7. 8. 2013

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

Smlouva o smlouvě budoucí v NOZ

Počínaje 1. 1. 2014 vstupuje v účinnost velmi diskutovaný zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Kromě jiného se NOZ dotkne i úpravy smlouvy o smlouvě budoucí (dále jen „smlouva budoucí“), když tuto upravují § 1785-1788 NOZ. V současné době je smlouva o smlouvě budoucí upravena jak v občanském zákoníku (dále jen „OZ“), tak v obchodním zákoníku (dále jako „ObZ“), a přesto, že je úprava tohoto smluvního typu v obou kodexech poměrně rozdílná, mnohdy dochází v praxi k jeho záměnám a dvojkolejnost zákonné úpravy je spíše na škodu.

Zásadní rozdíl smlouvy budoucí dle OZ a dle ObZ spočívá v tom, že zatímco v obchodněprávní budoucí smlouvě musí být obsah vlastní smlouvy (předmět plnění) určen alespoň obecným způsobem (ust. § 289 odst. 1 ObZ), čímž je smluvním stranám poskytnut relativně široký prostor pro další vyjednávání konkrétních smluvních podmínek, v občanskoprávní budoucí smlouvě musí strany již sjednat podstatné náležitosti vlastní smlouvy. Právě tento požadavek na obsažení podstatných náležitostí vlastní smlouvy už ve smlouvě budoucí je považován za základní nevýhodu stávající úpravy smlouvy budoucí v OZ, neboť fakticky co do obsahu nerozlišuje mezi smlouvou předběžnou (budoucí) a smlouvou definitivní (vlastní). V důvodové zprávě k NOZ je takový požadavek na určitost obsahu smlouvy vlastní dokonce zmiňován jako jeden z důvodů pro novou úpravu smlouvy budoucí. NOZ tedy (a nejen v tomto) přejímá úpravu z ObZ, když stanoví, že **obsah budoucí smlouvy musí být stanoven alespoň obecným způsobem** (ust. § 1785 NOZ).

Smlouva budoucí dle NOZ dále stírá rozdíl OZ a ObZ týkající se postupu smluvních stran následujícího po uzavření smlouvy budoucí k uzavření smlouvy vlastní, jakož i nároků plynoucích z porušení kontraktační povinnosti, k níž se účastník (účastníci) zavázal (zavázali). Ze stávající úpravy v OZ vyplývá, že strany si mají sjednat dobu, do které má být smlouva vlastní uzavřena. Teprve v případě, kdy povinná smluvní strana nedostojí svému závazku z budoucí smlouvy uzavřít smlouvu vlastní, je oprávněná strana domáhat se u soudu nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím. Oproti tomu ObZ stanoví, že oprávněná strana musí do sjednané lhůty nejprve zavázanou stranu vyzvat k uzavření vlastní smlouvy a teprve poté následuje povinnost strany zavázané (bez zbytečného odkladu) uzavřít vlastní smlouvu. Pokud oprávněná strana v dané lhůtě zavázanou stranu nevyzve, zaniká zavázané straně povinnost vlastní smlouvu uzavřít, a to bez dalšího. **Tato „povinná výzva“ se nově uplatní i v NOZ; každá smlouva budoucí tedy musí obsahovat ujednání o době, v níž musí být zavázaná strana vyzvána k uzavření smlouvy, jinak závazek povinné strany uzavřít smlouvu vlastní zaniká.** V tomto smyslu tedy dojde k posílení zásady, že „právo slouží bdělým“, když oprávněný z budoucí smlouvy bude muset učinit včasnou výzvu, aby zachoval své nároky ze smlouvy budoucí.

Současně dochází ke sjednocení nároků náležejících oprávněnému v případě, kdy zavázaná strana neuzavře (či se bude bránit uzavření) vlastní smlouvu. Stávající koncepce OZ přiznává oprávněné straně vedle nároku na nahrazení projevu vůle také náhradu škody, která jí v souvislosti s neuzavřením smlouvy vlastní vznikla. ObZ naopak nutí oprávněnou stranu pouze volit mezi určením obsahu smlouvy a mezi náhradou škody, která jí porušením závazku uzavřít smlouvu vlastní vznikla. Oba nároky (určení obsahu smlouvy a náhradu škody) může oprávněná strana uplatnit pouze tehdy, odmítne-li (neoprávněně) zavázaná strana o uzavření vlastní smlouvy vůbec jednat. **NOZ však výslovně stanoví, že pokud zavázaná strana nesplní svou povinnost vlastní smlouvu uzavřít, může oprávněná strana požadovat určení obsahu soudem**, případně osobou v budoucí smlouvě určené (pro občanskoprávní budoucí smlouvu je prvek osoby určující obsah smlouvy - právě na dosavadní obligatorní dohodu o podstatných náležitostech – novinkou) **a současně je oprávněna domáhat se náhrady škody**, která jí v důsledku nesplnění závazku uzavřít vlastní smlouvu vznikla. Ustanovení NOZ o smlouvě budoucí totiž nijak (na rozdíl od stávajícího § 290 odst. 1 ObZ) nevylučují možnost se této škody domáhat. Z velké části pak NOZ přejímá koncepci určení obsahu smlouvy vlastní z ObZ, když obsah se určí podle účelu, který mělo uzavření smlouvy vlastní sledovat, přičemž se přihlíží k okolnostem, za nichž byla smlouva budoucí uzavírána, i k poctivému uspořádání práv a povinnostem stran (ust. § 1797 odst. 2).

Kromě možnosti zániku závazku uzavřít smlouvu vlastní v důsledku absence výzvy dle ust. § 1786 NOZ předvídá ust. § 1788 NOZ zánik takového závazku povinné strany také v případě, že se změnily okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela (zánik této povinnosti již nebude podmíněn včasným oznámením změny těchto okolností oprávněnému, jak dosud požaduje ust. § 292 odst. 5 věta druhá ObZ). V tomto zůstává stávající úprava obou kodexů v zásadě stejná (srov. OZ „*spravedlivě požadovat*“ a ObZ „*rozumně požadovat*“). Dále NOZ (na tomto místě možná poněkud nadbytečně) stanoví, že neoznámí-li zavázaná strana straně oprávněné tuto změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou.

Další významnou změnou, kterou přinese NOZ, je **opuštění principu obligatorní písemné formy smlouvy budoucí**, kterou za stávající právní úpravy shodně vyžaduje OZ i ObZ. Nově tak bude **výlučně na vůli smluvních stran, zda si pro budoucí smlouvu zvolí formu písemnou nebo, zda si vystačí s formou ústní dohody**. Samozřejmě i nadále lze jen doporučit, aby smlouvy budoucí byly s ohledem na jistotu smluvních stran uzavírány formou písemnou.

Konečně pak NOZ sjednocuje lhůtu, v níž se strana oprávněná může domáhat nároku na určení obsahu smlouvy, když v ust. § 634 NOZ uvádí, že **právo požadovat, aby soud určil na základě smlouvy budoucí obsah vlastní smlouvy, se promlčí za jeden rok od posledního dne lhůty, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena**, což platí i v případě, že bylo ujednáno, že určitou náležitost smlouvy určí třetí osoba nebo soud. Protože však ust. § 1786 NOZ stanoví zavázané straně povinnost uzavřít vlastní smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu strana oprávněná vyzvala, **jeví se jako nanejvýš vhodné, aby ve smlouvě budoucí byla vedle lhůty k odeslání výzvy oprávněnou stranou sjednána i lhůta pro uzavření vlastní smlouvy, jejíž počátek bude vázán na výzvu oprávněné strany**. Tak se strany mohou vyhnout případným sporům o tom, co se rozumí pojmem „bez zbytečného odkladu“ v konkrétní situaci a spornému určování počátku běhu promlčecí lhůty.

Ze shora uvedeného tak vyplývá, že NOZ v rámci smlouvy budoucí posiluje v souladu s celou jeho koncepcí vůli smluvních stran, když opouští povinnost písemné formy budoucí smlouvy, obsah vlastní smlouvy ve smlouvě budoucí požaduje určit alespoň obecným způsobem, umožňuje určení obsahu vlastní smlouvy vedle soudu i třetí osobou, vedle nároku na určení obsahu smlouvy umožňuje domáhat se i náhrady škody a zánik povinnosti zavázané strany uzavřít vlastní smlouvu váže mj. k

absenci výzvy k uzavření smlouvy vlastní; to vše – při zachování náležité opatrnosti – snad ku prospěchu uživatelům tohoto institutu.

Mgr. Markéta Dvořáková,
advokátka

Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o.

Sokolovská 49
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 225 000 400
Fax: +420 225 000 444
e-mail: recepcepha@hjf.cz

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026