

3. 1. 2005

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

Salvátorská klauzule a závazek součinnosti v nemovitostních transakcích podle českého práva

Předmětem tohoto článku je salvátorská klauzule (severability clause) a klauzule o součinnosti (further assurances clause). Obě tyto klauzule se staly neodmyslitelným doprovodným jevem každé smlouvy, včetně smluv v realitních a developerských projektech. Přesto je vhodné shrnout některá základní pravidla pro tyto klauzule, neboť jak praxe naznačuje, není jejich užívání zcela jednoznačně chápáno.

Výše uvedené klauzule patří zpravidla do tzv. závěrečných ustanovení smluv, často jim nevěnujeme ani pozornost, klienti je ani mnohdy nečtou, neboť je považují často za právnícké „nesmysly a zbytečnosti“. I právníci často takovátो ustanovení jenom kopírují z jiných smluv. Při takovém kopírování se, mimochodem, činí nejvíce chyb, neboť ne vždy lze vše použít na každý případ. Přesto, má smysl si tato dvě ustanovení podrobněji rozebrat a pokusit se analyzovat, zda jsou skutečně tak zbytečná a nadbytečná, nebo zda mohou mít význam. Jinými slovy, zda jde o ony již zmíněné „nesmysly a zbytečnosti“.

Salvátorská klauzule (Severability Clause)

Stalo se téměř tradicí, že moderní dokumenty v realitních transakcích obsahují tzv. salvátorskou klauzuli. Salvátorská klauzule je ustanovení zpravidla obsažené v závěrečných ustanoveních smlouvy. Jde o tzv. oddělitelnost nebo někdy v překladu severability clause. Zjednodušeně řečeno, salvátorská klauzule by měla sloužit k tomu, aby v případě, že určité ustanovení smlouvy je neplatné, tato dílčí neplatnost neměla vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy a aby tato smlouva (její zbytek) zůstala nadále platná. Tento požadavek je zcela legitimní a naprosto logický. Salvátorská klauzule není pojem, který by byl českému právnímu prostředí neznámý (jak se někdy nesprávně dovozuje), dokonce české právo jej upravuje, byť příslušné zákonné ustanovení není nazváno jako „salvátorská klauzule“.

Jde o ustanovení § 41 občanského zákoníku, které stanoví, že „vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností za nichž k němu došlo, nevyplyvá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu“.

Vzniká otázka proč užívat takovéto ustanovení, když jej české právo upravuje? Důvodů je poměrně dost.

Především, vzhledem k zákonné dikci není vždy zcela jasné, co se přesně rozumí onou částí, kterou „nelze oddělit od ostatního obsahu“. Salvátorská klauzule by měla přesně stanovit, která ustanovení jsou oddělitelná. Není to zapotřebí u standardních smluv, kde v zásadě není problém takovéto ustanovení identifikovat. Pokud jde o složitější smlouvy, kde je komplex závazků, často vzájemně podmíněných, včetně závazků peněžní povahy, je vhodné vybrané závazky uvést. Při úvaze o tom, jak koncipovat salvátorskou klauzuli, je pro právního poradce nejdůležitější, aby výslovně uvedl ta ustanovení, která jsou pravděpodobně nebo mohou být neplatná nebo jakkoli jinak zpochybnitelná. Např. pokud je uzavírána smlouva o výkonu funkce mezi developerskou společností a členem jejího představenstva, a pokud taková smlouva obsahuje četná finanční ustanovení, odměny, nároky při odchodu do důchodu apod, bude nepochybně zájmem právního zástupce, který zastupuje takového člena, aby takové odměny byly oddělitelné, neplatnost jedné z odměn nezneplatní celou smlouvu.

Význam salvátorských klauzulí roste rovněž v důsledku často formalistické aplikace práva soudy.

Je zajímavé, že pokud si pročtete dobrou salvátorskou klauzuli, je vám zcela zřejmé, kde si druhá strana jaksi „není

jistá“.

Salvátorské klauzule je možné pojmout do samotných závěrečných ustanovení nebo vytvořit kombinaci, kdy existuje jedna klauzule v závěru smlouvy a v textu smlouvy je u sporných ustanovení věta typu “toto ustanovení je plně oddělitelné od ostatních ustanovení smlouvy“.

Základní otázkou je, co se odděluje? Je to především ustanovení určité smlouvy a tomu odpovídající závazky. Často se lze nesprávně setkat s tím, že se oddělují i tzv. neúčinná ustanovení, což je samozřejmě nesprávné, neboť četná ustanovení smluv mají odloženou účinnost, jsou tedy neúčinná a není jakýkoli důvod je oddělovat. Neúčinné ustanovení nadto není neplatné. Zvláštní kategorií jsou posléze tzv. nevymahatelné závazky, které jsou sice platné, ale nelze je efektivně vymoci. Rozlišení těchto pojmů však přesahuje rámec tohoto článku.

Samo o sobě oddělení závazku nestačí. Strany by měly být nuceny takový závazek nahradit jiným a platným závazkem, který bude v maximální možné míře korespondovat s původním neplatným a odděleným závazkem. Je však vhodné připomenout, že české soudy by asi závazek nahradit neplatné ustanovení jiným považovaly za relativně obecný a neurčitý a je tedy samo o sobě otázkou, do jaké míry je vůbec takovéto ustanovení vymahatelné. Určitě by pomohlo, pokud by strany detailněji popsaly, jakým způsobem by mělo dojít k napravení takové situace.

Lze v obecné (maximalistické) míře doporučit např. následující znění salvátorské klauzule:

„Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženém v této Smlouvě“.

Zcela zásadní věcí je pamatovat na skutečnost, že určitá předpokládaná věc nemusí nastat. Typicky, pokud je uzavřena smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti, a dojde k formální nebo jiné chybě (a je to velmi časté), na základě které příslušný katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva, není zcela jasné co se děje. Můžeme se přít o tom, jaké jsou povinnosti stran, že každá ze stran má povinnost předcházet škodám apod. Je však vhodnější tuto věc řešit přímo ve smlouvě.

V takovém případě lze doporučit např. následující modifikovanou salvátorskou klauzuli:

„Pokud by tato Smlouva obsahovala nesprávnost nebo nejasnost nebo formální nedostatek nebo byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemku do katastru nemovitostí, uzavře Prodávající do deseti (10) dnů ode dne výzvy Kupujícího novou kupní smlouvu o převodu Pozemku na Kupujícího ve znění, které bude přepracováno Kupujícím a ze kterého budou odstraněny namítané nesprávnosti nebo nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této Smlouvy nedošlo k vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí. Tím však nemůže být dotčena výše Kupní ceny. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této Smlouvy“.

Často se lze setkat i se závazkem typu, že pokud ve smlouvě chybí určité ustanovení, strany jej doplní apod. Takovéto závazky jsou v zásadě velmi problematické, neboť předpokládají dohodu stran o jejím obsahu. Pokud bude chybět dohoda, bude i velmi těžké jakkoli vymoci takovýto závazek.

Further Assurances

Závazek součinnosti (Further Assurances) je typickým ustanovením, které je a vždy bude na samé hranici platnosti v důsledku své obecné formulace. Podle klauzule závazku součinnosti by si strany měly poskytnout vzájemnou součinnost. Právní předpisy zpravidla hovoří o tom, že strany mají předcházet škodám. Z tohoto obecného ustanovení lze dovodit jistou míru součinnosti. Přesto, podle

našeho názoru takové ustanovení samo o sobě nepostačí. V západní Evropě se lze dokonce setkat se samostatnou smlouvou typu Further Assurances Agreement.

Lze doporučit např. následující obecnou formulaci:

„Strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany, a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být nezbytné pro realizaci transakcí upravených touto Smlouvou. Závazek součinnosti se vztahuje pouze na takové úkony, které přispějí či mají přispět k dosažení účelu této Smlouvy“.

Sama o sobě taková obecná formulace však nestačí. Její potřeba je zcela jasná. Nelze popsat veškeré závazky ze smlouvy. Např. v určitých případech bude nezbytné vydat různé souhlasy, zmocnění, nebo bude potřeba se zdržet nějakého úkonu. Jde často o nenápadné úkony druhé smluvní strany, které pokud nejsou učiněny mohou komplikovat celou transakci. Je proto nezbytné vždy pamatovat na takové úkony, které mohou nastat a tyto do jisté míry obecnosti a konkrétnosti popsat.

Např. lze užít následující ustanovení:

„Budoucí prodávající se zavazuje být Budoucímu kupujícímu na jeho žádost nápomocen a poskytnout veškerou požadovanou součinnost při obstarávání veškerých podkladů týkajících se Pozemku a vydání a nabytí právní moci územního rozhodnutí u úřadů, soudů a soukromých osob. Pro tyto účely uděluje Budoucí prodávající při podpisu této Smlouvy Budoucímu kupujícímu plnou moc k jednání s příslušnými úřady a institucemi za účelem získání územního rozhodnutí. Budoucí prodávající se zavazuje vydat na vyžádání Budoucího kupujícího do deseti (10) dnů Budoucímu kupujícímu jakoukoli další plnou moc, kterou Budoucí kupující bude kdykoli během doby platnosti této Smlouvy požadovat za výše uvedeným účelem nebo v souvislosti s vydáním a nabytím právní moci územního rozhodnutí, a zdržet se všech úkonů, které by mohly mít nepříznivý vliv na vydání a nabytí právní moci územního rozhodnutí nebo na realizaci investičního záměru Budoucího kupujícího na Pozemcích nebo v jejich okolí, jak je tento investiční záměr uveden v **Příloze []** této Smlouvy“.

V určitých případech se takovýto závazek součinnosti přelévá do pozitivních a negativních závazků v rámci samotného textu smlouvy (tedy nikoli v závěrečných ustanoveních) jako např.:

„Budoucí prodávající zajistí, aby po celou dobu trvání této Smlouvy nebylo ohroženo postavení Budoucího kupujícího následkem snížení hodnoty Pozemku; a aby výkon a plnění této Smlouvy nemělo za následek porušení jakékoli smlouvy, které je Budoucí prodávající účastníkem nebo porušení právního předpisu vztahujícího se na tuto Smlouvu nebo na činnosti Budoucího prodávajícího, které by mělo nepříznivý dopad na činnost Budoucího prodávajícího a/nebo Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající bude chránit svůj vlastnický titul k Pozemku proti jakýmkoli nárokům třetích osob“.

Jak je patrné z výše uvedeného, relativně nezajímavá závěrečná ustanovení mohou mít výrazný vliv na platnost smlouvy. Jde tedy o to přesně vědět, které ustanovení je problémové a jak takovému stanovení přecházet. Jistě není nezbytné se stydět za to, že si nejsme jisti určitým ustanovením (tedy jeho platností či vymahatelností) a proto se jaksi chráníme tím, že neplatnost takovéhoho dílčího (byť velmi důležitého) ustanovení nezpůsobí neplatnost celé smlouvy. Při současném stavu právního řádu a jeho aplikace si totiž „nikdo nemůže být jistý“. Rozhodnutí soudů v téže věci se liší, často i Nejvyšší soud České republiky vydává protichůdná rozhodnutí, posléze je sjednocuje, posléze zase mění a v takovémto „chaosu“ je jistě lépe se „jistit“.

Gabriel Achour se specializuje na projektové financování investiční výstavby, akvizice, právní

vztahy k nemovitostem a řešení pojistných sporů, je členem správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. V rámci advokátní kanceláře GLATZOVÁ & CO. se podílí na vedení Real Estate Practice Group a je členem Banking and Finance Practice Group

Marie Janšová se v rámci advokátní kanceláře GLATZOVÁ & CO specializuje na problematiku právních vztahů k nemovitostem, stavební řízení, korporátní právo a řešení soudních sporů, včetně sporů v souvislosti konkurzem a vyrovnáním.

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

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)