

Odstoupení od smlouvy

V případech porušení smlouvy podstatným způsobem a v případech podstatného porušení smluvní povinnosti prodlením vzniká věřiteli právo od smlouvy odstoupit. Má možnost volby, zda využije svého práva a od smlouvy odstoupí nebo zda bude na smlouvě (na splnění smluvní povinnosti) setrvávat a zda dlužníkovi poskytne možnost jeho povinnost splnit v dodatečně přiměřené lhůtě. Pokud se rozhodne od smlouvy odstoupit, oznámení odstoupení musí být provedeno (oznámeno) ve lhůtě bez zbytečného odkladu, přičemž provedenou volbu již nelze měnit. Neučiní-li tak (nevyužije své právo), nebrání mu to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany.

Nedodržení lhůty (bez zbytečného odkladu) má význam pouze tehdy, pokud dlužník svou povinnost (byť dodatečně) splní předtím, než mu věřitel oznámí, že odstupuje. V případě trvajícího prodlení dlužníka je však skutečnost, zda věřitel od smlouvy odstoupil ve lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl (§ 1977 o. z.), bez právního významu, neboť i odstoupení od smlouvy po marném uplynutí uvedené lhůty - při trvajícím prodlení dlužníka - vyvolalo právní následky předvídané ustanovením § 2004 odst. 1 o. z. (Prokáže-li věřitel, že od smlouvy z důvodu porušení povinnosti dlužníkem odstoupil, je na dlužníkovi, aby prokázal, že závazek splnil včas (neboť jedině tehdy může mít dodržení uvedené lhůty právní význam), nebo že důvod pro odstoupení neexistoval.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 456/2021-257 ze dne 19.4.2022)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně SYNOT REAL ESTATE, k. s., se sídlem U.H., zastoupené Mgr. R.N., advokátem, se sídlem U.H., proti žalovaným 1) Z. V., bytem XY, a 2) M. M., bytem XY, zastoupeným Mgr. M.D., advokátem, se sídlem Z., o určení obsahu budoucích smluv, vedené u Okresního soudu ve Vsetíně pod sp. zn. 7 C 71/2019, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. 9. 2020, č. j. 71 Co 167/2020-213, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. 9. 2020, č. j. 71 Co 167/2020-213, se ruší a věc se vrací Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud ve Vsetíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 30. 1. 2020, č. j. 7 C 71/2019-160, nahradil projev vůle žalovaných k uzavření smluv o věcném břemeni konkrétního znění, určil, že nedílnou součástí smluv je geometrický plán č. 2884-71/2018 vyhotovený společností NeoGeo cz s.r.o. týkající se vymezení smlouvami zřizovaných věcných břemen, a rozhodl o nákladech řízení.

Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 29. 9. 2020, č. j. 71 Co 167/2020-213, rozsudek soudu prvního stupně - s výjimkou nákladového výroku, který změnil - potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vyšel ze zjištění, že žalovaní - vlastníci pozemků v k.ú. XY jako budoucí povinní se žalobkyní jako budoucí oprávněnou uzavřeli dne 5. 5. 2017 smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebnosti inženýrské sítě (šlo o podzemní vedení vysokého napětí) ve prospěch pozemku ve

výlučném vlastnictví žalobkyně a k tíži pozemků žalovaných. Smlouvy obsahovaly závazek obou stran uzavřít budoucí smlouvy do 60 dnů od doručení návrhu žalobkyně nebo žalovaných, který „bude učiněn po dokončení přípojky VN před její kolaudací, nejpozději však do 31. 12. 2018“ a který bude doložen geometrickým plánem pro vyznačení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě; současně se žalobkyně zavázala „nejpozději v téže lhůtě“ předložit rozhodnutí o povolení stavby. Žalobkyně se dále ve smlouvě zavázala do dvou měsíců od započetí prací provést na dotčených pozemcích žalovaných konkrétně specifikované sanační práce. Žalobkyně přípojku zřídila, kolaudační souhlas byl vydán dne 26. 9. 2017. Dopisem ze dne 2. 7. 2018 žalobkyně vyzvala žalované k uzavření budoucích smluv. Dne 21. 9. 2018 žalovaní od smluv o smlouvách budoucích ze dne 5. 5. 2017 odstoupili z důvodu jejich porušení spočívajících v nedostatečně a nekvalitně provedených povrchových úpravách výkopu přípojky. Po právní stránce odvolací soud vycházel (stejně jako soud prvního stupně) z § 1785 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). Nejprve hodnotil smluvní ujednání týkající se lhůty k výzvě k uzavření smlouvy, ztotožnil se s výkladem provedeným soudem prvního stupně (který vyšel nejen z jazykového výkladu dotyčného ujednání, ale vyhodnotil též jeho účel), který doplnil výkladem systematickým, a dovedl, že žalobkyně k uzavření smluv žalované vyzvala v souladu se smlouvou včas. K odstoupení žalovaných od uzavřených smluv o smlouvách budoucích nepřihlížel. Oproti soudu prvního stupně, který „porušení smluvní povinnosti“ žalobkyní neshledal podstatným, sice dovedl, že se o podstatné porušení jedná, neboť je zjevné, že žalovaní by smlouvu nepodepsali, pokud by „porušení dotyčného článku“ předvídali, nicméně vzhledem k tomu, že „řádné neprovedení“ sanačních prací reklamovali 13. 7. 2017 a k ukončení prací došlo dne 17. 8. 2017, nelze jejich odstoupení dne 21. 9. 2018 od smluv považovat za včasné – učiněné bez zbytečného odkladu. Pokud by se mělo jednat o porušení smlouvy nepodstatné, odkázal odvolací soud plně na závěr soudu prvního stupně, který možnost odstoupení z tohoto důvodu vyloučil proto, že žalovaní „prokazatelně žalobkyni neposkytli lhůtu ve smyslu § 1978 o. z.“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, které Nejvyšší soud projednal podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (srov. čl. II bod 2 zákona č. [296/2017](#) Sb. - dále jen „o. s. ř.“).

Žalobkyně navrhl, aby bylo dovolání jako nedůvodné odmítnuto, případně zamítnuto.

Podle § 237 o. s. ř. platí, že není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Přípustnost dovolání je oprávněně zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Podle § 241a odst. 1 věty první o. s. ř. lze dovolání podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Žalovaní na přípustnost dovolání usuzují z toho, že rozsudek odvolacího soudu (i rozsudek soudu prvního stupně) závisí na vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, a dále na řešení otázky hmotného práva dosud neřešené. Mají jednak za to, že „otázka posouzení prekluze práva vyzvat k uzavření smlouvy je závislá na výkladu smluvního ujednání“, konkrétně věty: „Tento návrh bude učiněn po dokončení stavby před její kolaudací, nejpozději však do 31. 12. 2018“. Oběma soudům vytýkají, že se odchýlili od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu týkající se výkladu právních jednání. Přípustnost dovolání spatřují i v tom, že se dovolací soud doposud nezabýval otázkou výkladu prekluze práva

podle § 1788 odst. 1 o. z. S poukazem na úpravu týkající se výkladu právních jednání (§ 555 a násl., o. z.) a na závěry přijaté v konkrétně citovaných rozhodnutích Nejvyššího soudu namítají, že „nebyl dodržen postup“ při výkladu předmětného smluvního ujednání týkajícího se stanovení lhůty pro učinění výzvy k uzavření smlouvy, neboť odvolací soud opomenul vyhodnotit, zda provedený výklad a úmysl žalobkyně byl zřejmý žalovaným, kteří dotyčné ujednání interpretovali tak, že lhůta pro výzvu k uzavření smlouvy byla stanovena primárně na časový okamžik před kolaudací. Pokud by dovolací soud dovolateli předestřený výklad nesdílel, pak prosazují, že „předmětné sousloví a jeho výklad vzbuzují pochybnosti, jež nejsou odstranitelné ani výkladem a postupem podle § 555 a 556 o. z.“, a proto je namístě aplikace zásady vyjádřené v § 557 o. z. K dovolacímu přezkumu dále předkládají otázku včasnosti odstoupení od smlouvy v případě podstatného porušení smlouvy; odvolacímu soudu vytýkají, že neuvedl, do kdy mělo být odstoupení od smlouvy učiněno – tedy (s ohledem na konkrétní okolnosti případu) kdy lhůta bez zbytečného odkladu počala běžet a kdy skončila. Dále se domáhají přezkumu otázky - dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu neřešené - výkladu § 1978 o. z. - lze-li posečkáním mlčky poskytnout přiměřenou lhůtu k plnění a jak dlouhá tato lhůta může být. Nesprávnost právního posouzení odvolacím soudem spatřují v tom, že i pokud by porušení povinností ze strany žalobkyně bylo nepodstatné (tak věc vyhodnotil soud prvního stupně), mělo být přihlédnuto k tomu, že mlčky poskytli dodatečnou lhůtu k plnění, a proto mělo být jejich odstoupení posouzeno jako důvodné. Konečně dovolatelé spatřují přípustnost dovolání v řešení otázky nesplnění podmínek pro uzavření smlouvy o služebnosti, kterou odvolací soud vyřešil v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Poukazují především na to, že z obsahu uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí jasně vyplývá, že smlouva o služebnosti měla být oběma stranami uzavřena za podmínek, které byly ve smlouvě stanoveny (míněno podmínky realizace stavby), což oba nalézací soudy zcela opominuly. Byť nejde o podmínky ve smyslu § 548 a 549 o. z., jedná se „podle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu o smluvní předpoklady sjednané stranami pro uzavření smluv“ (viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 32 Odo 894/2002, a ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 23 Cdo 4357/2011, a náleží Ústavního soudu ze dne 8. 10. 2014, sp. zn. II. ÚS 2095/14).

Otázka posouzení prekluze práva vyzvat k uzavření smlouvy, která je podle přesvědčení žalovaných závislá na nesprávném výkladu dotyčného smluvního ujednání, přípustnost dovolání nezakládá.

Již v rozsudku ze dne 29. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 73/2000, Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, podle něhož zjišťuje-li soud obsah smlouvy, a to i pomocí výkladu projevů vůle smluvních stran ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák., jde o skutkové zjištění, zatímco dovozuje-li z právního úkonu konkrétní práva a povinnosti účastníků právního vztahu, jde již o aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy o právní posouzení. Obdobně v rozsudku ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99, uvedl, že činí-li soud z obsahu smlouvy (případně z dalších pramenů) zjištění o tom, co bylo jejími účastníky ujednáno, dospívá ke skutkovým závěrům; vyvozuje-li poté, jaká práva a povinnosti odtud pro účastníky vyplývají, formuluje závěry právní, resp. jde o právní posouzení věci.

Judikatura Nejvyššího soudu je ustálena v tom, že právní jednání se posuzuje podle svého obsahu (§ 555 odst. 1 o. z.). Každý projev vůle – výslovný nebo konkludentní – se vykládá podle úmyslu (záměru) jednajícího, jestliže druhá strana takový úmysl (záměr) poznala nebo o něm musela vědět; není-li možné zjistit úmysl (záměr) jednajícího, přisuzuje se jednajícímu v projevu vůle takový úmysl (záměr), jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen (§ 556 odst. 1 o. z.). Kromě úmyslu (záměru) jednajícího ve zjištěné nebo přisouzené podobě se při výkladu projevu vůle přihlíží také k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co projevu vůle předcházelo, a k tomu, jak strany daly následně najevo, jaký obsah a význam projevu vůle přikládají (§ 556 odst. 2 o. z.). Teprve v případě, že ani za použití uvedených výkladových pravidel nelze zjistit úmysl jednajícího, se uplatní objektivní metoda interpretace projevu vůle. Výkladem projevu vůle však není dovoleno měnit smysl jinak jasného právního jednání (srov. rozsudky ze dne 25. 4. 2017,

sp. zn. 21 Cdo 5281/2016, ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, uveřejněný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 4/2019, ze dne 23. 8. 2018, sp. zn. 27 Cdo 3759/2017, ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 23 Cdo 3359/2018, ze dne 30. 5. 2019, sp. zn. 33 Cdo 1850/2017, ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 33 Cdo 827/2019, a ze dne 23. 9. 2020, sp. zn. 32 Cdo 2099/2019).

Interpretace označeného smluvního ujednání odvolacím soudem, jež vyústila ve zjištění, podle něhož si smluvní strany pro výzvu k uzavření smlouvy ujednaly lhůtu do 31. 12. 2018, odpovídá zákonným výkladovým pravidlům a ustáleným judikatorním závěrům (viz shora) a má podklad ve skutkových zjištěních. Výklad předestřený žalovanými, založený na tvrzení, že jejich vůlí bylo v době uzavření smlouvy sjednat lhůtu pro výzvu „před kolaudací“, neodpovídá skutkovým zjištěním, podle nichž žalovaní poté, co kolaudace proběhla (26. 9. 2017), namísto toho, že by opožděnost výzvy k uzavření budoucích smluv namítli, od smluv odstoupili. Protože odvolací soud dotyčné smluvní ujednání shledal zcela jednoznačným, není opodstatněná námitka, že je namíste aplikovat zásadu uvedenou v § 557 o. z.

Spatřují-li dovolatelé dovolací důvod v nesprávném posouzení čl. I. odst. 3 smlouvy o smlouvě budoucí, z jehož znění dovozují, že jejich povinnost uzavřít budoucí smlouvy byla vázána na splnění podmínek realizace stavby ze strany žalobkyně (ač zároveň tvrdí, že ze stejného důvodu od smluv odstoupili), přičemž v této souvislosti soudům vytýkají, že „nesplnění podmínek opominuly“, jde rovněž o námitku skutkové povahy založenou na odlišné skutkové verzi týkající se obsahu smlouvy (viz výše). Uplatněním způsobilého dovolacího důvodu ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. není zpochybnění právního posouzení věci, vychází-li z jiného skutkového stavu, než z kterého vycházel odvolací soud. Skutkový základ sporu, který byl podkladem pro právní posouzení věci odvolacím soudem, je v dovolacím řízení nezpochybnitelný; dovolací soud je povinen z něj vycházet. Stejně tak ani způsob a výsledek hodnocení důkazů promítající se do skutkových zjištění, z nichž soudy při rozhodování vycházely, nelze regulérně zpochybnit dovolacím důvodem nesprávného právního posouzení. Námitka svou povahou skutková neumožňuje dovolacímu soudu poměřovat správnost rozhodnutí odvolacího soudu s judikaturou Nejvyššího soudu či Ústavního soudu, na kterou dovolatelé odkazují.

Nejvyšší soud však shledal dovolání přípustným pro řešení otázky odstoupení žalovaných od smluv o smlouvách budoucích, jelikož odvolací soud posoudil podmínky způsobilé přivodit závěr o tom, zda k odstoupení žalovaných od dotyčných smluv došlo či nikoliv, v rozporu s hmotným právem. Jde přitom o otázku dosud dovolacím soudem beze zbytku neřešenou, na níž závisí napadené rozhodnutí.

Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. jestliže ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry. Právní posouzení je rovněž nesprávné, není-li úplné, tj. učinil-li soud právní závěr, aniž při jeho utváření zohlednil všechny relevantní skutečnosti.

Soud prvního stupně - co se týče odstoupení žalovaných od smluv - odkázal na § 2001 a 2002 o. z. s tím, že porušení smluvní povinnosti žalobkyní neshledal podstatným a odůvodňujícím jejich odstoupení od smlouvy; žalovaní „navíc“ prokazatelně žalobkyni neposkytli lhůtu ve smyslu § 1978 o. z. k dodatečnému splnění nepodstatné povinnosti. V souvislosti s „nesplněním podmínek smlouvy“ nevyloučil vznik „jiných nároků“.

Odvolací soud měl oproti soudu prvního stupně za to, že „článek II. Smlouvy o smlouvě budoucí byl pro žalované zásadní a lze předpokládat, že by smlouvu neuzavřeli, pokud by porušení tohoto článku předvíдали“ - tedy „porušení smlouvy“ shledal podstatným porušením, zároveň ale dovedl, že k odstoupení nedošlo bez zbytečného odkladu, byly-li práce na pozemcích definitivně ukončeny v srpnu

2017 a k odstoupení došlo až listinou ze dne 21. 9. 2018. Pokud by se mělo jednat o nepodstatné porušení smlouvy, odkázal odvolací soud na odůvodnění soudu prvního stupně.

Podle § 1968 o. z. dlužník, který svůj dluh řádně a včas neplní, je v prodlení. Dlužník není za prodlení odpovědný, nemůže-li plnit v důsledku prodlení věřitele.

Podle § 1969 o. z. po dlužníkovi, který je v prodlení, může věřitel vymáhat splnění dluhu, anebo může od smlouvy odstoupit za podmínek ujednaných ve smlouvě nebo stanovených zákonem.

Podle § 1977 o. z. poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodlévajícím oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.

Podle § 1978 o. z. zakládá-li prodlení jedné ze smluvních stran nepodstatné porušení její smluvní povinnosti, může druhá strana od smlouvy odstoupit poté, co prodlévající strana svoji povinnost nesplní ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou jí druhá strana poskytla výslovně nebo mlčky (odstavec 1). Oznámí-li věřitel dlužníkovi, že mu určuje dodatečnou lhůtu k plnění a že mu ji již neprodlouží, platí, že marným uplynutím této lhůty od smlouvy odstoupil (odstavec 2).

Podle § 1979 o. z. poskytl-li věřitel dlužníku nepřiměřeně krátkou dodatečnou lhůtu k plnění a odstoupil-li od smlouvy po jejím uplynutí, nastávají účinky odstoupení teprve po marném uplynutí doby, která měla být dlužníku poskytnuta jako přiměřená. To platí i tehdy, odstoupil-li věřitel od smlouvy, aniž by dlužníkovi dodatečnou lhůtu k plnění poskytl.

Podle § 2001 o. z. od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.

Podle § 2002 o. z. poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není (odstavec 1). Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu (odstavec 2).

Podle § 2003 o. z. jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstoupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit (odstavec 1). Mohla-li strana odstoupit od smlouvy pro podstatné porušení smluvní povinnosti a nevyužila své právo, nebrání jí to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany (odstavec 2).

Podle § 2004 odst. 1 o. z. odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku.

Občanský zákoník stanoví odstoupení od smlouvy jako sankci pro případ porušení smlouvy podstatným způsobem (§ 2002 odst. 1 o. z.), dále pro případ podstatného či nepodstatného porušení smluvní povinnosti prodlením (§ 1968 ve spojení s § 1977 o. z.), a pro případy vadného splnění (§ 1914 odst. 2 ve spojení s § 1923 o. z.); uvedené režimy se liší zákonnými předpoklady, za nichž může oprávněná strana od smlouvy odstoupit.

Ustanovení § 2002 o. z. míří na porušení smlouvy obecně, zatímco ustanovení § 1977 a 1978 o. z. dopadají na situace, kdy porušení povinnosti nastalo prodlením. Zatímco porušení prodlením umožňuje odstoupení již při porušení nepodstatném (srov. § 1978 o. z.), obecná úprava připouští odstoupení toliko při podstatném porušení (viz § 2002 o. z.). Dále platí, že mohla-li strana odstoupit od smlouvy pro podstatné porušení smluvní povinnosti a nevyužila své právo, nebrání jí to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany (§ 2003 odst. 2 o. z.). Stávající

občanský zákoník nepřevzal předchozí úpravu § 345 odst. 3 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku (dále jen jako „obch. zák.“), kdy nevyužití práva odstoupit pro podstatné porušení ve stanovené lhůtě znamenalo nastoupení režimu stanoveného pro porušení nepodstatná (srov. též ŠILHÁN, Josef. § 1968 [Pojem prodlení dlužníka] a § 1977 [Odstoupení při podstatném prodlení]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1039 a násl.).

Obecná úprava stanoví, že poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit (§ 2002 o. z.), zatímco poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodlévajícím oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla (§ 1977 o. z.). Zakládá-li prodlení nepodstatné porušení smluvní povinnosti, může druhá strana od smlouvy odstoupit až poté, co prodlévající strana svoji povinnost nesplní ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou jí druhá strana poskytla výslovně nebo mlčky.

V případech porušení smlouvy podstatným způsobem a v případech podstatného porušení smluvní povinnosti prodlením vzniká věřiteli právo od smlouvy odstoupit. Má možnost volby, zda využije svého práva a od smlouvy odstoupí nebo zda bude na smlouvě (na splnění smluvní povinnosti) setrvávat a zda dlužníkovi poskytne možnost jeho povinnost splnit v dodatečně přiměřené lhůtě. Pokud se rozhodne od smlouvy odstoupit, oznámení odstoupení musí být provedeno (oznámeno) ve lhůtě bez zbytečného odkladu, přičemž provedenou volbu již nelze měnit. Neučiní-li tak (nevyžije své právo), nebrání mu to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany.

Nelze souhlasit se závěrem odvolacího soudu, že v případě nedodržení lhůty bez zbytečného odkladu nemohou nastat účinky odstoupení. Nedodržení uvedené lhůty má totiž význam pouze tehdy, pokud dlužník svou povinnost (byť dodatečně) splní předtím, než mu věřitel oznámí, že odstupuje. V případě trvajícího prodlení dlužníka je však skutečnost, zda věřitel od smlouvy odstoupil ve lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl (§ 1977 o. z.), bez právního významu, neboť i odstoupení od smlouvy po marném uplynutí uvedené lhůty – při trvajícím prodlení dlužníka – vyvolalo právní následky předvídané ustanovením § 2004 odst. 1 o. z. Jinak řečeno – prokáže-li věřitel, že od smlouvy z důvodu porušení povinnosti dlužníkem odstoupil, je na dlužníkovi, aby prokázal, že závazek splnil včas (neboť jedině tehdy může mít dodržení uvedené lhůty právní význam), nebo že důvod pro odstoupení neexistoval.

Dále je třeba poznamenat, že soud prvního stupně skutkově zjištění, že provedení sanačních prací „nebylo žalobkyní provedeno řádně“, právně kvalifikoval jako důvod pro odstoupení žalovaných od smluv, aniž by rozlišil a uvedl, o který z případů porušení (viz výše) se jedná. Toto pochybení nenapravit ani odvolací soud, který pouze (bez dalšího) uvedl, že „článek II. smlouvy o smlouvě budoucí byl pro žalované zásadní a lze předpokládat, že by smlouvu neuzavřeli, pokud by porušení tohoto článku předvíдали“. Odvolací soud tak kromě závěru o porušení podstatným opomněl do svého právního posouzení zahrnout úvahu, zda šlo o porušení smluvní povinnosti prodlením, o porušení smlouvy vadným splněním nebo zda šlo o případ porušení smlouvy jiným způsobem spadající do obecného režimu § 2002 o. z.

Jestliže odvolací soud hypoteticky anoncuje možnost i nepodstatného porušení smlouvy a odkazuje-li v tomto směru na závěry soudu prvního stupně, je třeba uvést následující:

Soud prvního stupně konstatoval, že žalovaní prokazatelně neposkytli žalobkyni lhůtu podle § 1978 o. z., a to za situace, kdy zjistil, že žalovaní nedostatek řádného provedení sanačních prací „reklamovali“, že „mezi stranami v dotyčném období (2017 a 2018) ohledně stavu zakrývacích prací probíhala poměrně intenzivní komunikace“, a kdy „na poslední výzvu ze dne 13. 7. 2017 reagovala žalobkyně tak, že dokončení těchto úprav bude realizováno v rámci finalizace stavebních prací, která

je plánována v průběhu měsíce srpna“, aniž by však k obsahu zmíněné „reklamace“, „intenzivní komunikace“ a „poslední výzvy“ učinil jakákoliv skutková zjištění. V takovém případě je jeho závěr o neposkytnutí dodatečné lhůty k plnění minimálně předčasný. Navíc co se týče právního posouzení uvedené otázky, soud prvního stupně (i soud odvolací) zjevně přehlédl, že dodatečnou lhůtu ke splnění povinnosti lze poskytnout nejen výslovně, ale i mlčky, což vyplývá z § 1978 odst. 1 o. z., přičemž její délku určuje věřitel. Lze proto mít za to, že právní posouzení uvedené otázky je neúplné, tudíž nesprávné.

Tvrdí-li proto dovolatelé, že odvolací soud řešil otázku jejich odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí v rozporu s hmotným právem, je tato jejich námitka opodstatněná a dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř. byl v tomto směru naplněn.

Z výše vyložených důvodů považuje dovolací soud rozsudek odvolacího soudu za nesprávný, a proto jej podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil.

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

Další články:

- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)