

12. 9. 2016

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

## Znovu a jinak k předsmulvní odpovědnosti

K otázce předsmulvní odpovědnosti bylo od účinnosti občanského zákoníku (zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dále jen NOZ) napsáno mnoho. Bylo řečeno, že předsmulvní odpovědnost vychází ze smulvní autonomie stran[1] a z požadavku poctivého jednání[2]. Tento článek si proto neklade za cíl opakovat obecné, ale uvést konkrétní případy, ve kterých přichází předsmulvní odpovědnost na přetřes.

### Inzerát na automobil

S takovou situací se setkáme skoro každý – prodáváme nemovitost nebo automobil prostřednictvím inzerátu a volají nám zájemci o koupi. Poctivě všem předmět koupě ukážeme a v rámci poctivého jednání je i upozorníme, že nejsou jedinými zájemci. S nejrychlejším kupcem uzavřeme smulvu. Může se neúspěšný zájemce domáhat uzavření smulvy, vyjádřil-li při prohlídce zájem předmět koupě koupit, avšak termín, který si s námi domluvil, byl pozdější než okamžik, kdy byla uzavřena kupní smulva s jiným zájemcem? Podle § 1728 NOZ „každý může vést jednání o smulvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře“. Za nezákonné je ale považováno neuzavření smulvy v rozporu s očekáváním druhé strany. Můžeme vědět zcela přesně, jak danou situaci protistrana vnímá? My jsme si přeci smulvili schůzku jen za účelem vyjasnění vzájemných návrhů a očekávání a pro upřesnění, jaký bude další postup (bude-li vůbec oboustranný zájem na tom, aby nějaký další společný postup nastal). Mohla druhá strana nabýt dojmu, že na schůzce dojde rovnou i k podpisu smulvy? Opravdu měl zákonodárce záměr vystavit nás odpovědnosti za nepochopené dojmy druhé strany? Může být sjednání schůzky považováno za jednání, ze kterého se jeví uzavření smulvy jako velice pravděpodobné? Není koneckonců nepoctivé ukazovat předmět koupě více zájemcům – tedy jednat s více zájemci současně, když je zcela evidentní, že smulvu uzavřeme jen s jedním z nich? A pokud ano, máme povinnost všem neúspěšným zájemcům jako náhradu škody v rozsahu, který odpovídá ztrátě, uhradit cenu, za kterou se předmět koupě nakonec prodá (tedy hodnotu, kterou by měli, pokud bychom prodali předmět koupě právě jim a nikomu jinému, pokud tato odpovídá obvyklé ceně)? Nebo postačí proplacení nákladů, které zájemcům vznikly například v souvislosti cesty učiněné za účelem prohlídky předmětu koupě? A v jakém rozsahu a výši - dopravné, náhrada ušlého zisku, vstup do posilovny, kterou zájemce v ten den zmeškal? Jistě cítíte nádech absurdity, na druhou stranu není zcela předmětem science - fiction domnívat se, že by mohla vzniknout skupina „profesionálních zájemců“ těžících z nejednoznačnosti právní úpravy.

### Prodávám, ale za jakých podmínek?

Předpokládejme ale nyní na chvíli, že jsme hned „na první dobrou“ natrefili na vážného zájemce. Probíhají jednání o ceně i dalších podmínkách. Zatímco my chceme prodat kuchyňskou linku bez myčky, zájemce trvá na tom, že myčka bude součástí. Navrhujeme cenu xy, zájemce ale trvá na tom, abychom mu linku i přivezli. Nakonec souhlasíme s tím, že se ale cena navýší na xz. Jednoduchá situace nebo ne? Nemůže se zájemce domáhat ceny xy, která přeci byla sjednána? Opět se dostáváme k pojmům a dojmům. Zájemce měl přeci jasný důvod domnívat se, že předmět koupě pořídí za cenu xy. Není od nás nepoctivé, že cenu zvyšujeme? Samozřejmě, došlo přece ke změně předmětu koupě. Zrušení nabídky - nová nabídka - akceptace. Jsem zastáncem zásady Ignorantia legis non excusat, ale je reálné očekávat, že tomuto bude rozumět každý svéprávný občan České republiky? Základní záměr chránit slabší smulvní stranu v takovýchto situacích může dostat (pěkně lidově řečeno) na frak.

## Předchozí ujednání a co s nimi ve smlouvě

Do třetice si dovolím jeden serióznější příklad. Uzavíráme smlouvu s dodavatelem. Naše smlouva obsahuje poměrně tradiční již odstaveček, že toliko „tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná.“ Záměr je jednoznačný - uzavřít jednání a stanovit na jisto, že ani jedna ze stran nebude nárokovat něco jiného a nepoužije ve svůj prospěch žádný z kroků vedoucích k uzavření smlouvy s tím, že by se jednalo o ústní smlouvu, která strany zavazuje. Na druhou stranu je zde možné vidět dvě rizika. Jedním je, zda ve vztahu dodavatel-odběratel, kde je uzavřena rámcová smlouva toto ujednání neruší i rámcovou smlouvu. Druhým úskalím může být, že je-li tato smlouva úplnou dohodou, je možné uzavřít mezi týmiž smluvními stranami jinou smlouvu (smlouvu na jiné plnění)? Smlouva přeci může být měněna pouze číslovanými dodatky... Obě situace (na rozdíl od případů uvedených výše) mají zcela jednoduché řešení spočívající v připsání kouzelných slovíček, díky kterým bude text znít takto: „Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o Předmětu Smlouvy, jak je definován výše, a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran o tomto Předmětu Smlouvy, a to učiněných ústně nebo v písemné formě.“ A v případě, kdy máme uzavřenou rámcovou smlouvu pak ještě s dodatkem, že „práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou výslovně upravena v této smlouvě, se řídí ustanoveními rámcové smlouvy, uzavřené mezi smluvními stranami dne xy.“

## Závěr

Předsmuvní odpovědnosti je bezesporu jedním ze sporných aspektů nové občanskoprávní úpravy a to i přes to, že není úplnou novinkou (byť byl dříve pouze dovozován soudní praxí a doktrínou). Bude tedy na soudech, aby jej vyjasnily a učinily z něj praktický institut vztahům pomáhající a nikoli přinášející další a další nejistotu a nedorozumění.

**Mgr. Bc. Petra Rybníčková, LL.M.,**  
autorka je podnikovou právníčkou

-----  
[1] Mgr. Ida Callaghan, LL.M.: 96340. PŘEDSMLUVNÍ ODPOVĚDNOST. epravo.cz [online]. [cit. 2016-08-18]. Dostupné na [www](http://www.epravo.cz), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Mgr. Ing. Ondřej Beneš a JUDr. Michaela Šerá: 96207. JAK JE TO S PŘEDSMLUVNÍ ODPOVĚDNOSTÍ V NOZ? epravo.cz [online]. [cit. 2016-08-18]. Dostupné na [www](http://www.epravo.cz), k dispozici >>> [zde](#).

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

## Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe](#)

veřejných institucí

- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu
- Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu
- Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?
- Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše