

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

## Platnost smlouvy uzavřené v cizím jazyce

V souvislosti s celosvětovým trendem globalizace se zvyšuje počet lidí, kteří se stěhují za práci, za vzděláním či za partnerem do zahraničí. Mnohdy se ovšem stává, že přistěhovalci neovládají jazyk země, do níž přijíždějí, protože jej prostě nepotřebují. Více méně univerzálním jazykem se v dnešní době stala angličtina. Komunikují její pomocí zaměstnanci se zaměstnavateli, učitelé se studenty, mnohdy i partneři mezi sebou. Problém nastává, když je cizinec nucen uzavřít smlouvu v jazyce, kterému nerozumí. Jak takovou situaci řešit?

Představme si modelový příklad. Do České republiky přiletí cizinec s úmyslem vystudovat zde soukromou školu, která svým studentům nezajišťuje ubytování. Tato osoba si tedy potřebuje nutně pronajmout byt, nebo alespoň pokoj s příslušenstvím. Majitelé jedné nemovitosti nabídnou cizinci vhodný byt ovšem s tím, že smlouvu dostane v českém jazyce, kterému vůbec nerozumí. Před podpisem smlouvu cizinci přetlumočí do angličtiny, přičemž jeho mateřský jazyk je od angličtiny odlišný. Je tento postup právně správný?

Hned zpočátku je nutno podotknout, že občanský zákoník vůbec s termínem „jazyk, v němž je smlouva uzavřena“ neoperuje. V následujícím textu se tedy budeme zabývat několika různými pohledy, z jejichž hlediska by bylo možno celou situaci hodnotit. Pokusíme se rovněž zjistit, ve kterých případech by byla dle platného českého práva výše nastíněná smlouva považována za platnou, kdy za absolutně neplatnou, tedy neplatnou ze zákona, a kdy za relativně neplatnou, tedy platnou do doby, než se její neplatnosti jedna ze stran dovolá.

Nejprve se zaměříme ne to, jaké požadavky má náš právní řád na formu smlouvy. Smlouva je dvoustranný právní úkon, jde v ní o dva vzájemně adresované právní úkony. Pro platnost právního úkonu je někdy zákonem vyžadována speciální forma (písemná forma, forma notářského zápisu) nebo dohoda účastníků. Pokud zákon speciální formu nevyžaduje a účastníci si písemnou či jinou speciální formu nedohodli, může být smlouva uzavřena v jakékoliv formě. Obecně se formou smlouvy rozumí její písemnost či ústnost. Podle našeho názoru však i jazyk, v němž je smlouva uzavřena, spadá pod pojem „forma smlouvy“. Smlouva má totiž dva základní atributy. Těmi jsou obsah a forma. Obsah smlouvy tvoří stranami dohodnutá práva a povinnosti, formou je pak například nejen forma elektronická, písemná či ústní, ale rovněž forma kupní smlouvy, smlouvy darovací atd. Jazyk smlouvy tedy spadá pod právní kategorii forma smlouvy, protože je pouze prostředkem, jímž se vyjadřuje obsah smlouvy. Vztáhneme-li uvedenou argumentaci na náš případ, zjistíme, že právo nepožaduje pro uzavírání smluv formu českého nebo jiného jazyka, pokud se účastníci smlouvy nedohodnou na uzavření smlouvy v konkrétním jazyce. Ideální by ve výše nastíněném případě bylo, kdyby se strany dohodly na anglickém znění smlouvy, kterému obě strany rozumí, případně na dvojjazyčné verzi smlouvy. Takovéto ujednání může totiž v budoucnu usnadnit oběma účastníkům případné rozpory. V naší modelové situaci k tomu ovšem nedošlo. Pro úplnost uvádíme, že nájemní smlouva k bytu má ze zákona povinně písemnou formu.

Dalším požadavkem, který má občanský zákoník na právní úkony tvořící smlouvu, je dosažení určitých kvalit daných právními úkony. Smlouvu tvoří právní úkon návrhu na uzavření smlouvy a právní úkon přijetí tohoto návrhu. Podle §37 odst. 1 občanského zákoníku musí být právní úkon „učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.“ Co chtěl těmito slovy tvůrce zákona říci? Vyjádřené požadavky mají své kořeny již v římském právu. Svobodným učiněním úkonu

se obecně rozumí svobodná vůle osoby učinit právní úkon (v našem případě navrhnout obsah smlouvy nebo jej přijmout). Osoba není nucena nikým a ničím právní úkon učinit. Vážností vůle se rozumí skutečný záměr osoby právní úkon učinit a čelit posléze právním důsledkům. Určitost a srozumitelnost se týkají projevu vůle. Srozumitelnost spočívá v jasném vyjádření obsahu úkonu, v použití správných výrazových prostředků, určitost úkonu pak v tom, že je možné určit obsah právního úkonu. Může se totiž stát, že i při dodržení gramatických pravidel a správných výrazových prostředků z právního úkonu nepoznáme, jaká je vlastně vůle toho, kdo onen úkon činí. Nyní aplikujeme tyto zákonné požadavky na náš případ. Určitost a srozumitelnost v našem případě nebudou hrát roli. Předpokládáme, že smlouva je v českém jazyce napsána srozumitelně a určitě, největší problém spočívá v tom, že není uzavřena v jazyce, kterému zahraniční student rozumí. Zajímavější tedy bude zkoumat vážnost vůle uzavřít nájemní smlouvu a její svoboda. Co se týče vážnosti, vzhledem k situaci a potřebám našeho cizince nelze předpokládat, že by nájemní smlouvu uzavřel z legrace. Taková skutečnost se velmi těžko prokazuje zejména u písemných smluv, kterou nájemní smlouva nutně být musí. Složitější situace bude ovšem se svobodou vůle. Představíme-li si, že cizinec uzavřel smlouvu, již sám nerozumí, vypovídá to o tom, že zřejmě smlouvu nutně uzavřít potřeboval, byl ve fakticky slabší vyjednávací pozici a nájemní smlouvu prostě uzavřít musel, aby měl kde bydlet. Takovýto stav bychom mohli nazvat tísní. Dle judikatury Nejvyššího soudu se tísní rozumí „objektivní hospodářský nebo sociální stav, někdy i psychický stav, jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jež by jinak neučinila.“ Podle §49 občanského zákoníku „účastník, který uzavřel smlouvu v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od smlouvy odstoupit.“ Nájemní smlouva uzavřená v jiném jazyce, než kterému jedna ze stran rozumí, vypovídá tedy o tom, že jedna strana byla zřejmě v tísní. Tento stav však nezpůsobuje neplatnost smlouvy, a to ani relativní, tedy na základě dovolání se neplatnosti dotčenou stranou. Pro našeho cizince zde existuje možnost odstoupit od smlouvy, pokud se prokáže, že smlouva byla uzavřena za pro něj nápadně nevýhodných podmínek. Podle Nejvyššího soudu je nutno nevýhodné podmínky posuzovat vždy individuálně, „podle konkrétních okolností případu.“

Při zkoumání platnosti smlouvy uzavřené v jazyce, jemuž jedna ze stran nerozumí, nesmíme opomenout rovněž hledisko dobrých mravů. Právní úkon přičící se dobrým mravům je absolutně neplatný. Dá se tedy takováto situace považovat za rozpornou s dobrými mravy? Co to vlastně dobré mravy jsou? Dobré mravy charakterizuje náleží Ústavního soudu č. II.ÚS 249/97: „Dobré mravy“ jsou souhrnem etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu. Takovéto hodnocení přísluší výhradně obecným soudům, není ani v možnostech ústavního soudu vnikat do oněch subtilních vztahů jednotlivců, pokud jejich jednání nesignalizuje porušení základních práv a svobod.“ Z citovaného náleží vyplývá, že hledisko dobrých mravů nelze stanovit obecně a proto není možné generálně stanovit, zda uzavírání smlouvy v jazyce, jemuž jedna ze stran nerozumí a přesto byla s obsahem smlouvy obeznámena, je v rozporu s dobrými mravy. Rovněž však rozpor s dobrými mravy nevyklučujeme, záleží totiž na celkové situaci a všech jednotlivých podmínek, které situaci vytváří.

Poslední hledisko, které bychom měli zvážit, je případ, kdy cizinec uzavřel smlouvu v omylu. Zde se jedná o situaci, kdy zahraniční student uzavřel nájemní smlouvu a byl přitom přesvědčen o jejím odlišném obsahu, protože ten mu byl chybně přetlumočen do jazyka, jemuž rozumí. Na tuto situaci dopadá ustanovení §49a občanského zákoníku a nájemní smlouva je absolutně neplatná: „Právní úkon je neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm

*musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní.“*

Zrekapitulujeme-li tedy na závěr celou situaci, zjišťujeme, že samotné uzavření smlouvy v jazyce, jemuž jedna ze stran nerozumí, nemá za následek absolutní neplatnost takovéto smlouvy. Byl-li totiž obsah smlouvy straně neznalé daného jazyka přetlumočen, představuje písemná podoba zejména deklaraci dohodnutých smluvních podmínek. Takovýto způsob uzavření smlouvy s sebou však může přinést spoustu nepříjemných problémů pro obě strany. Zejména následné dohadování se stran o tom, zda smlouva byla cizinci přeložena správně, může být velice nemilé. Doporučujeme proto, aby smlouvy s osobami, jež nerozumí českému jazyku byly uzavírány ve dvou jazykových verzích s tím, že ve smlouvě určeno, která jazyková verze má přednost v případě nesrovnalostí v překladu textu smlouvy.

JUDr. Klára Veselá Samková  
Alžběta Krausová  
Advokátní kancelář JUDr. Klára Veselá Samková  
[lawyers@lawyers.cz](mailto:lawyers@lawyers.cz)

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

## Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)