

12. 7. 2016

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

Předsmluvní odpovědnost při vyjednávání akviziční transakce

Nový občanský zákoník (NOZ) přináší nově komplexní úpravu předsmluvní odpovědnosti, chrání ekonomické zájmy stran vyjednávajících rámcovou smlouvu o koupi podílu, akcií či obchodního závodu, a to jak v počátečních procesech vedoucích k podpisu smlouvy, tak i ve finální fázi, kdy se jeví uzavření akviziční smlouvy jako velmi pravděpodobné.



Zahájení a/nebo vedení jednání bez zájmu smlouvu uzavřít

První skutkovou podstatou uvedenou v § 1728 odst. 1 NOZ nám zákon poskytuje základní princip předsmluvní odpovědnosti, který zakazuje potencionálnímu kupujícímu či prodávajícímu začít vést jednání o smlouvě a/nebo v něm pokračovat, aniž by měl úmysl smlouvu uzavřít.

Vyjednávací strana ovšem nemůže spoléhat pouze na tuto skutkovou podstatu, pokud se chce domoci náhrady škody na druhé straně, neboť v případě sporu bude velmi obtížné prokázat absenci úmyslu smlouvu uzavřít. Představme si situaci, že potencionální kupující osloví se zájmem prodávajícího, provede právní prověrku cílové společnosti a poté pouze sdělí, že ztratil zájem akvizici uskutečnit. Potencionální kupující poté začne využívat informace získané během právní prověrky ke konkurenčnímu boji. Proávající si sice vymůže na kupujícím doložku mlčenlivosti, ovšem taková doložka bude těžce vymahatelná a v případě sporu v praxi často žalobce má velké obtíže prokázat příčinnou souvislost a to, že transakční vyjednávání započal kvůli tomu, aby získal informace, které pak komerčně využije proti němu.

Bez důvodné ukončení jednání

Druhá skutková podstata uvedená v § 1729 odst. 1 NOZ již potencionálnímu kupujícímu či prodávajícímu poskytuje velmi potentní nástroj k ochraně svých ekonomických zájmů během pokročilejší fáze vyjednávání, kdy se jeví uzavření rámcové kupní smlouvy jako vysoce pravděpodobné. Vyjednávající strana bude ochráněna, pokud se (i) uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, (ii) strana přes důvodné očekávání druhé strany jednání o uzavření smlouvy ukončí a (iii) neexistuje pro to spravedlivý důvod.

Strany si často vyloučí aplikaci ustanovení § 1729 odst. 1 NOZ již na začátku transakčního procesu v termsheetu nebo v prohlášení, že se jedná o předběžný zájem, který ještě musí schválit statutární orgán nebo risk management společnosti. Z pohledu soudu ovšem již samotné uzavření termsheetu bude zakládat důvodné očekávání, proto musíme explicitně uvést, že se jedná o nezávazný dokument

předběžné povahy, abychom eliminovali vznik důvodného zájmu smlouvu uzavřít. V případě, že si strany v termsheetu takto aplikaci § 1729 odst. 1 NOZ nevyloučí, mohou ve finální fázi vyjednávání odstoupit na základě spravedlivého důvodu.

Spravedlivým důvodem nebude výhodnější kupní cena od konkurence. Bude jím jednak důvod uvedený v ustanovení § 1912 NOZ, kdy je kvůli vnějším faktorům ohroženo protiplnění, které má být poskytnuto. Dále může být spravedlivým důvodem změna okolností dle § 1764 a násl. NOZ, neúměrné zkrácení uzavřením smlouvy ve smyslu § 1793 odst. 1 NOZ, anebo pokud je již dán důvod pro odstoupení dle nepodepsaného znění kupní smlouvy.

Ukončením smlouvy se rozumí nejen explicitní prohlášení jedné z vyjednávajících stran, že odstupují od jednání, ale i vznesení nepřiměřených požadavků či zcela nových podmínek.

Informační povinnost

Třetí skutkovou povinností je dle § 1728 odst. 2 NOZ povinnost strany sdělit 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. Ze strany prodávajícího je velmi problematická dikce „sdělit všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ... vědět musí“. Judikatura zejména moravských soudů naznačuje, že pokud chce prodávající eliminovat riziko odpovědnosti za škodu či riziko neplatnosti smlouvy, musí v podstatě vyhotovit pro potřeby informační povinnosti vlastní interní právní prověrku, na základě které kupující uvede vyčerpávající prohlášení, aby vyhověl informační povinnosti. Kupující, který kupuje podíl, akcie či obchodní závod by neměl být v omylu, a proto prodávající má povinnost poskytnout kupujícímu taková prohlášení a záruky, aby v omylu nebyl. Pokud by totiž byly ve smluvních zárukách a prohlášeních mezery, mohou být kupujícím využity k dovolání se neplatnosti smlouvy pomocí argumentace, že byl v omylu o dané skutečnosti, která nebyla prohlášeními a zárukami pokryta a dále by se mohl domáhat též náhrady škody, která mu z toho vnikla.

S informační povinností dle § 1728 odst. 2 NOZ souvisí v kontextu akvizic podílů a závodů i speciální povinnost prodávajícího upozornit kupujícího při ujednávání kupní smlouvy na věci, o nichž ví (§ 2084 NOZ).

V praxi se často zapomíná vyloučit aplikaci § 1728 odst. 2 a § 2084 NOZ, i když jsou dle názoru praxe dispozitivní. Mnohdy sice můžeme vidět tzv. „disclosed matters“ klauzuli, která vylučuje aplikaci záruk prodávajícího na skutečnosti, které si mohl kupující zjistit z dokumentů poskytnutých prodávajícím během právní prověrky. Samotná disclosed matters klauzule ovšem v očích soudců neobstojí, pokud si strany nevyloučí právě aplikaci informační povinnosti.

Optimální obranou kupujícího je jednak (i) vyloučit aplikaci informační povinnosti uvedené v ustanovení § 1728 odst. 2 NOZ, (ii) vyloučit současně i aplikaci § 2084 NOZ, a (iii) uvést prohlášení vylučující odpovědnost nejen za vady, ale i práva kupujícího dovolat se neplatnosti smlouvy pro omyl

Povinnost mlčenlivosti

Čtvrtou skutkovou podstatou předsmuvní odpovědnosti je povinnost mlčenlivosti smluvní strany ohledně důvěrných údajů nebo sdělení, které získala od druhé strany při jednání o smlouvě, kdy takto získané informace nesmí být zneužity nebo prozrazeny bez zákonného důvodu (§ 1730 odst. 2 NOZ). V případě, že strana poruší povinnost mlčenlivosti a obohatí se díky zneužití či prozrazení získaných informací, má povinnost vydat druhé straně to, o co se obohatila a současně i nahradit eventuální škodu, která tím druhé straně byla způsobena.

Závěr

Komplexní úpravu předšmluvní odpovědnosti v novém občanském zákoníku lze obecně přivítat, avšak pro účely akviziční transakce má různé nedostatky. Neposkytuje dle mého názoru dostatečnou ochranu prodávajícímu v situaci, kdy potencionální kupující během due dilligence získá důležité komerční informace o prodávajícím, následně odstoupí od jednání a informace začne využívat ke konkurenčnímu boji. Účinným institutem ochrany stran vyjednávajících kupní smlouvu je skutková podstata chránící před bezdůvodným odstoupením od smlouvy. Informační povinnost však považuji za příliš zatěžující prodávajícího ohledně povinnosti de facto provést vnitřní právní audit a uvést široká prohlášení do transakční dokumentace, aby uspokojil podmínky § 1728 odst. 2 NOZ. V opačném případě poskytuje kupujícímu široký prostor pro domáhání se zneplatnění smlouvy z důvodu omylu v okolnosti, jež nebyla pokryta prohlášením prodávajícího.



Mgr. Pavol Černý,
advokátní koncipient

[SAMAK právo & daně](#)

Purkyňova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 211 222 244
e-mail: info@samak.cz

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

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?](#)