

26. 6. 2012

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

# **Zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí pro změnu okolností, z nichž její účastníci vycházeli (§ 50a odst. 3 občanského zákoníku) v judikatuře NS ČR**

Předčasem se Nejvyšší soud ČR zabýval otázkou, do kdy může změna okolností ve smyslu ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku způsobit zánik závazku k uzavření budoucí smlouvy. Nejvyšší soud v předmětné věci rozhodl svým rozsudkem spis. zn. 33 Odo 343/2005, ze dne 22. 3. 2007.

## **Skutkový stav sporného případu a rozhodnutí soudů nižších stupňů**

V daném případě, projednávaném NS ČR, v době uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě (r. 1994) byly pozemky, které měla budoucí prodávající (před soudem žalovaná) prodat budoucím kupujícím (žalobcům), a uzavřít s nimi proto na jejich prodej kupní smlouvu, a to do r. 1999, zemědělskou půdou. V roce 1996 však byly územním plánem obce tyto pozemky výhledově určeny k zastavění a v roce 2001 byly přeřazeny z výhledového období pro výstavbu do období návrhového. **Tím se jejich cena zvýšila přibližně desetinásobně, žalovaná se proto rozhodla pozemky využít sama a odmítla (budoucí) kupní smlouvu uzavřít. Žalovaná ve změně ceny spatřovala podstatnou změnu okolností mající za následek zánik jejího závazku uzavřít smlouvu.**

Soud prvního stupně svým rozsudkem žalobu, již se žalobci domáhali, aby žalované jako prodávající byla uložena povinnost uzavřít s nimi coby kupujícími kupní smlouvu ohledně předmětných pozemků, zamítl. Žalobci se proto odvolali, odvolací soud však rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud považoval za správný závěr soudu prvního stupně ohledně okamžiku, ke kterému je třeba změnu okolností posuzovat, a v této souvislosti zdůraznil, že pro rozsudek je rozhodný stav v době jeho vyhlášení, takže dojde-li kdykoli od uzavření smlouvy o budoucí smlouvě do dne rozhodnutí soudy k naplnění podmínek ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku, nelze požadavku na nahrazení projevu vůle pro zánik závazku vyhovět. Žalobci proto podali dovolání k Nejvyššímu soudu.

Nejvyšší soud ČR přezkoumal právní názor (který vyjádřil odvolací soud), že změnu okolností ve smyslu ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku je nutno posuzovat k okamžiku vyhlášení rozsudku.

## **Ke kterému okamžiku posoudit změnu okolností**

**Podle ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změny, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena. Otázkou, ke kterému okamžiku je nutno změnu okolností posuzovat a dokdy tedy může dojít tímto způsobem k zániku závazku, zákon výslovně neřeší.** Odvolací soud se přiklonil k názoru, že tato změna je relevantní kdykoli až do vyhlášení rozhodnutí v řízení vedeném podle ust. § 50a odst. 2 občanského zákoníku. S tímto

názorem se však Nejvyšší soud neztotožnil. **Podmínkou platnosti smlouvy o budoucí smlouvě je mimo jiné to, aby obsahovala ujednání o době, do které bude budoucí smlouva uzavřena (ust. § 50a odst. 1 občanského zákoníku). Marným uplynutím této doby vzniká té smluvní straně, která trvá na splnění závazku k uzavření smlouvy, právo domáhat se u soudu, aby prohlášení vůle druhé smluvní strany, jež je nečinná nebo přímo uzavření smlouvy odmítá, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím (odst. 2 téhož ustanovení). Zákon tedy předpokládá, že v případě řádného plnění povinností vyplývajících pro smluvní strany ze smlouvy o budoucí smlouvě bude zamýšlená smlouva uzavřena nejpozději do konce sjednané doby. Je-li budoucí smlouva takto uzavřena, nemůže mít následná změna okolností splňující kritéria ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku za následek zánik závazku, neboť ten již byl splněn a neexistuje. Okamžikem, do kdy může být změna okolností relevantní, je tedy v takovém případě uzavření smlouvy. Z tohoto pohledu pak mohl NS ČR přisvědčit žalobcům, že není žádného důvodu zvýhodňovat tu smluvní stranu, která není ochotna své závazky ze smlouvy o budoucí smlouvě plnit dobrovolně a v důsledku toho probíhá soudní řízení, a okamžik, do kdy bude mít změna okolností vliv na trvání závazku, posouvat až do doby rozhodnutí soudu v tomto řízení; to platí tím spíše, že by žalovaná strana - v očekávání změny - mohla řízení záměrně protahovat. Dovolací soud tedy dospěl k závěru, že změna okolností ve smyslu ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku může způsobit zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě pouze v případě, že k ní došlo od uzavření smlouvy o budoucí smlouvě do uplynutí doby, do níž měla být smlouva uzavřena. Pozdější změna okolností, byť i taková, jakou má na mysli ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku, již zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě za následek nemá.**

Jestliže odvolací soud vycházel ve svém rozhodnutí z jiného právního názoru, vyložil nesprávně ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku, a jeho rozhodnutí tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a proto NS ČR jeho rozsudek i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a vrátil posledně jmenovanému soudu věc k dalšímu řízení.

### **Shrnutí významu judikátu**

**Změna okolností, z nichž účastníci smlouvy o smlouvě budoucí vycházeli při jejím uzavření, nemá za následek zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu (ve smyslu ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku), jestliže k ní došlo až po uplynutí doby, kterou účastníci pro uzavření budoucí smlouvy sjednali. Změna okolností může způsobit zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě pouze v případě, že k ní došlo od uzavření smlouvy o budoucí smlouvě do uplynutí doby, do níž měla být smlouva uzavřena. Pozdější změna okolností, byť i taková, jakou má na mysli ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku, již zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě za následek nemá. Jinak by došlo k neodůvodněnému zvýhodňování té smluvní strany, která není ochotna své závazky ze smlouvy o budoucí smlouvě plnit dobrovolně, a v důsledku toho event. iniciuje soudní řízení; okamžik, do kdy bude mít změna okolností vliv na trvání závazku, by se tak posouval až do doby rozhodnutí soudu v tomto řízení.**

(Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 33 Odo 343/2005 ze dne 22. 3. 2007) [1]

### **Opakované projednání věci**

Spornou věc tedy opakovaně projednaly soudy nižších stupňů. Výsledkem znovu bylo zamítnutí žaloby (nejprve částečné soudem prvního stupně, úplné pak soudem odvolacím). Rozsudek odvolacího soudu proto napadli žalobci dovoláním, a věc tak byla znovu projednána Nejvyšším soudem ČR, který svým rozsudkem spis. zn. 33 Cdo 884/2010, ze dne 28. 3. 2012, dovolání zamítl. NS ČR uzavřel následovně:

**Jestliže v období mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a okamžikem, kdy mělo dojít k uzavření realizační smlouvy (kupní smlouvy), došlo k zahájení procesu přeměny zemědělských pozemků na pozemky stavební, které nemohla žalovaná (budoucí prodávající) v době vzniku závazku předvídat, a ve spojitosti s tím k vysokému (rovněž nepředvídatelnému) nárůstu jejich obvyklé ceny, lze uzavřít, že nastala natolik podstatná změna okolností, že po žalované (budoucí prodávající) nelze spravedlivě požadovat, aby v dohodnutém termínu uzavřela se žalobci (budoucími kupujícími) realizační (kupní) smlouvu; její závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí podle ust. § 50a odst. 3 občanského zákoníku zanikl. Zjištěné změny narušily dříve vyváženou smlouvu o smlouvě budoucí v neprospěch žalované (budoucí prodávající), která mohla v době jejího uzavření kalkulovat jen s nárůstem ceny pozemků určených k zemědělské výrobě a nikoli pozemků určených výhledově k zastavění.**

(Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 33 Cdo 884/2010, ze dne 28. 3. 2012) [2]

**Richard W. Fetter**

-----  
[1] Plné znění rozsudku >>> [zde](#).

[2] Plné znění rozsudku >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi](#)
- [Právním účinkem služebnosti poživacího práva je vstup poživatele do právního postavení pronajímatele dle dříve uzavřené nájemní smlouvy](#)
- [Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?](#)
- [Ochranné pásmo energetického zařízení a ochrana dotčených vlastníků](#)
- [Výše jistoty dle § 75b o. s. ř. při více účastnících a kumulaci nároků: nejasnosti, výklad, praxe](#)
- [Zákon o podpoře bydlení, aneb nové systémové řešení bytové nouze](#)
- [Specifika práv z vadného plnění při koupi podílů a akcií](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 19.: Zákon o jednotném měsíčním hlášení zaměstnavatele](#)
- [Přinese tzv. rozvodová novela skutečně zklidnění emocí ve sporech o péči o dítě?](#)
- [Posuzování manželství v cizineckém právu aneb správní úvaha o třech významech](#)
- [Informativní veřejné aplikace versus soukromé justiční databáze](#)