozhodovací praxi v nastíněné otázce změnil, v naší komentované věci však Nejvyšší soud na kritiku, které si je dobře vědom, žádným způsobem nereflekoval **a výše uvedené závěry potvrdil stejný senát recentním rozhodnutím ze dne 6. 5. 2025, sp. zn. 33 Cdo 340/2024.**

V rozhodnutí ze dne 6. 5. 2025, sp. zn. 33 Cdo 340/2024 Nejvyšší soud dříve uvedené závěry rozšířil o argumentaci uvedenou v nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. II. ÚS 3040/16, ve kterém Ústavní soud uvedl, že „jazykový výklad představuje toliko prvotní přiblížení se k aplikované právní normě, je východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu. Obecné soudy nejsou absolutně vázány doslovným zněním zákona, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit, pokud to vyžaduje účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku. Jestliže interpretace právní normy za použití jazykové metody výkladu vede k nerozumným výsledkům, je namístě ji

korigovat použitím dalších výkladových metod, jako jsou metody výkladu systematického, logického, teleologického či historického. V daném případě použití jazykové metody výkladu právní normy k nerozumným výsledkům nevede. K opačnému závěru nesměřuje ani logický výklad právní normy, neboť smlouvou o budoucí smlouvě (byť směřuje ke smlouvě, kterou má dojít k převodu nemovité věci) mezi smluvními stranami vzniká pouze obligační vztah zavazující je toliko v budoucnu smlouvu o převodu věci uzavřít (byť soudně uplatnitelný formou určení obsahu takové smlouvy, nebude-li uzavřena v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, viz § 1785 o. z.). Uvedený závěr neodporuje ani výkladu teleologickému (z hlediska sledovaného účelu a souladu se spravedlivým uspořádáním společenských vztahů), a odpovídá i výkladu historickému.“ **Závěrem odůvodnění pak Nejvyšší soud opětovně upozornil na princip autonomie vůle smluvních stran, princip předvídatelnosti práva a právní jistoty, kdy nelze dovozovat obligatorně písemnou formu právních jednání tam, kde taková povinnost (sankcionovaná neplatností právního jednání) ze zákona expressis verbis nevyplývá (jako v případě smlouvy o smlouvě budoucí).**

Kritická reflexe a návrh do budoucna

Z pohledu autora se jeví výše uvedená judikatura Nejvyššího soudu jako dlouhodobě neudržitelná. Připouštět uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí kupní k nemovitosti i v jiné než písemné formě, znamená **fakticky oslabit její ochrannou a varující funkci, kterou zákonodárce s institutem písemné formy tradičně spojuje**. Respektování tohoto výkladu by v praxi mohlo otevřít prostor k nežádoucím spekulacím, kdy by potenciální zájemci či zprostředkovatelé mohli – byť i jen v rámci telefonických nebo neformálních jednání – vytvářet závazky k uzavření budoucích kupních smluv, jejichž existence by pak byla dokazována jednostrannými tvrzeními. Takový stav by nevyhnutelně vedl k oslabení právní jistoty a důvěry v soukromoprávní styk, a to zejména v oblasti nakládání s nemovitostmi, kde je předvídatelnost a formální jistota zásadní hodnotou. Z těchto důvodů autor zastává názor, že závěry uvedené v rozhodnutích Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 72/2021 a 33 Cdo 340/2024 by měly být v budoucnu přehodnoceny, a to ve prospěch posílení požadavku písemné formy jako nezbytné garance právní jistoty a ochrany účastníků právního jednání.



Mgr. Michal Neřád,
advokát



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: Scott.Weber Workspace – NR7, náměstí Republiky 1081/7, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)