

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

Ukončení jednání o uzavření smlouvy z důvodu lepší nabídky a náhrada škody

Strany často v rámci vyjednávání o smlouvě zvažují i konkurenční nabídky. Následně ovšem většinou uzavřou smlouvu jen s jedním smluvním partnerem. S tím přirozeně není spokojena strana, která na uzavření smlouvy, ke kterému nedošlo, spoléhala. A to zejména tehdy, pokud vynaložila již určité náklady a uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné. Následující text se zaměřuje na otázku, zda lze požadovat náhradu škody vůči druhé straně v rámci předšmluvní odpovědnosti v případě, kdy druhá strana ukončila jednání o smlouvě právě z důvodu upřednostnění lepší nabídky.

Úvod

Zřejmě každý si je dnes alespoň rámcově vědom toho, že v případě svého nepoctivého jednání ve fázi vyjednávání o smlouvě může být povinen nahradit vzniklou škodu druhé straně. Modelovým příkladem může být případ, kdy někdo jedná s druhou stranou jen „na oko“ jenom z toho důvodu, aby znemožnil uzavření dané smlouvy se svým konkurentem. O nepoctivosti takového jednání zřejmě nikdo nebude pochybovat.

Některé případy ovšem nejsou černobílé. Představme si situaci, kdy někdo těsně před uzavřením smlouvy, jejíž obsah byl již v podstatných ohledech dojednán, obdrží lepší nabídku od jiné osoby, a proto jednání o původní smlouvě před jejím uzavřením ukončí. Zde se názory ohledně férovosti takového jednání mohou rozcházet.

Lepší nabídka jako spravedlivý důvod pro ukončení jednání

Účinná platná právní úprava řeší tuto situaci pouze v obecné rovině: „*Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod.*“^[1] Z tohoto pohledu jde tedy o to, zda výhodnější nabídka ze strany konkurenta představuje zmíněný spravedlivý důvod pro ukončení jednání o uzavření smlouvy.

Část komentářové literatury dospívá k názoru, že výhodnější nabídka by mohla být „[...] *spravedlivým důvodem např. tehdy, pokud by byla opravdu výrazně výhodnější [...] V takovém případě není podle našeho názoru nespravedlivé a v rozporu s důvodnými očekáváními poškozené, že při zjištění takové skutečnosti dá druhá strana lepší nabídce přednost. S ohledem na benevolentní výklad NS (NS 25 Cdo 856/2018) spravedlivosti důvodu však nelze vyloučit ještě širší okruh situací, kdy bude výhodnější nabídka spravedlivým důvodem.*“^[2] I přesto jsou uváděny některé výjimky, zejména tehdy, pokud strana ukončující jednání předem indikovala, že nebude jednat po dobu vyjednávání s jinými potenciálními partnery.^[3]

Právě uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu^[4] i jeho další v mezidobí vydaná rozhodnutí^[5] poskytují nepřímou odpověď na výše uvedenou otázku i přesto, že se v nich přímo nerozhodoval případ ukončení jednání o uzavření smlouvy z důvodu lepší nabídky. Nejvyšší soud mimo jiné uvádí, že předšmluvní odpovědnost pro ukončení kontraktačního jednání bez spravedlivého důvodu má být

spíše výjimkou a posouzení spravedlivosti důvodu nesmí být příliš přísné. Dle Nejvyššího soudu by jako spravedlivý důvod dokonce „měla být posouzena každá racionální úvaha jednající strany, vycházející z objektivní skutečnosti, ale i z obhajitelného subjektivního přesvědčení podloženého konkrétními okolnostmi v daném místě a čase.“

Vzhledem k tomu, že upřednostnění lepší nabídky bude možno zásadně vždy označit za racionální úvahu ve výše uvedeném smyslu, poskytuje tato judikatura silné argumenty ve prospěch závěru, že náhrada škody v případě ukončení jednání o uzavření smlouvy z důvodu lepší nabídky není možná. Není však vyloučeno, že Nejvyšší soud v budoucnu ještě upřesní své závěry přímo ve vztahu k lepší nabídce jako spravedlivému důvodu.

Toto stanovisko lze podložit např. i závěry obsaženými v německém právu jako jednom z inspiračních zdrojů českého občanského práva. Německá teorie i praxe v případech ukončení jednání o smlouvě (*Abbruch von Vertragsverhandlungen*) velmi zdůrazňuje smluvní autonomii[6] a výslovně uvádí, že každá rozumná úvaha (*vernünftige Erwägung*) postačuje, aby ospravedlnila ukončení jednání, přičemž takovým příkladem je právě i lepší nabídka jiného zájemce.[7]

Možnost výjimek

Tyto závěry jsou přesvědčivé. Lze si však představit určité výjimky, které již byly nastíněny výše. Jde zejména o situaci, pokud si strany dohodnou exkluzivitu vyjednávání nebo pokud strana vede jednání jen „na oko“. Tím může být např. případ, kdy strana již ví, že konkurenční nabídku přijme, ale přesto nadále vyjednává o původní nabídce.

Možnost výjimek ostatně nevylučuje ani Nejvyšší soud, který ve výše uvedeném rozhodnutí uvádí, že bude vždy záležet i na okolnostech konkrétního jednání. Pro úplnost je zde vhodné upozornit také na riziko, že i v případě dovození povinnosti k náhradě škody mohou dále vzniknout problémy ohledně rozsahu nahraditelné škody a jejího prokázání.[8]

Závěr a doporučení

Nejen na základě nedávné judikatury Nejvyššího soudu lze argumentovat ve prospěch závěru, že předšmluvní odpovědnost v případě ukončení jednání o uzavření smlouvy z důvodu lepší konkurenční nabídky není možná. Není však vyloučeno, že Nejvyšší soud v budoucnu své závěry v této otázce ještě upřesní.

Pro vyloučení rizik lze doporučit, aby si strany mezi sebou předem vyjasnily, zda má být jejich jednání o smlouvě exkluzivní, nebo zda je naopak paralelní jednání o konkurenčních nabídkách dovoleno. U smluv zásadního významu, u kterých se předpokládá delší doba vyjednávání, je vhodné doporučit uzavření Letter of Intent (ujednání o záměru uzavřít smlouvu). V něm si strany mohou kromě exkluzivity dohodnout i další podmínky zejména ohledně hrazení a náhrady nákladů spojených s vyjednáváním o smlouvě nebo ochrany důvěrných informací.



JUDr. Vojtěch Lovětínský, LL.M.,

advokát



[Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Koliště 1912/13
602 00 Brno

Růžová 1416/17
110 00 Praha

tel.: +420 543 217 520

e-mail: office@dolezalpartners.com



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

[1] § 1729 odst. 1 občanského zákoníku.

[2] Srov. Bříza, P., Pavelka, T. Komentář k § 1729, in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, m. č. 5. Odlišně Hulmák, M. Komentář k § 1729, in Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Praha: C.H. Beck, 2014, m. č. 12. „Spravedlivým důvodem není pouhá změna situace na trhu, výhodnější konkurenční nabídka, změna stanoviska k uzavření smlouvy bez podložení objektivními důvody.“

[3] Srov. Bříza, P., Pavelka, T. Op. cit. sub 2, m. č. 5.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 25 Cdo 856/2018.

[5] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2987/2019. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 25 Cdo 130/2020. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 32 Cdo 1240/2020.

[6] Srov. Medicus, D., Lorenz, S. Schuldrecht I. Allgemeiner Teil. 21. vydání. München: C.H. Beck, 2015, s. 246.

[7] Srov. Emmerich, V. Komentář k § 311, in Krüger, W. (ed.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3. 8. vydání. München: C. H. Beck, 2019, m. č. 177.

[8] K různým názorům ve vztahu k rozsahu náhrady škody srov. např. Bříza, P., Pavelka, T. Op. cit. sub 2, m. č. 9.

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

Další články:

- [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](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)