9. 4. 2014

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

# Tři změny, které nebyly potřeba

Jednou ze zásad, na kterých je vystavěn nový občanský zákon (zákon č. 89/2012 Sb.; dále i jen „NOZ“), je rozsáhlá dispozitivnost právní úpravy. Slovy § 1 odst. 2 NOZ: „Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“ V novém občanském zákoníku tak není třeba jako signál pro možnou odchylnou úpravu ve smlouvě hledat spojení typu „nesjednají-li smluvní strany jinak“. Je tomu právě naopak: mlčí-li zákon, tedy nezakazuje-li smluvní odchylku výslovně, mohou si strany svůj právní poměr upravit podle svých potřeb.

Rödl & Partner

Ani výše uvedené by však nemělo znamenat, že zákon – byť s možností smluvní odchylky – předloží takovou úpravu, která je běžné smluvní praxi vzdálena. Smluvní strany jsou totiž v takovém případě nuceny příslušné zákonné ustanovení vyloučit či modifikovat. **Mám za to, že uživatelsky komfortní právní předpis má usilovat o pokud možno největší shodu mezi svými dispozitivními ustanoveními a obvyklými požadavky kontrahentů.** Jistě, i zde platí ono známé pravidlo o šedé teorii a zeleném stromu života. Přesto bychom se však neměli spokojit se stavem, kdy nový občanský zákoník nabízí takovou úpravu, která bdělé smluvní strany nutí prodloužit text smlouvy o pasáž, kterou příslušné ustanovení vyloučí či významně pozmění. Stranám nikoli bdělým pak neobvyklé dispozitivní ustanovení může připravit překvapení v případě budoucího sporu.

Zde jsou tři příklady:

Podle § 1885 odst. 1 věta první NOZ odpovídá v případě úplatného postoupení pohledávky **postupitel postupníkovi** za to, že pohledávka v době postoupení trvala, a **ručí za její dobytnost**. Zatímco s odpovědností za existenci pohledávky lze zřejmě souhlasit, pravidlo stanovící, že dosavadní věřitel ručí za dobytnost postupované pohledávky, se jeví být v rozporu s naprostou většinou případů, kdy k postupování pohledávky dochází. Právě problematická dobytnost pohledávky je častým důvodem pro to, aby dosavadní věřitel svou pohledávku postoupil, a to právě za cenu (úplatu), která tuto dobytnost/nedobytnost odráží. Zákon č. 40/1964 Sb., tedy tzv. starý občanský zákoník, účinný do 31.12.2013 (dále i jen „SOZ“), rozumně stanovil, že za dobytnost postoupené pohledávky postupitel ručí jen tehdy, když se k tomu postoupníkovi zavázal. Můžete namítnout, že stranám přece nikdo nebrání, aby ručí postupitele smluvně vyloučili. **Ptám se však, proč jim zákon dispozitivně nenabízí tu variantu, která ve smluvní praxi drtivě převažuje?**

Kvitance, tedy potvrzení věřitele dlužníkovi o splnění dluhu, se může věřiteli v důsledku záludné úpravy v § 1950 NOZ vymstít. Podle zmíněného ustanovení totiž platí, že se **při opakovaných plněních z téhož právního důvodu má za to, že ten, kdo předloží kvitanci na plnění splatné později, splnil také to, co bylo splatno dříve**. Vystaví-li tudíž kupříkladu pronajímatel nájemci potvrzení, že nájemné za květen 2014 bylo uhrazeno a o tom dubnovém se v potvrzení nezmíní, může

nájemce odmítat úhradu nájemného za duben 2014, s jehož úhradou je dosud v prodlení, a argumentovat právě vystavenou kvitancí na nájemné květnové. Pochybuji, že jakýkoli rozumný věřitel může být s tímto následkem srozuměn. Pokud strany zamýšlely s kvitancí takové následky spojit, nemělo by jim v tom nic bránit. Ovšem vnutit jim tento model dispozitivním zákonným ustanovením se mi jeví nepřípadné.

V § 2315 NOZ najdeme pravidlo, podle kterého má nájemce prostoru sloužícího k podnikání nárok tzv. **náhradu na převzetí zákaznické základny**. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základy vybudované vypovězeným nájemcem. Nevím, zda jsou zkušenosti čtenářů tolik odlišné, ale autor tohoto článku doznává, že se za patnáct let své praxe nesetkal s tím, aby pronajímatel a nájemce do smlouvy zahrnuly ustanovení, které by se zmíněné náhradě za převzetí zákaznické základy byť je blížilo. Opět tedy platí: zákon své adresáty překvapuje a nedostatečně bdělý pronajímatel, který ustanovení § 2315 NOZ smluvně nevyloučí, může být nepříjemně překvapen. **Proč zákon nepřenechává sjednání nároku tohoto typu**, v praxi jak řečeno nanejvýš výjimečný, **smluvní kreativitě stran** a naopak nutí naprostou většinou účastníků toto ustanovení jako nechtěné smluvně vylučovat? Nedokážu si navíc představit, že by bylo jejich záměrem prostým mlčením úpravu § 2315 NOZ akceptovat. Ono ustanovení je totiž navíc bez smluvního dovysvětlení, pokud jde o výši a splatnost této náhrady, těžko použitelné. Problém je v tomto případě o to závažnější, že podle § 3074 odst. 1 NOZ se i nájem (po staru řečeno) nebytových prostor řídí novým občanský zákoníkem. Zákonodárce tak smluvním stranám do jejich smlouvy naoktrojoval ustanovení, které ani mlčky předpokládat nemohly. Co teď? Obávám, že jsme pronajímatele vystavili takovému malému chytrému vydírání ze strany stávajících nájemců ve stylu „já ti tedy kývnu na to vyloučení § 2315, ale ty mi za to odpusť něco na nájemném“.

Začíná se hovořit o novelizaci nového občanského zákoníku, která má odstranit různá jeho přehlédnutí. Přimlouval bych se za to, aby mezi kandidáty novelizace patřila mimo jiné ta jeho ustanovení, která jsou smluvní praxi vzdálena. Tři příklady takových ustanovení jsem vám právě nabídl.

**Mgr. Václav Vlk**,
advokát
Associate Partner

Rödl & Partner, v.o.s.

Platnéřská 2
110 00  Praha 1

Tel.: + 420 236 163 111
Fax: + 420 236 163 799
e-mail: prag@roedl.cz

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

## Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku