

**Univerzita Karlova v Praze**  
**Právnická fakulta**

Mgr. Václav Král

# **ZMĚNA POMĚRŮ VE SMLouvĚ O SMLouvĚ BUDOUCÍ**

**Rigorózní práce**

Konzultant rigorózní práce: Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27.5.2012

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 27.5.2012

Mgr. Václav Král

## **Poděkování**

Děkuji konzultantovi rigorózní práce panu Prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za jeho zájem, čas a cenné připomínky, které věnoval mé rigorózní práci.

V Praze dne 27.5.2012

Mgr. Václav Král

## Obsah:

Čestné prohlášení	
Poděkování	
Obsah:	4
Úvod	8
1. Charakteristika smlouvy o smlouvě budoucí a změny poměrů	11
1.1 Pojem závazku	11
1.2 Pojem smlouvy o smlouvě budoucí	11
1.3 Pojem poměry a jejich změny	14
1.4 Základní zásady soukromého práva	16
1.4.1 Zásada autonomie vůle účastníků právních vztahů	17
1.4.2 Zásada rovnosti účastníků právních vztahů	19
1.4.3 Zásada vigilantibus iura	20
1.4.4 Zásada pacta sunt servanda	20
1.4.5 Zásada rebus sic stantibus	22
1.5 Účel smlouvy o smlouvě budoucí	24
1.6 Využití smlouvy o smlouvě budoucí	25
1.7 Funkce smlouvy o smlouvě budoucí	26
1.8 Termíny užívané v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí	27
1.8.1 Smlouva o smlouvě budoucí	27
1.8.2 Smlouva o uzavření budoucí smlouvy	27
1.8.3 Budoucí smlouva	27
1.8.4 Pactum de contrahendo	28
1.8.5 Předběžná smlouva	28
1.8.6 Přípravná smlouva	28
1.9 Odlišení smlouvy o smlouvě budoucí od podobných právních institutů	28
1.9.1 Dohody o doplnění části obsahu smlouvy	28
1.9.2 Případy, kdy jednání o uzavření smlouvy ještě neskončilo	29
1.9.3 Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou	29
1.10 Projevy vlivu změny poměrů na trvání a obsah závazku	30
1.10.1 Následky vlivu změny poměrů	30
1.10.2 Povaha vlivu změny poměrů	31
1.11 Odlišení změny poměrů od počáteční nemožnosti plnění a následné nemožnosti plnění	32
1.11.1 Počáteční nemožnost plnění	32
1.11.2 Následná nemožnost plnění	33
1.11.3 Nemožnost plnění	34
2. Hlavní teoretické koncepce a východiska vlivu změny poměrů na trvání závazku	35
2.1 Teorie o klauzuli rebus sic stantibus	35
2.2 Teorie l' imprévision	36
2.3 Teorie frustration	36
2.4 Teorie Geschäftsgrundlage	37
2.5 Vyšší moc	37
2.6 Nauka o nemožnosti plnění	38
3. Historický vývoj smlouvy o smlouvě budoucí	39

3.1 Kořeny institutu smlouvy o smlouvě budoucí a vývoj k současnému legislativnímu pojetí.....	39
3.2 Vývoj právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v kodifikacích od obecného občanského zákoníku do současnosti.....	41
3.2.1 Obecný občanský zákoník.....	42
3.2.2 Návrh občanského zákoníku z roku 1937.....	45
3.2.3 Tzv. střední občanský zákoník .....	47
3.2.4 Zákoník mezinárodního obchodu.....	48
3.2.5 Tzv. socialistický občanský zákoník.....	49
3.2.6 Hospodářský zákoník.....	51
3.2.7 Obchodní zákoník.....	52
3.2.8 Rekodifikační práce po roce 1991 .....	52
3.2.9 Nový občanský zákoník.....	53
4. Význam výslovné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v kontextu českého práva.....	55
5. Historický vývoj vlivu změny poměrů na trvání závazku .....	57
5.1 Změna poměrů v Obecném občanském zákoníku.....	58
5.2 Vliv změny poměrů v prvorepublikové judikatuře.....	59
5.3 Změna poměrů po roce 1948.....	61
5.3.1 Zákoník mezinárodního obchodu.....	62
5.3.2 Hospodářský zákoník.....	62
6. Současná právní úprava vlivu změny poměrů na trvání závazku.....	63
6.1 Občanský zákoník.....	63
6.1.1 Smlouva o smlouvě budoucí.....	63
6.1.2 Smlouva o úschově.....	63
6.1.3 Úprava věcných břemen.....	64
6.2 Obchodní zákoník.....	64
6.2.1 Smlouva o uzavření budoucí smlouvy.....	64
6.2.2 Zmaření účelu smlouvy.....	64
6.2.3 Smlouva o uložení věci.....	65
6.3 Zákon o rodině.....	65
6.4 Občanský soudní řád.....	66
6.5 Zákoník práce.....	66
7. Dualismus právní úpravy předběžné smlouvy.....	67
7.1 Vztah mezi právními úpravami občanského a obchodního zákoníku.....	67
7.2 Realizace právních úprav občanského a obchodního zákoníku.....	69
8. Právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí v účinném občanském zákoníku.....	71
8.1 Subjekty smlouvy o smlouvě budoucí.....	72
8.1.1 Základní účastníci – osobní jednání a přímé zastoupení.....	73
8.1.2 Nepřímé zastoupení.....	73
8.1.3 Uzavření ve prospěch třetí osoby.....	74
8.1.4 Vstup do práv a povinností .....	75
8.1.5 Neoprávněné zastoupení .....	75
8.1.6 Převod práv a povinností.....	76
8.2 Objekt smlouvy o smlouvě budoucí.....	76
8.2.1 Primární objekt .....	76

8.2.2 Sekundární objekt .....	77
8.3 Obsah smlouvy o smlouvě budoucí.....	78
8.3.1 Závazek jedné nebo obou stran k uzavření budoucí smlouvy.....	79
8.3.2 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy.....	82
8.3.3 Doba uzavření budoucí smlouvy.....	85
8.4 Forma smlouvy o smlouvě budoucí.....	86
8.5 Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	87
8.6 Porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	88
8.7 Nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím.....	91
8.8 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	92
8.8.1 Clausula rebus sic stantibus.....	92
8.8.2 Ostatní možnosti zániku.....	95
9. Srovnání úpravy smlouvy o smlouvě budoucí s úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.....	97
9.1 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy.....	98
9.2 Forma smlouvy o smlouvě budoucí.....	99
9.3 Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	99
9.4 Porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	101
9.5 Určení obsahu budoucí smlouvy.....	103
9.6 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	104
9.7 Zařazení.....	106
10. Nová právní úprava soukromého práva.....	107
10.1 Obecná charakteristika nové právní úpravy.....	107
10.2 Analýza nové právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí .....	110
10.2.1 Obsah smlouvy o smlouvě budoucí.....	111
10.2.2 Forma smlouvy o smlouvě budoucí.....	112
10.2.3 Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	113
10.2.4 Porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	113
10.2.5 Určení obsahu budoucí smlouvy.....	113
10.2.6 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu.....	114
10.3 Srovnání nové právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí s účinnou úpravou předběžných smluv v občanském a v obchodním zákoníku.....	114
10.4 K problematice vlivu změny poměrů.....	116
10.4.1 Požadavek ekvivalence plnění.....	116
10.4.2 Smlouva o smlouvě budoucí.....	118
10.4.3 Výpověď.....	118
10.4.4 Darování.....	119
10.4.5 Smlouva o dílo.....	119
10.4.6 Smlouva o úschově.....	119
10.4.7 Věcná práva.....	120
10.4.8 Rodinné právo.....	120
10.4.9 Zmaření účelu smlouvy.....	120
10.5 Následná nemožnost plnění.....	120
10.6 Neúměrné zkrácení.....	121
11. Změna poměrů v mezinárodním a evropském měřítku.....	123
11.1 Vídeňská úmluva o smluvním právu.....	124

11.2 Zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT.....	126
11.3 Principy evropského smluvního práva.....	127
11.4 Evropský zákoník smluvního práva.....	128
11.5 Společný referenční rámec.....	129
11.5.1 Myšlenka společného referenčního rámce .....	129
11.5.2 Změna poměrů v návrhu společného referenčního rámce.....	130
12. Změna poměrů a smlouva o smlouvě budoucí v komparativním pohledu.....	131
12.1 Francie, Belgie, Lucembursko.....	131
12.2 Německo, Nizozemí, Švýcarsko, Španělsko.....	132
12.3 Itálie, Řecko, Portugalsko.....	133
12.4 Common law.....	133
Závěr.....	135
Seznam zkratk.....	139
Prameny.....	140
Abstrakt.....	147
Abstract.....	150
Klíčová slova (key words).....	153

## Úvod

Jako téma pro svou rigorózní práci si autor vybral změnu poměrů ve smlouvě o smlouvě budoucí, tedy otázku vztahu nestálosti objektivních poměrů a stálosti konkrétního právního vztahu, založeného po právně teoretické stránce bezesporu zajímavým a praktickým institutem soukromého práva. Jedná se o právně i společensky závažnou a v souvislosti s nedávno proběhlým legislativním procesem nového občanského zákoníku i aktuální otázku. Cílem této práce je poskytnout hlubší vhled do předmětné problematiky a nabídnout širší pohled na podstatu a smysl zmíněného institutu. Hlavním předmětem zájmu je smlouva o smlouvě budoucí, uzavíraná podle účinného občanského zákoníku, a vliv změny poměrů na ni, zejména jaký vliv a za jakých podmínek má na existenci závazkového právního vztahu, založeného touto smlouvou, změna poměrů. Jakkoliv se to na první pohled nemusí zdát, jedná se o velice složitou záležitost závazkového práva. Pozornost je věnována termínům, které jsou v souvislosti s předmětným institutem používány, účelu a možností jeho využití, jakož i funkci, kterou plní v rámci kontraktačního procesu. Práce přibližuje instituty, které vykazují jisté podobné znaky se smlouvou o smlouvě budoucí, a věnuje se též základním zásadám soukromého práva, z nichž smlouva o smlouvě budoucí vychází a které představují pilíře, o něž se opírá interpretace a aplikace zákonných norem, s důrazem na vývoj principu všeobecné závaznosti smluv, který je zařazen v příslušné kapitole společně s vývojem právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí na našem území, zasahujícím až do nového občanského zákoníku. Ohniskem zájmu je závazkový právní vztah založený smlouvou o smlouvě budoucí; je pojednáno o charakteristice jeho účastníků, předmětu a obsahu, zároveň je upozorněno na obligatorní písemnou formu a na možnost nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím v případě neuzavření budoucí smlouvy. Dále se práce podrobně zabývá zánikem tohoto závazku pod vlivem kvalifikované změny poměrů, způsobující prolomení jedné z vedoucích zásad soukromého práva, vyjadřující výše naznačený požadavek striktního dodržování závazkových povinností, za účelem zabránění kolize zmíněného požadavku se spravedlivými požadavky práva, v příslušných souvislostech demonstrativně předkládá judikaturu Nejvyššího soudu, podává přehled právních názorů autorů odborné literatury



a srovnává smlouvu o smlouvě budoucí se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy včetně smlouvy o smlouvě budoucí v novém občanském zákoníku.

Autor práce si klade za cíl pojednat o smlouvě o smlouvě budoucí jako o ryze praktickém institutu závazkového práva, jehož zkoumání a právní hodnocení je bezesporu přínosné pro jeho aplikaci na reálné situace, vznikající mezi právními subjekty. Téma této práce interpretuje záměrně extenzivně a pro snadnější pochopení i možnost srovnání se zabývá též vlivem změny poměrů na jiné závazky, než vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí, jelikož v právní praxi a v praktickém životě dochází k mnoha nepředvídatelným situacím, kdy dochází ke střetu výše zmíněné zásady *pacta sunt servanda* s vnímáním spravedlivého práva či kdy se určitá právní povinnost, vyplývající ze závazkového vztahu, stane objektivně nesplnitelnou až nemožnou; ve svém celku tak práce představuje pokus o širší pohled na zpracovávané téma, jenž se jevil vhodný s ohledem na zajímavé historické souvislosti, současný právní stav a perspektivy další úpravy českého soukromého práva. Práce také mimo jiné demonstruje, jaký pohled mají na předmětné téma aktivity na poli závazkového práva, objevující se zejména ze strany Evropské unie, jelikož na podobu právní úpravy u nás má vliv také vstup České republiky do ní a dále pro komparaci naznačuje, jaká je předmětná úprava v jejich jednotlivých vybraných členských zemích.

Celkové pojetí práce vystihuje nejlépe její obsah, vycházející z rozdělení do dvanácti kapitol, ve kterých je daná problematika postupně zpracována. První kapitola charakterizuje smlouvu o smlouvě budoucí a změnu poměrů, vymezuje jejich pojmy a pojem závazku, dále zásady soukromého práva, na nichž je smlouva o smlouvě budoucí založena, její účel, využití a funkci, termíny, které jsou v souvislosti s ní užívány, popisuje instituty, se kterými by mohla být nesprávně zaměněna, naznačuje možné projevy vlivu změny poměrů na trvání a obsah závazku a odlišuje změnu poměrů od nemožnosti plnění. Druhá kapitola je věnována hlavním teoretickým koncepcím a východiskům vlivu změny poměrů na trvání závazku. Třetí kapitola se týká vývoje institutu smlouvy o smlouvě budoucí. Čtvrtá kapitola objasňuje význam výslovné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v kontextu českého práva. Pátá kapitola se zabývá historickým vývojem vlivu změny poměrů na trvání závazku v československém právu. Šestá kapitola podává stručný přehled současné právní úpravy vlivu změny poměrů na trvání závazku v občanském a obchodním zákoníku, v zákoně o

rodině a v občanském soudním řádu. Sedmá kapitola vysvětluje vztah mezi úpravami občanského a obchodního zákoníku a popisuje rozsah jejich realizace. Osmá kapitola je nejobsáhlejší, analyzuje právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí v účinném občanském zákoníku. Zabývá se subjekty, objektem, obsahem a formou smlouvy o smlouvě budoucí jakož i náhradní realizací práva na uzavření budoucí smlouvy a v neposlední řadě zánikem závazku uzavřít budoucí smlouvu. Devátá kapitola srovnává úpravy předběžných smluv podle občanského a obchodního zákoníku, tedy pojednává o základních rozdílech mezi úpravami smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Desátá kapitola je věnována novému občanskému zákoníku a jeho celkovému dopadu na oblast soukromého práva, předmětem zájmu však zůstává zejména úprava smlouvy o smlouvě budoucí a její porovnání s účinnými úpravami předběžných smluv nejen pod vlivem kvalifikované změny poměrů. Jedenáctá kapitola podává přehled dokumentů, zabývajících se změnou poměrů v mezinárodním a zejména evropském měřítku, které v současné době věnují pozornost problematice vlivu změny poměrů na trvání závazku a nabízejí vlastní úpravu postupu smluvních stran při podstatné změně poměrů, mající vliv na jejich závazek. Dvanáctá kapitola mapuje úpravy smlouvy o smlouvě budoucí a vlivu změny poměrů na trvání závazku v právních řádech vybraných členských států Evropské unie.

Závěr práce stručně shrnuje předmětnou problematiku.

# 1. Charakteristika smlouvy o smlouvě budoucí a změny poměrů

Mohou existovat i takové závazkové právní vztahy, jejichž předmětem je vznik závazku až v budoucnu,<sup>1</sup> je však možné, že zaniknou dříve, než budou z nich vyplývající práva a povinnosti splněny, a to v důsledku změny poměrů.

## 1.1 Pojem závazku

Závazkový právní vztah, neboli závazek v širším smyslu, je jedním z nejvýznamnějších druhů občanskoprávních vztahů; nejčastěji bývá definován jako vztah mezi věřitelem a dlužníkem, ze kterého vzniká dlužníkovi dluh a věřiteli pohledávka.<sup>2</sup> Pohledávkou se v závazkovém právu rozumí subjektivní právo věřitele požadovat od dlužníka určité plnění, tj. požadovat od něho, aby něco dal, konal, něčeho se zdržel nebo něco trpěl a tomu odpovídá povinnost dlužníka tento závazek splnit.<sup>3,4,5</sup>

Každý právní vztah vznikající na podkladě právního úkonu má, jakmile vznikne, svůj relativně samostatný osud; odpoutá se totiž víceméně od svého ekonomického základu a jeho osud je nadále určován obecnými právními normami.

Závazkové právo je velmi dynamickým odvětvím práva, dává subjektům práva možnost založit svou vlastní vůlí na základě svých vlastních potřeb právní vztah, který pak mezi nimi platí jako zákon. V důsledku nastalé změny poměrů však tento závazkový vztah nemusí existovat vždy a bezvýjimečně. Tyto poměry mohou být různého charakteru, různé intenzity a mohou mít různé příčiny.

## 1.2 Pojem smlouvy o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí, tzv. předběžná smlouva (*pactum de contrahendo*) je smlouva, která vzniká tím, že se jedna strana nebo obě zaváží k uzavření jiné, budoucí smlouvy, musí mít písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti a musí

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Kindl, M., et al. *Občanský zákoník*. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 281.

<sup>2</sup> § 488 ObčZ: „Závazkovým vztahem je právní vztah, ze kterého věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek.“

<sup>3</sup> § 494 ObčZ: „Z platného závazku je dlužník povinen něco dát, konat, něčeho se zdržet nebo něco trpět a věřitel je oprávněn to od něj požadovat.“

<sup>4</sup> Účinný občanský zákoník tak obsahuje definici závazku na dvou místech; srov. § 488 a § 494 ObčZ.

<sup>5</sup> Závazkem v užším smyslu je povinnost ze závazkového právního vztahu vyplývající.

obsahovat lhůtu, v níž bude uzavřena budoucí smlouva, jakož i podstatné náležitosti budoucí smlouvy.<sup>6</sup>

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy zakládá závazek alespoň jedné ze stran uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu (realizační smlouvu) s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem. Smlouva vyžaduje ke své platnosti písemnou formu.<sup>7</sup>

Předběžná smlouva je tedy smlouva smlouvu předcházející aneb smlouva, jejíž splnění se děje uzavřením jiné smlouvy;<sup>8</sup> jejím smyslem není realizace právního následku, zamýšleného smluvními stranami, a tak předmětem závazku není poskytnutí plnění, ale právě jen uzavření budoucí smlouvy, přičemž skutečné uzavření předmětné budoucí smlouvy subjekty smlouvy o smlouvě budoucí na základě legitimního a legálně zdůvodněného očekávání předpokládají.

Jedná se o dvoustranný nebo vícestranný adresovaný právní úkon jakožto druh právní skutečnosti zakládající občanskoprávní vztah, vzniká souhlasným projevem vůle smluvních stran, tedy konsensem, tj. úplným a bezpodmínečným přijetím návrhu na uzavření předběžné smlouvy, jehož podstatou je založení povinnosti alespoň jedné ze smluvních stran uzavřít s druhou stranou v době sjednané v předběžné smlouvě budoucí smlouvu a tomu odpovídající oprávnění alespoň jedné ze smluvních stran domáhat se uzavření budoucí smlouvy. Jde tudíž o právní úkon, jehož podstatou je založení závazku jeho smluvních stran uzavřít v budoucnu ve stanovené době další (budoucí) smlouvu, od předběžné smlouvy smlouvu odlišnou.

Předběžná smlouva tak představuje závazkový právní vztah předběžného charakteru, a tudíž z ní jejím smluvním stranám nevzniká přímo nárok na plnění, o němž jim ve své podstatě jde.

Z výše uvedeného vyplývá charakteristický poměr mezi předběžnou smlouvou a budoucí smlouvou. Předběžná smlouva je přípravná smlouva, je úzce vázána na budoucí smlouvu, její vznik předpokládá a zároveň zajišťuje a je zaměřena na uzavření oné budoucí smlouvy, která bude mít realizační účinek. Jedná se o dvě pojmově odlišné smlouvy.

---

<sup>6</sup> Srov. Hendrych, D. a kol. *Právní slovník*. 2. rozšíření vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, s. 918, heslo „smlouva o uzavření budoucí smlouvy v občanském právu“.

<sup>7</sup> Tamtéž, heslo „smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích“.

<sup>8</sup> Šikl, H. *O smlouvě předběžné (pactum de contrahendo) dle práva rakouského*. Právník, 1885, s. 401.

Předběžná smlouva založí mezi smluvními stranami závazkový právní vztah. Tento obligační vztah lze charakterizovat z hlediska základních prvků právního vztahu, tedy z hlediska subjektů, objektu a obsahu právního vztahu.

Subjekty závazkového právního vztahu, který byl založen předběžnou smlouvou, jsou osoby, které mají v úmyslu uzavřít spolu budoucí smlouvu, ústředním motivem těchto osob je právně zavázat druhou stranu k uzavření budoucí smlouvy a zajistit předběžně dohodnuté náležitosti budoucího kontraktu prostřednictvím předběžné smlouvy.

Objektem závazkového právního vztahu založeného předběžnou smlouvou je uzavření jiné smlouvy v budoucnu, tedy uzavření budoucí smlouvy, jde tudíž (...) o obligaci, jejíž předmětem jest uzavření obligační smlouvy (contrahere).<sup>9</sup> Tedy předmět smlouvy předběžné in abstracto jest slib obligační vůbec, jenž, jako obligační smlouva, jest pojmem ryze druhovým.<sup>10</sup>

Obsahem tohoto obligačního vztahu jsou práva a povinnosti smluvních stran, zejména povinnost uzavřít budoucí smlouvu, tedy učinit ty právní úkony, které povedou k jejímu uzavření, jinými slovy dostát svým závazkům z předběžné smlouvy. Bezprostředním zdrojem práv a povinností stran smluvního závazkového právního vztahu se tak stává lex contractus, tj. sama smlouva uzavřená na základě zákona (včetně tzv. smluv nepojmenovaných).<sup>11</sup>

Pactum de contrahendo stojí mimo klasickou systematiku smluv. Nejde o smlouvu, kterou by bylo možné zařadit do soustavy obvyklých smluvních typů. Dalo by se tedy říci, že smlouva o budoucí smlouvě žádný smluvní typ nereprezentuje. Zásadně totiž každá konkrétní, především pojmenovaná smlouva může mít „svou“ smlouvu o budoucí smlouvě.<sup>12</sup>

Smluvní strany vyjednávají uzavření budoucí smlouvy za určitých stávajících okolností či poměrů, které jsou provázeny jejich přesvědčením, že takové i zůstanou, tedy že budou stálé. Ve skutečnosti ovšem velmi často dochází k situacím, kdy pro

---

<sup>9</sup> Tamtéž, s. 399.

<sup>10</sup> Tamtéž, s. 542.

<sup>11</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Sv. II. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 61.

<sup>12</sup> Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. *Kurs obchodního práva*. Obchodní závazky. 5. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 81. Srov. Plíva, S. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. vydání. Praha : ASPI, a.s., 2009, s. 71., dle kterého jde o určitý smluvní typ (hovoří o smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, ale závěry lze aplikovat i na smlouvu o smlouvě budoucí) a Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 281, dle kterých smlouva o smlouvě budoucí není zvláštním typem smlouvy, ale je druhem smlouvy určeným podle předmětu.

vážné ekonomické i jiné změny na straně jednoho nebo obou kontrahentů či na straně předmětu plnění již nemůže být zájem budoucí smlouvu uzavřít.

Této smlouvě je vlastní klauzule nezměněných poměrů. Jedná se o *eo ipso* obsaženou výhradu, že se zásadně nezmění vstupní podmínky, jinak závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, pokud se okolnosti, z nichž účastníci při jejím uzavírání vycházeli, změní natolik, že nelze spravedlivě či rozumně požadovat, aby závazek byl splněn. Závazek uzavřít budoucí smlouvu je tak převzat za současného připuštění možnosti zániku takového závazku pod vlivem kvalifikované změny poměrů. Platí tedy zásada, že *pacto de contrahendo tacite inest clausula rebus sic stantibus*.<sup>13</sup>

Uplatnění *clausule rebus sic stantibus* na jedné straně způsobuje narušení principu právní jistoty a prolomení zásady *pacta sunt servanda*, na druhé se díky ní projevuje specifická účelu *pacta de contrahendo*.

### **1.3 Pojem poměry a jejich změny**

V souvislosti s výkladem úpravy vlivu změny poměrů na závazek, vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí, je nutné zabývat se vymezením samotných pojmů poměry a změna poměrů.

Při objasňování pojmu „poměry“ je třeba vyjít z širokého rámce problematiky vztahu základny a nadstavby. Právo (lépe řečeno právní vztahy) jakožto součást nadstavby je vždy v určité míře určováno ekonomickými vztahy; to platí pro soukromé právo jako celek. Občanské a obchodní právo jsou určovány ekonomickými vztahy bezprostředněji než jiné právní odvětví, neboť jejich normy se přímo dotýkají těchto ekonomických vztahů. Uvedené platí zejména o závazkových vztazích, které typicky upravují ekonomický vztah směny užitných hodnot. Tak jako právo v celku je konec konců určováno ekonomickými vztahy a na základě jejich rozvoje prodělává svůj relativně samostatný vývoj, mohou být do určité míry závislé na vývoji těchto ekonomických vztahů také konkrétní subjektivní práva a povinnosti, jež jsou obsahem konkrétních právních vztahů. Převážná část právních vztahů je tak konec konců určována ekonomickou skutečností, tedy kauzou závazku jakožto bezprostředního motivu lidského chování, která se stává jakožto právní motiv vlastním základem právního vztahu. Tento motiv, neboli ekonomický důvod závazku, se stává na základě

---

<sup>13</sup> Srov. Kanda, A. *Vliv změny poměrů na trvání závazku*. Praha: Academia, nakladatelství ČSAV, 1966, s. 17.

určité myšlenkové operace ekonomickým cílem, neboli účelem, závazku. Tato myšlenková operace však obsahuje nejen samo volní rozhodnutí dosáhnout tohoto cíle spolu s představou prostředku dosáhnouti tohoto cíle, ale i představu o reálnosti dosažení tohoto cíle vycházející z určitých objektivních předpokladů, na základě nichž vznikl bezprostřední motiv jejich jednání. A právě tyto určité objektivní skutečnosti, které jsou předpokladem vytvoření představy o reálnosti dosažení ekonomického cíle či účelu závazku, jsou těmi poměry, jejichž změna může mít vliv na existenci závazku. Pojem poměry se tak ztotožňuje s těmi obecnými objektivními skutečnostmi, v rámci nichž vzniká kauza jakožto ekonomický důvod vzniku závazkového právního vztahu, a které jsou zároveň předpokladem představy o reálnosti jejího splnění. Tento důvod se mění určitému subjektu v cíl, a to právě na základě poznání reálnosti jeho dosažení pomocí určitých prostředků; tyto prostředky, v našem případě právní úkon, jsou tedy jenom pomocným nástrojem k dosažení určitého ekonomického cíle. Dosažení tohoto cíle však zpravidla předpokládá, aby byly v době realizování ekonomického cíle či účelu stejné obecné poměry, na základě nichž tento ekonomický cíl či účel vznikl. Změna těchto obecných poměrů se pak může projevit v tom, že znemožní realizování kauzy jakožto ekonomického cíle určitého závazkového právního vztahu.<sup>14</sup>

Pojem „změna poměrů“ napovídá, že je určitý stav *a* a určitý stav *b* a že tyto stavy jsou v určitém časovém spojení. V tomto směru je pak důležité, který časový okamžik je rozhodný pro určení stavu *a* a který pro určení stavu *b* a že moment času má svůj význam i při vlivu změny poměrů na trvání závazku s tím, že v samotném závazkovém právním vztahu je třeba hledat odpověď na otázku, která doba je vlastně rozhodná. Doba vzniku závazku je dobou, kdy existující poměry jsou rozhodné pro další existenci závazku; tuto dobu lze pokládat za dobu *x*. Dobou *y* pak bude doba splnění závazku, tedy doba, kdy dlužník měl závazek splnit, což se v případě smlouvy o smlouvě budoucí děje, jak bude dále objasněno, uzavřením budoucí smlouvy, přičemž v normálních případech odpovídají poměry v době *x* poměrům v době *y*, tedy stav v době *x* se rovná stavu *a* v době *y*. V případech, kdy dojde k tzv. změně poměrů, existují určité poměry v době *x*, tj. stav *a* a změněné poměry v době *y*, tj. stav *b*; tato změna musí nepochybně nastat po době *x* a její účinky se musí projevit v době *y*, aby nastal kvalitativní rozdíl mezi poměry v obou rozhodných dobách. Tato skutečnost má svůj

---

<sup>14</sup> Srov. Tamtéž, s. 161 an.

význam z toho důvodu, že pokud nastane změna poměrů vůči stavu v době  $x$  během časového úseku  $x-y$ , ale v samotné rozhodné době  $y$  budou poměry shodné jako v době  $x$ , pak nelze mluvit o změně poměrů, která by mohla mít vliv na existenci závazku. Zákon stanoví, co je u smluv třeba pokládat za dobu vzniku závazku.<sup>15</sup> Důležité dále je, o jak zásadní změnu okolností se v konkrétním případě jedná a jestli je možné uvažovat o vlivu této změny na další trvání závazkového právního vztahu, přičemž obecně je nutné vycházet z úvahy, zda je či není ohrožena kauza, tj. ekonomický cíl, závazku s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu a hlavně, jestli jde o tak zásadní změnu, že na zavázaném nelze v jejím důsledku spravedlivě či rozumně požadovat, aby budoucí smlouvu uzavřel a tím dostal svým povinností vyplývajícím z předběžné smlouvy.<sup>16</sup>

Definice a vymezení kvalifikované změny poměrů je otázkou nesmírně obtížnou. O tom ostatně svědčí, jak ukazují dále, i vývoj jednotlivých teorií zabývajících se touto problematikou.

#### 1.4 Základní zásady soukromého práva

Aby bylo možné pochopit podstatu smlouvy o smlouvě budoucí a vliv změny poměrů na ni, je třeba alespoň ve stručnosti vysvětlit základní zásady soukromého práva, ze kterých smlouva o smlouvě budoucí vychází a které mimo jiné vyjadřují určité požadavky na právní úpravu této oblasti. To je cílem následující podkapitoly.

Ještě před tím na tomto místě cituji z nálezu Ústavního soudu č. 387/99.

„V občanskoprávní oblasti obecně se uplatňující princip autonomie (§ 2 odst. 3 občanského zákoníku), zvláště pak princip smluvní autonomie, znamená, že je ponecháno zásadně na uvážení a rozhodnutí samotných subjektů, zda vůbec a s kým smlouvu uzavřou, jaký bude její obsah, jaká bude její forma a mimo jiné i jaký typ smlouvy subjekty pro konkrétní případ zvolí. Důležitým momentem při uzavírání smluv je pak předvídatelnost, a to případně nepříznivých právních následků pro účastníky, resp. některého z nich, jestliže se po právu chovat nebudou.“<sup>17</sup>

Soukromé právo bývá tradičně definováno jako právo, které slouží zájmům individua, naproti tomu veřejné jako právo, které slouží zájmům celku. (...) Moderní

<sup>15</sup> § 44 odst. 1 ObčZ: „Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Mlčení nebo nečinnost samy o sobě neznamenají přijetí návrhu.“

<sup>16</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 164 an.

<sup>17</sup> Citováno z Plecítý, V., Vrabec, J., Salač, J. *Základy občanského práva*. 5. vydání. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. s. 25.



organická teorie tvrdí v podstatě totéž, když zdůrazňuje, že soukromé právo se zabývá osobou jako jednotlivcem a jeho stykem s jinými jednotlivci, kdežto pro právo veřejné má význam, zda se na právním poměru účastní alespoň jeden subjekt jako nositel veřejné moci, tj. jako ten, kdo má tomu odpovídající pravomoc nebo odpovědnost nebo kdo je jako nositel veřejné moci organizován.<sup>18</sup>

Základní zásady soukromého práva se uplatňují v různé míře. Nelze na ně pohlížet izolovaně, poněvadž teprve ve vzájemném souhrnu tvoří základní stavební kostru závazkového práva při respektování jeho účelu. Jsou souborem obecných právních kategorií představujících vodítko při interpretaci a aplikaci norem občanského práva hmotného a tvoří jeho tradiční charakteristiku.

#### **1.4.1 Zásada autonomie vůle účastníků právních vztahů**

Každý účastník jako subjekt občanskoprávních vztahů si může svobodně zvolit způsob chování, které bude pro daný subjekt nejvýhodnější a bude odpovídat jeho individuálním zájmům a potřebám. Projevem svobody vůle je možnost dobrovolného vstoupení do soukromoprávních vztahů a svobodný výběr spolukontrahenta, tedy neexistence kontraktační povinnosti neboli smluvního přimusu a možnost v těchto vztazích v rámci dispozitivnosti většiny norem soukromého práva svobodně společným vyjednáváním upravit práva a povinnosti z těchto vztahů vyplývajících odchylně od zákona, ovšem jen pokud to zákon výslovně nezakazuje, anebo z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit, tedy při respektování kogentních norem, od kterých není možné se smluvně odchýlit. V účinném občanském zákoníku je tato zásada vyjádřena v § 2 odst. 3.<sup>19,20</sup> Jakmile ovšem účastník uzavře platnou smlouvu,

<sup>18</sup> Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 1. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>19</sup> § 2 odst. 3 ObčZ: „Účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.“

<sup>20</sup> V úpravě obchodního zákoníku se za kogentní považují s ohledem na jejich povahu ustanovení části první, druhé a čtvrté. Třetí část, zahrnující v sobě také úpravu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, je autonomií vůle dotčena podstatně více než ostatní části obchodního zákoníku. V ustanovení § 263 ObchZ je obsažena vůči ustanovení § 2 odst. 3 ObčZ speciální úprava zásady smluvní volnosti pro oblast obchodních závazkových vztahů. V ustanovení § 263 odst. 1 ObchZ jsou výslovně uvedena jednotlivá ustanovení třetí části tohoto právního předpisu, od nichž není možné se vůli smluvních stran odchýlit. Odstavcem druhým zmíněného ustanovení jsou pak mezi kogentní ustanovení třetí části ObchZ zahrnuta též základní ustanovení této části ObchZ a dále ustanovení předepisující povinnou písemnou formu právního úkonu. Ve všem ostatním se smluvní strany mohou od úpravy provedené třetí částí ObchZ odchýlit a vzájemnou dohodou upravit svůj vztah odlišně od dikce ustanovení části třetí ObchZ. Srov. Štenglová, I., Pliva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník*. Komentář. 12. vydání. Praha : C. H. Beck,

stává se pro něj závaznou a není možné ji jednostranně měnit.<sup>21</sup> Autonomie vůle subjektů znamená, že je na vůli, a tedy na uvážení, iniciativě, sebeurčení a rozhodnutí každého z nich, zda v souladu s tím, že může činit, co není zákonem zakázáno (čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod), na sebe vezme nějakou povinnost, resp. se stane subjektem práva a jakého. Proto je v oblasti soukromého práva (...) jeho úprava zásadně dispozitivního charakteru, v níž mají prvořadý význam právní úkony, zejména smlouvy. V nich se totiž může svobodná vůle a rozhodování subjektů nejlépe projevit.<sup>22</sup> V zásadě jde o právo učinit nebo neučinit nějaký právní úkon, vybrat si svobodně adresáta svého právního úkonu, zvolit si obsah právního vztahu (vzájemná práva a povinnosti jeho subjektů) a také zvolit si formu právního úkonu.<sup>23</sup> Za dohodnutých či zákonem stanovených podmínek jde též o právo smlouvu zrušit. Ovšem tato smluvní volnost není zcela bezmezná, její limity jsou dány příslušnými kogentními ustanoveními obecně závazných právních předpisů a rovněž ostatními obecně závaznými právními zásadami, jako např. zásadou ochrany dobrých mravů či poctivého obchodního styku.

V novém občanském zákoníku<sup>24</sup> je zásada autonomie vůle účastníků právních vztahů vyjádřena v ustanovení § 1 odst. 2, jehož znění je následující: „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.“ Tím je pojetí principu autonomie vůle v tomto soukromoprávním kodexu sjednoceno jak pro vztahy občanskoprávní, tak pro vztahy obchodněprávní.<sup>25</sup> Při porovnání se stávající úpravou obsaženou v ustanovení § 2 odst. 3 ObčZ je zjevné, že nová právní úprava zásady autonomie vůle vychází ze stávající občanskoprávní úpravy, avšak pouze ve své první části, jelikož v druhé části tohoto nového znění je výjimka z této zásady oproti původnímu zákazu dispozice s ustanovením zákona, pokud z jeho povahy vyplývá, že se od něj nelze odchýlit, více precizována a zúžena – nově bude kromě výslovného zákonného určení

---

2009, s. 844.

<sup>21</sup> § 493 ObčZ: „Závazkový vztah nelze měnit bez souhlasu jeho stran, pokud tento zákon nestanoví jinak.“ Podobně v novém občanském zákoníku - § 1759 OZ: „Smlouva strany zavazuje. Lze ji změnit nebo zrušit jen se souhlasem všech stran, anebo z jiných zákonných důvodů. Vůči jiným osobám smlouva působí jen v případech stanovených v zákoně.“

<sup>22</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Sv. I. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 43.

<sup>23</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, s. 45.

<sup>24</sup> Viz Kapitola 10, podkapitola 10.1 této práce.

<sup>25</sup> Viz Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 45.

vyloučena autonomie vůle smluvních stran také v případech, kdy by takové jednání porušovalo dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. Důvodem této změny je dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku skutečnost, že dosavadní posuzování dispozitivitu příslušného ustanovení ve smyslu § 2 odst. 3 ObčZ s odkazem na povahu takového ustanovení mnohdy vede k bližší nezdůvodněným závěrům o kogentní povaze i u těch ustanovení zákona, kde to nemá rozumný smysl.<sup>26</sup> V úpravě nového občanského zákoníku je tedy kladen jednoznačný důraz na dispozitivitu jednotlivých ustanovení soukromého práva, přičemž kogentní ustanovení budou spíše výjimečnou záležitostí.

#### **1.4.2 Zásada rovnosti účastníků právních vztahů**

Tato zásada znamená, že v soukromoprávních vztazích mají účastníci rovné hmotněprávní postavení, tedy že žádný subjekt není po právní stránce nadřazen ani podřazen jinému subjektu. Rovnost subjektů právního vztahu spočívá v tom, že žádný subjekt právního vztahu nemůže jinému subjektu toho právního vztahu sám jednostranně uložit povinnost ani si založit právo (...) a vznikne-li mezi subjekty právního vztahu neshoda (střet- kolize- konflikt), nemůže ji jeden ze subjektů rozhodnout bez dohody s druhým (nemo index in causa sua), nýbrž se musí, chce-li, aby tato neshoda byla mezi nimi rozhodnuta, obrátit na soud, před nímž mají vůči sobě navzájem oba subjekty rovné procesní právní postavení.<sup>27</sup> V účinném občanském zákoníku je tato zásada výslovně vyjádřena v § 2 odst. 2<sup>28</sup> pro obor občanského práva. Tato zásada je považována za základní zásadu soukromého práva, která implikuje zásadu autonomie vůle subjektů.<sup>29</sup>

Pro oblast procesního práva je zásada rovného procesněprávního postavení účastníků vyjádřena v občanském soudním řádu v § 18 odst. 1, tento princip je rovněž zakotven v článku 96 odst. 1 Ústavy České republiky, podle kterého mají všichni účastníci před soudem rovná práva a v článku 37 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle kterého jsou si všichni účastníci v řízení rovni.

---

<sup>26</sup> Srov. Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 32. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>27</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, c.d., s. 42.

<sup>28</sup> § 2 odst. 2 ObčZ: „V občanskoprávních vztazích mají účastníci rovné postavení.“

<sup>29</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, c.d., s. 46.

V zájmu naplnění této zásady se soudu především ukládá, aby zajistil účastníkům za řízení stejné (rovnocenné) možnosti k uplatnění jejich práv a ke splnění jejich povinností (závazků), a to jak v rovině procesní, tak v rovině hmotněprávní.<sup>30</sup>

### **1.4.3 Zásada vigilantibus iura**

Podle této zásady, znamenající, že bdělým patří práva, je každý odpovědný za náležitou míru opatrnosti a předvídavosti při uzavírání závazku, do kterého vstupuje, tudíž každý si svá práva a své zájmy musí hájit sám; je totiž na účastníku, navrhovateli smlouvy, zda a nakolik přiléhavě zformuluje návrh smlouvy, aby odpovídal kauze, tedy hospodářskému důvodu, který on sleduje.<sup>31</sup>

Jejím smyslem je upozornit na to, že jen takový subjekt dosáhne své plné emancipace a rozvoje osobnosti, který je způsobilý a odhodlaný využít všech svých možností, jež demokraticky koncipovaný systém civilního práva skýtá.

Česká soudní praxe správně vychází z myšlenky, že „každý, kdo vstupuje ve smluvní vztah, musí vyvinout dostatečnou míru pečlivosti a předvídavosti při uzavírání konkrétního právního vztahu, a to zejména s přihlédnutím k důsledkům plynoucím z ustanovení pozitivního práva a z variant, které úprava, k níž přistoupil, mu může v budoucnu přinést. Každý je odpovědný za náležitou míru předvídavosti a opatrnosti při uzavírání závazku, do něhož vstupuje (vigilantibus iura)“.<sup>32</sup>

Kvalitní smlouva by tak měla obsahovat nejen komplexní vymezení veškerých práv a povinností subjektů závazkového právního vztahu, ale také různé mechanismy pro řešení různých konfliktních situací, které mohou v budoucnu nastat. Častou příčinou těchto konfliktních situací bývá právě změna poměrů od doby, kdy byla smlouva uzavřena.

### **1.4.4 Zásada pacta sunt servanda**

Tato zásada byla a je někdy částí literatury považována za nejvyšší, resp. nejobecnější zásadu právní,<sup>33</sup> je neoddělitelně propojena se zásadou autonomie vůle

---

<sup>30</sup> Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář. I. díl. 7. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2006, str. 64.

<sup>31</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 28 Cdo 2725/2004.

<sup>32</sup> Dvořák, J., *Pacta sunt servanda?* In: Dvořák, J., Kindl, M. *Pacta Martě Knappové k 80. narozeninám.* Praha : ASPI, a.s., 2005, s. 55. Srov. rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 848/2002.

<sup>33</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, c.d., s. 47.

účastníků právních vztahů a vyplývá z ní jednak obecná závaznost smluv, tedy že uzavřené smlouvy jako závazně učiněné projevy vůle mají být dodržovány, řádně plněny a dále v sobě též obsahuje, že ten, kdo smlouvu porušil, porušil právo a za toto porušení odpovídá. Takto formulované znění předmětné zásady se v účinném občanském zákoníku nenachází, omezuje se jen na konstatování, že závazkový vztah nelze měnit bez souhlasu jeho stran, pokud sám občanský zákoník nestanoví jinak<sup>34</sup> a tyto výjimky z pravidla nelze rozšiřovat ani na základě analogie ani přirozenoprávní cestou.<sup>35</sup> V dnešní době se právní teorie kloní spíše k názoru, že závaznost smluv nevyplývá (...) primárně z autonomie vůle smluvních stran, nýbrž z práva objektivního, které zajišťuje smlouvám (uzavřeným v souladu se zákonem) jejich vynutitelnost.<sup>36</sup> Základním principem bezpečného právního styku je vázanost stran převzatými závazky, ovšem nelze dovozovat, že smlouvy nejsou za žádných okolností změnitelné či zrušitelné. K zásahům do zásady *pacta sunt servanda* dochází zejména na základě shodné vůle stran, na základě projevu vůle jedné smluvní strany (případy jednostranného odstoupení od smlouvy, zániku zastoupení na základě plné moci či např. jednostranné vypovězení smlouvy uzavřené na dobu neurčitou) a v důsledku změny poměrů, takto může být uzavřená smlouva změněna či zrušena, ke změně obsahu smlouvy dochází v důsledku účinnosti nového právního předpisu či v důsledku soudního rozhodnutí.<sup>37</sup> Na rozdíl od některých zahraničních úprav občanského práva (např. čl. 3571 polského občanského zákoníku) občanský zákoník neumožňuje výslovně změnu či zánik závazkového vztahu s odvoláním na *clausula rebus sic stantibus*, tedy na takovou dříve nepředvídatelnou změnu okolností, které tu byly v době vzniku závazku, kdy by splnění závazku bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi, nebo by jedné straně hrozila značná škoda. Podobné situace občanský zákoník řeší ve prospěch závaznosti takto postiženého obligačního vztahu (tzv. hospodářská nemožnost plnění).<sup>38</sup> Markantní nepřiměřenost mezi hodnotou plnění a rozsahem obtíží spojených s poskytnutím takového plnění je možné řešit poukázáním na institut dobrých mravů, jež obsahuje občanský zákoník v § 3 odst. 1 či pomocí jiných obecných zásad.

---

<sup>34</sup> Viz citace § 493 ObčZ a § 1759 OZ výše.

<sup>35</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 26 Cdo 2381/2003.

<sup>36</sup> Dvořák, J. 2005, c.d., s. 46.

<sup>37</sup> Blíže viz Tamtéž, s. 49 an.

<sup>38</sup> Eliáš, K. a kolektiv autorů. *Občanský zákoník*. Velký akademický komentář. II. svazek. § 488-880. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 1419. Srov. Kapitulu 10, podkapitulu 10.4, odstavec 10.4.1 této práce.

Tato zásada je tedy bezesporu jednou z nejdůležitějších zásad závazkového práva, neměla by však být používána zcela izolovaně a její uplatnění v pozitivním právu by mělo reflektovat též existenci zásad ostatních. Tedy svoboda utváření obsahu smlouvy, jak byla popsána v odstavci věnovaném autonomii vůle účastníků právních vztahů, znamená svobodu smluvních stran, aby společným vyjednáváním stanovily vzájemná práva a povinnosti se smlouvy. Tato práva a povinnosti pak budou mezi smluvními stranami platit závazně jako smluvní zákon (*lex contractus*).<sup>39</sup>

Veškeré výše uvedené klade velice silný požadavek na kvalitu smluv. Jednotlivým subjektům je dána možnost určit si prostřednictvím svobodně projevené vůle svůj vlastní zákon, a tak je zapotřebí při jeho vytváření postupovat velice obezřetně a s maximální péčí.

Právní věda i právní praxe tuto zásadu nevztahují pouze a jen na smlouvy, ale je chápána jako princip vázanosti vlastními právními úkony vůbec.

Zásada *pacta sunt servanda* je významným interpretačním pravidlem a její význam je často zdůrazňován jak obecnými soudy, tak soudem Ústavním.<sup>40</sup>

Zásada „*pacta sunt servanda*“ je obecným právním principem a vztahuje se i na veřejnoprávní smlouvy. I tyto smlouvy se musí dodržovat. Nelze-li z účelu, smyslu a obsahu smlouvy, právní úpravy, podle které byla uzavírána, a okolností jejího uzavření dovozovat něco jiného, pak je třeba vykládat i veřejnoprávní smlouvy podle zásad práva soukromého.<sup>41</sup>

#### **1.4.5 Zásada *rebus sic stantibus***

Podle této zásady musejí být poměry v době uzavření smlouvy a v době plnění stejné, jelikož právní vztah je podle této zásady uzavřen pod mlčky sjednanou výhradou (klauzulí), že se poměry od vzniku závazku do doby jeho plnění, tedy do doby realizace práv a povinností z tohoto právního vztahu vyplývajících, v podstatných rysech nezmění, tudíž že budou v podstatných rysech zachovány poměry, za nichž byla smlouva uzavřena, po celou dobu platnosti a účinnosti smlouvy. Změna okolností tedy může dosahovat různé intenzity, od nepatrné, která nebude mít na obsah závazku žádný

<sup>39</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 36.

<sup>40</sup> ... Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle. Citováno z nálezu sp. zn. IV. ÚS 201/96.

<sup>41</sup> Z odůvodnění rozsudku NSS sp. zn. 2 Afs 49/2007 – 96.

vliv, až po podstatnou, která může způsobit, že zájmy jednoho nebo i všech účastníků závazkového vztahu se změní natolik, že další existence závazkového vztahu s jeho stávajícím obsahem se stane nežádoucí. Pokud dojde k následné podstatné změně poměrů, dochází k zániku závazku, jestliže tento následek vyplývá pro určitý právní vztah přímo ze zákonného ustanovení či pokud je tak ujednáno ve smlouvě, tzn. že součástí obsahu smlouvy je doložka nezměněných poměrů.<sup>42</sup> Důvodem průniku zásady „*clausula rebus sic stantibus*“ na smluvní poměry stran (...) je úsilí zákonodárce vyrovnat nerovnost (nevyváženost – neekvivalenci) plnění stran, k níž došlo v důsledku mimořádných okolností, které strany nemohly rozumně předpokládat v době uzavření smlouvy.<sup>43</sup> Není totiž v lidských silách pamatovat doslova na všechno a ani to není žádoucí z hlediska rozumného rozsahu uzavíraných smluv. Zásada *rebus sic stantibus* tak představuje omezení striktního uplatňování zásady *pacta sunt servanda*, neboť nastane-li podstatná změna poměrů, nejsou strany smlouvou vázány. Důsledkům vlivu podstatné změny poměrů pro obsah závazkového vztahu lze však do značné míry předcházet díky zásadě autonomie vůle účastníků právních vztahů a uplatněním požadavku *vigilantibus iura*, proto zásada *rebus sic stantibus* není v současném účinném právu obecně přijímána a pokud právo připouští její uplatnění, pak jen velmi opatrně a v nezbytné míře, neboť neuvážené připuštění širšího uplatnění této zásady by mohlo vést k ohrožení právní jistoty v občanskoprávních vztazích.

Klauzuli o nezměněných poměrech je možno chápat ve dvojím smyslu – jednak se pod pojmem nezměněných poměrů rozumějí všeobecné, především hospodářské, popř. právní aj. poměry ve své všeobecnosti a nebo pouze individuální poměry stran (hospodářské, sociální, právní aj.).<sup>44</sup>

Tato zásada je odrazem jednoho ze základních principů *pacta de contrahendo*, a to že zavazuje zúčastněné smluvní strany toliko s výhradou změny poměrů. Jedná se o typické pravidlo institutu smlouvy o smlouvě budoucí, které plně koresponduje s tím, že smyslem smlouvy o smlouvě budoucí je, aby v dané době došlo k uzavření budoucí smlouvy a tím byl fakticky splněn závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí. Typické při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí je, že smluvní strany ji mnohdy uzavírají se značným časovým předstihem před očekávaným uzavřením budoucí smlouvy, a proto je

---

<sup>42</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 12, 26 a 154.

<sup>43</sup> Dvořák, J. 2005, c.d., s. 55.

<sup>44</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 27.

s ní imanentně spojeno větší riziko změny poměrů. Občanský zákoník proto podmiňuje možnost neuzavření budoucí smlouvy podstatnými změnami okolností, z nichž smluvní strany vycházely, pokud jsou natolik závažné, že nelze po jednom či obou kontrahentech spravedlivě požadovat její uzavření.

## 1.5 Účel smlouvy o smlouvě budoucí

Účelem smlouvy o smlouvě budoucí je umožnit účastníkům kontraktačního procesu dobrovolně uzavřít závaznou a vymahatelnou smlouvu ještě před tím, než situace, které přináší všední život, umožňuje uzavřít i přes vzájemnou dobrou vůli smlouvu obmyšlenou, definitivní a tím završit své jednání, či pokud účastníci zatím nechtějí z nejrůznějších důvodů uzavřít hlavní smlouvu, ale kdy mají již za této situace zájem se vzájemně smluvně zavázat a ve smlouvě o smlouvě budoucí závazně zachytit výsledek jednání, jehož cílem je uzavřít mezi sebou určitou smlouvu v budoucnu, tento zájem bývá umocněn obavou, že rozjednaný kontrakt by v případě neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí mohl být nakonec uzavřen s někým jiným. Takovými situacemi jsou různé neshody mezi stranami či právní nebo faktické překážky.<sup>45</sup> Účastníci kontraktačního procesu tedy založí samostatnou smlouvou závazek, že v dohodnuté době uzavřou smlouvu budoucí, která zrealizuje jejich zájmy. K uzavření budoucí smlouvy může nakonec dojít i přes změněnou vůli druhé smluvní strany, protože oprávněná smluvní strana má v případě smlouvy o smlouvě budoucí právo domáhat se nahrazení projevu vůle povinné smluvní strany, která odmítá splnit svou povinnost uzavřít budoucí smlouvu, soudním rozhodnutím a v případě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy se oprávněná smluvní strana může domáhat určení obsahu budoucí smlouvy soudem či osobou určenou ve smlouvě. Účelem této smlouvy o budoucí smlouvě je zabezpečit v souladu se zájmy smluvních stran uzavření určité smlouvy až v budoucnu,<sup>46</sup> jejíž veškeré náležitosti zatím smluvní strany nejsou schopny nebo nechtějí závazným způsobem přesně a jasně vymezit, přičemž pokud mezi smluvními stranami nakonec skutečně dojde k uzavření předmětné budoucí smlouvy, mohou si v ní upravit jednotlivé náležitosti více dopodrobna či stanovit práva a povinnosti, jež se v

---

<sup>45</sup> Srov. Švestka, J., *Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku*. Právo a zákonnost. č. 9, 1992, s. 550, Richter, J. *Smlouva o smlouvě*. Právní rádce. č. 5, 1994, s. 19 a Štefko, M., *Otázky kolem smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy přípravné v pracovněprávních vztazích*. Práce a mzda. č. 7, 2009, s. 17.

<sup>46</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 51.



předběžné smlouvě nevyskytovaly, a to na základě poměrů, za kterých budou uzavírat přímo onu hlavní smlouvu s realizačním účinkem. Úprava institutu smlouvy o smlouvě budoucí tak vychází z toho, že poměry se od okamžiku uzavření předběžné smlouvy mohou předvídatelným nebo nepředvídatelným způsobem změnit a teprve na základě stavu, jaký bude panovat v době uzavření vlastní smlouvy, dojde k definitivnímu určení vzájemných práv a povinností. Tím existence institutu smlouvy o smlouvě budoucí reflektuje možnost a následnou relevanci změněných poměrů pro závazek z ní vyplývající.

## 1.6 Využití smlouvy o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí je velice praktická, spektrum jejího využití je značně široké. Lze ji uzavřít o jakékoli budoucí smlouvě, tj. jak o smlouvě výslovně upravené, tedy pojmenované, typické, tak eventuálně o smlouvě výslovně neupravené, tedy nepojmenované, netypické,<sup>47</sup> budoucí hlavní smlouvy mohou být rovněž kombinované povahy (§ 491 OZ).<sup>48</sup> Příkladem může být uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní za situace, že budoucí kupující zatím nemá dostatek finančních prostředků či ke sjednání zálohy na plnění budoucí smlouvy, ke sjednání závazku obstarat předmět budoucí smlouvy, ke sjednání zákazu disponovat s předmětem budoucí smlouvy, k prokázání účelovosti použití bankovního úvěru či k bližší úpravě podmínek uzavírání budoucí smlouvy. Konkrétně jde o situace, kdy například stavebník domu uzavře s jinou osobou smlouvu o tom, že jí prodá jednotku, tj. byt nebo nebytový prostor, poté, co dům dostaví a co bude na základě prohlášení vlastníka rozdělen na tzv. jednotky, nebo stavebník domu sjedná s jinou osobou, že po dokončení domu jí přenechá byt nebo jiný prostor v něm do nájmu, nebo se vlastník pozemku, jehož součástí jsou stromy tvořící ovocný sad, dohodne s jiným, že mu prodá úrodu a za kolik, ovšem až dozraje, atd.<sup>49</sup> Příkladem pro pracovní právo může být zaměstnávání cizinců,

---

<sup>47</sup> Tamtéž, srov. též Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání, Praha : C. H. Beck, 2006, s. 318 a Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 440., kde J. Švestka dodává k tomu, že jako smlouva o smlouvě budoucí může být uzavřena každá smlouva, podmínku, aby tomu nebránila její povaha. M. Zuklínová dále dodává podmínku, že uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nesmí bránit zákon, k čemuž ale podotýká, že se to nestává. In Eliáš, K. a kolektiv autorů. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. I. svazek. § 1- 487. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 303.

<sup>48</sup> Švestka, J. 1992, c.d., s. 551.

<sup>49</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 442.

kteří se sice uchází o konkrétní místo u zaměstnavatele, ale doposud jim není uděleno příslušné povolení k zaměstnání či k pobytu nebo zelená karta.<sup>50</sup>

## 1.7 Funkce smlouvy o smlouvě budoucí

Funkcí smlouvy o smlouvě budoucí je vytvářet podklad pro uzavření konkrétní budoucí smlouvy, na základě níž má pak dojít k plnění,<sup>51</sup> tudíž rozložit kontraktační proces do dvou relativně samostatných vzájemně provázaných fází, kde každou z těchto fází představuje jedna smlouva, tedy smlouva o smlouvě budoucí a budoucí smlouva.<sup>52</sup> Tyto smlouvy jsou od sebe pojmově odlišné, ale zároveň jsou spjaté ekonomicky i právně.<sup>53</sup> Pojmová odlišnost znamená, že smlouva o smlouvě budoucí a budoucí smlouva jsou dvě různé smlouvy, přičemž toto odlišení má význam zejména v případě pozdějšího doplnění či v případě změny některé ze smluv. Tato pojmová odlišnost je provázána ekonomickým a právním sepětím smlouvy o smlouvě budoucí a budoucí smlouvy. Ekonomickým sepětím je jejich společná cílová kauza, tedy stejný hospodářský důvod právního jednání smluvních stran, toto sepětí je projevem reality. Právním sepětím je ve smlouvě o smlouvě budoucí sjednaná kontraktační povinnost, tedy dohodnutý závazek v budoucnu uzavřít onu hlavní, budoucí smlouvu, tato povinnost vychází přímo ze smlouvy o smlouvě budoucí, je povinností ex contractu a zákon ji spojuje s uzavřením platné smlouvy o smlouvě budoucí, toto sepětí je projevem normativity. Cílem tohoto jednotného kontraktačního procesu je uskutečnění plnění předvídané smlouvou o smlouvě budoucí, účelem budoucí smlouvy je realizace plnění a účelem smlouvy o smlouvě budoucí je zavázat se k uzavření oné budoucí smlouvy. Smluvní závazky vznikající ze smlouvy o smlouvě budoucí a z budoucí smlouvy tudíž mají odlišnou podstatu.<sup>54</sup> Objektem smlouvy o smlouvě budoucí není ještě konkrétní plnění, ale závazek uzavřít v určité době budoucí smlouvu, která bude vlastním podkladem plnění, o něž ve své podstatě účastníkům jde.<sup>55</sup> V okamžiku uzavření budoucí smlouvy je smlouva o smlouvě budoucí splněna.

<sup>50</sup> Štefko, M. 2009, c.d., s. 17.

<sup>51</sup> Srov. Plíva, S. 2009, c.d., s. 71.

<sup>52</sup> Srov. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. 2009, c.d., s. 875.

<sup>53</sup> Srov. Šikl, H. 1885, c.d., s. 402 an.

<sup>54</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 441.

<sup>55</sup> Srov. s odůvodněním rozsudku R 27/02, publikovaný in Štenglová, I. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, s. 352.

## **1.8 Termíny užívané v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí**

Literatura užívá v souvislosti s institutem předběžné smlouvy větší počet možných označení. Cílem této podkapitoly je podat přehled možných termínů.

### **1.8.1 Smlouva o smlouvě budoucí**

Tímto termínem je označována předběžná smlouva podle občanského zákoníku. Občanský zákoník ani důvodová zpráva k jeho novele č. 509/1991 Sb.<sup>56</sup> ale neobsahují výslovnou oporu pro toto legislativní označení.<sup>57</sup> Tímto termínem je také označována předběžná smlouva podle nového občanského zákoníku.<sup>58</sup>

### **1.8.2 Smlouva o uzavření budoucí smlouvy**

Tímto termínem je označována předběžná smlouva podle obchodního zákoníku. Obchodní zákoník oproti občanskému zákoníku obsahuje výslovnou oporu v textu obchodního zákoníku pro toto legislativní označení.<sup>59</sup>

### **1.8.3 Budoucí smlouva**

Budoucí smlouva,<sup>60</sup> která bývá označována též jako hlavní smlouva,<sup>61</sup> realizační smlouva<sup>62</sup> či konkrétní nebo vlastní smlouva, je smlouva, které má být v budoucnu dosaženo.

Občanský zákoník neobsahuje výslovné legislativní označení pro budoucí smlouvu.<sup>63</sup>

---

<sup>56</sup> Viz Kapitola 3, podkapitola 3.2, odstavec 3.2.5 této práce.

<sup>57</sup> Srov. s částí první, hlavou čtvrtou, s § 50a ObčZ a s důvodovou zprávou k jeho novele č. 509/1991 Sb.

<sup>58</sup> Viz Kapitola 10 této práce.

<sup>59</sup> Srov. s názvem částí třetí, hlavy první, dílu čtvrtého, s § 289 a dále též v textu dílu čtvrtého Obchz.

<sup>60</sup> Tento termín výslovně užívá v textu částí třetí, hlavy první, dílu čtvrtém ObchZ, v souvislosti s úpravou předběžné smlouvy podle ObčZ např. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 51 an., Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 440 an.

<sup>61</sup> např. Švestka, J., 1992, c.d., s. 550 an., Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 317 an., Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. Praha, c.d., s. 80 an. či Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 303.

<sup>62</sup> např. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 440 an., Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 918, heslo „smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích“ či Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. Praha, c.d., s. 80 an.

<sup>63</sup> Srov. s částí první, hlavou čtvrtou a s § 50a ObčZ.

#### **1.8.4 Pactum de contrahendo**

Pactum de contrahendo je smlouva o smlouvě budoucí, resp. o uzavření smlouvy budoucí ( § 50a ObčZ, § 289 an. ObchZ).<sup>64</sup>

#### **1.8.5 Předběžná smlouva**

Tento termín je užívaný jako ekvivalent latinského pacti de contrahendo.

#### **1.8.6 Přípravná smlouva**

Termín užívaný pro pactum praeparatorium.<sup>65</sup> Do širší kategorie přípravných smluv se pojmově zařazují pactum de contrahendo a normativní smlouvy.<sup>66/67</sup>

### **1.9 Odlišení smlouvy o smlouvě budoucí od podobných právních institutů**

Jak jsem uvedl výše, smlouva o smlouvě budoucí je závazná přípravná smlouva vázaná a zaměřená na uzavření budoucí smlouvy, která bude mít realizační účinek. Jde tedy o dvě smlouvy.

V důsledku existence určitých podobností s institutem smlouvy o smlouvě budoucí mohou být s tímto institutem nesprávně zaměňovány některé dohody, smlouvy či ujednání praktikované zejména mezi subjekty hospodářských vztahů, které je třeba od institutu předběžné smlouvy odlišit. Jedná se zejména o následující případy.

#### **1.9.1 Dohody o doplnění části obsahu smlouvy**

Jedná se o případy, kdy účastníci uzavřeli smlouvu a přitom si vyhradili, že obsah smlouvy ještě v nepodstatných částech doplní. Jde o případ tzv. přípravné smlouvy pactum praeparatorium, tato smlouva byla dříve nazývána dnes už zastaralým výrazem punktace. Na rozdíl od předběžné smlouvy se nejedná o dvě smlouvy, ale o smlouvu jedinou, zatím neúplnou, avšak již vzniklou, která má být stranami pouze doplněna na základě jejich ujednání, přičemž účastníci smlouvy dali nepochybně najevo, že má smlouva platit v podobě přípravné smlouvy, tudíž tak, jak byla uzavřena,

<sup>64</sup> Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 601, heslo „pactum de contrahendo“.

<sup>65</sup> Viz Kapitola 1, podkapitola 1.7 této práce.

<sup>66</sup> Viz Kapitola 1, podkapitola 1.7 této práce.

<sup>67</sup> Srov. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 80 a 88.

i v případě, že nebude doplněna, tedy že nedojde k dohodě o zbytku obsahu smlouvy z nějakého později nastalého důvodu, např. pro následný nezájem stran. Nezbytnou podmínkou vzniku tohoto závazku doplnit obsah smlouvy je určení doby, do které se má obsah smlouvy doplnit.<sup>68</sup> Tato dohoda je upravena výslovně jak občanským zákoníkem v § 50b, tak obchodním zákoníkem v § 270.

I v tomto případě se lze domáhat, aby chybějící ujednání nahradil svým rozhodnutím soud. Vyhoví-li soud žalobě, chybějící projev vůle nahradí rozsudkem.

### **1.9.2 Případy, kdy jednání o uzavření smlouvy ještě neskončilo**

Účastníci kontraktačního procesu dosáhli shody o podstatných náležitostech smlouvy, ale nachází se ve fázi, ve které zatím nedochází k uzavření žádné smlouvy, jelikož se dohodli, že o nepodstatných náležitostech budou v jednání pokračovat a obsah prozatím dosažené shody vůle nebudou zahrnovat do zvláštní smlouvy. V takovém případě smlouva vznikne až po dosažení konsenzu o celém jejím obsahu.<sup>69</sup>

### **1.9.3 Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou**

Občanský zákoník výslovně upravuje jen některá tato ujednání.<sup>70</sup> Dojem jisté podobnosti mohou pro své příbuzné rysy spočívající v úpravě právních vztahů do budoucna v závislosti na budoucích okolnostech vyvolávat zejména ujednání o předkupním právu, ujednání o právu zpětné koupě a ujednání o výhradě zpětného prodeje.

#### **1.9.3.1 Předkupní právo**

Z ujednání o předkupním právu, které je upraveno v § 602 an. ObčZ, vyplývá zavázanému - kupujícímu, který se rozhodne prodat předmět předkupního práva, povinnost nabídnout jej ke koupi přednostně oprávněnému.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 52. a Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 322.

<sup>69</sup> Srov. Tamtéž, s. 53.

<sup>70</sup> Srov. část osmou hlavu druhou oddíl druhý ObčZ, připouští ale i jiná vedlejší ujednání sjednaná písemnou formou v kupní smlouvě dle § 610 ObčZ, která mají povahu výhrad nebo podmínek.

<sup>71</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 172- 174.

### **1.9.3.2 Právo zpětné koupě**

Z ujednání o právu zpětné koupě, které je upraveno v § 607 an. ObčZ, vyplývá prodávajícímu právo požadovat do určité doby po odevzdání věci kupujícímu vrácení prodané movité věci za předpokladu, že vrátí kupujícímu kupní cenu.<sup>72</sup>

### **1.9.3.3 Výhrada zpětného prodeje**

Z ujednání o výhradě zpětného prodeje, které není výslovně upraveno v ObčZ ani v ObchZ, vyplývá právo kupujícího prodat koupenou věc zpět prodávajícímu za stejných podmínek, za kterých kupující věc koupil, nebo za sjednaných podmínek a to primárně ze smluvního ujednání, sekundárně per analogiam z ustanovení upravující právo zpětné koupě.<sup>73</sup>

Ze smlouvy o smlouvě budoucí může vyplývat jednostranná i oboustranná kontraktační povinnost na rozdíl od povinností odpovídajícím uvedeným ujednáním, která jsou pojmově pouze jednostranná.

### **1.9.3.4 Tzv. normativní smlouvy**

Uzavření tzv. normativní smlouvy, kterou si strany sjednají určitý dohodnutý obsah či způsob uzavírání smluv pro případ, že spolu v budoucnu uzavřou smlouvu.<sup>74</sup> Z uvedeného vyplývá, že obsahem takové smlouvy je sice ujednání o uzavírání budoucích smluv, ale bez přímého závazku uzavřít určitou konkrétní smlouvu.

## **1.10 Projevy vlivu změny poměrů na trvání a obsah závazku**

V této podkapitole předkládám možné podoby projevu připuštění vlivu změny poměrů a podoby tohoto vlivu na závazek.

### **1.10.1 Následky vlivu změny poměrů**

Lze se setkat se čtyřmi možnými následky změny poměrů na trvání závazku.

---

<sup>72</sup> Srov. Tamtéž, str. 175.

<sup>73</sup> Srov. Tamtéž, str. 175- 176.

<sup>74</sup> Srov. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 88.

### **1.10.1.1 Zmaření účelu smlouvy**

Zmařením účelu smlouvy se rozumí situace, kdy po uzavření smlouvy dojde změnou poměrů k odpadnutí skutečnosti, která byla vyslovenou či nevyslovenou podmínkou vzniku smlouvy, a tato situace je pak důvodem pro odstoupení od smlouvy pro obě nebo jen jednu smluvní stranu.

Případy zmaření účelu smlouvy by měly plně spadat do oblasti působnosti zásady *vigilantibus iura*,<sup>75</sup> neboť pro strany by nemělo být těžké identifikovat účel smlouvy a důsledky jeho odpadnutí upravit ve smlouvě.

### **1.10.1.2 Narušení rovnováhy závazkového vztahu**

Narušením rovnováhy závazkového vztahu se rozumí neekvivalence plnění především v hospodářské rovině (zvýšení nákladů, snížení hodnoty plnění) způsobená změnou poměrů a je důvodem pro změnu či zánik závazku.

### **1.10.1.3 Mimořádná obtížnost**

Mimořádná obtížnost plnění je důsledkem změny poměrů, s níž bývá spojována možnost zániku závazku, přičemž nejčastěji se jedná o obtížnost hospodářskou.

### **1.10.1.4 Plnění nelze spravedlivě či rozumně požadovat**

Jedná se o situace, kdy v důsledku změny poměrů nelze po druhé smluvní straně plnění spravedlivě či rozumně požadovat. S tímto následkem změny poměrů se setkáváme v případě smluv o smlouvách budoucích a nový občanský zákoník s ním počítá i v případě možnosti zrušení dlouhodobých smluv.

## **1.10.2 Povaha vlivu změny poměrů**

Změna poměrů může mít na závazek různý vliv. Především lze rozlišit situace, kdy dojde k zániku závazku a kdy naopak závazek přetrvává, ovšem ve změněné podobě.

---

<sup>75</sup> Viz podkapitola 1.4, odstavec 1.4.3 této kapitoly.

### **1.10.2.1 Zánik závazku**

Závazek může zaniknout přímo ex lege, na základě právního úkonu jedné ze stran,<sup>76</sup> či zrušením závazku konstitutivním soudním rozhodnutím.

### **1.10.2.2 Změna v obsahu závazku**

Soud může v důsledku změny poměrů smluvní strany závazku nejen zprostit, ale pokud to uzná za vhodné, poměry stran sám náležitě upraví.

## **1.11 Odlišení změny poměrů od počáteční nemožnosti plnění a následné nemožnosti plnění**

Změnu poměrů je třeba významově a obsahově odlišovat od nemožnosti plnění budoucí smlouvy. Změna poměrů může zachovat reálnou možnost splnění závazku, ale na zavázané smluvní straně nelze spravedlivě či rozumně požadovat splnění takové povinnosti, kdežto jádrem pozitivněprávního pojmu nemožnosti plnění je neuskutečnitelnost toho, co dle převzaté povinnosti má být splněno.

### **1.11.1 Počáteční nemožnost plnění**

Jde o případ, kdy plnění bylo nemožné již v době vzniku předmětného právního úkonu, tedy při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí. V takovém případě závazek vůbec nevznikne a zákonným důsledkem je absolutní neplatnost dotyčného právního úkonu.<sup>77</sup> Není přitom podstatné, zda o počáteční nemožnosti plnění subjekty právního úkonu v době jeho vzniku věděly či nikoliv.

Počáteční nemožnost plnění je dána tehdy, je-li plnění vyplývající z právního úkonu v okamžiku jeho vzniku objektivně neuskutečnitelné, tedy nemožné, a to fakticky či právně.

Na právní úkon, jehož předmětem je plnění od počátku nemožné, se vždy pohlíží, jako kdyby nikdy platně nevznikl. Je-li na jeho základě některému z účastníků poskytnuto plnění, jde o plnění bez právního důvodu, tj. o jednu ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Typicky odstoupením od smlouvy.

<sup>77</sup> § 37 odst. 2 ObčZ: „Právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.“

<sup>78</sup> Srov. § 451 an. ObčZ.



### 1.11.2 Následná nemožnost plnění

Jde o případ, kdy plnění bylo v okamžiku smlouvy možné, ale v průběhu času, až po vzniku závazkového právního vztahu, se jako následek určité okolnosti stalo z objektivních příčin nemožným, přičemž nemožné je každé plnění, které nemůže poskytnout nikdo, tzn. je- li nemožné objektivně.<sup>79</sup> V takovém případě závazek zanikne; závazek zaniká okamžikem, kdy nemožnost plnění nastala.<sup>80</sup> Dlužník se nemožnosti může dovolávat pouze v případě, že ji sám nezavinil.

Splnění závazku není nemožné, je- li možné plnění uskutečnit i za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase.<sup>81</sup> Závazek se pro obchodní závazky<sup>82</sup> dispozitivně považuje rovněž za splnitelný, pokud jej lze realizovat pomocí jiné osoby.<sup>83</sup>

Tyká- li se nemožnost plnění jen části závazku, zanikne povinnost jen pokud jde o tuto část, přičemž věřiteli za této situace vzniká přímo ex lege právo ohledně zbývajících plnění od smlouvy odstoupit. Zákon dále stanoví, že pokud vyplývá z povahy smlouvy nebo z účelu plnění, jež byl dlužníkovi znám v době uzavření smlouvy, že plnění zbytku závazku nemá pro věřitele žádný hospodářský význam, tak závazek zaniká v celém rozsahu, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu poté, kdy se o nemožnosti části plnění dozvěděl, sdělí dlužníkovi, že na zbytku plnění trvá.<sup>84</sup>

Dlužník je povinen bez zbytečného odkladu poté, co se dozví o skutečnosti, jež činí plnění, byť jen částečně, nemožným, tuto skutečnost oznámit věřiteli, jinak odpovídá za škodu, která věřiteli vznikne tím, že o nemožnosti nebyl včas vyrozuměn.

Judikatura považuje za nemožnost plnění např. i situaci, kdy účastník smlouvy o smlouvě budoucí převede na třetí osobu vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod budoucí smlouvou je obsahem smlouvy předběžné.<sup>85</sup>

Teorie rozlišuje následnou nemožnost plnění na faktickou a právní.

---

<sup>79</sup> Naproti tomu, jde- li o subjektivní nemožnost, tj. vznikl- li důvod nemožnosti pouze v osobě určitého dlužníka, závazkový právní vztah zásadně nezaniká, ledaže by to plnění osobní povahy vylučovalo (například trvale zhoršený zdravotní stav dlužníka).

<sup>80</sup> § 575 odst. 1 ObčZ: „Stane- li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne.

<sup>81</sup> § 575 odst. 2 ObčZ: „Plnění není nemožné, zejména lze- li je uskutečnit i za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase.“

<sup>82</sup> Viz Kapitola 7, podkapitola 7.2 této práce.

<sup>83</sup> § 352 odst. 1 ObchZ: „Závazek se považuje za splnitelný též v případě, lze- li jej splnit pomocí jiné osoby.“ Srov. Eliáš, K. *Následná nemožnost plnění se zřetelem k obchodním závazkům*. Právní praxe v podnikání. č. 7-8, 1995.

<sup>84</sup> Srov. § 575 odst. 3 ObčZ.

<sup>85</sup> Srov. Kapitulu 8, podkapitulu 8.8, odstavce 8.8.2 této práce.

### **1.11.3 Nemožnost plnění**

#### **1.11.3.1 Faktická nemožnost plnění**

Faktická nemožnost označuje stav, kdy není dle poznatků vědy, techniky a uznávaných přírodních zákonů možné závazek splnit, lze ji klasifikovat na objektivní<sup>86</sup> a subjektivní.<sup>87</sup><sup>88</sup>

#### **1.11.3.2 Právní nemožnost plnění**

V případě počáteční nemožnosti plnění nastává právní nemožnost plnění v případě, kdy v okamžiku učinění právního úkonu existuje právní překážka bránící mu v tom, aby se stal platným. Takovým případem může být např. uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je věc, která není ve vlastnictví prodávajícího.<sup>89</sup>

V případě následné nemožnosti plnění nastává právní nemožnost plnění za situace, kdy po uzavření smlouvy došlo k vydání závazného právního předpisu s neohraničenou dobou účinnosti,<sup>90</sup> který dohodnuté plnění zakazuje, nebo nebylo dlužníku uděleno úřední povolení, které si plnění vyžaduje, ačkoli o jeho udělení řádně usiloval. V takovém případě je plnění fakticky možné, závazek ale přesto zaniká, protože protiprávní plnění nelze po nikom požadovat.

---

<sup>86</sup> Důvody nemožnosti jsou mimo osobu dlužníka, např. zničení věci.

<sup>87</sup> Důvody nemožnosti pramení z osoby dlužníka, např. jeho nemoc.

<sup>88</sup> Srov. Plecítý, V., Vrabec, J., Salač, J. 2010, c.d., s. 167 an.

<sup>89</sup> Srov. Kapitulu 8, podkapitulu 8.3, odstavec 8.3.2 této práce.

<sup>90</sup> Pokud by účinnost byla časově omezená, chyběl by prvek trvalosti, který je podmínkou zániku závazku pro nemožnost plnění.

## 2. Hlavní teoretické koncepce a východiska vlivu změny poměrů na trvání závazku

Otázkou vlivu změny poměrů na trvání závazku se v průběhu historického vývoje musely více či méně zabývat snad všechny právní řády. V této kapitole zmiňuji jednotlivé teorie, které se při řešení této problematiky vyvinuly, s ohledem na rozsah a zaměření této práce však v žádném případě není cílem podat nějaký ucelený souhrn či popis těchto teorií.

Prvním uceleným učením, které se touto problematikou komplexně zabývalo a zároveň obecně přiznávalo změněným poměrům vliv na existenci závazkového právního vztahu, se stalo učení o tzv. *clausuli rebus sic stantibus*.

### 2.1 Teorie o klauzuli *rebus sic stantibus*

Jde o nejstarší a pravděpodobně i o nejvýznamnější teorii zabývající se vlivem změny poměrů na trvání závazku, která též významně ovlivnila právní vývoj na našem území.

Podle této teorie každá smlouva implicitně obsahuje výslovně nevyjádřenou, leč mlčky uznanou a všudypřítomnou klauzuli, že to, co bylo dohodnuto, platí jen tehdy, pokud stav věcí zůstane takový, jaký je v okamžiku uzavírání smlouvy,<sup>91</sup> tedy že každá smlouva je učiněna pod mlčky vyjádřenou stěžejní částí celé zásady *clausula rebus sic stantibus*, a to výhradou, že poměry, které tu byly při vzniku tohoto právního poměru, zůstanou v podstatných rysech zachovány i při realizaci práv a povinností z tohoto právního poměru vyplývajících, jinými slovy že budou zachovány poměry, za nichž byla smlouva uzavřena (*conventio omnis intelligitur rebus sic stantibus*).<sup>92</sup> V případě, že dojde ke změně poměrů, smlouva zaniká, aniž by se na tom její účastníci museli vzájemně dohodnout a smluvní strany nejsou vázány právy a povinnostmi, které založila.

To, co rozumíme vlastním učením o klauzuli *rebus sic stantibus*, je v moderním občanském právu právem odmítáno jako obecná zásada. Výhrada změny poměrů je připouštěna pouze tam, kde ji výslovně připouští zákon a tam, kde strany výslovně tuto

---

<sup>91</sup> Přičemž tento stav věcí v sobě zahrnuje i jejich očekávaný vývoj.

<sup>92</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 12 a s. 26 an.

klauzuli zahrnou do smlouvy. Tím ovšem přestává být tato výhrada mlčky uznávanou, ale platí přímo ze zákona a stává se tedy výhradou zákonnou.<sup>93</sup>

Vzhledem k tomu, že tato teorie byla první, která se zabývala vlivem změny poměrů na závazkový právní vztah, stalo se označení „*clausula rebus sic stantibus*“ synonymem vlivu změny poměrů na existenci závazku vůbec.

## 2.2 Teorie l' imprévision

Teorie l' imprévision, tj. teorie nepředvídatelnosti, je teorií, která se ve francouzské právní vědě snaží přiznat změněným poměrům vliv na trvání závazku, avšak sama nepřináší nějaké samostatné řešení a nepředstavuje ani žádné ucelenější teoretické rozpracování otázky vlivu změny poměrů, a tak je spíše jakýmsi obecným pohledem. Tato teorie klade důraz na vznik určité nepředvídatelné události či situace, jež brání smluvenému plnění, a je pro ni charakteristické, že zánik závazku může nastat i v případech, kdy je plnění sice objektivně možné, ale podstatně ztíženo.<sup>94</sup>

Pojem l' imprévision zahrnuje situace, kdy nepředvídané hospodářské okolnosti, nastalé po uzavření smlouvy, učinily plnění nadmíru obtížným nebo výrazně tíživějším, aniž by se plnění stalo zcela nemožným.

## 2.3 Teorie frustration

Teorie frustration,<sup>95</sup> tj. teorie zmařené smlouvy, je teorie anglického práva, snažící se zdůvodnit přiznání vlivu změny poměrů na trvání závazku, jež ve svém základu vychází z předpokladu, že konsenzus smluvních stran a jejich vůle být smlouvou vázán trvá pouze v případě, že bude existovat určitá věc, která je pro plnění smlouvy klíčová, přičemž zánikem této věci je pak smlouva zmařena a bez dalšího zaniká. Tato teorie byla britskou judikaturou postupně dotvářena až do podoby, že smlouva je zmařena, a proto zaniká, pokud je zmařen její základní účel, i když o něm ve smlouvě není ani zmínka. Tím bylo do pojmu frustration zahrnuto kromě zániku věci též zmaření účelu smlouvy. V definitivní podobě tato teorie připouští možnost zániku

---

<sup>93</sup> Tamtéž, s. 26.

<sup>94</sup> Srov. Tamtéž, s. 12 a 42 an.

<sup>95</sup> Pojem „frustration“ se teoreticky vykládá jako podmínka nebo ustanovení, které je právem od počátku přijato (implied), aby doplnilo to, co by strany z hlediska toho, co je spravedlivé a rozumné a pod zorným úhlem hlavního účelu smlouvy vložily do smlouvy, jestliže by jim nějaká okolnost vstoupila do cesty a zabránila jim v provedení smlouvy. Tamtéž, s. 51.

závazku bez dalšího v případě nastalé nemožnosti plnění, nezákonnosti plnění nebo pokud došlo ke zmaření účelu smlouvy, což konec konců spočívá na tom, zda to soudce pokládá za rozumné a spravedlivé.<sup>96</sup>

## 2.4 Theorie Geschäftsgrundlage

Tato teorie sehrála významnou úlohu při ovlivňování praxe a svůj význam si stále udržuje. Jejím zakladatelem byl Paul Oertmann a teoretickým východiskem bylo Windscheidovo učení o předpokladech. Podle Oertmanna je Geschäftsgrundlage představa o existenci či nastoupení určitých poměrů, na jejichž základě je pak založen projev vůle. Tato představa je základem právního úkonu, tedy smlouvy, jedině tehdy, je-li známá všem účastníkům právního úkonu. Jde tedy v podstatě o objektivizaci subjektivních představ stran smlouvy.<sup>97</sup> Zánik základu smlouvy vede k její změně či zrušení - soud se bude především snažit přizpůsobit novým podmínkám, její zrušení je až poslední možností v případech, kdy její další existence nemá pro strany význam.<sup>98</sup>

## 2.5 Vyšší moc

Problematika vyšší moci je z pohledu zájmu této práce tématem hraničním, jelikož teorie vyšší moci se zabývá zejména oblastí odpovědnosti a zavinění.

Charakter změny poměrů nabývá za určitých podmínek charakter tzv. vyšší moci a v konkrétním případě je třeba z hlediska odpovědnosti posoudit, zda určitou změnu poměrů lze takto charakterizovat či nikoliv. V římském právu neexistovala žádná bližší definice vyšší moci, a to se tak v podstatě spokojilo s výčtem jednotlivých případů, proto nebylo třeba definovat nějaká obecná kritéria. Vyšší moc jakožto právní kategorie je především zvláštním způsobem kvalifikovaná náhoda, výklad tohoto pojmu je závislý na stupni společenského vývoje a okolnostech konkrétního případu; jde tedy o takovou výjimečnou událost, jejíž škodlivé následky jsou vzhledem k existující úrovni společenského vědění s přihlédnutím ke konkrétnímu případu, zejména možnostem odpovědné osoby, neodvratitelné.<sup>99</sup>

<sup>96</sup> Srov. Tamtéž, s. 12 a 46 an.

<sup>97</sup> Srov. Tamtéž, s. 54 an.

<sup>98</sup> Srov. Ghestin, J. a kol. *Traité de droit civil: les effets du contract*. Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1994, s. 362.

<sup>99</sup> Za zákonnou definici vyšší moci lze považovat § 374 odst. 1 ObchZ: „Za okolnosti vylučující odpovědnost se považuje překážka, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky

Otázka změny poměrů a její vliv na trvání závazku je zde spjata se zásahem vyšší moci – force majeure, která k zániku závazku vyžaduje vždy absolutní nemožnost plnění. Pokud jde o samotný vztah vyšší moci a nemožnosti plnění, vyšší moc lze pokládat pouze za liberační důvod ze závazkové odpovědnosti za nesplnění povinnosti stanovené závazkovým právním poměrem, na druhé straně nemožnost plnění může mít vliv pouze na otázku existence závazku a nikoliv na otázku odpovědnosti; vyšší moc je tak jeden z důvodů nemožnosti plnění mající zároveň za následek liberaci z odpovědnosti za případnou škodu vzniklou nesplněním závazku.<sup>100</sup>

## 2.6 Nauka o nemožnosti plnění

„Impossibilium nulla obligatio est.“ Takto zní ona slavná Celsova věta uvedená v Digestech, která vytvořila pevný bod, pomocí něhož se zejména německá právní věda snažila pohnout zeměkouli. Vlastní rozmach této nauky byl zahájen na půdě občanskoprávní doktríny 19. stol. a za jejího zakladatele je považován Friedrich Mommsen, který rozlišoval přirozenou a právní nemožnost, absolutní a relativní nemožnost, objektivní a subjektivní nemožnost, trvalou a dočasnou nemožnost, přičemž vycházel ze základního rozlišení tzv. počáteční nemožnosti a nemožnosti následné.<sup>101</sup>

Vztah nemožnosti plnění k vyšší moci je takový, že nemožnost plnění má za následek vždy zánik závazku a pokud nedošlo k nemožnosti plnění z důvodu vyšší moci, vzniká za zákonem stanovených podmínek odpovědnostní závazek k náhradě škody.<sup>102</sup>

K nemožnosti plnění odkazují na Kapitulu 1, podkapitolu 1.11 a na Kapitulu 10, podkapitolu 10.5 této práce.

---

odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvíдалa.“ Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 71 an.

<sup>100</sup> Za vyšší moc například nelze považovat obecně neúrodu, která má za následek, že dlužník nemůže dodat určitý druh plodin, ale o případ vyšší moci může jít, nastala-li neúroda v důsledku nějaké živelní pohromy (záplavy, katastrofální deště aj.), jejíž samotné nastoupení je svým charakterem neodvratitelné. Srov. Tamtéž, s. 98 an.

<sup>101</sup> Srov. Tamtéž, s. 102 an.

<sup>102</sup> Srov. Tamtéž, s. 170.

### 3. Historický vývoj smlouvy o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí patří ke značně starým právním institutům, u kterých je přesné stanovení počátku jejich aplikace ve své podstatě nemožné. Latinský termín *pactum de contrahendo* svědčí o římskoprávním původu institutu smlouvy o smlouvě budoucí. Ve starověkém Římě se již tento institut vyskytoval, avšak moderní občanskoprávní kodifikace nemohly dospět k současné legislativní úpravě pouhým převzetím tohoto institutu z manuálu klasického římského práva jako z pramene závazkového práva. Institut předběžné smlouvy v dnešní podobě je výsledkem delšího vývoje.

#### 3.1 Kořeny institutu smlouvy o smlouvě budoucí a vývoj k současnému legislativnímu pojetí

Klasické římské právo neznalo princip všeobecné závaznosti smluv, ovládala jej zásada formalismu. Vycházelo z typové vázanosti smluvních závazků. Tedy jen taková smlouva, která měla jistý typický, římským právem civilním uznávaný obsah, vytvářela právně závazné a právně vynutitelné závazky. Těmto typizovaným smlouvám (latinsky *contractus*) jinak vyjádřeno kontraktům římského práva civilního, odpovídaly příslušné žaloby- *actiones*. Každá jiná dohoda, jejíž obsah nebyl takto typicky charakterizován, a proto také nemohl zdůvodnit její žalovatelnost, byla jen prostou nebo také „nahou“ úmlouvou (*pactum nudum*).<sup>103</sup> *Pactum* (úmluva) byla v římském právu původně neformální, netylizovaná, a proto nežalovatelná dohoda mající povahu naturální obligace.<sup>104</sup> Postupně došlo k žalovatelnosti *pact - úmluv* podle práva prétorského a dalších právních norem.

Smlouvou o smlouvě budoucí byla jakákoli úmluva o některém reálném kontraktu, dokud nedošlo k faktickému předání věci, která byla předmětem smlouvy, budoucímu dlužníkovi. Reálné kontrakty jsou smlouvy, které ke svému vzniku vyžadují předání věci, tedy jedna smluvní strana musí skutečně splnit to, k čemu se zavázala, pokud k předání věci nedošlo, obligace vůbec nevznikla a jakákoli úmluva o některém z původně jen čtyř smluvních typů, kterými byly zápůjčka, výpůjčka, úschova a

---

<sup>103</sup> Urfus, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001, s. 41.

<sup>104</sup> Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 601, heslo „*pactum*“.

smlouva o ruční zástavě, byla bez předání věci pouhou smlouvou o smlouvě budoucí.<sup>105</sup> (tj. např. pactum de commodando, de pignodando atd.)<sup>106</sup>

V důsledku typové závaznosti smluv byl tedy omezen katalog smluv, které byly právně závazné a právně vynutitelné. Ve starověku se počet žalovatelných smluvních závazků začal rozšiřovat a to dvěma cestami. První cesta vedla k tzv. nepojmenovaným kontraktům a jejich žalovatelnosti, druhá rozšiřovala počet žalovatelných smluvních závazků z úmluv, které nebyly typizovanými kontrakty původního civilního práva a to vlivem prétorského práva a hlavně pak pozdějším zákonodárstvím.

Na tento stav navázala obnovená římskoprávní kultura ve středověku, zároveň se začal prosazovat vliv nových myšlenek pod vlivem kanonického práva a křesťanské morálky. Glosátoři se snažili vzkřísit v okruhu obligačního práva klasickou římskou stipulaci, avšak jejich úsilí se nesetkalo s úspěchem. Ve středověkém právním životě se rozšiřovala praxe, která směřovala k všeobecné závaznosti smluv. Šlo o to, že platnost nejrůznějších smluv byla podporována přísahou.<sup>107</sup> Z toho důvodu se stávaly příslušnými namísto světských soudů soudy církevní. V kanonickém nazírání vítězila myšlenka, že každý závazek je třeba z morálních důvodů dodržet. Pak už zbýval jen krok k tomu, aby převládlo mínění, že právní hledisko musí odpovídat morálnímu, že tedy každý závazek je právně vynutitelný („ex nudo pacto actio oritur“); že všechny úmluvy je třeba dodržovat („pacta sunt servanda“).<sup>108</sup>

Tato stanoviska se prosazovala pod vlivem tzv. vestiturní teorie, která byla vytvořena školou glosátorů. Podle ní byla pacta dvojího druhu: „pacta nuda“ což byly nahé/nezahalené dohody, které byly nežalovatelné, mající povahu naturálních obligací a „pacta vestita“ což byly oblečené/zahalené dohody, které byly žalovatelné, přičemž běžnými byly podle názoru středověkých právníků, na rozdíl od pojetí římskoprávního, dohody uvedené na druhém místě.<sup>109</sup> Tím se právní závaznost smlouvy stala vlastností standardní, nikoli privilegovanou a začala se prosazovat myšlenka všeobecné závaznosti smluv.

V 15. století se v návaznosti na to dospělo k učení o tzv. zdvojené smlouvě („pactum geminatum“). Tato teorie byla dalším krokem k obecné závaznosti smluv.

<sup>105</sup> Srov. Kincl, J., Urfus, V. Škrejpek, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995, s. 245.

<sup>106</sup> Zuklínová, M. *Smlouva (K otázkám československé občanskoprávní smluvní teorie)*. Praha : Academia, 1984.

<sup>107</sup> Urfus, V. 2001, c.d., s. 41.

<sup>108</sup> Tamtéž, s. 42.

<sup>109</sup> Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 601, heslo „pacta sunt servanda“.



Učení o tzv. zdvojené smlouvě znamenalo, že v té době již k výjimečnému případu nežalovatelné úmluvy, která zakládala jen nevynutitelnou naturální obligaci, bylo možno předpokládat připojení další úmluvy o uznání dluhu (*constitutum debiti proprii*); proto právě šlo o učení o zdvojené smlouvě. Tím se ovšem původní naturální obligace z pouhé úmluvy měnila na obligaci pravou a skutečnou.<sup>110</sup>

Ještě závažnější byla skutečnost, že latinský výraz „*pactum*“ se postupně stal obecným pojmem vhodným pro označení jakéhokoliv smluvního ujednání, tedy že byly setřeny rozdíly mezi pojmy „*pactum*“ a „*contractus*“.

Pro dnešní pojetí institutu předběžné smlouvy bylo rozhodující vymezení vztahu *pacti de contrahendo* vůči jím předvídané budoucí smlouvě, tedy pojmové oddělení předběžné a budoucí smlouvy. H. Šikl uvádí, že u reálných kontraktů se předběžná smlouva a budoucí smlouva považovaly za pojmově samostatné, ale u konsensuálních kontraktů se ještě dlouho od platnosti obecného občanského zákoníku z roku 1811 považovala předběžná smlouva za pouhou fázi vývoje hlavní smlouvy.<sup>111</sup> Dále H. Šikl uvádí, že náleží zásluha H. Degenkolbovi za to, že systematickým zpracováním vymanil smlouvu předběžnou z podřízeného poměru proti smlouvě budoucí, očistil ji od cizích útvarů a vytkl ryze a priori pojem její jakožto samostatné obligační smlouvy, jejímž předmětem jest *contrahere*.<sup>112</sup> Jako pojmově oddělená od budoucí smlouvy a použitelná k založení závazku uzavřít téměř jakoukoli budoucí smlouvu se tedy předběžná smlouva ustálila až ve druhé polovině 19. století.

### **3.2 Vývoj právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v kodifikacích od obecného občanského zákoníku do současnosti**

Soukromé právo nebylo v českých zemích dlouho kodifikováno jako celek.<sup>113</sup> Práce na rozsáhlé kodifikaci soukromého práva byly zahájeny až v r. 1753, kdy byla ustanovena kompilační komise pověřena prací na kodifikaci soukromého práva při formování nového státu pod vlivem osvícenského absolutismu. Výsledkem kodifikačních prací byl v roce 1766 Zákoník Marie Terezie, Marie Theresia Kodex. Ten

<sup>110</sup> Srov. Urfus, V. 2001, c.d., s. 41.

<sup>111</sup> Srov. Šikl, H. 1885, c.d., s. 402 an.

<sup>112</sup> Tamtéž, s. 404.

<sup>113</sup> Srov. např. Schelle, K., a kol. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. Edice učebnic MU v Brně. Svazek 45. Brno : PRINTEX Brno, TISK- Sýkora, 1993, s. 6- 9 a Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 1. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

se nesešel s úspěchem a byl vráčen komisi k přepracování. Za Josefa II. byl v r. 1786 vydán první díl Obecného občanského zákoníku, který obsahoval jen obecnou část a rodinné právo, práce na kodifikaci dále pokračovaly, elaborát byl pak na zkoušku zaveden r. 1797 v Západní Haliči a 1. 6. 1811 byl vyhlášen patentem císaře Františka II. č. 946/1811 Sb. z. s. zákoník Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, zkratka ABGB, Obecný občanský zákoník. Jeho účinnost byla od 1. 1. 1812, v českém překladu se nazýval *Knihá všeobecných zákonů městských*.<sup>114</sup> Patřil ve své době, vedle francouzského a německého, ke třem stěžejním evropským zákoníkům. Jeho dokonalost prokázala především doba jeho platnosti. S drobnými změnami u nás platil až do roku 1950, v Rakousku a Lichtenštejnsku platí dosud, byť v důsledku novel a dalších změn v různých podobách.<sup>115</sup>

### 3.2.1 Obecný občanský zákoník

Obecný občanský zákoník (č. 946/1811 Sb. z. s.) obsahoval právní úpravu předběžné smlouvy v § 936 (rubrika „Dohoda o budoucí smlouvě“). Systematicky byl tento institut zařazen do dílu druhého „O právu k věcem“ oddílu druhého „O osobních právech k věcem“ hlavy sedmnácté „O smlouvách a právních jednáních vůbec“. Dohoda o budoucí smlouvě byla dle § 936 upravena následovně:

Úmluva, že strany teprve v budoucnosti uzavrou smlouvu, je jen tehdy závazná, jestliže byl určen jak čas, kdy má být uzavřena, tak i podstatné části smlouvy a poměry se mezi tím do té míry nezměnily, že se tím zmaří účel výslovně stanovený nebo vyplývající z okolností, nebo že ta nebo ona strana pozbývá důvěry. Vůbec nutno naléhati na splnění takovýchto přípovědí nejdéle do roka po ujednaném čase, jinak právo pomíjí.<sup>116</sup>

Podstatnými složkami dohody o budoucí smlouvě bylo sjednání závazku uzavřít budoucí smlouvu, sjednání doby uzavření budoucí smlouvy a dohoda o podstatných částech budoucí smlouvy.

---

<sup>114</sup> Srov. Malý, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 195 an.

<sup>115</sup> Srov. Schelle, K., a kol. 1993, c.d., s. 21 a Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 1. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>116</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. Praha : Právnické nakladatelství a knihkupectví V. Linhart, 1936, s. 395 až 396.

Závazek uzavřít budoucí smlouvu. Tento závazek mohly převzít obě resp. všechny smluvní strany, nebo jedna strana převzala povinnost a druhá strana právo budoucí smlouvu uzavřít, OoZ tedy připouštěl nerovnoměrné rozložení kontraktační povinnosti mezi smluvními stranami. J. Krčmář k tomu uvádí, že z dohody takové vzejítí může jedné straně neb oběma závazek uzavřítí smlouvu.<sup>117</sup>

Doba uzavření budoucí smlouvy. Tato lhůta mohla být stanovena přímo nebo nepřímou, avšak konečný časový okamžik musel být vždy přesně určitelný.

Podstatné části budoucí smlouvy. F. Rouček a J. Sedláček uvádějí, že strany se mohou domluvit, že spolu uzavrou smlouvu určitého přesně stanoveného obsahu.<sup>118</sup> Dohoda o budoucí smlouvě tedy musela obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy a dále strany mohly sjednat další náležitosti dle zákona či poctivých obchodních zvyklostí. H. Šikl poznamenal, že náš občanský zákoník žádá zcela správně v § 936 k předběžné smlouvě určení veškerých podstatných kusů budoucí smlouvy.<sup>119</sup>

Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu. Oprávněná strana musela vyzvat stranu povinnou k uzavření budoucí smlouvy nejdéle do jednoho roku po sjednané lhůtě, strana povinná poté musela budoucí smlouvu uzavřít. Možné bylo, aby zavázaná strana učinila nabídku oprávněné straně, která ji poté akceptovala.<sup>120</sup>

Forma dohody o budoucí smlouvě nebyla obecným občanským zákoníkem výslovně stanovena, pokud však měla budoucí smlouva předepsanou písemnou formu, vztahovala se tato forma i na dohodu o budoucí smlouvě. H. Šikl se vyjádřil takto: Připomenouti sluší ostatně, že se vztahuje často i ku smlouvě předběžné náležitosti formy pro obmýšlenou smlouvu předepsané. V tom směru rozhodným jest význam zákona, který určitou formu předepíše, vzhledem ku vnitřnímu obsahu smlouvy.<sup>121</sup> Ke stejnému závěru, tedy je-li pro hlavní smlouvu předepsána forma, je nutná i pro předchozí smlouvu, dochází i dílo F. Roučka a J. Sedláčka.<sup>122</sup> J. Krčmář jednoznačně uvedl, že nelze pochybovat, že v četných případech předpisy dané o formě smlouvy hlavní bude vztahovati na pactum de contrahendo. O tom, zdali tak činiti sluší čili nic, rozhodnouti jest podle důvodu, který zákonodárce vedl k předpisu o formě.<sup>123</sup>

<sup>117</sup> Krčmář, J., *Právo občanské. III. Právo obligační*. Praha : Všeherd, 1936, s. 51.

<sup>118</sup> Rouček, F., Sedláček, J. 1936, c.d., s. 397.

<sup>119</sup> Srov. Šikl, H. 1885, c.d., s. 472.

<sup>120</sup> Srov. Rouček, F., Sedláček, J. 1936, c.d., s. 397.

<sup>121</sup> Šikl, H. 1885, c.d., s. 473.

<sup>122</sup> Srov. Rouček, F., Sedláček, J. 1936, c.d., s. 397.

<sup>123</sup> Krčmář, J. 1936, c.d., s. 51.

Závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikl, neboli omezení smluvní kontraktační povinnosti nastalo, buď z důvodů způsobených hospodářsky nebo z důvodu časového. Hospodářskými důvody omezení smluvní kontraktační povinnosti bylo, jestliže se poměry po uzavření dohody o budoucí smlouvě změnily do té míry, že byl zmařen účel budoucí smlouvy výslovně stanovený nebo z okolností vyplývající<sup>124</sup> nebo jestliže zanikla důvěra jedné strany v druhou.<sup>125</sup> J. Krčmář uvádí, že zřetelem k tomu se praví, že *pacto de contrahendo tacite inest clausula rebus sic stantibus*.<sup>126</sup> Tato výhrada souvisí co do původu svého zajisté bezprostředně s názorem, že smlouva předběžná jest pouhým přípravným krokem ku uzavření smlouvy obmyšlené. Poněvadž ten, kdo smlouvou se zavazuje k uzavření druhé smlouvy, předpokládá jisté poměry a jen za těchto poměrů smlouvu budoucně v skutku uzavřít chce, pokládáno za skutečnou logickou důslednost, že změna poměrů v stadiu přípravném odůvodňuje jednostranné odstoupení, že zavázaný pak nucen býti nemůže, aby smlouvu navzdory dotčené změně uzavřel.<sup>127</sup> Co do „ztráty důvěry“, o které se náš zákon zmiňuje, podotkli bychom, že musí okolnosti býti takové, aby lze bylo předpokládati, že by zavázaný zajisté smlouvu předběžnou nebyl uzavřel, kdyby jemu toho času okolnosti později nastalé byly bývaly známy. Rozhodují tudíž ovšem momenty objektivní, na subjektivní důvěru působící. Zda momentů těch na snadě, jest *quaestio facti*; za všeobecný důvod odpadnutí důvěry pokládá se prohlášení konkursu na jmění jedné strany, tomuto zajisté rovná se zastavení platu, jakož i prohlášení za marnotratníka.<sup>128</sup> Časovým důvodem omezení smluvní kontraktační povinnosti bylo, jestliže v jednorozhodné lhůtě po sjednané době na uzavření budoucí smlouvy oprávněná strana nevyzvala stranu zavázanou k uzavření smlouvy. H. Šikl uvádí, že dle § 1502 OoZ byla tato lhůta neprodlužitelná, ale že mohla být smlouvou zkrácena.<sup>129</sup> Jazykový výklad<sup>130</sup> § 936 OoZ věty druhé, která stanoví „(...) jinak právo pomíjí“, svědčí o prekluzivní povaze lhůty,

---

<sup>124</sup> Tento důvod zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu je upraven v obou platných úpravách předběžné smlouvy, konkrétně § 50a odst. 3 ObčZ a § 292 odst. 5 ObchZ.

<sup>125</sup> Tento důvod zániku není výslovně zmiňován občanským ani obchodním zákoníkem.

<sup>126</sup> Krčmář, J. 1936, c.d., s. 51.

<sup>127</sup> Šikl, H. 1885, c.d., s. 577.

<sup>128</sup> Tamtéž. s. 580.

<sup>129</sup> Srov. Tamtéž.

<sup>130</sup> K interpretaci práva viz např. Gerloch, A. *Teorie práva*. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 126 an.

toto konstatují i F. Rouček a J. Sedláček.<sup>131</sup> J. Krčmář však zastával názor, že lhůta ta je patrně lhůtou promlčecí,<sup>132</sup> ke stejnému závěru docházel i H. Šikl.<sup>133</sup>

Problematikou vstupu do práv a povinností vyplývajících z dohody o smlouvě budoucí se zabýval ve svém díle H. Šikl a dospěl k závěru, že pohledávka z dohody o budoucí smlouvě je nepostupitelná, jelikož se nárok z ní vyplývající váže na individuálně určený subjekt. Pokud se jedná o přechod práv a povinností na dědice, H. Šikl uvádí, že takový přechod je dle § 918 OoZ pravidlem, pokud není zákonem stanoveno, nebo účastníky dohody o budoucí smlouvě stanoveno jinak nebo pokud z okolností nevyplývá, že záleží na individualitě jedné nebo druhé strany.<sup>134</sup>

Dohodu o budoucí smlouvě bylo možno uzavřít ohledně smluv upravených v paragrafech 18 až 29 OoZ, tedy bylo možno ji uzavřít jen k typizovaným smlouvám.<sup>135</sup>

Na základě zákona č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého, označovaného též jako tzv. recepční zákon, převzala Československá republika všechny právní předpisy z rakousko-uherské monarchie, tedy i rakouský obecný občanský zákoník z r. 1811, ten platil v českých zemích až do 31. 12. 1950 a s účinností od 1. 1. 1951 byl zrušen občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb.,<sup>136</sup> který sjednotil občanské právo na celém území Československé republiky, do té doby totiž na základě recepčního zákona platilo na Slovensku uherské zvykové právo.<sup>137</sup>

### **3.2.2 Návrh občanského zákoníku z roku 1937**

Základním cílem rekodifikačních snah za první Československé republiky bylo mimo jiné odstranění dvojího práva českého a slovenského a vytvoření sjednocené úpravy občanského práva. Rekodifikační práce byly zahájeny v roce 1920, cílem bylo navázat na tradice obecného zákoníku občanského, avšak zmodernizovat jej. Výsledkem byl vládní návrh občanského zákoníku, kterým se vydává občanský zákoník, z r. 1937.

---

<sup>131</sup> Srov. Rouček, F., Sedláček, J. 1936, c.d., s. 397.

<sup>132</sup> Krčmář, J. 1936, c.d., s. 52.

<sup>133</sup> Srov. Šikl, H. 1885, c.d., s. 577 a 580.

<sup>134</sup> Srov. Tamtéž, s. 580.

<sup>135</sup> Srov. Rouček, F., Sedláček, J. 1936, c.d., s. 398.

<sup>136</sup> § 568 odst. 2 bod 1 z. č. 141/1950 Sb.

<sup>137</sup> Srov. Schelle, K., a kol. 1993, c.d., s. 24.

Vládní návrh občanského zákoníku (publikovaný v tzv. senátní verzi, tisk č. 425, 1937)<sup>138</sup> zakotvil právní úpravu předběžné smlouvy v § 782 a 783 (rubrika „Dohoda o budoucí smlouvě“). Systematicky byl tento institut zařazen do dílu druhého „Práva majetková“ oddělení druhého „Pohledávky“ hlavy dvacáté páté „Smlouvy a právní jednání vůbec“. Předběžná smlouva dle § 782 a 783 byla upravena následovně:

#### § 782

Dohodou, že v budoucnosti učiní smlouvu zakládající závazek, jsou strany vázány jen tehdy, když byl určen čas, kdy se má smlouva učiniti, i podstatné kusy smlouvy.

#### § 783

Závazek učiniti smlouvu zanikne, když jedna strana důvodně ztratí důvěru v stranu druhou nebo když se nepředvídaným způsobem poměry změní tak, že by se strany, kdyby změnu byly měly na mysli, nebyly dohodly. Vůbec je pak nejdéle do roka potom, kdy uplyne smluvený čas, naléhati na to, aby dohody o budoucí smlouvě byly provedeny, neboť by se právo jinak promlčelo.<sup>139</sup>

Z textu uvedeného výše vyplývá, že se jedná spíše o revizi úpravy § 936 OoZ.

Obsahové požadavky na předběžnou smlouvu, tedy sjednání závazku uzavřít budoucí smlouvu, sjednání času uzavření budoucí smlouvy a sjednání podstatných kusů budoucí smlouvy zůstaly v návrhu oproti stávající úpravě § 936 OoZ beze změny.

Forma předběžné smlouvy nebyla návrhem dle vzoru OoZ výslovně upravena. Dle důvodové zprávy se forma předběžné smlouvy měla řídit formou stanovenou pro konkrétní budoucí smlouvu.<sup>140</sup>

Nejvýraznější změnou oproti stávající úpravě bylo nové vymezení omezení smluvní kontraktační povinnosti. Ta měla nastat buď z důvodů věcných nebo z důvodu časového.

---

<sup>138</sup> Senát Národního shromáždění Republiky Československé, tisk č. 425, 1937. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425_01.htm).

<sup>139</sup> Senát Národního shromáždění Republiky Československé, tisk č. 425, 1937. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425\\_09.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425_09.htm).

<sup>140</sup> „O formě pacti de contrahendo ustanovení do osnovy přijato nebylo, a to proto, že ustanovení takové by mohlo být ustanovením jen velmi pružným, rozhodujíc, že otázku, zda-li pactum de contrahendo formy vyžaduje čili nic a zdali zejména o něm co do formy platí totéž, co o formě ustanovení pro smlouvu hlavní, je vyřešiti podle důvodů, které zákonodárce vedly k ustanovení formy pro ten či onen typ smluvní.“ Senát Národního shromáždění Republiky Československé, tisk č. 425, 1937. Důvodová zpráva. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425\\_28.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425_28.htm).

Věcným důvodem byla nově obecněji formulována hypotéza *clausule rebus sic stantibus*, která hovoří o nepředvídatelné změně poměrů a o ztrátě důvěry.<sup>141</sup>

Časovým důvodem byla návrhem výslovně stanovená jednorozční promlčecí lhůta k naléhání na uzavření budoucí smlouvy.<sup>142</sup>

Znění tohoto návrhu neobsahovalo obecné ustanovení, které by zakotvovalo vliv změny poměrů na práva a povinnosti stran plynoucí ze závazku; objevily se však návrhy, aby do něj byla ustanovení, která by povolovala vliv změny poměrů na trvání závazku obecně pro všechny smlouvy, zahrnuta.<sup>143</sup>

Vlivem mnichovské dohody a dalšího politického vývoje k přijetí tohoto návrhu nikdy nedošlo.

### 3.2.3 Tzv. střední občanský zákoník

Po politických změnách, které nastaly v důsledku státního převratu r. 1948, komunistická vláda přistoupila k celkové revizi existující zákonné úpravy, vyhlásila tzv. právníkou dvouletku a mimo jiné byl 25. 10. 1950 přijat nový občanský zákoník.

Občanský zákoník (z. č. 141/1950 Sb.), který nahradil obecný občanský zákoník,<sup>144</sup> byl ovlivněn nastupující změnou politického režimu a postupným omezováním tržního hospodářství, neobsahoval výslovnou právní úpravu předběžné smlouvy, byť představoval komplexní unifikaci soukromého práva a s jeho nástupem je ve své podstatě spojen zánik obchodního práva jako právního odvětví.

Koncem padesátých let vznikl u nás spor o to, zda *pactum de contrahendo* je vůbec v souladu s ustanoveními občanského zákoníku z r. 1950, zda podle ust. § 36 odst. 1<sup>145</sup> tohoto zákona není neplatné, protože se jím vlastně obchází zákon.<sup>146</sup>

---

<sup>141</sup> „Paragraf druhý mluví o tom, jak závazek plynoucí z *pacta de contrahendo* zaniká, a to způsobem sice podobným jako § 936 obč. zák., ale přece jen odchýlně. Mluví se o nepředvídané změně poměrů a slova „že by byl zmařen účel výslovně určený nebo z poměrů se podávající“ byla nahrazena slovy „že by se strany, kdyby změnu byly měly na mysli, nebyly dohodly“. „Zmínka o ztrátě důvěry, ač uvedeným právě úsvěm je snad kryta, byla ponechána z opatrnosti.“ Tamtéž.

<sup>142</sup> „Tekst jasně vytýká, že jde o lhůtu promlčecí.“ Tamtéž.

<sup>143</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 143. Odůvodnění nezahrnutí bylo následovné: „Se zřetelem ke genesi tohoto návrhu bylo se obávati, aby z něho nebyl vyčten princip ekvivalence plnění při smlouvách synallagmatických, jenž občanskému zákoníku je dozajista cizí a jenž by mohl ohroziti základní zásady smluvního práva. § 757 osnovy stačí v poměrech normálních a redigovati ustanovení pro poměry abnormální, sotva by bylo namístě“. Tamtéž, s. 145.

<sup>144</sup> Viz Kapitola 2, podkapitola 2.2, odstavec 2.2.1 této práce.

<sup>145</sup> „Neplatný je právní úkon, jež se přičií zákonu nebo obecnému zájmu.“

<sup>146</sup> Zuklínová, M. 1984, c.d., 91.

Podstatou tohoto sporu tedy nebyla otázka přípustnosti uzavření smlouvy o smlouvě budoucí jako smlouvy zákoníkem výslovně neupravené.

M. Černý zastával názor, že uzavřená smlouva o smlouvě budoucí je neplatná, protože odporuje zákonu.<sup>147</sup> F. Potužil tento názor nesdílel, tvrdil, že takový obecný závěr nemá podklad ve znění zákona, odporuje jeho duchu a v praxi by vedl k nežádoucím důsledkům, ovšem v konkrétním případě je nutné u každé smlouvy zkoumat, jestli se nepříčí zákonu nebo obecnému zájmu a jaký je její právní dosah a dále zastával názor, že je vždy třeba připouštět platnost smlouvy o smlouvě budoucí, pokud slouží další socializaci a podporuje plnění hospodářského plánu.<sup>148</sup> Podle J. Spišiaka bylo použití smlouvy o smlouvě budoucí ještě širší, dle něj totiž nebyl důvod nepřipouštět smlouvu o smlouvě budoucí i ve vzájemných vztazích mezi občany, protože neodporuje § 36 občanského zákoníku z r. 1950.<sup>149</sup>

V soudní praxi bylo uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí přípustné.<sup>150</sup>

Myšlenka vlivu změny poměrů nebyla tzv. střednímu občanskému zákoníku úplně cizí, obsahoval určitou úpravu, a to v oblasti věcněprávních vztahů,<sup>151</sup> v části týkající se závazkového práva však žádné ustanovení, které by připouštělo vliv změněných poměrů na trvání závazku, neobsahoval; to znamená, že vycházel ze zásady *pacta sunt servanda* a pro oblast závazkových vztahů v podstatě neuznával vliv změněných poměrů.<sup>152</sup>

### 3.2.4 Zákoník mezinárodního obchodu

Zákon o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku - zákoník mezinárodního obchodu (z. č. 101/1963) upravoval majetkové vztahy v mezinárodním obchodním styku; upravoval tedy právní vztahy vznikající při provozování zahraničního obchodu mezi československými subjekty a osobami majícími sídlo v zahraničí. Z hlediska zaměření této práce je tento zákon významný, jelikož obsahoval výslovnou

---

<sup>147</sup> Srov. Černý, M. *Pactum de contrahendo v občanském zákoně*. Socialistická zákonnost. č. 10, 1957, s. 597- 599.

<sup>148</sup> Srov. Potužil, F. *Připustnost předběžné smlouvy*. Socialistická zákonnost. č. 2, 1958, s. 118- 120.

<sup>149</sup> Srov. Spišiak, J. *Předběžná zmluva v našom práve*. Socialistická zákonnost. č. 6, 1958, s. 375- 378.

<sup>150</sup> Srov. rozhodnutí NS 1 Ec 720/55, na které se odvolává Černý, M. 1957, c.d., s. 599, rozhodnutí C 296/56 a rozhodnutí 19 Co 481/57, o kterých se zmiňuje Potužil, F. 1958, c.d., s. 119 či rozhodnutí 1 Ec 720/55, na které se odvolává Spišiak, J. 1958, c.d., s. 378.

<sup>151</sup> Srov. § 136, 183, 184 a 186 odst. 2 z. č. 141/1950 Sb.

<sup>152</sup> Částečnou výjimku tvořilo ust. § 220 obč. zák., v němž se přiznával vliv změněných poměrů na možnost odřící splnění u synallagmatických závazků. Kanda, A. 1966, c.d., s. 150.



úpravu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v paragrafech 119 až 122. Tato úprava byla systematicky zařazena v hlavě třetí „Obecná ustanovení o závazkových vztazích“ dílu druhém „Vznik a obsah smluv“ rubrika „Smlouva o uzavření budoucí smlouvy“. Jelikož šlo o speciální zákon, nerozebírám jeho úpravu předběžné smlouvy podrobnějším způsobem a omezují se pouze na uvedení jeho úpravy.<sup>153</sup> Dnešní občanskoprávní i obchodněprávní úprava se při nařízení písemné formy pro předběžnou smlouvu inspirovala tímto zákonem.<sup>154</sup>

A. Kanda označuje vydání tohoto zákona jako nutný důsledek přijaté koncepce legislativních prací na úseku občanského práva.<sup>155</sup>

Tento zákon byl zrušen § 772 bodem 2 ObchZ.<sup>156</sup>

### 3.2.5 Tzv. socialistický občanský zákoník

Po přijetí ústavního zákona č. 100/1960 Sb., který vycházel z toho, že v naší zemi již bylo dosaženo socialismu, bylo na úrovni ÚV KSČ rozhodnuto o základních principech nové úpravy socialistického práva. Výsledkem bylo mimo jiné přijetí nového občanského zákoníku v roce 1964,<sup>157</sup> jenž řešil postavení občana jakožto příjemce

---

<sup>153</sup> Úprava byla následující:

§ 119. Smlouvou může být převzat závazek uzavřít do stanovené doby budoucí smlouvu, pokud je dohodnut alespoň předmět plnění obou stran; smlouva o uzavření budoucí smlouvy musí být uzavřena písemně.

§ 120. (1) Odmítá-li bezdůvodně osoba zavázaná podle § 119 uzavřít budoucí smlouvu, může oprávněná strana požadovat náhradu škody, nebo stanoví-li to smlouva, žádat, aby nestanovený obsah budoucí smlouvy byl určen soudem nebo osobou ve smlouvě určenou. (2) Nárok na stanovení chybějícího obsahu smlouvy lze uplatnit u soudu do jednoho roku od doby, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena, jinak nárok zaniká; totéž platí, nebyl-li v uvedené lhůtě stanoven chybějící obsah smlouvy ve smlouvě určenou osobou.

§ 121. Chybějící obsah smlouvy, k jejímuž uzavření je zavázaná strana povinna, je třeba určit v rámci ustanovení § 118 podle účelu, který vzhledem k okolnostem, za nichž došlo k uzavření předběžné smlouvy, strany sledovaly uzavřením budoucí smlouvy a s přihlédnutím k zásadě poctivého obchodního styku.

§ 122. Závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku vycházely, se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela.

Národní shromáždění Československé socialistické republiky, tisk č. 149, 1963. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0149\\_02.htm](http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0149_02.htm).

<sup>154</sup> Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 442. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>. Obecný předpis písemné formy pro tuto smlouvu sledoval v zákoníku mezinárodního obchodu zejména účely spojené se státním plánem, s ochranou socialistického vlastnictví a podobné. Tamtéž.

<sup>155</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 156.

<sup>156</sup> Viz kapitola 2, podkapitola 2.2, odstavec 2.2.7 této práce.

<sup>157</sup> Srov. Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 77 a Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 5. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

státem produkovaných plnění a který rovněž upravoval některé vztahy mezi občany navzájem. Souhrnně lze říci, že občanský zákoník z roku 1964 ve všech směrech vzdálil tehdejší občanské právo občanskému právu demokratického světa, zejména kontinentálnímu standardu a evropské právní kultuře.<sup>158</sup> Tento zákon byl mnohokrát novelizován, avšak ve znění pozdějších předpisů je platným a účinným dodnes.

Občanský zákoník (z. č. 40/1964 Sb.), který nahradil s účinností od 1. 4. 1964<sup>159</sup> občanský zákoník č. 141/1950 Sb., do roku 1992 neobsahoval výslovné ustanovení o možnosti převzít závazek k uzavření smlouvy v budoucnu, tedy do roku 1992 neobsahoval výslovnou úpravu smlouvy o smlouvě budoucí.

Tato skutečnost nicméně nebránila uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí jako tzv. nepojmenovaného, innominátního kontraktu podle § 51 ObčZ, dle kterého účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena, pokud neodporuje obsahu nebo účelu občanského zákoníku. Znění zmíněného paragrafu je dodnes totožné. Jako důkaz cituji z díla M. Zuklínové z roku 1984, tedy před novelou, která zavedla výslovnou úpravu smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku. „Moderní právní teorie (...) vidí ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy skutečnou, byť svou povahou specifickou smlouvu. Nelze ji ovšem zařadit do běžných „systémů“ smluvních typů: představuje zvláštní druh, kvalitu smlouvy. Zásadně totiž každá konkrétní, především pojmenovaná smlouva může mít „svou“ smlouvu o budoucí smlouvě“.<sup>160</sup>

Tedy smlouvu o smlouvě budoucí znala a připouštěla československá právní praxe. Jako příklad uvádím rozhodnutí č. 14/1974 Sb. rozh., dle kterého smlouva o smlouvě budoucí musí splňovat obsahové i formální náležitosti, které má mít uzavřená (v daném případě kupní) smlouva.<sup>161</sup>

Smlouva o smlouvě budoucí byla i za neexistence její výslovné právní úpravy v občanském zákoníku právní teorií komentována a názory na její pojmové vymezení se v podstatě shodovaly. Tedy že smlouva o smlouvě budoucí je smlouva, která zakládá závazek alespoň jedné strany uzavřít budoucí smlouvu. K platnosti smlouvy o smlouvě budoucí se zpravidla vyžadovalo, aby obsahovala podstatné složky budoucí smlouvy, případně lhůtu, ve které měla být budoucí smlouva uzavřena a popřípadě se také žádalo, aby byla uzavřena ve formě, kterou měla mít budoucí smlouva. K zániku závazku

<sup>158</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, c.d., s. 62.

<sup>159</sup> Srov. § 880 OZ.

<sup>160</sup> Zuklínová, M. 1984, c.d., s. 90.

<sup>161</sup> Srov. Tamtéž.

uzavřít budoucí smlouvu docházelo z důvodu časového a z důvodu hospodářského, jelikož i ve výslovně neupravené smlouvě o smlouvě budoucí bylo spatřováno přímé pojmové obsažení clausule rebus sic stantibus.<sup>162</sup>

Obsáhlá novela občanského zákoníku<sup>163</sup> č. 509/1991 Sb., ze dne 5. 11. 1991 (zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník) upravila základní právní předpis soukromého práva u nás, a to zejména v části závazkového práva, a tak navrátila mimo jiné s účinností od 1. 1. 1992 po nadlouho přerušené tradici výslovnou úpravu předběžné smlouvy jakožto smluvního typu do občanskoprávního kodexu a tím do celkového systému soukromého práva jako osvědčený a standardní institut klasického občanského smluvního práva.<sup>164</sup> Konkrétně zavedla tato novela § 50a, ve kterém je smlouva o smlouvě budoucí upravena v dodnes nezměněné podobě. K úpravě § 50a ObčZ odkazuji na Kapitulu 8 této práce.

Avšak ani po listopadovém převratu a pokusu o obsáhlou novelizaci stávající úpravy občanského práva výše zmíněným zákonem nedošlo k zamýšlenému přiblížení ke standardům tradičních demokratických soukromoprávních úprav, naopak byla dosavadní nevyhovující socialistická úprava zafixována.

### **3.2.6 Hospodářský zákoník**

Ve vztazích uvnitř systému plánovitě řízeného hospodářství se v úpravě hospodářského zákoníku (z. č. 109/1964 Sb.), který upravoval vztahy mezi socialistickými organizacemi navzájem a mezi těmito organizacemi a státem, uvažovalo s přípravnou smlouvou a byla v něm obsažena pod názvem smlouva o přípravě dodávek, ovšem vlastní úprava této smlouvy byla při postupných novelizacích hospodářského zákoníku několikrát změněna zásadním způsobem, takže fakticky šlo o různé smlouvy - smlouvy s různým obsahem i faktickým dosahem – při zachování nezměněného názvu. V posledních úpravách se již zřetelně projevila tendence přiblížit se klasickému pojetí pacta de contrahendo, ale meze dané celkovým systémem

---

<sup>162</sup> Srov. Tamtéž, s. 90- 91.

<sup>163</sup> K důvodům novely občanského zákoníku jakožto součásti uceleného procesu přeměn v soukromoprávní oblasti odkazuji na důvodovou zprávu k zákonu č. 509/1991 Sb. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky, tisk č. 685, 1991. Důvodová zpráva. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685\\_07.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_07.htm).

<sup>164</sup> Srov. Švestka, J., 1992, c.d., s. 550.

hospodářského zákoníku nebylo možno překročit.<sup>165</sup> Tento zákon byl zrušen § 772 bodem 3 ObchZ.<sup>166</sup>

### 3.2.7 Obchodní zákoník

Rekodifikační práce v oblasti soukromého práva se po roce 1989 soustředily zejména na oblast obchodního práva, jelikož socialistický hospodářský zákoník byl pro potřeby tržního hospodářství absolutně nepoužitelný. Avšak vzhledem k neprovázanosti a nekoordinovanosti pracovních skupin výše zmíněné novely občanského zákoníku a obchodního zákoníku došlo k situaci, že byly v právní úpravě zakotveny duplicitní úpravy různých právních institutů, často ve formě komplexní právní úpravy. Obchodní zákoník (z. č. 513/1991 Sb.)<sup>167</sup> nabyl účinnosti dle § 775 ObchZ dnem 1. 1. 1992, tedy ke stejnému dni, ke kterému nabyla účinnosti novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

Obchodní zákoník obsahoval a dodnes obsahuje v nezměněné podobě v § 289 an. vlastní, speciální a komplexní úpravu předběžné smlouvy pro obchodní závazkové vztahy. K úpravě § 289 an. odkazují na Kapitulu 9 této práce.

### 3.2.8 Rekodifikační práce po roce 1991

Žádná z dílčích novel občanského zákoníku provedených po roce 1991 do současné doby nepřekonala významem ani rozsahem novelu č. 509/1991 Sb. Tato novela byla ve své době chápána jako provizorium nastolující jen dočasné řešení, které mělo zajistit časový prostor pro rekodifikaci.<sup>168</sup> Občanský zákoník je tak dodnes předpisem, který svou konstrukcí a pojetím vychází z doktrín socialistického práva.

Potřeba přijetí zcela nového kodexu občanského práva, který by byl od základů oproštěn od systematiky, teoretických východisek i pojmosloví socialistického práva, byla vnímána po celá 90. léta, kdy byly také započaty přípravné práce.

---

<sup>165</sup> Srov. Tomsa, M. *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních závazkových vztazích*. Právní praxe. č. 4, 1993, s. 209.

<sup>166</sup> Viz kapitola 2, podkapitola 2.2, odstavec 2.2.7 této práce.

<sup>167</sup> K důvodům přijetí obchodního zákoníku jakožto součásti uceleného procesu přeměn v soukromoprávní oblasti odkazují na důvodovou zprávu k zákonu č. 513/1991 Sb. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky, tisk č. 684, 1991. Důvodová zpráva. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0684\\_15.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0684_15.htm).

<sup>168</sup> Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 10. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

Již za existence Československé federace byl pod vedením profesorů V. Knappa a K. Planky vypracován na Úřadu vlády ČSFR návrh paragrafového znění občanského zákoníku, avšak po rozdělení federace další práce na tomto projektu v České republice ustaly.

Pod vedením prof. Zoulíka z pověření Ministerstva spravedlnosti byl v polovině 90. let minulého století vypracován návrh koncepce nového občanského zákoníku, tento projekt nebyl doveden ani do stádia věcného záměru, avšak byl publikován.<sup>169</sup>

Z rozhodnutí tehdejšího ministra spravedlnosti O. Motejla z ledna 2000 byly práce na přípravě nového občanského zákoníku obnoveny, resp. zahájeny jako nové, bez přímé vazby na předchozí dva pokusy. Na tomto podkladě byl prof. K. Eliášem a doc. M. Zuklínovou vypracován věcný záměr rekonstrukce, který byl schválen vládou usnesením č. 345 dne 18. dubna 2001. Z tohoto věcného záměru vyšel návrh paragrafového znění občanského zákoníku, který byl vypracován autorským týmem pod vedením hlavního zpracovatele prof. K. Eliáše.<sup>170</sup>

### 3.2.9 Nový občanský zákoník

Nový občanský zákoník nabyl platnosti 22. března 2012, kdy byl v částce 33 Sbírkky zákonů publikován pod symbolickým číslem 89, které ukazuje, že jde o další

---

<sup>169</sup> Tento návrh koncepce nového občanského zákoníku obsahoval výslovné ustanovení o předběžné smlouvě. Ta byla systematicky zařazena v části čtvrté „Závazky ze smluv a jiných právních úkonů“ hlavě osmnácté „Obecně o smlouvách“ oddílu čtvrté „Smlouva o smlouvě“. Smlouva o smlouvě byla v bodech 30 až 32 upravena následovně:

30. Smlouvou o smlouvě se zavazují jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době smlouvu s předmětem plnění určeným alespoň v podstatných rysech. Smlouva o smlouvě musí dále alespoň obecným způsobem vymezit podstatné náležitosti smlouvy, které se závazek týká. Smlouva o smlouvě vyžaduje písemnou formu.

31. Zavázaná strana je povinna uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu po té, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o smlouvě. Není-li výzva včas dána, závazek uzavřít smlouvu zaniká. Nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít smlouvu, může oprávněná strana do jednoho roku od výzvy k uzavření smlouvy požadovat, aby obsah smlouvy určil soud, popřípadě, aby byl určen v rozhodčím řízení, anebo může požadovat náhradu škody. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu smlouvy může požadovat v případě, že zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy.

32. Závazek uzavřít smlouvu zaniká též, jestliže okolnosti, z nichž strany vycházely při uzavření smlouvy o smlouvě, se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně spravedlivě požadovat, aby smlouvu uzavřela, avšak jen za podmínky, že zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně. Publikováno in Právní praxe, ročník XLIV, č. 5-6, 1996, s. 301.

<sup>170</sup> Srov. Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 79, Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 10. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> a stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované novému občanskému zákoníku <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/obecne-o-zakoniku.html>. Rodný list nového občanského zákoníku je možné vidět na <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&T=362> - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, Tisk č. 362.

krok směřující k naplňování požadavku vyjadřovaného v listopadu 1989: *Svobodně žít a svobodně se spolu domlouvat*. V účinnost nový zákoník vstoupí 1. lednem 2014.<sup>171</sup>

K novému občanského zákoníku odkazují na Kapitulu 10 této práce.

---

<sup>171</sup> Eliáš, K. a kolektiv. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 5.

## 4. Význam výslovné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v kontextu českého práva

Přípustnost a existence smlouvy o budoucí smlouvě je obecně uznávána i právními řády, které její výslovnou normativní úpravu neznají.<sup>172</sup>

Výše jsem uvedl, že od 1. 1. 1951 do 31. 12. 1991 nebyla smlouva o smlouvě budoucí v občanskoprávních kodexech platných na našem území výslovně upravena a tím vznikla zákonná mezera, kterou právní praxe nepříznivě pocítovala. Vzhledem k nedostatku výslovné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí jakožto smluvního nástroje v občanských zákonících vznikaly při její aplikaci založené na obecných principech občanského práva neustále pochybnosti a v důsledku toho chyběla v tomto směru i žádoucí právní jistota spočívající zejména ve vytvoření podmínek pro to, aby nikdo nebyl bez zákonného důvodu omezen ve svých subjektivních právech a zároveň aby byl zákonnou cestou postižen každý, kdo porušuje právní povinnosti, a proto již zmíněná obsáhlá novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. znamenala v doplnění platné úpravy smluvního občanského práva o výslovnou úpravu smlouvy o smlouvě budoucí krok vpřed, i když některé pochybnosti, a to i pochybnosti týkající se samotného pojetí smlouvy o smlouvě budoucí upravené v § 50a ObčZ, trvají i nadále.<sup>173</sup>

Jakkoli tedy výslovná právní úprava použitelnost institutu předběžné smlouvy nepodmiňuje, posiluje potřebnou právní jistotu při chápání jeho obsahu.

V důvodové zprávě k zákonu č. 509/1991 Sb. se uvádí, že tento zákon, jakožto novela občanského zákoníku, navrácí do občanského zákoníku některé dříve běžné právní instituty opuštěné po roce 1948, jejichž znovuzavedení je v tržním hospodářství nezbytné.<sup>174</sup>

Výslovná úprava smlouvy o smlouvě budoucí je v plném souladu se zásadou autonomie vůle subjektů občanskoprávních vztahů.<sup>175</sup>

---

<sup>172</sup> Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c. d., s. 81.

<sup>173</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 550 a Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 705, heslo „právní jistota“.

<sup>174</sup> Srov. důvodovou zprávu k zákonu č. 509/1991 Sb. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky, tisk č. 685, 1991. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685\\_08.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_08.htm).

<sup>175</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 550.

Vzhledem k šíři spektra využití smlouvy o smlouvě budoucí, k požadavku na právní jistotu a k historickému vývoji je v kontextu českého práva výslovná úprava smlouvy o smlouvě budoucí odůvodněna a je žádoucí i do budoucna.

Proto lze hodnotit nanejvýš pozitivně, že v novém občanském zákoníku našla smlouva o smlouvě budoucí svou zákonnou úpravu v samostatném oddílu.<sup>176</sup>

---

<sup>176</sup> K novému občanskému zákoníku odkazuji na Kapitulu 10 této práce.



## 5. Historický vývoj vlivu změny poměrů na trvání závazku

Vlivem změny poměrů se právní teoretikové a právní věda zabývali již od nepaměti, nicméně s ohledem na zaměření a rozsah této práce není možné ani účelné podat detailní obraz o vývoji postoje práva ke změně poměrů a jejich vlivu na další trvání závazkového vztahu.

Kanda uvádí, že vyjádření myšlenky, že změna poměrů může ovlivnit povinnosti stran smlouvy, se objevuje už ve spisech Polybia, Cicerona či Senecy; tedy s myšlenkami, že změněné poměry mají vliv na existenci závazkového právního vztahu, se lze setkat již ve starém Řecku. Např. historik Polybios ve svém díle *Historie* zastává myšlenku, že smlouva musí být dodržena jedině za předpokladu, že poměry v době uzavření smlouvy a v době jejího plnění budou stejné. V římském právu tato myšlenka nenašla obecné vyjádření, jelikož by odporovala vymezení římské obligace, celkové logické stavbě římského obligačního práva a její nutnost se z důvodu vesměs krátkodobých smluv neukazovala ani z ekonomického hlediska, proto se v něm spíše rozvíjelo učení o nemožnosti plnění.<sup>177</sup> Některé místa v Justiniánské kompilaci sice přiznávala změně poměrů vliv na existenci závazku, ale jednalo se pouze o jednotlivá kasuisticky formulovaná ustanovení. Větší ohlas získává tato myšlenka až v období středověku. Důvodem byl jednak rozvoj dálkového obchodu, ale především také šíření křesťanského učení o morálce, které bylo provázeno myšlenkou o možnosti zbavení se závazku vlivem změněných poměrů. Tak paradoxně *clausula rebus sic stantibus* vzešla ze stejných kořenů jako zásada *pacta sunt servanda*. Tomáš Akvinský soudil, že se nijak neproviní ten, kdo nesplní, co slíbil, pokud došlo ke změně okolností.<sup>178</sup> Myšlenka vlivu změny poměrů proniká do práva kanonického (to bylo pravděpodobně teoretickým východiskem úpravy zasnoubení a možnosti zrušit jej v případě změny poměrů). Termín „*rebus sic stantibus*“ použil údajně jako první až v 16. století právník Andreas Tiraquellus.<sup>179</sup> Význam učení o teorii *rebus sic stantibus* v důsledku široce se rozvíjejícího obchodu, který vyžaduje alespoň formální stálost právních poměrů, od konce 18. století postupně upadá a prosazují se zájmy na přísném dodržování závazků bez ohledu na změnu poměrů, vzniklých po jejich uzavření. O jeho

<sup>177</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 12 an.

<sup>178</sup> Srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 315.

<sup>179</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 15.

ústup se postaraly především historickoprávní a přirozenoprávní škola a nakonec i nástup liberálně ekonomických teorií, které byly v rozporu s učením o vzájemné spravedlnosti.<sup>180</sup> Proto možný vliv změny poměrů na podobu závazku také nefiguruje jako obecná zásada téměř v žádném z velkých kodexů 19. století,<sup>181</sup> v nichž má naopak pevné místo zásada *pacta sunt servanda*.<sup>182</sup> Na významu zásada *rebus sic stantibus* nabývá především v obdobích velkých společenských změn a v obdobích přímo navazujících jakožto možný prostředek řešení mimořádných situací. Postoj právní veřejnosti k této problematice se tak zásadně změnil zejména v souvislosti s první světovou válkou, která s sebou přinesla řadu převratných událostí, jež se určitým způsobem musely projevit na existenci právních závazků vzniklých v té době. A. Kanda poukazuje na úzkou souvislost mezi hospodářskou situací a jejím odrazem v právu a zájem o problematiku vlivu změny poměrů na trvání závazku označuje jako seismograf hospodářské situace té které země a uvádí příklad na citátu Krückmanna, který v roce 1918 prohlásil, že „v občanském právu je dnes sotva něco důležitějšího než otázka klausule *rebus sic stantibus*“.<sup>183</sup>

Z historického vývoje vlivu změny poměrů na trvání závazku v naší zemi se zaměřím pouze na poslední dvě století.

## 5.1 Změna poměrů v Obecném občanském zákoníku

OOZ obecně vycházel, podobně jako další velké kodifikace 19. století, ze zásady obecné závaznosti smluv, zároveň ale obsahoval i ustanovení, týkající se jednotlivých konkrétních právních vztahů, která představovala omezení zásady *pacta sunt servanda* ve prospěch změny okolností.<sup>184</sup> Především se jednalo o úpravu smlouvy o smlouvě

---

<sup>180</sup> Tamtéž.

<sup>181</sup> Tato zásada je obsažena jen v pruském Landrechtu z roku 1794. Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 16.

<sup>182</sup> Platí to o francouzském Code civil z roku 1804, rakouském ABGB i o německém občanském zákoníku (BGB) z roku 1896, přestože tyto kodexy obsahovaly ustanovení, jež určitý, byť dílčí a přesně vymezený, vliv změny poměrů na podobu závazku připouštěla. § 321 BGB například umožňoval oddálit plnění u synallagmatických smluv, pokud u druhé strany smluvního vztahu došlo ke zhoršení hospodářských poměrů ohrožující protiplnění, dále pak ustanovení § 610 týkající se půjčky. Z Code civil pak můžeme uvést články 701, 1613 nebo 1889. Podobně též švýcarský obligacní zákoník z roku 1894. Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 18 an.

<sup>183</sup> Srov. Tamtéž, s. 19.

<sup>184</sup> V Code civil zásada *rebus sic stantibus* nepronikla do žádného ustanovení. Vůdčí princip vyjádřený v čl. 1134, že smlouva se rovná zákonu pro ty, kteří ji uzavřeli, vylučuje sám o sobě ustanovení, které by *expressis verbis* připouštělo vliv změny poměrů na existenci smlouvy, a zdůrazňuje tak její trvalost a závaznost. Tento stěžejní dokument mezi moderními kodifikacemi občanského práva tak trval na požadavku bezvýhradného plnění smluv nejpřísněji ze všech. Srov. Tamtéž, s. 17.

budoucí a vlivu změny poměrů na její trvání,<sup>185</sup> dále ustanovení § 1447 pojednávalo o zániku závazku pro náhodnou zkázu předmětu závazku či následnou nemožnost plnění,<sup>186</sup> ustanovení § 920,<sup>187</sup> které nezmiňovalo změnu poměrů, ale náhodu, která měla na závazek určitý vliv<sup>188</sup> a § 1104.<sup>189</sup>

Ve všech ostatních případech vycházel OoZ z přísného požadavku smluvní disciplíny.

OoZ platil na našem území, jak uvádím výše,<sup>190</sup> do konce roku 1950, avšak judikatura, zejména v meziválečném období, velmi výrazně měnila způsob jeho výkladu. Přestože právní úprava trvala poměrně důsledně na zásadě pacta sunt servanta, lze říci, že změně poměrů byl v českém právu obecně přiznáván význam i za účinnosti tohoto kodexu.

## 5.2 Vliv změny poměrů v prvorepublikové judikatuře

V důsledku politických, ekonomických a společenských změn, které přinesla první světová válka, se dostaly tehdejší soudy do situace, kdy musely poměrně často řešit otázku vlivu změněných poměrů na obsah a trvání smluvních závazků; musely tedy řešit otázku platnosti smluv, které se v důsledku zásadně změněných hospodářských či společenských poměrů staly pro některou ze smluvních stran neúnosné. Hledaly proto nějaké teoretické zdůvodnění pro přiznání vlivu změněných poměrů na trvání právních závazků existujících mezi stranami.<sup>191</sup>

Užití ustanovení § 936 bylo silně extenzivním výkladem postupně vztaženo na případy ujednání opčního práva<sup>192</sup> či na smluvní nabídky, které měly vést k uzavření platné smlouvy v budoucnosti,<sup>193</sup> předmnichovský Nejvyšší soud tak došel k závěru, že

---

<sup>185</sup> Viz Kapitola 3, podkapitola 3.2, odstavec 3.2.1 této práce.

<sup>186</sup> § 1447 OoZ: „Náhodná úplná zkáza určité věci zrušuje všecken závazek, i závazek nahraditi její cenu. Tato zásada platí i pro případy, ve kterých se stane splnění závazku nebo placení dluhu jinou náhodou nemožným. Vždy však musí dlužník to, co obdržel, aby závazek byl splněn, vrátiti nebo nahraditi sice jako poctivý držitel, ale tak, aby neměl zisku ze škody jiného.“

<sup>187</sup> Toto ustanovení se stalo inspirací pro formulaci obecného zakotvení vlivu změny poměrů v zákoníku mezinárodního obchodu a je tak i zdrojem pro současnou úpravu zmaření účelu smlouvy v obchodním zákoníku.

<sup>188</sup> Zmíněný paragraf předpokládal zmaření plnění vlivem náhody, za kterou povinný odpovídá.

<sup>189</sup> Tento paragraf zprošťoval povinnosti platit nájemné či pachtovné v případě nemožnosti věc užívat pro mimořádnou náhodu.

<sup>190</sup> Viz Kapitola 3, podkapitola 3.2, odstavec 3.2.1 této práce.

<sup>191</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 21.

<sup>192</sup> Srov. rozhodnutí Rc 18064 RV I 385/41, Vážný. 41, XXIII: 473.

<sup>193</sup> Srov. rozhodnutí Rc 2847 Rv 256/23, Vážný. 23, V.b: 1251.

clausule rebus sic stantibus není omezena jen na smlouvy předběžné, nýbrž že může být vztažena i na analogické případy, tedy že je obecně platnou zásadou pro všechny smlouvy, a vycházel z ní při rozšiřování pojmu nemožnosti plnění.<sup>194</sup>

Rozhodnutí č. 1680 Sb., ze 17. května 1922, připustilo aplikaci zásady rebus sic stantibus na veškeré úplatné smlouvy. Soud uvedl, že: „Doložka rebus sic stantibus má význam nejen při smlouvě předchozí, nýbrž při úplatných smlouvách vůbec. Účinek její nezáleží nutně jen v nároku na zrušení smlouvy, nýbrž může jeviti se i v tom, že zjedná se hospodářský soulad mezi plněním a plněním navzájem“.<sup>195</sup>

Motivy, které vedly předmnichovský Nejvyšší soud k tomuto rozhodnutí, odůvodnil takto: „Než i kdyby obavy o bezpečnost právního obchodu byly místny, nestačí, neboť jest požadavek vyšší spravedlnosti, by se ke změně poměrů, válkou vyvolaných, přihlíželo, musíť všecko právo lidské, humánní, odpovídati lidskému cítění, nikoli urážeti je krutostí a bezohledností, k níž právnická schémata, do posledních důsledků svých praktikována, ovšem v konci konců vedou, zkrátka právo pozitivní musí býti podstatně v souladu s právem přirozeným, na něž sám zákon (§ 7 obč. zák), jako na poslední útočiště v nouzi a tudíž jako na sám pramen všeho práva poukazuje, a jež není nic jiného, než příkaz obecného lidského svědomí“.<sup>196</sup>

O konstantnosti této judikatury svědčí i rozsudek z 15. prosince 1939,<sup>197</sup> ve kterém je uvedeno: „Zásada rebus sic stantibus, vytčená v § 936 obč. zák., platí i při smlouvách definitivních, obzvláště, jde-li o opětující se do budoucna posunutá vzájemná plnění, při nichž by bez použití této zásady nastal křiklavý nepoměr mezi vzájemným plněním obou stran“.<sup>198</sup>

Tento svůj postoj, který byl zcela odlišný od platné právní úpravy, tedy předmnichovský Nejvyšší soud zdůvodňoval požadavkem vyšší spravedlnosti. Východiskem byla teze, že právní úprava má být humánní, že má odpovídat lidskému cítění a že má být v souladu s přirozeným právem, které ztotožňoval s obecným lidským svědomím. Ať jsou tyto závěry sebepravdivější, nic to nemění na tom, že judikatura šla v této době, kdy předmnichovský Nejvyšší soud rušil závazky pro křiklavý nepoměr

<sup>194</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 21.

<sup>195</sup> Rc 1680 Rv I 407/22, Vážný. 22, IV.a: 489.

<sup>196</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 21.

<sup>197</sup> Rc 17516 Rv I 612/39, Vážný. 39, XXI: 697.

<sup>198</sup> Srov. Kanda, A. 1966, c.d., s. 21.

vzájemných plnění stran, aniž by existovalo jakékoli zákonné ustanovení, které by to umožňovalo, proti výslovnému znění zákona.

### 5.3 Změna poměrů po roce 1948

V období let 1948 až 1989 vycházela socialistická právní teorie z myšlenky, že po nastolení nového společenského řádu a plánovaného socialistického hospodářství už nebude docházet k převratným hospodářským změnám a krizím,<sup>199</sup> úvah o možném vlivu změny poměrů na trvání závazku tak vlastně ani není ve vnitrostátním právu třeba a v důsledku toho není zapotřebí se vlivem změny poměrů v socialistickém občanském zákoníku vůbec zabývat. A. Kanda k tomu uvádí, že: „V socialistickém právu není pro obecné uplatnění doložky rebus sic stantibus jako právního principu ekonomických podmínek, neboť vzhledem k plánovanému socialistickému hospodářství jsou eliminovány periodické hospodářské krize“.<sup>200</sup>

Knapp v roce 1955 uvedl, že klauzule rebus sic stantibus je v našem právu výjimečným a ojedinělým jevem. Uplatňuje se pouze tam, kde přímo z povahy právního poměru vyplývá, že se v důsledku změny poměrů stává závazek zbytečný, nebo kde by se stal pro zavázaného tak tíživý a přinesl by druhé straně tak neodůvodněný prospěch, že by to odporovalo pravidlům socialistického soužití.<sup>201</sup> Knapp se tak přiklání k co nejrestriktivnějšímu způsobu uplatňování klauzule rebus sic stantibus, a to pouze tam, kde to zákon výslovně dovoluje.

Občanský zákoník z roku 1964 obsahoval do své obsáhlé novelizace, provedené z. č. 509/1991 Sb.,<sup>202</sup> podobně jako zákoník z roku 1950, jen několik ustanovení, která s vlivem změny okolností počítala pouze při úpravě dílčích institutů, ale o nějakém obecném vlivu na závazek nemohla být řeč.

---

<sup>199</sup> V právu socialistických zemí rovněž nenalezneme výslovnou zákonnou úpravu otázky vlivu změněných poměrů na trvání závazku, avšak to vyplývá z toho, že vlivem stálosti hospodářských poměrů, jejichž základem je plánované hospodářství, nevynucuje si tato problematika zvláštní vyjádření v zákoně. Tamtéž, s. 142.

<sup>200</sup> Kanda, A. 1966, c.d., s. 27.

<sup>201</sup> Knapp, V. *Splnění závazku a jiné způsoby jejich zániku*. Praha : Akademie věd, 1995, s. 255.

<sup>202</sup> Viz Kapitola 3, podkapitola 3.2, odstavec 3.2.5 této práce.

### **5.3.1 Zákoník mezinárodního obchodu**

Zákoník mezinárodního obchodu,<sup>203</sup> poprvé v našem právním řádu, obsahoval všeobecnou úpravu zásady rebus sic stantibus; v § 275 bylo zakotveno ustanovení zakládající vliv změně poměrů na trvání závazků vzniklých z mezinárodních obchodních smluv, pokud by touto změnou došlo ke zmaření základního účelu smlouvy.<sup>204</sup>

### **5.3.2 Hospodářský zákoník**

Hospodářský zákoník<sup>205</sup> žádné ustanovení připouštějící vliv změny poměrů na trvání závazku neobsahoval. Pro úplnost však dodávám, že stanovil, že osud závazků z hospodářských smluv má být spjat s osudem hospodářského plánu. Bylo tak umožněno měnit tyto smlouvy v případě, že příslušný orgán z rozhodnutí vlády či jiného ústředního orgánu provedl nový rozpis plánovaných úkolů. Konsenzus smluvních stran tak byl nahrazen rozhodnutím státního orgánu.

---

<sup>203</sup> Viz Kapitola 3, podkapitola 3.2, odstavec 3.2.4 této práce.

<sup>204</sup> § 275: (1) Závazek zaniká, i když dojde k zásadní změně okolností, za nichž smlouva byla uzavřena, ledaže by změna těchto okolností zmařila dosažení základního účelu smlouvy, který je výslovně ve smlouvě vyjádřen. Takovými okolnostmi není ani změna majetkových poměrů dlužníka, ani změna hospodářské situace v jeho zemi nebo změna podmínek v mezinárodním obchodním styku. (2) Závazek zaniká teprve, když zmaření účelu smlouvy bylo oznámeno druhé straně; tato strana má nárok na náhradu škody způsobené jí zánikem závazkového poměru jako při nemožnosti plnění (§250).

<sup>205</sup> Viz Kapitola 3, podkapitola 3.2, odstavec 3.2.6 této práce.

## **6. Současná právní úprava vlivu změny poměrů na trvání závazku**

Jak bylo vyloženo výše,<sup>206</sup> platné právo vychází při úpravě soukromoprávních vztahů ze zásady pacta sunt servanda. Vliv změny poměrů na podobu a existenci práv a povinností účastníků právních vztahů proto účinná zákonná právní úprava připouští jen omezeně, přičemž obecné ustanovení, které by bylo možno vztáhnout na veškeré smlouvy, náš právní řád, pomínou-li v této kapitole dosud neúčinný nový občanský zákoník, nemá.<sup>207</sup> V zákonech se však nalézají řada ustanovení, která vliv změny poměrů na trvání závazku v určitém konkrétním případě připouštějí. Některá z nich se mohou uplatnit jen u konkrétního smluvního typu, jiná naopak na relativně široký okruh případů.

Vzhledem na zaměření této práce, na její rozsah a na obsáhlost dané problematiky budou v této kapitole pouze naznačeny některá ustanovení, obsažená v účinných zákonech, připouštějící vliv změny poměrů na trvání závazku.

### **6.1 Občanský zákoník**

#### **6.1.1 Smlouva o smlouvě budoucí**

Odkazují na Kapitulu 8, podkapitolu 8.8, odstavec 8.8.1 této práce.

#### **6.1.2 Smlouva o úschově**

Smlouva o úschově je upravena v § 747 an. ObčZ. Se změnou poměrů je zde spojena možnost jednostranného ukončení smlouvy v případech, kdy byla sjednána doba úschovy a schovatel nemůže pro nepředvídatelnou okolnost bezpečně nebo bez vlastní škody věc opatrovat, může ji složiteli vrátit i před uplynutím doby úschovy.<sup>208</sup>

---

<sup>206</sup> Viz Kapitola 1, podkapitola 1.4 této práce.

<sup>207</sup> Dle A. Kandy lze i přesto připsat změněným poměrům vliv na závazek, ale pouze v tom případě, že by taková případná změna poměrů měla za následek nemožnost plnění. Srov. Kapitoli 1, podkapitolu 1.11 této práce.

<sup>208</sup> § 749 odst. 2 ObčZ: „Schovatel je povinen vrátit věc složiteli na požádání i před uplynutím sjednané doby úschovy, ale sám není oprávněn vrátit ji dříve, ledaže věc nemůže pro nepředvídatelnou okolnost bezpečně nebo bez vlastní škody opatrovat.“

### **6.1.3 Úprava věcných břemen**

Věcná břemena jsou upravena v § 151n an. ObčZ. V § 151p odst. 3 dává zákon soudu možnost rozhodnout v souladu s Listinou základních práv a svobod<sup>209</sup> o omezení či dokonce o zrušení věcného břemene za přiměřenou náhradu, pokud vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem zatěžujícím povinného a výhodou, která plyne oprávněnému. Stejně tak pokud nelze pro změnu poměrů dál spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud stanovit, že na místo věcného plnění bude poskytováno plnění peněžité.

## **6.2 Obchodní zákoník**

### **6.2.1 Smlouva o uzavření budoucí smlouvy**

Odkazují na Kapitulu 9 této práce.

### **6.2.2 Zmaření účelu smlouvy**

Zmaření účelu smlouvy je dispozitivně upraveno v § 356 an. ObchZ. Představuje případ relativně obecného zakotvení vlivu změny poměrů na trvání závazku s širokou působností, jelikož se uplatní na všechny smlouvy, které byly uzavřeny v režimu obchodního zákoníku,<sup>210</sup> pokud se strany nedohodnou jinak.

Zákon stanoví, že pokud po uzavření smlouvy dojde v důsledku podstatné změny poměrů, za nichž došlo k jejímu uzavření, ke zmaření jejího základního účelu,<sup>211</sup> jenž v ní byl výslovně vyjádřen, může od ní strana, která je takovým zmařením účelu smlouvy dotčena, při splnění dvou základních zákonných podmínek, odstoupit.<sup>212</sup> Zaprvé se musí jednat o existenci základního, pro smlouvu klíčového a ve smlouvě výslovně vyjádřeného účelu – nestačí tedy jen to, že je smluvním stranám znám. Za druhé se musí jednat o fakt, že ke zmaření účelu smlouvy došlo podstatnou změnou okolností, přičemž zda ke splnění této podmínky došlo, bude záviset případ od případu. Zákon však výslovně stanoví, že takovou změnou okolností není změna majetkových poměrů některé strany smlouvy ani změna hospodářské nebo tržní situace. Musí se tedy

---

<sup>209</sup> Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

<sup>210</sup> Viz Kapitola 7, odstavec 7.2 této práce.

<sup>211</sup> Účelem smlouvy je ta skutečnost, která byla základním důvodem jejího uzavření.

<sup>212</sup> Zmařením účelu smlouvy tedy nedochází k jejímu zániku ex lege ani rozhodnutím soudu, ale právně relevantním projevem vůle jednoho z účastníků.



jednat o podstatnou změnu vnějšího charakteru, která se udála mimo sféru smluvních stran a jež vybočuje z rámce podnikatelského rizika.

Závazek tak zanikne na základě jednostranného právního úkonu, jehož účinky nastávají okamžikem sdělení úmyslu odstoupit druhé straně, a to ex nunc.

Strana, která takto od smlouvy odstoupí, je dispozitivně povinna nahradit druhé straně škodu, jenž jí odstoupením vznikne, přičemž tato odpovědnost je objektivní a absolutní, bez možnosti se jakkoli zprostit, tedy bez existence liberačních důvodů.

### **6.2.3 Smlouva o uložení věci**

Smlouva o uložení věci je upravena v § 516 an. ObchZ. Dle § 523 odst. 2 se může opatrovatel na uložiteli domáhat, aby věc převzal před uplynutím smluvené doby uložení, pokud by mu další plnění jeho závazku mělo způsobit nepřiměřené obtíže, které nemohl v době uzavření smlouvy předvídat.

## **6.3 Zákon o rodině**

Vliv změny poměrů na obsah závazku nachází, především v institutu výživného, výrazné uplatnění také v zákoně o rodině,<sup>213</sup> a to nejen v oblasti dohod uzavíraných podle tohoto zákona.

Zákon ve snaze poskytnout ochranu nezletilým dětem dává soudu pravomoc měnit obsah některých soudních rozhodnutí a dohod uzavřených mezi rodiči, pokud dojde ke změně poměrů. Jedná se o dohody a rozhodnutí o styku rodičů s dítětem,<sup>214</sup> o výkonu rodičovských práv a povinností<sup>215</sup> a o dohody i rozhodnutí o výši výživného pro nezletilé dítě; dle § 99 zmíněného zákona může soud i bez návrhu změnit dohody a soudní rozhodnutí o výši výživného, změni-li se poměry.

Pokud nejde o nezletilce, lze změny či zrušení dohody nebo soudního rozhodnutí o výživném dosáhnout pouze na návrh.

---

<sup>213</sup> Z. č. 94/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů

<sup>214</sup> § 27 zákona o rodině.

<sup>215</sup> § 28 zákona o rodině.

Zákon o rodině nevyžaduje, aby se jednalo o změnu podstatnou a ani okruh možných změn není nijak omezen.<sup>216217</sup>

Zásadním požadavkem rodinného práva v tomto smyslu je, že veškeré změny, prováděné soudem při nastalých změnách poměrů, se musí dít pouze ku prospěchu a ochraně dětí; rozhodujícím hlediskem je tak zájem dítěte.

## 6.4 Občanský soudní řád

Občanský soudní řád<sup>218</sup> dává v § 163 odst. 1 soudům možnost na návrh změnit rozsudek odsuzující k budoucímu opakovanému plnění, pokud se podstatně změnila okolnosti, jež jsou pro další trvání a výši dávek nebo splátek rozhodující. Dle odst. 2 lze rozsudky o výchově a výživě nezletilých dětí a o přiznání, omezení nebo zbavení rodičovské zodpovědnosti nebo o pozastavení jejího výkonu změnit z důvodu změněných poměrů i bez návrhu. Clausula rebus sic stantibus zde tedy působí proti zásadě nezměnitelnosti pravomocného rozhodnutí.

## 6.5 Zákoník práce

Pro úplnost dodávám, že jiná stěžejní kodifikace českého soukromého práva, zákoník práce,<sup>219</sup> neobsahuje žádné ustanovení týkající se změny poměrů.

---

<sup>216</sup> Potřebná intenzita a charakter změny je ponechán na uvážení soudu. Pouze v § 27 zákona o rodině je uvedeno, že opakované bezdůvodné bránění oprávněnému rodiči ve styku s dítětem se považuje za změnu poměrů.

<sup>217</sup> Srov. Hrušáková, M. a kol. *Zákon o rodině. Zákon o registrovaném partnerství*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 104 an., 114 an a 477 an.

<sup>218</sup> Z. č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>219</sup> Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

## **7. Dualismus právní úpravy předběžné smlouvy**

Jak jsem se již výše zmínil, v České republice je s účinností od 1. 1. 1992 do současnosti předběžná smlouva výslovně upravena jako smluvní typ paralelně ve dvou účinných soukromoprávních kodexech; v občanském zákoníku v § 50a a v obchodním zákoníku v § 289 an., tyto úpravy působí vedle sebe, jedna se neváže na druhou.

Věcné rozdíly mezi jednotlivými úpravami vyplývají z jejich obsahového srovnání, poněvadž po obsahové stránce je možno sledovat různou kvantitativní i kvalitativní úpravu, proto pramen úpravy vede k rozdílnému právnímu hodnocení některých skutkově stejných situací.<sup>220</sup> Kvantitativně se kodexy liší v míře podrobnosti úpravy, přičemž podrobnější úpravu obsahuje obchodní zákoník, kvalitativně se liší ve vztahu k autonomii vůle účastníků, tedy zejména v míře přípustnosti smluvní odchylky. Přestože obchodní zákoník obsahuje podrobnější úpravu předběžné smlouvy, dává stranám větší možnost upravit si vzájemná práva a povinnosti odchýlně od zákona, jelikož je jeho úprava z převážné většiny dispozitivní povahy. Obchodní zákoník obsahuje zvláštní, komplexní a pružnější úpravu předběžné smlouvy, která je přizpůsobena specifickým potřebám obchodního styku zejména větší volností v požadavku na vymezení obsahu budoucí smlouvy v souladu se záměry a podmínkami konkrétního případu oproti obdobné obecné úpravě v občanském zákoníku, na druhé straně v důsledku toho budou nutně vyšší nároky na úplnost a přesnost obsahu předběžné smlouvy podle obchodního zákoníku, tedy na její uzavírání.<sup>221</sup>

### **7.1 Vztah mezi právními úpravami občanského a obchodního zákoníku**

Tento vztah vyplývá ze vztahu mezi občanským a obchodním zákoníkem. Občanský zákoník je legislativní základ úpravy všech občanskoprávních vztahů, ve kterých, jak jsem vyložil výše, jejich subjekty, tj. fyzické a právnické osoby, vystupují jako právně rovné a zásadně autonomní subjekty. Předmětem úpravy občanského zákoníku jsou dle § 1 odst. 2 ObčZ majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na

---

<sup>220</sup> Vzhledem k zaměření této práce zde uvádím jako příklad různé hodnocení platnosti obsahově shodné smluvní odchylky od klauzule nezměněných poměrů (§ 50a odst. 3 ObchZ a § 292 odst. 5 ObchZ).

<sup>221</sup> Srov. Tomsa, M. 1993, c.d., s. 216.

ochranu osobnosti, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné předpisy zvláštních právních odvětví.<sup>222</sup>

Obchodní zákoník je založen na zásadě, že legislativním základem úpravy všech soukromoprávních vztahů je občanský zákoník, ke kterému je obchodní zákoník ve vztahu speciality; z tohoto vztahu plyne podpůrná (subsidiární) působnost občanského zákoníku jako základního zákona pro celou oblast soukromého práva, která se uplatní především v případě, že obchodní zákoník vlastní úpravu neobsahuje vůbec anebo v plném rozsahu a dále v případě, že obchodní zákoník sice vlastní úpravu daných vztahů má, avšak pouze jako odchylky či doplňky k obecné úpravě v občanském zákoníku, tento vztah vyplývá z § 1 odst. 2 ObchZ.<sup>223</sup>

Předmětem úpravy obchodního zákoníku je dle § 1 odst. 1 ObchZ postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy a některé jiné vztahy s podnikáním související, tedy upravuje ty otázky, které jsou pro oblast podnikání více či méně specifické, zejména závazkové vztahy jsou upraveny odchýlně od úpravy v občanském zákoníku.

V důsledku speciality obchodního zákoníku a na základě § 261 odst. 6 ObchZ se úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle § 289 an. ObchZ použije i na předběžné smlouvy směřující k budoucí smlouvě, jejíž typ je upraven pouze v občanském zákoníku a nikoli již v zákoníku obchodním (lex specialis derogat legi generali).<sup>224</sup> Z důvodu podrobnější úpravy předběžné smlouvy v obchodním zákoníku v obchodních závazkových vztazích subsidiární aplikace obecné úpravy předběžné smlouvy v zákoníku občanském prakticky nepřichází v úvahu.<sup>225</sup> Naopak se nabízí postup opačný, podrobnější úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy může sloužit jako pomocný zdroj argumentů k vyplňování mezer a řešení nejasností úpravy smlouvy

---

<sup>222</sup> Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 28.

<sup>223</sup> Srov. Pliva, S. *Uzavírání obchodních smluv*. Právo a podnikání. č. 8, 1995, s. 2.

<sup>224</sup> Jako příklad uvádím rozsudek NS sp.zn. 2 Cdon 603/97, publikovaný pod R 27/2002 in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 352, podle kterého se smlouva o budoucí kupní smlouvě v obchodních vztazích řídí ustanovením § 289 a násl. ObchZ, i když se týká nemovitostí, shodně R 4/2002 publikované in Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 321. Rozdílně rozsudek VS 11 Cmo 1/96, dle kterého smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitostem musí vyhovovat požadavkům ustanovení § 50a ObčZ, publikováno in Plecítý, V., Kocourek, J. *Občanský zákoník*. Výklad, judikatura, prováděcí předpisy a související předpisy. 4. vydání. Praha: EUROUNION Praha, s.r.o., 2007, s. 117.

<sup>225</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 550.

o smlouvě budoucí pomocí metody systematického výkladu<sup>226</sup> spočívající ve srovnání<sup>227</sup> stručnější úpravy § 50a ObčZ s podrobnější úpravou § 289 an. ObchZ.

## **7.2 Realizace právních úprav občanského a obchodního zákoníku**

Realizací právních norem rozumíme uskutečňování právních norem v právní praxi, tj. využívání oprávnění a dodržování právních povinností právními subjekty, jakož i rozhodování o oprávněních a povinnostech a eventuální donucení ke splnění povinností.<sup>228</sup>

Úprava předběžné smlouvy v občanském zákoníku (§ 50a ObčZ), jakožto základního právního předpisu pro celou oblast soukromého práva, se použije na občanskoprávní vztahy přímo upravené občanským zákoníkem, pokud nespádají do režimu obchodních závazkových vztahů a dále na vztahy upravené jiným zákonem, který v případě, že vlastní úpravu postrádá anebo ji neobsahuje v plném rozsahu, neboli nemá-li zvláštní právní předpis svou vlastní speciální úpravu, odkazuje obecně na občanský zákoník nebo odkazuje na konkrétní ustanovení občanského zákoníku.<sup>229</sup> Občanskoprávní vztahy jsou specifickou formou právních vztahů, v nichž se účastní fyzické osoby, právnické osoby, případně stát a které spadají pod předmět a metodu občanského práva (srov. § 1, § 2 odst. 2 ObčZ).<sup>230</sup> V případě vztahů přímo upravených občanským zákoníkem se jedná o přímé použití úpravy. V případě, že speciální zákon odkazuje obecně na občanský zákoník, se jedná o subsidiární použití úpravy a v případě odkazu na konkrétní ustanovení občanského zákoníku se jedná o delegované použití úpravy. Příkladem subsidiárního použití je aplikace smlouvy o smlouvě budoucí na vztahy upravené zákonem o pojistné smlouvě<sup>231</sup> a zákoníkem práce.<sup>232</sup><sup>233</sup>

<sup>226</sup> K interpretaci práva viz např. Gerloch, A. 2009, c.d., s. 126 an.

<sup>227</sup> Jako příklad uvádím dovozování povahy lhůty podle § 50a odst. 2 ObčZ ve srovnání s § 292 odst. 2 ObchZ, jako lhůty promlčecí, jak činí např. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, c.d., s. 86 či Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282.

<sup>228</sup> Gerloch, A. 2009, c.d., s. 138.

<sup>229</sup> Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 28.

<sup>230</sup> Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 474, heslo „občanskoprávní vztahy“.

<sup>231</sup> Srov. § 1 odst. 2 z. č. 37/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 261 odst. 7 ObchZ.

<sup>232</sup> z. č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>233</sup> Dle nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 116/2008 Sb. lze po zrušení § 4 (...) považovat ustanovení (§ 18) opírající se o delegační princip (...) v důsledku obecného principu subsidiarity občanského zákoníku za nadbytečná. In. Štefko, M. 2009, c.d., s. 18., shodně k principu subsidiarity Švestka, J., Dvořák, J. 2009, c.d., s. 44 a Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 283.

Úprava předběžné smlouvy v obchodním zákoníku (§ 289 an. ObchZ), jakožto speciálního právního předpisu, se použije na obchodní závazkové vztahy spadající do režimu § 261 a 262 ObchZ.<sup>234</sup> Obchodní závazkové vztahy se dělí do tří základních skupin. První skupinu tvoří závazkové vztahy, do nichž vstupují vymezené okruhy subjektů, kterými jsou podnikatelé, stát či samosprávné územní jednotky, přičemž závazkové vztahy se týkají podnikatelské činnosti stran či zabezpečování veřejných potřeb, v tomto případě se jedná o relativní obchodní závazkové vztahy. Druhou skupinu tvoří závazkové vztahy, které jsou taxativně vymezeny v § 261 odst. 3 ObchZ, v tomto případě se jedná o absolutní obchodní závazkové vztahy. Třetí skupinu tvoří závazkové vztahy, které nabyly charakteru obchodních závazkových vztahů v důsledku dohody stran, v tomto případě se jedná o fakultativní obchodní závazkové vztahy,<sup>235</sup> ovšem není možné podříditi úpravě obchodního zákoníku jen předběžnou smlouvou, přičemž budoucí smlouva by se již obchodním zákoníkem neřídila, jelikož by se jednalo o obcházení zákona dle § 39 ObčZ.<sup>236</sup> S ohledem na téma této práce a na rozsáhlost problematiky obchodních závazkových vztahů odkazují na příslušnou literaturu.<sup>237</sup>

---

<sup>234</sup> Ke stejným závěrům ohledně právního režimu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dospěla postupným vývojem také dnes již konstantní judikatura soudů, tedy uzavření smlouvy o uzavření budoucí smlouvy nemusí a priori předurčovat, že také jí předvídaná realizační smlouva bude nezbytně podléhat úpravě dané obchodním zákoníkem, ale může se řídit režimem odlišným, např. občanským zákoníkem. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy představuje právně závazný základ pro uzavření v takové smlouvě předpokládaných budoucích smluv ve vztazích mezi podnikateli, resp. v dalších vztazích podřízených úpravě ObchZ, že z žádného ustanovení ObchZ nebo jiného právního předpisu nevyplývá, že by možnost uzavřít smlouvu o uzavření budoucí smlouvy byla omezována jen např. na možnost budoucích smluv, jejichž základem by byla úprava obsažená v části třetí hlavě druhé ObchZ, a že smlouva o uzavření budoucí smlouvy může předcházet smlouvě, jež je podřízena ObchZ, nebo smlouvě, jež má své druhé zakotvení v ObčZ. Srov. rozsudek NS sp. zn. 2 Cdon 603/97. Občanskoprávní režim budoucí smlouvy (tzv. absolutní neobchod) nevyklučuje obchodněprávní režim předběžné smlouvy, na druhé straně, jde-li o další vztahy podřízené úpravě ObchZ (včetně tzv. absolutních obchodů, mezi něž patří ve smyslu ust. § 261 odst. 3 písm. C) ObchZ i závazkové vztahy z úplatných smluv týkajících se cenných papírů, tj. též směnek), je na místě i smlouvu o takové budoucí smlouvě podříditi ustanovení § 289 an. ObchZ.

V konkrétním případě účastníci uzavřeli z důvodu neurčitého ujednání o ceně neplatnou předběžnou smlouvu dle § 50a ObčZ, jelikož však byli podnikatelé, soud jejich projev vůle posoudil dle § 289 an. ObchZ a předběžnou smlouvu považoval za platnou. Srov. rozsudek NS sp. zn. 25 Cdo 916/08.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě se v obchodních vztazích řídí ustanovením § 289 an. ObchZ, i když se týká nemovitosti. Srov. Odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 2 Cdon 254/96.

<sup>235</sup> Viz Hendrych, D. a kol. 2003, c.d., s. 488, heslo „obchodní závazkový vztah“.

<sup>236</sup> Srov. Pokorná, J., Kovařík, Z., Čáp, Z. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. II. díl.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1318.

<sup>237</sup> Např. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. Praha, c.d., s. 23 an., Plíva, S. 2009, c.d., s. 19. an.

## **8. Právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí v účinném občanském zákoníku**

Právní vztah založený smlouvou o smlouvě budoucí, jako jakýkoli jiný právní vztah, je společenský vztah mezi nejméně dvěma konkrétně určenými právními subjekty, upravený právními normami, v němž jeho účastníci jsou nositeli vzájemně spjatých subjektivních práv a právních povinností, které vznikají těmto subjektům přímo nebo zprostředkovaně na základě právních norem. Právní vztah má tedy tři znaky: musí se ho účastnit nejméně dva subjekty, obsahem právních vztahů jsou práva a povinnosti jejich subjektů ve vztahu k objektu (objektům) právního vztahu.<sup>238</sup>

Na základě výše zmíněné definice v této kapitole analyzuji právní vztah založený smlouvou o smlouvě budoucí, jejíž úprava je v § 50a ObčZ následující:

- (1) Účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.
- (2) Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
- (3) Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

V občanském zákoníku je instituce smlouvy o smlouvě budoucí zařazena do obecné části kodexu, tedy do části první „Obecná ustanovení“ hlavy čtvrté „Právní úkony“. Tato instituce, tvořící obecný občanskoprávní základ pro časově následné uzavírání nejrůznějších konkrétních smluv jako budoucích smluv, je umístěna v obecné části kodexu, jelikož je úzce spojena s dalšími otázkami obecného smluvního občanského práva (§ 43 a. ObčZ), jako jsou princip smluvní prevence, proces vzniku smluv včetně nabytí jejich účinnosti, odstoupení od smlouvy, smlouva ve prospěch třetího, jakož i přípustnost vzniku výslovně neupravených smluv.<sup>239</sup>

Úprava smlouvy o smlouvě budoucí je kogentní, tudíž nedává účastníkům na základě jejich autonomního ujednání možnost smluvně se odchýlit od ustanovení zákona, tedy upravit práva a povinnosti odchýlně od § 50a ObčZ, a tak uplatnit zásadu

<sup>238</sup> Gerloch, A. 2009, c.d., s. 143.

<sup>239</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 551.

smluvní volnosti na právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí. Shodně s tímto je úprava smlouvy o smlouvě budoucí vnímána i soudní praxí. Cituji např. z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2004: „Ustanovení § 50a ObčZ upravující smlouvu o smlouvě budoucí má povahu kogentní právní normy (tedy takové, od níž se účastníci nemohou dohodou odchýlit)“.<sup>240</sup> Ovšem úprava smlouvy o smlouvě budoucí v § 50a ObčZ je natolik stručná a obecná, že poskytuje stranám při respektování kogentních ustanovení dostatečný prostor pro vzájemná autonomní ujednání.

## 8.1 Subjekty smlouvy o smlouvě budoucí

Právní vztah není reflexivní (není to vztah k sobě samému). Jedná se o právní vztah k jiné osobě, není to ani vztah k objektu samotnému o sobě, ale k určitému subjektu.<sup>241</sup>

Účastníky smlouvy o smlouvě budoucí tedy musí být alespoň dvě osoby, které jsou ve vzájemném postavení stran předběžné smlouvy, z nichž alespoň jedna osoba, reprezentující jednu stranu, na sebe převzala kontraktační povinnost, je tedy stranou zavázanou, a alespoň jedna další osoba, reprezentující druhou stranu, získala odpovídající subjektivní právo, je tedy stranou oprávněnou, přičemž smlouva o smlouvě budoucí může být uzavřena jako dvoustranná i jako vícestranná. Tyto osoby musí být identifikovatelné, individualizované, tzn. přesně, nezaměnitelně a objektivně označené,<sup>242</sup> aby byl naplněn požadavek určitosti právních úkonů dle § 37 odst. 1 ObčZ.

Jelikož může být mezi smluvními stranami kontraktační povinnost různě rozložena,<sup>243</sup> je třeba ve smlouvě o smlouvě budoucí určit, která ze stran má postavení strany oprávněné a která zavázané k uzavření budoucí smlouvy.

<sup>240</sup> Rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 330/2002.

<sup>241</sup> Gerloch, A. 2009, c.d., s. 154.

<sup>242</sup> Srov. např. rozsudek NS sp. zn. 26 Odo 1204/2005, dle kterého nedostatek označení budoucího prodávajícího ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní má za následek její neplatnost z důvodu neurčitosti bez ohledu na to, že to, kdo je budoucím prodávajícím, vyplývá z jiných listin a z dalších skutečností zjištěných v soudním řízení. Smlouva o smlouvě budoucí podle § 50a obč. zák. musí krom dalšího obsahovat přesné označení účastníků, kteří mají do dohodnuté doby budoucí smlouvu uzavřít. Protože smlouva o smlouvě budoucí je obligatorně písemným právním úkonem, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestačí, že účastníkům smlouvy o smlouvě budoucí je jasné, kdo má být účastníkem budoucí smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu. Z odůvodnění zmíněného rozsudku.

<sup>243</sup> Srov. Kapitulu 8, podkapitolu 8.3, odstavec 8.3.1 této práce.



### 8.1.1 Základní účastníci – osobní jednání a přímé zastoupení

Smlouvou o smlouvě budoucí mohou založit závazek uzavřít budoucí smlouvu pouze ti účastníci, kteří budou stranami budoucí smlouvy; takto mohou založit kontraktační povinnost osobně nebo prostřednictvím přímého zastoupení dle § 22 an. ObčZ, při kterém přímý zástupce projevuje vlastní vůli, ale jedná jménem a na účet zastoupeného (proto práva a povinnosti z těchto úkonů vznikají přímo zastoupenému),<sup>244</sup> ovšem s následujícími výjimkami.

### 8.1.2 Nepřímé zastoupení

Institut soukromého práva, který se váže k problematice subjektů smlouvy o smlouvě budoucí, je tzv. nepřímé zastoupení, které není v § 22 an. ObčZ výslovně upraveno, ovšem občanský zákoník jej nevyklučuje a pro smlouvu o smlouvě budoucí je přípustné, jelikož je zachována kontinuita nesení práv a povinností stran v rámci celého kontraktačního procesu a je naplněn hospodářský důvod právního jednání kontrahentů,<sup>245</sup> i když není zachována identita subjektů.<sup>246</sup> Jedná se tedy o případ uzavření smlouvy o smlouvě budoucí účastníkem odlišným od toho, kdo má uzavřít budoucí smlouvu. Nepřímý zástupce činí vlastní prohlášení vůle, v rozloženém kontraktačním procesu jedná svým jménem, ale v zájmu a na účet zastoupeného, ovšem podmínkou nepřímého zastoupení je, aby nepřímý zástupce převedl práva a povinnosti vzešlá z jednání se třetí osobou na zastoupeného dalším právním úkonem a tím je pak zachována ona kontinuita nesení práv a povinností stran.<sup>247</sup>

Z právního hlediska je tedy zajímavé, že zastoupený od počátku jako strana smlouvy o smlouvě budoucí nefiguruje.

---

<sup>244</sup> Srov. např. rozsudek NS sp. zn. 25 Cdo 1741/98, dle kterého plná moc k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o prodeji domu neopravňuje zmocněnce, aby jednal též o převodu pozemku, na němž dům stojí. Nelze proto rozsudkem podle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ uložit, aby návrh předložený druhou smluvní stranou přijal. Publikováno Tamtéž. s. 445.

<sup>245</sup> Srov. Kapitulu 1, podkapitolu 1.5 této práce.

<sup>246</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 33 Odo 807/2003, dle kterého zavázat se k uzavření smlouvy budoucí mohou pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena; jiný subjekt se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy. Publikováno in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 444. Srov. též rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 3031/2010.

<sup>247</sup> Srov. s odůvodněním rozsudku NS sp. zn. 33 Odo 330/2002.

### 8.1.3 Uzavření ve prospěch třetí osoby

Dalším přípustným případem uzavření smlouvy o smlouvě budoucí účastníkem odlišným od toho, kdo má uzavřít budoucí smlouvu, je případ uzavření smlouvy o smlouvě budoucí ve prospěch třetí osoby (*pactum de contrahendo in favorem tertii*) podle § 50 ObčZ; to platí i v případě, že subjekt, v jehož prospěch je smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, má teprve vzniknout.<sup>248'249</sup> Tato třetí osoba je ze smlouvy o smlouvě budoucí oprávněna okamžikem, kdy s ní projeví souhlas, pokud není v zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Uzavření takové smlouvy je v souladu se zachováním kontinuity nesení práv a povinností stran. Podmínkou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí ve prospěch třetího je stanovení alespoň způsobu provedení objektivní individualizace třetí osoby, v jejíž prospěch je smlouva o smlouvě budoucí uzavírána, proto třetí osoba nemusí být v okamžiku uzavření smlouvy o smlouvě budoucí určitá a postačí, aby v tomto okamžiku byla určitelná.<sup>250</sup> Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí k tíži třetího je nepřipustné, taková smlouva by odporovala zásadě rovného postavení účastníků právních vztahů vyjádřené § 2 odst. 2 ObčZ, třetímu tedy může vzniknout jen oprávnění z kontraktační povinnosti, tedy právo uzavřít budoucí smlouvu, nikoli současně povinnost případně jenom povinnost uzavřít budoucí smlouvu.<sup>251</sup>

Jestliže se smlouvou o smlouvě budoucí zakládá mezi subjekty smluvní (kontraktační) povinnost, přičemž může jít o povinnost na obou stranách nebo na straně jen jedné smluvní strany, potom smlouvou ve prospěch třetí osoby dlužník bere vůči druhé straně - věřiteli, který jedná vlastním jménem, závazek, že bude plnit třetí osobě. Jestliže lze smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít i ve prospěch třetího, může být následná smlouva uzavřena mezi dlužníkem (tj. tím, který vzal na sebe závazek uzavřít v určité době smlouvu, na jejíž podstatných náležitostech se dohodl s věřitelem) a třetím

---

<sup>248</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 441 a rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 824/2005, dle kterého platná právní úprava nevyklučuje, aby dlužník uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí ve prospěch dosud neexistujícího subjektu. Publikováno in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 343. Své závěry Nejvyšší soud České republiky opřel o judikaturu k OOOZ a současně konstatoval, že pokud lze smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít i ve prospěch třetího, může být realizační smlouva uzavřena mezi dlužníkem (tj. tím, který vzal na sebe závazek uzavřít v určité době smlouvu, na jejíž podstatných náležitostech se dohodl s věřitelem), a se třetím subjektem, tj. bez účasti věřitele (osoby, které dlužník přislíbil uzavření budoucí smlouvy ve prospěch třetího).

<sup>249</sup> Praktické je to tehdy, když plnění osobě třetí má sloužit např. za podklad zřízení nadace.

<sup>250</sup> Srov. odůvodnění rozsudku NS. sp. zn. 33 Odo 824/2005. Tamtéž, s. 344. a Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 316 a dále též Eliáš, K. a kolektiv autorů. Praha, 2008, s. 301.

<sup>251</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 49- 51 a usnesení NS sp. zn. 26 Cdo 3031/2010.

subjektem, tj. bez účasti věřitele (osoby, které dlužník přislíbil uzavření budoucí smlouvy ve prospěch třetího).<sup>252</sup>

#### 8.1.4 Vstup do práv a povinností

V případě smrti jednoho z účastníků vázanost ze smlouvy o smlouvě budoucí zásadně nadále trvá (§ 579 ObčZ).<sup>253</sup> Dikce uvedeného ustanovení napovídá tomu, že smrtí účastníka vázanost smlouvou o smlouvě budoucí nezaniká, protože děděním přecházejí práva a povinnosti.<sup>254</sup> Práva a povinnosti, vyplývající ze závazkových právních vztahů, zásadně nezanikají smrtí oprávněné či povinné osoby, nýbrž přecházejí na jejich právní nástupce. Zanikají pouze ta práva a povinnosti, jež jsou vázány svým trváním na určitou osobu. Tato vázanost vyplývá buď z dohody, nebo ze zákona, nebo z vlastní povahy a účelu závazku.<sup>255</sup> Na základě přechodu je tedy možné odvozovat svá práva a povinnosti od svého předchůdce, jelikož smrtí dlužníka povinnost nezanikne, ledaže jejím obsahem bylo plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem a smrtí věřitele právo zanikne pouze v případě, že plnění bylo omezeno jen na jeho osobu. Tudíž vstup do práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí na základě přechodu je možný v závislosti na okolnostech konkrétního případu, tedy jak intenzivní bylo spojení smlouvy o smlouvě budoucí s jednotlivými účastníky.

Dle § 20a odst. 3 ObčZ se vyžaduje před zánikem právnické osoby její likvidace, pokud celé její jmění nenabývá právní nástupce nebo zvláštní zákon nestanoví jinak.

#### 8.1.5 Neoprávněné zastoupení

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí osobou, která neoprávněně vystupuje jako zástupce některého účastníka, který má uzavřít budoucí smlouvu, je nepřijatelné.<sup>256</sup>

<sup>252</sup> Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 33 Odo 824/2005. Tamtéž.

<sup>253</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 441 a srov. rozsudek NS 30 Cdo 1244/99 publikovaný in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 347. Shodně rozsudky NS sp. zn. 33 Cdo 1691/2008 a 33 Cdo 5422/2008.

<sup>254</sup> Srov. Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 283.

<sup>255</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 1026.

<sup>256</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 33 Odo 330/2002 o tzv. „smlouvách o rezervaci“. Tento rozsudek upozorňuje na to, že tzv. rezervační smlouvy, které jsou běžně uzavírány mezi zprostředkovatelem, tedy zpravidla realitní kanceláří, a budoucím kupujícím, nejsou, byť mohou obsahovat ujednání o budoucí smlouvě, smlouvou o smlouvě budoucí, zejména proto, že smluvní vztah vzniká mezi subjekty odlišnými od subjektů budoucí smlouvy. Nutno podotknout, že takovou smlouvu, která zakládá závazek jedné ze stran uzavřít budoucí smlouvu se třetí osobou, lze dle § 39 ObčZ kvalifikovat z důvodu odporování zákonu jako neplatnou, a tedy nevynutitelnou; nelze totiž zavázat účastníka rezervační smlouvy k uzavření budoucí smlouvy s osobou odlišnou od stran této smlouvy, neboť tuto třetí osobu zmíněná

### 8.1.6 Převod práv a povinností

Dle platného právního řádu není možné nabýt postavení účastníka již existujícího právního vztahu a odvozovat pak svá práva a povinnosti od práv a povinností svého předchůdce na základě převodu těchto práv, protože převedení práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí není možné, jelikož pohledávka z titulu smlouvy o smlouvě budoucí je nepostupitelná a právo na uzavření budoucí smlouvy je nepřevoditelné.<sup>257</sup> Právní vztah založený smlouvou o smlouvě budoucí je nejméně dvoustranný závazkový právní vztah, obsahuje vzájemně provázaná práva a povinnosti účastníků a podle současně účinného právního řádu nemohou být povinnosti, oproti právům, předmětem cese.<sup>258</sup> Smluvně lze převést právo, ale ne povinnost, proto smluvní vztah jako takový na jinou osobu převést nelze.<sup>259</sup> Nejvyšší soud to judikoval v celé řadě svých rozhodnutí, z nichž zřejmě posledním je jeho judikát sp. zn. 33 Cdo 2390/2000,<sup>260</sup> v němž uvedené zásady nemožnosti převést práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí na jiného shrnul.<sup>261</sup>

## 8.2 Objekt smlouvy o smlouvě budoucí

Objektem právního vztahu je to, čeho se týkají oprávnění a povinnosti účastníků právního vztahu, o co v něm jde, k čemu se vztahují subjektivní práva a povinnosti. V první fázi právního vztahu vznikají práva a povinnosti. Ve druhé fázi se naplňují určitým chováním - primárními objekty právních vztahů. Rozlišujeme tedy primární objekt, kterým je vždy určité chování (vlastní chování subjektů, které je předpokládáno a vyžadováno), a sekundární objekt, který se k tomuto chování váže.<sup>262</sup>

### 8.2.1 Primární objekt

Primárním objektem smlouvy o smlouvě budoucí, resp. právního vztahu jí založeného, je projev vůle učiněný komisivním nebo omisivním jednáním směřující

rezervační smlouva naprosto nezavazuje.

<sup>257</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 2994/99 a usnesení NS sp. zn. 33 Odo 268/2004.

<sup>258</sup> Srov. Kapitola 10, podkapitola 10.1 této práce.

<sup>259</sup> Srov. Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 444 a Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282.

<sup>260</sup> Předmětem postoupení (podle § 524 ObčZ) může být pohledávka jakéhokoli druhu, tedy i nepeněžitá, ale postoupení pohledávky ze smlouvy o budoucí smlouvě není možné, neboť smlouva o budoucí smlouvě je dvoustranný závazkový vztah sestávající se z práv a povinností každého účastníka. Předmětem cese může být právo, ale nikoli povinnost.

<sup>261</sup> Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282.

<sup>262</sup> Gerloch, A. 2009, c.d., s. 157.

k uzavření budoucí smlouvy.<sup>263</sup> Tímto komisivním jednáním je zejména konání, které směřuje ke splnění kontraktační povinnosti a dále konání, které směřuje k získání způsobilosti ke splnění kontraktační povinnosti. Omisivním jednáním je opomenutí spočívající ve zdržení se takového konání, které by mohlo zmařit splnění kontraktační povinnosti, tedy zdržení se maření způsobilosti ke splnění kontraktační povinnosti. Konáním směřujícím ke splnění kontraktační povinnosti je např. poskytnutí součinnosti při výměně informací či učinění smluvního prohlášení znamenajícího akceptaci návrhu budoucí smlouvy, konáním směřujícím k získání způsobilosti ke splnění kontraktační povinnosti je např. obstarání předmětu plnění budoucí smlouvy<sup>264</sup> účastníkem, který má z této budoucí smlouvy plnit a opomenutím spočívajícím ve zdržení se maření způsobilosti ke splnění kontraktační povinnosti je např. nepřevedení předmětu plnění budoucí smlouvy na třetí osobu<sup>265</sup> či nezatížení předmětu plnění budoucí smlouvy zástavním právem, věcným břemenem nebo nájmem.<sup>266</sup>

### 8.2.2 Sekundární objekt

Sekundárním objektem smlouvy o smlouvě budoucí je uzavření budoucí smlouvy, tedy zrealizování kontraktační povinnosti, založené předběžnou smlouvou, dalším právním úkonem.

---

<sup>263</sup> K subjektivním právům a právním povinnostem srov. např. Tamtéž, s. 149 an.

<sup>264</sup> Např. teorie i praxe se shodují, že ve smlouvě o smlouvě budoucí je možné se zavázat k převodu nemovitosti, kterou budoucí převodce teprve získá, resp. která v budoucnu teprve vznikne, tedy která se převodci do vlastnictví teprve dostane. Tento závěr se plně shoduje s obecným závěrem, že předmětem kupní smlouvy může být i věc, která teprve v budoucnu vznikne. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 320, srov. rozsudek NS sp. zn. 30 Cdo 1244/99 publikovaný in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 347.

<sup>265</sup> (...) převede-li zavázaný ze smlouvy o smlouvě budoucí na třetí osobu věc, jejíž převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, pak vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí a právní vztah z ní vzešlý působí jen mezi jejími účastníky (nepůsobí tedy absolutně), práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí a z tohoto právního vztahu zaniknou; důvodem zániku těchto práv a povinností je nemožnost plnění (§ 575n.); v takovém případě vzniká mezi účastníky smlouvy náhradně odpovědnost za porušení smlouvy o smlouvě budoucí (srov. zejména § 420n.). Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 319. Tato skutečnost tedy není sama o sobě důvodem neplatnosti kupní smlouvy podle § 39 ObčZ. Srov. s SJ č. 3/1998- Nejvyšší soud České republiky, publikováno Tamtéž, s. 321. a rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 2390/2000.

<sup>266</sup> V právní praxi smlouva o smlouvě budoucí může obsahovat i závazek prodávajícího, že nemovitost, která má být převedena na kupujícího, nebude v době účinnosti postižena zástavním právem, věcným břemenem, nájmem či jinou právní závadou, se sankcí smluvní pokuty, jakož i s možností kupujícího odstoupit od smlouvy. Pokud však má být smlouva o smlouvě budoucí podkladem pro poskytnutí úvěru, měla by obsahovat souhlas budoucího kupujícího s tím, že nemovitost bude zatížena zástavním právem, které by tento úvěr zajišťovalo. In Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 441.

Pokud se týká počtu budoucích smluv, lze předběžnou smlouvu uzavřít ohledně jak jedné, tak i více budoucích smluv,<sup>267</sup> přičemž při pluralitě budoucích smluv se zákonný požadavek na vymezení budoucí smlouvy ve smlouvě o jejím uzavření vztahuje na každou z těchto budoucích smluv.

Z výše uvedeného vyplývají dvě specifika objektu smlouvy o smlouvě budoucí; objekt smlouvy o smlouvě budoucí tuto smlouvu odlišuje od klasických smluv na plnění a její primární objekt se sekundárním objektem jsou v poměru činnosti a jejího výsledku, proto jsou teoreticky i prakticky zřetelně odlišeny.

### **8.3 Obsah smlouvy o smlouvě budoucí**

Obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, resp. právního vztahu jí založeného, jsou práva a povinnosti jejích subjektů ve vztahu k objektu právního vztahu. Jedná se o písemně sjednaný závazek alespoň jedné smluvní strany uzavřít do dohodnuté doby budoucí smlouvu, o jejíž podstatných náležitostech se museli účastníci dohodnout, a právo domáhat se u soudu do jednoho roku po uplynutí dohodnuté doby pro uzavření budoucí smlouvy nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím v případě, že k uzavření budoucí smlouvy ve sjednané době nedošlo.

Podstatnými složkami, nutným obsahovým minimem, minimálním zákonným požadavkem na obsah smlouvy o smlouvě budoucí neboli essentialia (necessaria) negotii smlouvy o smlouvě budoucí je shodná vůle stran o jejích nezbytných znacích, tedy kumulativní sjednání závazku uzavřít budoucí smlouvu (1), dohoda o podstatných náležitostech budoucí smlouvy (2) a dohoda o době, do které má být budoucí smlouva uzavřena (3). Tyto tři podstatné složky jsou pojmovými, neboli definičními, znaky smlouvy o smlouvě budoucí a jsou nezbytně vyžadovány pro platnost uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Pokud nedojde k jejich kumulativnímu naplnění při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, nemůže smlouva o smlouvě budoucí podle § 50a ObčZ platně vzniknout.<sup>268</sup> Tím není vyloučen platný vznik jiné, pravděpodobně

<sup>267</sup> Plíva, S. 2009, c.d., s. 71.

<sup>268</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d.,s. 441, Plecítý, V., Kocourek, J. 2007, c.d., s. 117.a rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 910/98, dle kterého platné právo neumožňuje zpětné zhojení vad právních úkonů absolutně neplatných (konvalidaci). Proto je pro právní posouzení smlouvy o smlouvě budoucí rozhodný stav v době jejího uzavření; skutečnosti nastalé později nemají na její platnost vliv. Publikováno in Plecítý, V., Kocourek, J. 2007, c.d., s. 118.

nepojmenované, smlouvy, z níž by však automaticky nevyplývaly pro smluvní strany ty povinnosti a oprávnění, které zakládá řádně uzavřená smlouva o smlouvě budoucí.<sup>269</sup>

Smlouva o smlouvě budoucí může obsahovat a zpravidla také obsahuje kromě podstatných složek, které jak jsem právě vyložil, obsahovat musí, i další ujednání, kterými strany mohou blíže určit obsah jejich závazku; při těchto dalších ujednáních je však nutné respektovat ustanovení zákona, od nichž není možné se smluvně odchýlit. Takovými dalšími ujednáními mohou být např. sjednání odkládací nebo rozvazovací podmínky dle § 36 ObčZ, ujednání o možnosti odstoupení od smlouvy dle § 48 ObčZ, sjednání smluvní pokuty dle § 544 a 545 pro případ porušení smluvní povinnosti,<sup>270</sup> blíže upravený postup při uzavírání budoucí smlouvy, způsob placení a platební podmínky, stanovení skutečností, které způsobí zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu,<sup>271</sup> či úprava doby, místa a způsobu plnění.

Účastníci smlouvy o smlouvě budoucí mohou také využít § 50b ObčZ. Mohou se totiž dohodnout, že obsah smlouvy o smlouvě budoucí bude ještě doplněn, současně však musí dostát požadavku citovaného ustanovení; zmíněná dohoda je totiž možná jen tehdy, pokud účastníci dali nepochybně najevo, že smlouva má platit, i kdyby k dohodě o zbytku smlouvy nedošlo.<sup>272</sup>

Smluvní povaha umožňuje stranám, na základě jejich dohody a před uzavřením budoucí smlouvy, měnit obsah smlouvy o smlouvě budoucí, případně smlouvu o smlouvě budoucí i zrušit; strany tedy mohou na základě dohody se smlouvou o smlouvě budoucí volně disponovat do doby, než bude uzavřena budoucí smlouva.

### **8.3.1 Závazek jedné nebo obou stran k uzavření budoucí smlouvy**

Kontraktační povinnost, neboli závazek uzavřít budoucí smlouvu, je jedním ze tří základních definičních znaků smlouvy o smlouvě budoucí. Tento závazek je založen smlouvou o smlouvě budoucí, má relativní povahu a vztahuje se ke konkrétní budoucí smlouvě. Relativní povaha znamená, že smlouva o smlouvě budoucí působí jen mezi

---

<sup>269</sup> Srov. Bejček, J. *Předsmluvní stadium*. Právní rádce, č. 1, 1994, s. 10.

<sup>270</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 1079/99, dle kterého pokud účastníci ve smlouvě o smlouvě budoucí sjednali jako smluvní pokutu nevrácení zálohy, je podmínkou platnosti tohoto ujednání o smluvní pokutě platnost smlouvy o smlouvě budoucí. Publikováno in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 351.

<sup>271</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 26 Odo 1160/2005, dle kterého ujednání, jimiž si účastníci smlouvy o budoucí smlouvě sjednali i jiné důvody zániku závazku z této smlouvy, než je důvod uvedený v § 50a odst. 3 ObčZ, není neplatné pro rozpor se zákonem.

<sup>272</sup> Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 283.

stranami smlouvy, působí inter partes, tedy práva a povinnosti, ze smlouvy o smlouvě budoucí vyplývající, se vztahují ke konkrétnímu subjektu a tímto subjektem je druhá smluvní strana. Vztah ke konkrétní budoucí smlouvě znamená, že se strany při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí musí dohodnout na podstatných náležitostech budoucí smlouvy, tedy jaká (myšleno typem určená či atypická smlouva, u které musí být bez pochyby interpretací z obsahu předběžné smlouvy zjištělné, o kterou budoucí smlouvu se má jednat) smlouva má být v budoucnu uzavřena a sjednání jejích podstatných náležitostí ve smlouvě o smlouvě budoucí. Realizační smlouva tedy může mít podobu smlouvy pojmenované, ale i nepojmenované.

Výše jsem již uvedl, že smlouva o smlouvě budoucí může být uzavřena jako dvoustranná i jako vícestranná, není tedy omezen počet smluvních stran.

Kontraktační povinnost se může vztahovat na obě, resp. na všechny nebo jen na jednu smluvní stranu, tedy kontraktační povinnost může být mezi smluvními stranami různě rozložena, a proto závazek vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí může být synallagmatický či asynallagmatický;<sup>273</sup> variabilita rozložení kontraktační povinnosti mezi účastníky smluvního vztahu tak nabízí dvě alternativy z hlediska vzájemné korelace práv a povinností. Z toho vyplývá, že každá strana má právo, povinnost nebo právo a povinnost budoucí smlouvu uzavřít, tudíž za smlouvu o smlouvě budoucí lze považovat i takovou smlouvu, na základě které vznikne jedné ze smluvních stran pouze povinnost předložit návrh na uzavření budoucí smlouvy v předem určené době druhé smluvní straně a druhé ze smluvních stran vznikne povinnost tento návrh v předem určené době přijmout. Pokud je kontraktační povinnost sjednána jako jednostranně zavazující a opravňující, je nutné ve smlouvě sjednat, který účastník je nositelem povinnosti a který účastník je nositelem oprávnění. Jestliže závazek uzavřít budoucí smlouvu smluvně převezmou všechny smluvní strany smlouvy o smlouvě budoucí, což je pravidlem,<sup>274</sup> získají všechny tyto smluvní strany postavení oprávněných i zavázaných stran současně.<sup>275</sup> V takovém případě se hovoří o oboustranně zavazující a opravňující smlouvě o smlouvě budoucí.<sup>276</sup> V případě, že vznikne povinnost uzavřít

<sup>273</sup> Kontraktační povinnost nese v případě asynallagmatického rozložení pouze a výhradně jeden z kontraktantů a oprávnění požadovat plnění ze smlouvy tak připadá jako celek druhé straně. Povinnosti k plnění, kterou nese jedna strana smlouvy, odpovídá právo druhé strany plnění zákonnými prostředky vymáhat. Jako kompenzaci za takto disbalanční rozložení práv a povinností je možné smluvit úplatu.

<sup>274</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 440.

<sup>275</sup> Srov. např. Holub, M. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. Sv. I. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2003, s. 200 a Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 318.

<sup>276</sup> Srov. Švestka, J., 1992, c.d., s. 550.



budoucí smlouvu pouze na straně jednoho smluvní subjektu, aktivně legitimován k domáhání se nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím je jen druhý smluvní subjekt, tedy jen tomuto druhému subjektu náleží právo na uzavření budoucí smlouvy.

Ke stejnému závěru dochází i judikatura: Ustanovení § 50a ObčZ nepřekáží tomu, aby záměr uzavřít v budoucnu smlouvu byl ve smlouvě o budoucí smlouvě vyjádřen tak, že jedna ze smluvních stran se zavazuje předložit druhé ve stanovené době návrh smlouvy dojednaného obsahu a druhá strana se jej zavazuje ve stanovené době poté přijmout. V takovém případě smluvní straně, jež na sebe převzala závazek návrh smlouvy předložit, nelze rozsudkem podle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ uložit, aby návrh předložený druhou smluvní stranou přijala,<sup>277</sup> tedy účastníci jsou v takovém případě oprávněni domáhat se vůči druhé straně pouze konkrétních volných prohlášení, které účastníci smlouvy o budoucí smlouvě pro sebe jednotlivě dojednali.<sup>278'279</sup>

Povinnosti smluvních stran se tudíž vážou jen k těm povinnostem, které subjekty smlouvy o budoucí smlouvě jednotlivě převzaly; proto smluvní straně, jež převzala pouze povinnost předložit jen návrh smlouvy (§ 43a), nelze soudním rozhodnutím uložit jinou povinnost, konkrétně povinnost, aby návrh předložený druhou stranou i přijala (§ 43c). Závazek jedné či obou stran může být spojen i se splněním odkládací podmínky (§ 36 odst. 2).<sup>280</sup>

Strany smlouvy o smlouvě budoucí mají také možnost sjednat převzetí kontraktační povinnosti za úplatu, která např. může plnit kompenzační funkci v případě předběžných smluv, jejichž uzavření není pro strany stejně výhodné.<sup>281</sup>

---

<sup>277</sup> Rozsudek NS 2 Cdm 254/96 uveden in Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 320.

<sup>278</sup> Z odůvodnění rozsudku R 44/98, publikovaný in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 346.

<sup>279</sup> Závazek jednoho či obou účastníků uzavřít budoucí smlouvu (předložit či přijmout návrh smlouvy) může být vázán i na splnění podmínky, na níž závisí, zda tato povinnost vznikne či nikoliv (podmínka odkládací podle § 36 odst. 2 věta druhá obč. zák.). Tehdy je účastník oprávněn požadovat nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím pouze za předpokladu, že podmínka na straně druhého účastníka byla splněna. Z odůvodnění rozsudku 25 Cco 1741/98.

<sup>280</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 318., srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 440.

<sup>281</sup> Půjde zejména o předběžné smlouvy, které rozkládají kontraktační povinnost mezi strany nerovnoměrně, čímž zvýhodňují stranu k uzavření budoucí smlouvy oprávněnou proti straně k těmto povinné; úplatou potom nositel kontraktační povinnosti přijímá kompenzaci svého nevýhodného postavení, resp. nositel odpovídajícího oprávnění platí cenu za své výhodnější postavení.

V pochybnostech ohledně rozložení kontraktační povinnosti se nabízí řešení v podobě pravidel výkladu právních úkonů dle § 35 ObčZ<sup>282</sup> a pravidla určitosti právních úkonů dle § 37 ObčZ.<sup>283</sup>

Pokud by kontraktační povinnost nepřevzala ani jedna ze stran, jednalo by se, jak uvádím výše, o neplatné uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a maximálně by pak mohlo jít o nějakou předsmělní nepojmenovanou dohodu.

### 8.3.2 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy

Určení předmětu plnění budoucí smlouvy je jedním ze tří základních definičních znaků smlouvy o smlouvě budoucí, zákon v § 50a odst. 1 ObčZ vyžaduje k jejímu platnému uzavření vymezení všech podstatných náležitostí budoucí smlouvy. Tím se kromě jiného rozumí, že nic nebrání tomu, aby si strany dojednaly celý obsah oné budoucí smlouvy.<sup>284</sup> Protože smlouva o budoucí smlouvě není zvláštním typem smlouvy,<sup>285</sup> ale je druhem smlouvy určeným podle předmětu (...), stanoví se ony podstatné náležitosti, jež je třeba i ve smlouvě o budoucí smlouvě ujednat, v úpravě typu té které smlouvy.<sup>286</sup> Podstatnými náležitostmi se rozumí ujednání (složky), které jsou pro platnost právního úkonu podstatné, tj. složky, které daný typ smlouvy identifikují a bez nichž si nelze takovou smlouvu ani představit,<sup>287</sup> obecně tedy složky, o nichž se strany dohodnout musí, aby vůbec smlouva jakožto určitá smlouva vznikla.<sup>288</sup> Smlouvu o smlouvě budoucí lze uzavřít i v případě, že to, co má být předmětem budoucí smlouvy, ještě neexistuje, anebo sice existuje, ale není ve vlastnictví budoucího převodce.<sup>289</sup> Nesjednané podstatné náležitosti budoucí smlouvy nelze žádným podpůrným způsobem nahradit, proto je při nesjednání všech podstatných náležitostí budoucí smlouvy smlouva o smlouvě budoucí pro rozpor se zákonem dle § 39 ObčZ

<sup>282</sup> Pro smlouvu o uzavření budoucí smlouvy § 266 ObchZ.

<sup>283</sup> Poněkud odlišné řešení uvádí J. Dědič, když zastává názor, že v pochybnostech se má za to, že jsou zavázány obě strany. Srov. Dědič, J. a kol. *Obchodní zákoník - komentář*. Díl IV. Praha : Polygon, 2002, s. 3314. J. Dědič se sice vyjadřuje ke smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, ale závěry lze vztáhnout i na smlouvu o smlouvě budoucí.

<sup>284</sup> Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 303.

<sup>285</sup> Rozdílně k tomu např. Plíva, S. 2009, c.d., s. 71, dle kterého jde o určitý smluvní typ (hovoří o smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, ale tyto závěry lze aplikovat i na smlouvu o smlouvě budoucí).

<sup>286</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 442, srov. Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 281.

<sup>287</sup> Štefko, M. 2009, c.d., s. 17.

<sup>288</sup> Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 304.

<sup>289</sup> Srov. Tamtéž.

absolutně neplatná, takže z ní nevznikají pro strany žádné právní následky (práva a povinnosti).<sup>290</sup>

V případě smlouvy o budoucí smlouvě kupní jsou podstatnými náležitostmi určení předmětu budoucí kupní smlouvy, tedy předmětu koupě a sjednaná cena.<sup>291</sup>

Podstatnými náležitostmi budoucí smlouvy je v případě nemovitosti, která má být předmětem plnění budoucí smlouvy, její nezaměnitelná identifikace ve smlouvě o smlouvě budoucí.<sup>292</sup> Soudní praxe dospěla k závěru a M. Kindl se s tímto závěrem ztotožňuje, že není nutné, aby specifikace nemovitosti vyhovovala již ve smlouvě o smlouvě budoucí požadavkům katastrálních předpisů, protože účelem smlouvy o smlouvě budoucí je uzavření budoucí kupní smlouvy na nemovitost, nikoli vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí.<sup>293</sup> S tímto J. Švestka a M. Zuklínová nesouhlasí a tvrdí, že lze naopak usuzovat, že prodávaná nemovitost musí být již ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě přesně označena tak, jak požaduje § 133 odst. 2, 3 ObčZ ve spojení s předpisy o evidenci právních vztahů v katastru nemovitostí<sup>294</sup> a že tento požadavek platí i pro smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy v obchodních vztazích,<sup>295</sup> jelikož nemovitosti jsou individuálně určené věci a vzhledem k neměnné

---

<sup>290</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 553 a rozsudek NS sp.zn. 33 Odo 273/2001 dle kterého jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu.

<sup>291</sup> Dle Rc 14/74 musí dohoda o budoucí kupní smlouvě obsahovat všechny obsahové náležitosti, jež má mít budoucí kupní smlouva. Publikováno in Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 283. Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 30 Cdo 1641/2006, dle kterého okolnost, že v kupní smlouvě se účastníci dohodli na nižší kupní ceně než v dohodě o (předcházející) budoucí kupní smlouvě, nečiní kupní smlouvu neplatnou. Publikováno in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d.,s. 444. a s B 31/87, dle kterého jestliže dohoda o ceně prodávané věci odkazuje na již existující znalecký posudek, popřípadě na posudek, který některý s účastníků opatří s tím, že se účastníci takto určené ceně podrobí, je dohoda, pokud jde o cenu, dostatečně určitá (§ 37 ObčZ) a uzavřená dohoda opravňuje k podání žaloby o uložení povinnosti uzavřít kupní smlouvu. Publikováno in Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. *Občanský zákoník*. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou (včetně věcného rejstříku). 12. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 111.

<sup>292</sup> Označení pozemků ve smlouvě o smlouvě budoucí pouze údajem o katastrálním území a minimální výměře pozemků není určitým vymezením předmětu budoucí smlouvy a tento nedostatek nelze nahradit výkladem projevu vůle. C 593, publikováno Tamtéž. Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků, je neurčitá a proto i ve smyslu § 37 odst. 1 ObčZ neplatná, a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným (pro účastníky úkonu zřejmým) způsobem. Rozsudek NS sp.zn. 33 Odo 273/2001, publikováno in Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 283.

<sup>293</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 33 Cdo 4404/2008, rozsudkem NS sp. zn. 2 Cdon 609/97 a s rozsudkem NS sp. zn. 30 Cdo 1244/99, publikováno in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d.,s. 445 a Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282.

<sup>294</sup> z. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a z. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

<sup>295</sup> K problematice určitosti předmětu plnění budoucí smlouvy se Nejvyšší soud České republiky vyjádřil tak, že pokud si smluvní strany určily ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy předmět realizační smlouvy jako „dům ve V. ulici, č.p. – v Praze, včetně pozemku, na němž vázne zástavní právo ve

geografické poloze jsou zároveň věcmi jedinečnými, které nelze zaměňovat, a proto každá předběžná smlouva o budoucí kupní smlouvě na nemovitost musí obsahovat z hlediska určitosti<sup>296</sup> dle § 37 ObčZ všechny nezbytné údaje k následnému převodu této nemovitosti. Důvodem je to, že pokud by dotyčná nemovitost řádně označena nebyla, soud by nemohl svým rozhodnutím chybějící obsah smlouvy doplnit.<sup>297</sup>

Tuto problematiku lze uzavřít již poměrně starým rozsudkem,<sup>298</sup> který je v této souvislosti hojně citován, tedy že „soud nemůže při rozhodování podle § 50a odst. 2 občanského zákoníku ničeho na podstatných náležitostech smlouvy měnit,<sup>299</sup> a dále, jelikož katastrální zákon č. 344/1992 Sb. upravuje v ustanovení § 5 speciální požadavky na identifikaci nemovitostí v listinách (což se týká jak smluv, tak rozsudku soudu), bude požadavku určitosti smlouvy vyhovovat identifikace předmětu plnění uvedením parcelních čísel, čísel popisných (popř. evidenčních) a katastrálního území, v němž se nemovitosti nacházejí“, kteréžto požadavky v případě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy tak přísně neplatí.

V případě smlouvy o budoucí smlouvě darovací jsou podstatnými náležitostmi určení předmětu daru a bezplatnost.

V případě smlouvy o budoucí smlouvě nájemní jsou podstatnými náležitostmi přenechání užívání věci či braní užitků z této věci, dočasnost a úplatnost.<sup>300</sup>

V případě smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu bytu jsou jejími podstatnými náležitostmi dle § 686 ObčZ označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a ujednání o nájemném nebo způsobu jeho výpočtu i ujednání o výši nebo způsobu výpočtu úhrady za služby, tedy za plnění poskytované s užíváním bytu tak, aby na

---

prospěch H.-B. a.s.“, je zcela jednoznačně patrné, že předmětem budoucího majetkoprávního převodu má být nemovitost, a to konkrétní dům blíže určený příslušnou ulicí a číslem popisným, včetně pozemku. Takovéto vymezení předmětu budoucí smlouvy shledal NS ČR jako naprosto dostačující a vyhovující požadavku zákona, aby předmět budoucí smlouvy byl určen alespoň obecným způsobem, neboť je zcela jasně a naprosto nezaměnitelně určeno, o jaké nemovitosti jde. Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 32 Odo 557/2006.

<sup>296</sup> Srov. rozsudek NS sp.zn. 25 Cdo 1497/2005, dle kterého požadavkům na určitost právního úkonu mohou účastníci vyhovět i tím, že se určitě a přesně dohodnou na tom, že pro účely uzavření budoucí kupní smlouvy bude předmět prodeje vymezen nejprve identifikací budoucího odděleného pozemku podle údajů, jež měli účastníci smlouvy k dispozici při podpisu smlouvy, s následným odsouhlasením oddělovacího geometrického plánu, podle něhož bude parcela zobrazena do katastrální mapy a bude proveden zápis do katastru nemovitostí. Publikováno in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 358.

<sup>297</sup> Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 319- 320 a Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d.,s. 443 a Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 304.

<sup>298</sup> Rozsudek VS v Praze sp. zn. 11 Cmo 1/96.

<sup>299</sup> Tedy ani nedostatečnou specifikaci nemovitosti.

<sup>300</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 553.

základě sjednaných údajů bylo možno objektivně dospět ke konkrétní peněžitě částce, pokud chybí i jen jedna z těchto náležitostí, je smlouva o smlouvě budoucí nájemní absolutně neplatná.<sup>301</sup>

V případě smlouvy o budoucí smlouvě pracovní jsou podstatnými náležitostmi druh vykonávané práce, místo výkonu práce a den nástupu do práce.<sup>302</sup>

### 8.3.3 Doba uzavření budoucí smlouvy

Dohodnutí doby uzavření budoucí smlouvy je jedním ze tří základních definičních znaků smlouvy o smlouvě budoucí. Jejím účelem je objektivní určení termínu, kdy má dojít k uzavření budoucí smlouvy, tuto dobu není nutné stanovit přímo, může být stanovena jakýmkoli způsobem, z něhož je možné dobu bez pochybnosti dle § 35 ObčZ dovodit výkladem tak, aby byl výsledek určitý, tedy může být stanovena označením určitého budoucího dne, vymezena jako období (např. měsíc či čtvrtletí určitého roku) či určena trváním lhůty apod. Jestliže je však výsledné sjednání doby neurčité, platí, že doba nebyla dohodnuta. Strany tak mají povinnost ve smlouvě o smlouvě budoucí konkrétně vymežit dobu, tudíž určit ve smlouvě o smlouvě budoucí objektivně seznatelným způsobem lhůtu či den, ve které trvá závazek uzavřít budoucí smlouvu, tedy ve které době má oprávněná strana právo a zavázaná strana povinnost budoucí smlouvu uzavřít, jinak je smlouva o smlouvě budoucí pro rozpor se zákonem dle § 39 ObčZ absolutně neplatná.<sup>303</sup> Dohodou lze také běh časového určení vázat na právní podmínku (odkládací, rozvazovací).<sup>304</sup> Pokud není ve smlouvě o smlouvě budoucí stanoven počátek běhu lhůty, má se za to, že lhůta počala běžet zároveň s účinností smlouvy o smlouvě budoucí.<sup>305</sup> Nějakou maximální či minimální délku této doby zákon sám nestanoví, takže její určení závisí pouze na úvaze samotných subjektů

---

<sup>301</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 1173/2009 a rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2105/2003, dle kterého smlouva o budoucí smlouvě o nájmu bytu musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu stanovené zákonem; chybí-li, byť jediná z nich, má to za následek absolutní neplatnost takové smlouvy a Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 440, dále rozhodnutí R 69/2005, dle kterého smlouva o budoucí nájemní smlouvě je absolutně neplatná, jestliže nestanoví způsob výpočtu úhrady za služby, ale toliko určuje, že „výši úhrady stanoví správce nemovitosti“ publikováno in Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 305, Sou R NS č 31 – C 3087 publikováno in Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 321 a rozhodnutí zveřejněné pod č. 69/2005 Sb. s. r. s., o němž se zmiňuje Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 442.

<sup>302</sup> Srov. Štefko, M. 2009, c.d., s. 17.

<sup>303</sup> Srov. s usnesením NS sp. zn. 28 Cdo 2206/2001.

<sup>304</sup> Plíva, S. 2009, c.d., s. 71.

<sup>305</sup> Srov. Holub, M. a kol. 2003, c.d., s. 200, Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 318, Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. 2006, c.d., s. 110 a Švestka, J. 1992, c.d., s. 552..

předběžné smlouvy. Ti se při jejím určení řídí oboustranně vyhovujícími zájmy a potřebami (již sjednanou délku této doby mohou ovšem strany předběžné smlouvy dalšími ujednáními jak zkrátit, tak prodloužit).<sup>306</sup>

Od doby k uzavření budoucí smlouvy je nutné odlišovat dobu plnění budoucí smlouvy, která není nutnou náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí.

#### **8.4 Forma smlouvy o smlouvě budoucí**

Smlouva o smlouvě budoucí musí být dle § 50a odst. 1 ObčZ uzavřena v písemné formě, její platnost je tedy podmíněna zákonem požadovanou písemnou formou.<sup>307</sup> Jedná se o prostou písemnou formu zcela nezávislou na formě konkrétní budoucí smlouvy, tato prostá písemná forma je vyžadována a zároveň postačí pro každou smlouvu o smlouvě budoucí. Tuto formu je třeba zachovat vždy, tj. bez zřetele na to, jakou formu bude mít, resp. má mít, dotyčná smlouva budoucí.<sup>308</sup> To znamená, že nezáleží na tom, jestli pro budoucí smlouvu forma není předepsána, nebo jestli je předepsána prostá či kvalifikovaná písemná forma. Písemná forma se vztahuje na celý dohodnutý obsah smlouvy o smlouvě budoucí, tedy jak na obsah povinný, tak i nepovinný.<sup>309</sup> Pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí dle § 46 odst. 2 postačí, dojde-li k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí, přičemž dle § 40 odst. 3 ObčZ projevy účastníků nemusí být na téže listině a podpisy nemusí být úředně ověřeny ani tehdy, jde-li o nemovitost.<sup>310</sup>

Dle § 40 odst. 4 ObčZ je písemná forma zachována, pokud je právní úkon učiněn telegraficky, dálnopisem nebo elektronickými prostředky, jež umožňují zachycení obsahu právního úkonu a určení osoby, která právní úkon učinila.

---

<sup>306</sup> Švestka, J. 1992, c.d., s. 552. Pokud si účastníci ve smlouvě o smlouvě budoucí dohodli, že sjednaná lhůta k uzavření kupní smlouvy se prodlouží v případě překážky, kterou nezpůsobí jedna ze stran, pak neplněním závazku z úvěrové smlouvy jedním z účastníků k prodloužení této lhůty nedojde. C 1005. Publikováno in Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. 2006, c.d., s. 111.

<sup>307</sup> Dle některých autorů je platnost smlouvy o smlouvě budoucí podmíněna předně zákonem požadovanou písemnou formou. Srov. např. Holub, M. a kol. 2003, c.d., s. 200.

<sup>308</sup> Tamtéž.

<sup>309</sup> Jedná se o obecnou zásadu, týkající se všech smluv, pro jejichž uzavření je nutná písemná forma. Plíva, S. 2009, c.d., s. 71.

<sup>310</sup> Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu (srov. rozsudek NS sp. zn. Cdon 227/96). Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu. Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 33 Odo 1171/2005. Publikováno in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 359

Dle § 40 odst. 3 ObčZ je písemný právní úkon platný, pokud byl podepsán jednajícím osobou, přičemž podpis může být nahrazen mechanickými prostředky v případech, kdy je to obvyklé, a je-li právní úkon učiněn elektronickými prostředky, může být podepsán elektronicky podle zvláštních předpisů.

Jestliže nebyla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena v písemné formě, tak je dle § 40 odst. 1 ObčZ absolutně neplatná; absolutní neplatnost takové smlouvy vyplývá i z jejího rozporu se zákonem dle § 46 odst. 1 ve spojení s § 39 ObčZ.<sup>311</sup> Absolutní neplatnost znamená, že se na úkon hledí, jako kdyby vůbec nebyl učiněn. Tento následek nastává přímo ze zákona a není třeba jej vyslovovat rozhodnutím soudu, soud naopak k absolutní neplatnosti přihlíží z úřední povinnosti, i kdyby ji účastník nenamítal. (...) Přijetí plnění z úkonu neplatného jen pro nedostatek předepsané formy však není bezdůvodným obohacením (proto se nemusí vracet).<sup>312</sup>

Písemná forma je dle § 40 odst. 2 ObčZ vyžadována i pro případ změny či zrušení smlouvy o smlouvě budoucí.

## **8.5 Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu**

V § 50a ObčZ nejsou stanovena žádná pravidla postupu při realizaci kontraktační povinnosti, plynoucí ze smlouvy o smlouvě budoucí. Strany tak mají možnost sjednat ve smlouvě o smlouvě budoucí vlastní autonomní pravidla postupu realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu.

Strany si tudíž mohou sjednat, že jedna strana má ve lhůtě sjednané ve smlouvě o smlouvě budoucí povinnost předložit návrh na uzavření budoucí smlouvy druhé smluvní straně a druhá smluvní strana má pak povinnost tento návrh přijmout. Povinnosti prohlášení vůle pak nesměřují k oběma stranám obsahově identicky a neplatí tedy, že obě strany jsou povinny přijmout návrh strany druhé, popřípadě že obě strany jsou oprávněny návrh učinit.<sup>313</sup>

Oprávněný má v tomto právním vztahu tedy pozici toho, kdo má možnost uplatnit v zákonem stanovené lhůtě své právo na uzavření smlouvy a jehož jedinou sankcí je případné zmeškání lhůty k vymáhání tohoto práva. Oprávněný také zároveň není zavázán přijmout návrh smlouvy předložený druhou stranou.<sup>314</sup>

<sup>311</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 552.

<sup>312</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 137, srov. § 455 odst. 1 ObčZ.

<sup>313</sup> Srov. odůvodnění rozsudku R 44/98, publikované in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 346.

<sup>314</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 2 Cdm 254/96.

## 8.6 Porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu

Dle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod se může každý domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.

V případě porušení závazku, uzavřít do dohodnuté doby budoucí smlouvu, se může oprávněná strana, tj. strana, která svou smluvní vůli řádně projevila, pokud ji byla povinna projevit, na základě samotného uplynutí této lhůty, tudíž eo ipso, dle § 50a odst. 2 ObčZ do jednoho roku ode dne, kdy uplynula doba sjednaná ve smlouvě o smlouvě budoucí pro uzavření budoucí smlouvy,<sup>315</sup> domáhat žalobou u soudu, aby prohlášení vůle povinné strany, tedy druhého účastníka či účastníků, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, přičemž právo na náhradu škody tím není dotčeno. Jinak řečeno, může podat žalobu, aby druhé smluvní straně byla uložena povinnost smlouvu skutečně uzavřít,<sup>316</sup> pokud strana, která měla předložený návrh akceptovat, návrh nepřijme, anebo pokud již předem připravenou smlouvu jedna ze stran odmítá přijmout (např. připojit k ní svůj podpis).<sup>317</sup> Jednorozční lhůta pro domáhání se nahrazení projevu vůle povinné strany soudem začne běžet uplynutím sjednané doby, do které měla být uzavřena budoucí smlouva, a prodlužuje tak vázanost účastníků založenou jejich projevy vůle ve smlouvě o smlouvě budoucí, jelikož umožňuje domáhání se u soudu, aby prohlášení vůle o uzavření budoucí smlouvy bylo nahrazeno soudním rozhodnutím po uplynutí doby dohodnuté ve smlouvě o smlouvě budoucí pro uzavření budoucí smlouvy.<sup>318</sup>

Závazek uzavřít budoucí smlouvu je tudíž vynutitelný soudně a pokud soud žalobě vyhová, tedy pokud bude oprávněná strana úspěšná, tak dnem, kdy rozhodnutí soudu nabude právní moci, je smlouva uzavřena. Toto právo je nutné uplatnit žalobou podle § 80 písm. b) OSŘ. Aktivně legitimovaný účastník může uplatnit právo na nahrazení projevu vůle druhé strany za objektivní okolnosti neuzavření budoucí smlouvy v dohodnuté době. Není tedy relevantní, z jakého důvodu nedošlo k uzavření budoucí smlouvy, tedy právní význam nemá ani okolnost, jestli oprávněný projev il iniciativu směřující k uzavření budoucí smlouvy. Případné zavinění některého

---

<sup>315</sup> Tedy do jednoho roku od doby, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena a nikoli od dojití návrhu na uzavření budoucí smlouvy druhému subjektu, jak poznamenává J. Švestka in Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 318.

<sup>316</sup> Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282.

<sup>317</sup> Srov. Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 304.

<sup>318</sup> Srov. Plecítý, V., Kocourek, J. 2007, c.d., s. 117.



z účastníků ani jiné okolnosti, pro které smlouva uzavřena nebyla, nic nemění na nároku vzniklém uplynutím dohodnuté doby. Zmíněné okolnosti by mohly mít význam pouze pro případné použití ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ, dle kterého výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy či pro výrok o náhradě nákladů řízení podle § 143 OSŘ, dle kterého žalovaný, který neměl úspěch ve věci, má právo na náhradu nákladů řízení proti žalobci, jestliže svým chováním nezavdal příčinu k podání návrhu na zahájení řízení.<sup>319</sup>

Aktivně legitimována k podání návrhu na nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím je osoba, která je nositelkou práva na uzavření budoucí smlouvy. Tato osoba může být nositelkou buď pouze práva, či současně práva i povinnosti uzavřít budoucí smlouvu. Návrh na nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím tedy nemůže podat osoba, která je pouze nositelkou povinnosti uzavřít budoucí smlouvu.

Povaha jednorocní lhůty na uplatnění práva na nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím není v zákoně výslovně stanovena. Dosavadní teoretické i praktické zkušenosti svědčí o promlčecí povaze lhůty. Někteří autoři zastávají názor, že tato lhůta je nepochybně lhůtou promlčecí, protože zákon v souvislosti s ní nestanoví, že nedostatek využití této lhůty je sankcionován zánikem práva dle § 583 ObčZ.<sup>320</sup> Objevily se ovšem i názory, že tato lhůta má povahu prekluzivní či dokonce svého druhu, tedy *sui generis*.<sup>321</sup> Tyto názory však již byly, z důvodu znění zmíněného § 583 ObčZ a uplatnění argumentu *a contrario* v rámci metody logického výkladu, výslovné úpravy povahy této lhůty v § 292 odst. 2 ObchZ a z požadavku na posuzování obdobných soukromoprávních vztahů stejně, překonány a v průběhu letité aplikace se ustálil výše zmíněný názor, že jde o lhůtu promlčecí.

Žalobní petit musí buď zahrnovat obsah budoucí (hlavní) smlouvy, anebo učinit neoddělitelnou součástí žaloby připojený návrh budoucí (hlavní) smlouvy.<sup>322</sup> S odkazem na judikaturu a na rozdílné názory M. Kindla a J. Švestky společně s M. Zuklínovou,

<sup>319</sup> Srov. s rozsudkem NS sp. zn. 25 Cdo 1741/98 a Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 318.

<sup>320</sup> Srov. Holub, M. a kol. 2003, c.d., s. 200 a Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 304.

<sup>321</sup> Srov. např. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 52, Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 319., Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 443 či Švestka, J. 1992, c.d., s. 556 a rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 597/2001, dle kterého nebyla-li do jednoho roku od původně sjednané doby pro uzavření smlouvy podána žaloba na stanovení povinnosti (kupní) smlouvu uzavřít, došlo k prekluzi tohoto práva. Shodně rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 58 Co 308/2007.

ohledně identifikace nemovitosti ve smlouvě o smlouvě budoucí,<sup>323</sup> jsem se zmínil o tom, že účelem smlouvy o smlouvě budoucí není vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nýbrž pouze uzavření budoucí (kupní) smlouvy. Žaloba na nahrazení projevu vůle musí předmět smlouvy náležitě a přesně individualizovat; neobsahuje-li všechny potřebné náležitosti například pro vklad do katastru nemovitostí, rozsudek nemůže projev vůle nahradit.<sup>324</sup>

Pokud v důsledku porušení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu, tedy v důsledku jednání strany v rozporu s jejím smluvním závazkem, vznikla druhé straně smlouvy o smlouvě budoucí škoda,<sup>325</sup> může se domáhat její náhrady, a to ať už využila svého práva v jednorroční lhůtě žalovat na uložení povinnosti uzavřít smlouvu, anebo ne.<sup>326</sup> Uplatnění práva na náhradu škody není vzájemně podmíněno a nijak nesouvisí s uplatněním práva na nahrazení projevu vůle povinné strany, tedy na uzavření budoucí smlouvy; jinak řečeno podáním či nepodáním žaloby na nahrazení projevu vůle není právo na náhradu případné škody dotčeno, tudíž obou práv se může oprávněný, který chtěl budoucí smlouvu uzavřít, domáhat souběžně, ovšem může se na základě svého rozhodnutí domáhat žalobou jen jednoho z těchto práv nezávisle na druhém. Za škodu se odpovídá podle § 420 an. ObčZ, právo na náhradu škody podléhá vlastní promlčecí době dle § 106 ObčZ.

Na základě § 574 odst. 2 ObčZ se nelze vzdát práv, jež mohou v budoucnu teprve vzniknout, tedy nelze se platně vzdát práv, která jsou předvídaná pro případ, že v dohodnuté době nebude uzavřena budoucí smlouva.

---

<sup>322</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 442. Srov. rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 4087/2008.

<sup>323</sup> Srov. Kapitulu 8, podkapitolu 8.3, odstavec 8.3.2 této práce.

<sup>324</sup> Srov. RC 53/91 a Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282, kde se o tomto rozsudku M. Kindl zmiňuje.

<sup>325</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 25 Cdo 1415/2006, dle kterého poruší-li budoucí prodávající povinnost převést na budoucího kupujícího předmět koupě za cenu uvedenou ve smlouvě o smlouvě budoucí, je škodou rozdíl mezi smlouvenou cenou a obvyklou cenou předmětu koupě v době, kdy měl být prodán budoucímu kupujícímu. Publikováno in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 445. a s C 2357, dle kterého osoba, která poruší závazek prodat nemovitost, odpovídá druhému účastníku smlouvy o smlouvě budoucí za škodu, která mu vznikla v souvislosti se zajišťováním finančních prostředků na koupi nemovitosti, včetně toho, že nahradil svému věřiteli (třetí osobě) škodu, která mu vznikla tím, že sjednaná půjčka nebyla čerpána. Publikováno in Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. 2006, c.d., s. 111.

<sup>326</sup> Srov. Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 443.

## 8.7 Nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím

Občanský zákoník předvídá v § 50a odst. 2 možnost náhradní realizace práva na uzavření budoucí smlouvy nahrazením projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím pro případ, že do dohodnuté doby dobrovolně nedošlo k uzavření budoucí smlouvy a oprávněná smluvní strana uplatní své právo ze smlouvy o smlouvě budoucí do jednoho roku od uplynutí sjednané lhůty u soudu; tímto způsobem je oprávněné smluvní straně poskytnuta ochrana, a to i proti vůli strany, která se z jakéhokoli důvodu uzavření budoucí smlouvy brání.<sup>327</sup>

Pravomocné rozhodnutí soudu, ukládající prohlášení vůle, dle § 161 odst. 3 OSŘ plně nahrazuje smluvní prohlášení, resp. podpis smluvní strany na smlouvě, neboli znamená přijetí, tedy akceptaci smlouvy, tudíž soudní rozhodnutí o nahrazení projevu vůle nahrazuje projev vůle povinné smluvní strany přijmout konkrétní návrh na uzavření smlouvy, takže mezi subjekty vznikne budoucí smlouva, aniž by bylo zapotřebí jakéhokoli výkonu rozhodnutí, jelikož povinnost zavázaného účastníka již byla splněna nahrazením adekvátního projevu jeho vůle, znamenajícího akceptaci návrhu na uzavření budoucí smlouvy, soudním rozhodnutím. Jedná se tedy o konstitutivní rozhodnutí, které je dle § 2 odst. 1 ObčZ zvláštní právní skutečností. Má se za to, že obsah smlouvy je stanoven ve výroku rozhodnutí soudu a výrok soudu o tom, že žalovaný má povinnost se žalobcem smlouvu uzavřít, vlastně nahrazuje podpis žalovaného na takové smlouvě. Také se dovozuje, že žalovaný smlouvu podepsal k tomu dni, do kterého má uloženo smlouvu uzavřít a pokud výrok rozsudku lhůtu k uzavření smlouvy nestanoví, ke dni právní moci rozsudku.<sup>328</sup> Nelze vyloučit, že budoucí smlouva bude uzavřena formou soudního smíru.<sup>329</sup>

<sup>327</sup> Srov. odůvodnění rozsudku NS 30 Cdo 1244/99, publikováno in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 347.

<sup>328</sup> Baudyš, P. *K prohlášení vůle rozhodnutím soudu*. Ad Notam. č. 4, 1997, s. 74

<sup>329</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 51, Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 319 a Chalupa, L. *K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. č. 11, 1998, s. 564 s R 14/1974 publikované in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 444.

Soud rozsudkem pouze nahradí chybějící projev vůle povinné smluvní strany,<sup>330</sup> tedy nahradí podpis povinné smluvní strany, jelikož na podstatných obsahových náležitostech budoucí smlouvy se museli účastníci kontraktačního procesu dohodnout již ve smlouvě o smlouvě budoucí a zároveň protože soud nemůže svým výkladem projevy vůle účastníků jakkoli doplňovat, nahrazovat, upřesňovat či napravovat.<sup>331</sup>

Právní mocí rozhodnutí bude tedy smlouva uzavřena, ovšem ke vzniku případných věcně právních účinků, dotýkajících se evidovaných nemovitostí, je nezbytný vklad do katastru nemovitostí.<sup>332</sup>

Pravomoc soudu je založena přímo ustanovením § 50a odst. 2 ObčZ, na toto ustanovení navazují ustanovení OSŘ, která upravují pravomoc a příslušnost soudů v občanském soudním řízení, těmito ustanoveními jsou § 7, § 9 an. a § 84 an. OSŘ.

## **8.8 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu**

### **8.8.1 Clausula rebus sic stantibus**

Závazek uzavřít budoucí smlouvu dle § 50a odst. 3 ObčZ zaniká, jestliže se okolnosti, ze kterých účastníci, případně kterýkoli z nich, vycházeli při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, změnily do té míry, tedy tak podstatně, že už nelze spravedlivě požadovat, objektivně posuzováno, aby byla budoucí smlouva uzavřena; tím dojde ke zproštění povinnosti zavázané strany uzavřít budoucí smlouvu přímo ze zákona, tudíž ex lege.<sup>333</sup><sup>334</sup>

---

<sup>330</sup> Má-li být rozsudkem soudu nahrazeno prohlášení vůle některého z účastníků smlouvy o koupi nemovitosti, musí být obsah této smlouvy uveden ve výroku rozsudku, popřípadě musí být ve výroku rozsudku uveden odkaz na obsah připojeného písemného vyhotovení kupní smlouvy, která se tak stává součástí výroku rozsudku. Není-li ve výroku rozsudku převáděný pozemek náležitě individualizován (údajem o obci, parcelním číslem katastrálního území, popřípadě též údajem o jeho druhu a výměře) a neobsahuje-li tento výrok také údaj o kupní ceně, nemůže rozsudek nahradit nedostatek projevu vůle prodávajícího s uzavřením kupní smlouvy. Rc 53/91, publikováno in Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 283.

<sup>331</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 1171/2005, dle kterého je nepřipustné, aby soud při rozhodování o nahrazení projevu vůle účastníka smlouvy o budoucí smlouvě napravoval neurčité údaje týkající se podstatných náležitostí budoucí smlouvy výkladem projevů vůle účastníků. Publikováno in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 444.

<sup>332</sup> Srov. Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. 2006, c.d., s. 110.

<sup>333</sup> Lze mít za to, že zmíněné ustanovení se vztahuje jen takové okolnosti, o nichž bude možno objektivně usuzovat, zda je strany při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí měly na mysli či nikoliv.

<sup>334</sup> Změna okolností ve smyslu § 50a odst. 3 obč. zák. může způsobit zánik závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě. Citované ustanovení předvídá proměnlivost práv a povinností vyplývajících ze závazkových vztahů. Výjimečně proto připouští uplatnění zásady změny poměrů (rebus sic stantibus) a s podstatnou změnou okolností, ze kterých smluvní strany při vzniku závazku (uzavření smlouvy) vycházely, jež následně nastala, spojuje zánik závazku k uzavření budoucí smlouvy, jestliže nelze (objektivně posuzováno) po povinném spravedlivě požadovat uzavření zamýšlené realizační smlouvy. Přirozeným

Z dikce zmíněného ustanovení je patrné, že občanský zákoník podstatnou změnu poměrů neupřesňuje co do příčiny či povahy, nýbrž že se orientuje na její důsledek. Podstatnými změnami jsou takové změny, že by se strany při jejich existenci v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí k uzavření budoucí smlouvy vůbec nezavázaly. Zákon okruh okolností, jejichž změna může vést k zániku závazku, nijak neomezuje.

Tato klauzule je smlouvě o smlouvě budoucí vlastní, imanentní, strany si ji tudíž nemusejí zvláště sjednávat,<sup>335</sup> smlouva je tedy uzavřena cum clausula rebus sic stantibus,<sup>336</sup> jež spočívá jak v ochraně strany zavázané, tak i strany oprávněné k uzavření budoucí smlouvy.

V této souvislosti musí být vždy pečlivě posouzeny všechny okolnosti, v jejichž důsledku má k zániku povinnosti dojít, jejich skutečná závažnost, náhodnost změny apod. Jedině tak lze učinit závěr o tom, zda skutečně nelze splnění smlouvy spravedlivě požadovat,<sup>337</sup> tudíž spravedlivé posouzení změny okolností bude třeba zvažovat vzhledem k okolnostem konkrétního případu.<sup>338</sup> To – velmi stručně vyjádřeno – znamená, že by uzavření budoucí hlavní smlouvy nebylo vzhledem k nastalé podstatné změně okolností možno za daných poměrů a situace spravedlivě požadovat na žádné osobě, která se nachází v postavení zavázané smluvní strany.<sup>339</sup>

Je nutné zdůraznit, že v důsledku použití klauzule rebus sic stantibus je narušen princip právní jistoty a prolomena zásada pacta sunt servanda.

Změna poměrů, která vede k zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu, nemusí způsobovat nemožnost plnění; jakkoli mohou v praxi někdy splývat, jde pojmově o dvě různé kategorie. Taková změna poměrů např. nastane, jestliže dojde ke ztrátě nebo poškození či zničení věci, která má být převedena budoucí smlouvou.

---

očekáváním stran smlouvy o smlouvě budoucí je, že uzavřou do dohodnuté doby smlouvu, na jejichž podstatných (obligatorních) náležitostech se dohodly. Účelem této přípravné smlouvy, jež zakládá kontraktační povinnost mezi smluvními stranami, je uzavření budoucí realizační smlouvy za dříve dohodnutých podmínek, které nelze jednostranně změnit. Jejím důsledkem je nemožnost znovu otevírat kontraktační proces, jenž původně vyústil v dohodu o podstatných náležitostech budoucí smlouvy a v závazku smluvních stran podléhajícímu režimu § 50a odst. 1 obč. zák. Výjimku z kontraktační povinnosti tvoří jen takové změny poměrů (oproti původním podmínkám smlouvy o smlouvě budoucí), za nichž by se jevílo nespravedlivým trvat na splnění povinnosti uzavřít (v dané věci kupní) smlouvu. Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 33 Cdo 3216/2010. Srov. rozsudky NS sp. zn. 3 Odo 1103/2003, 33 Cdo 1880/2008 a 33 Cdo 884/2010.

<sup>335</sup> Srov. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. 2009, II., c.d., s. 52.

<sup>336</sup> Holub, M. a kol. 2003, c.d., s. 200.

<sup>337</sup> Srov. Kocourek, J., *Občanský zákoník a prováděcí předpisy*. Poznámkové vydání. 2. vydání. Praha: EUROUNION, spol. s.r.o., 1998, s. 61.

<sup>338</sup> Plecítý, V., Kocourek, J. 2007, c.d., s. 117.

<sup>339</sup> Švestka, J. 1992, c.d., s. 557.

Tak třeba když se účastníci dohodli, že budoucí kupující koupí od budoucího prodávajícího dům za deset milionů do třiceti dnů poté, co bude budoucí prodávající na základě vypořádání společného jmění zapsán do katastru nemovitostí jako jediný vlastník domu, který však mezitím vyhoří a stane se bezcennou ruinou, jde o jasnou zásadní změnu poměrů.<sup>340</sup> Změnou poměrů, která vyvolá zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu, je i podstatná změna v hospodářském postavení zavázané osoby,<sup>341</sup> v předmětu podnikání zavázané osoby, v celkové hospodářské situaci na trhu,<sup>342</sup> změna vlastností předmětu budoucí smlouvy<sup>343</sup> či dodatečně nastalé znehodnocení měny.<sup>344/345</sup>

Účelem charakteristiky podstatné změny poměrů je především ochrana strany zavázané k uzavření budoucí smlouvy před přetrváním jejího závazku, který se pro ni stane v důsledku změny okolností, nastalých po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, nepřiměřeně tíživým, přičemž tuto nepřiměřenou tíživost kontraktační povinnosti je třeba vykládat s ohledem na výše zmíněné kritérium spravedlnosti.

Relevantní změna poměrů může nastat v mezidobí po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, tedy po vzniku závazku uzavřít budoucí smlouvu a dle § 154 odst. 1 OSŘ i v průběhu soudního řízení o žalobě, kterou se účastník domáhá nahrazení projevu vůle druhého účastníka, protože pro rozhodování soudu je zásadní stav v době vyhlášení rozsudku.<sup>346</sup> J. Švestka dodává, že z textace § 50a odst. 3 ObčZ jiný závěr nelze dovodit

<sup>340</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol. 2007, c.d., s. 443.

<sup>341</sup> Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. 2006, c.d., s. 320.

<sup>342</sup> Jestliže v období mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a okamžikem, kdy mělo dojít k uzavření realizační smlouvy, došlo k zahájení procesu přeměny pozemků na pozemky stavební, které nemohla žalovaná 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 nelze spravedlivě požadovat, aby v dohodnutém termínu uzavřela se žalobci realizační smlouvu; její závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí zanikl. Zjištěné změny narušily dříve vyváženou smlouvu o smlouvě budoucí v neprospěch žalované, která mohla v době jejího uzavření kalkulovat jen s nárůstem ceny pozemků určených k zemědělské výrobě a nikoli pozemků určených výhledově k zastavění. Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 33 Cdo 884/2010.

<sup>343</sup> Není možné nutit budoucího kupujícího, aby uzavřel realizační smlouvu v situaci, kdy v období mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a okamžikem, kdy má dojít k uzavření realizační smlouvy, dojde v důsledku poškození ke změně vlastností předmětu budoucí koupě, projevující se ve snížení jeho hodnoty. Nemá-li předmět koupě vlastností, které měl v okamžiku uzavření přípravné smlouvy a které jsou pro budoucího kupujícího významné, nelze než dospět k závěru, že původní závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí zanikl. Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 33 Cdo 1880/2008.

<sup>344</sup> Švestka, J. 1992, c.d., s. 556.

<sup>345</sup> Průtahy v řízení o povolení vkladu vlastnického práva žalované k předmětnému pozemku, nezbytnost vybudovat koncová zařízení inženýrských sítí a možné nebezpečí kontaminace půdy v důsledku nedostatečné rekultivace skládky nepředstavují takovou změnu v okolnostech, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, jež by žalované umožňovala smlouvu neuzavřít. Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 33 Cdo 3216/2010.

<sup>346</sup> Srov. Tamtéž a Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. 2006, c.d., s. 110, Plecítý, V., Kocourek, J. 2007, c.d., s. 117 či Fiala, J., Kindl, M., et al. 2009, c.d., s. 282. Nesprávné jsou tedy závěry soudní praxe, že o zánik

a že pokud by změna okolností, z nichž subjekty smlouvy o smlouvě budoucí vycházely při jejím uzavření, nastala až po uplynutí doby, která byla sjednána pro uzavření budoucí smlouvy, nevyvolávala zánik závazku, otevíral by se tímto způsobem nežádoucí prostor pro eventuální spekulativní jednání jedné ze smluvních stran.<sup>347</sup>

Zanikne-li závazek uzavřít budoucí smlouvu v důsledku změny poměrů, nemůže být uplatnění nároku na nahrazení prohlášení vůle takto dotčeného subjektu soudním rozhodnutím úspěšné. Samo nedodržení lhůty pro předložení návrhu smlouvy a pro uzavření smlouvy však není bez dalšího změnou poměrů podle § 50a odst. 3 ObčZ.<sup>348</sup>

Změna poměrů dle § 50a odst. 3 ObčZ může vést pouze k zániku kontraktační povinnosti, nikdy nemůže vést k jejímu obnovení; k opětovnému vzniku závazku uzavřít určitou budoucí smlouvu je tak případně třeba uzavřít zcela novou smlouvu o smlouvě budoucí.

Ačkoli je podle názorů současné teorie i praxe ustanovení § 50a ObčZ považováno za kogentní, jistě připouští určité úpravy, zejména upřesnění, které relativizují význam kogentnosti. V literatuře se lze setkat i s názorem, který připouští, že ujednáním stran ve smlouvě o smlouvě budoucí mohou být důsledky podstatné změny poměrů, tedy *clausula rebus sic stantibus*, dle § 2 odst. 3 ObčZ vyloučeny.<sup>349</sup>

### 8.8.2 Ostatní možnosti zániku

O zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí platí obecné předpisy o zániku závazků dle § 559 an. ObčZ.<sup>350</sup>

Závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí tak typicky zanikne jeho splněním, tedy uzavřením budoucí smlouvy, které nastává nabytím účinnosti přijetí jejího návrhu, tj. dojitím akceptace navrhovatelí.<sup>351</sup><sup>352</sup>

---

závazku již nejde a nemůže jít tam, kde ke změně okolností, z nichž subjekty smlouvy o budoucí smlouvě vycházely při jejím uzavření, došlo až po uplynutí doby, která byla sjednána pro uzavření budoucí smlouvy, tedy např. rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 343/2005. Publikovaný in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 360.

<sup>347</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. 2009, c.d., s. 443.

<sup>348</sup> Tamtéž. srov. s rozsudkem NS sp. zn. 32 Odo 807/2003 publikováno in Štenglová, I. 2010, c.d., s. 356.

<sup>349</sup> Srov. Švestka, J. 1992, c.d., s. 556.

<sup>350</sup> Tamtéž.

<sup>351</sup> Srov. § 44 odst. 1 věta první ic. § 43c odst. 2 ObčZ.

<sup>352</sup> V obchodních vztazích přichází v úvahu též zvláštní způsob uzavření budoucí smlouvy podle § 275 odst. 4 ObchZ, při kterém přijetí za podmínek zmíněného ustanovení nabývá účinnosti již provedením úkonu osoby, již byl návrh určen.

Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu a tím i zánik práva domáhat se nahrazení projevu vůle jedné ze stran soudním rozhodnutím ale může např. nastat i pro nemožnost plnění v případě převodu předmětu plnění budoucí smlouvy na třetí osobu,<sup>353</sup> v důsledku institutu odstoupení od smlouvy nebo odstupného<sup>354</sup> či v důsledku dohody o zřízení nového závazku, vzdání se práv nebo zrušení závazku.

---

<sup>353</sup> Srov. např. rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 2390/2000, dle kterého je smlouva o smlouvě budoucí účinná jen mezi jejími účastníky. Jestliže tedy účastník této smlouvy převede vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, na osobu třetí, zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění a na jejich místo nastupují odpovědnostní vztahy mezi účastníky smlouvy. Porušení smlouvy o smlouvě budoucí má právní důsledky jen mezi jejími účastníky, její porušení jedním z jejich účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby. Shodně rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 1204/2010.

<sup>354</sup> Srov. Kapitolu 1, podkapitolu 1.11, odstavec 1.11.2 této práce.



## 9. Srovnání úpravy smlouvy o smlouvě budoucí s úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy

Cílem této kapitoly není podat podrobný popis úpravy smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle § 289 an. ObchZ.<sup>355</sup> Pozornost zaměřím pouze na stěžejní rozdíly mezi úpravami paralelně obsaženými v obou účinných kodexech.

Úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je komplexní, oproti úpravě smlouvy o smlouvě budoucí v účinném občanském zákoníku je podrobnější, na základě § 263 odst. 2 ObchZ má převážně dispozitivní povahu, čímž dává smluvním stranám možnost smluvně se odchýlit na základě autonomního ujednání účastníků od převážné většiny pravidel a tím je úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v porovnání s úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle § 50a ObčZ liberálnější. Nelze se však odchýlit od základního ustanovení, tedy od § 289 ObchZ, které má kogentní povahu,<sup>356</sup> a strany také musí při úpravě vzájemných práv a povinností respektovat ustanovení § 39 ObčZ, dle kterého smlouva o uzavření budoucí smlouvy nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu, obcházet jej nebo se přičít dobrým mravům pod sankcí absolutní neplatnosti.

---

<sup>355</sup> § 289. (1) Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy se zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem. (2) Smlouva vyžaduje písemnou formu.

§ 290. (1) Zavázaná strana je povinna uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu po té, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy. (2) Nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít smlouvu podle odstavce 1, může oprávněná strana požadovat, aby obsah smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě anebo může požadovat náhradu škody způsobené jí porušením závazku uzavřít smlouvu. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu smlouvy může oprávněná strana požadovat pouze v případě, kdy zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy.

§ 292. (1) Obsah smlouvy se určí podle účelu zřejmě sledovaného uzavřením budoucí smlouvy, přičemž se přihlédne k okolnostem, za nichž byla sjednána smlouva o uzavření budoucí smlouvy, jakož i k zásadě poctivého obchodního styku. (2) Právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě a nárok na náhradu škody podle § 290 odst. 2 se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou stranu k uzavření smlouvy podle § 290 odst. 1, nestanoví-li smlouva o uzavření budoucí smlouvy lhůtu jinou. Sjednaná lhůta však nesmí být delší než promlčecí doba vyplývající z § 391 a násl. tohoto zákona. (3) Závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy. (5) Závazek uzavřít budoucí smlouvu (...) též zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnilly, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. K zániku závazku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně.

<sup>356</sup> Ustanovení § 289 ObchZ je třeba považovat za kogentní v souladu s dikcí ustanovení § 263 odst. 2 ObchZ, neboť se jedná nejen o základní ustanovení (§ 289 odst. 1 ObchZ), ale též o ustanovení stanovící povinnou písemnou formu daného úkonu (§ 289 odst. 2 ObchZ). Viz Kapitola 1, podkapitola 1.4, odstavec 1.4.1 této práce.

## 9.1 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy

Předmět plnění budoucí smlouvy postačí ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy určit dle § 289 odst. 1 ObchZ alespoň obecným způsobem, tedy strany se nemusí dohodnout na všech podstatných náležitostech budoucí smlouvy tak, jak to vyžaduje § 50a odst. 1 ObčZ, účastníci o něm v době uzavírání předběžné smlouvy ještě nemusí mít zcela jasnou představu a v průběhu dalších kontraktačních jednání se proto může dále vyjasňovat a zpřesňovat, ovšem musí být dostatečně určitý, aby bylo možné na jeho základě předmět budoucí smlouvy stranami dohodnout nebo určit soudem, popřípadě osobou uvedenou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.<sup>357</sup> Postačí proto uvést typ budoucí smlouvy, nebo u smlouvy nepojmenované, k čemu závazek směřuje,<sup>358</sup> obchodněprávní úprava je tak v tomto ohledu mírnější a přináší určité uvolnění v rámci obecné zásady, že předmět smlouvy musí být určitý. Tento princip se neopouští, stále musí být jasné, jaká budoucí smlouva, tedy s jakým obsahem, s jakým předmětem plnění, má být uzavřena. Jde tu o vyjádření přípustnosti obecnějšího stanovení předmětu budoucí smlouvy, ale vždy musí jít o stanovení jejího předmětu.<sup>359</sup>

Účastníci obchodněprávních závazků tak mají daleko větší volnost, protože z hlediska obsahu budoucí smlouvy je nutné ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy vymezit pouze obecný popis budoucího předmětu plnění. To ve svém důsledku znamená faktické odlišení smlouvy o uzavření budoucí smlouvy od ostatních závazků a současně tento fakt sám o sobě poskytuje teoretické východisko k tomu, aby smlouvám o uzavření budoucích smluv mohl být stanoven odlišný právní režim. Takovéto uvolnění navíc lépe zohledňuje účel, využití a funkci institutu předběžné smlouvy, když předpokládá, že ve fázi uzavírání předběžné smlouvy nejsou v některých případech smluvní strany ještě schopny definovat veškeré podstatné náležitosti budoucí smlouvy, neboť předmět plnění smlouvy o uzavření budoucí smlouvy tak přímo nesplývá s předmětem plnění smlouvy realizační, čímž je zohledňován rozdíl mezi oběma

---

<sup>357</sup> Srov. Plíva, S. 2009, c.d., s. 72.

<sup>358</sup> Richter, J. 1994, c.d., s. 19.

<sup>359</sup> Srov. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. 2009, c.d., s. 875. Určení musí tedy být natolik konkrétní, aby předmět plnění budoucí smlouvy byl ve všech základních rysech určen tak, jak to odpovídá potřebám v daném případě a aby bylo možno objektivně posoudit splnění závazků ze smlouvy o uzavření smlouvy budoucí. Dostatečnou určitost předmětu budoucí smlouvy bude dále třeba posuzovat, pokud má být uzavřena smlouva určitého typu, ve vztahu k tomuto smluvnímu typu. Z odůvodnění rozsudku NS sp. zn. 32 Odo 557/2006.

smlouvami.<sup>360</sup> Nehledě na to, že požadavek současného účinného občanského zákoníku v praxi nejednou vede k tomu, že již z důvodu prosté opatrnosti, aby nebyla smlouva o smlouvě budoucí později označena za neplatnou, obsahuje prakticky celý text uvažované smlouvy.

Tento volnější zákonný požadavek však nevylučuje možnost, aby byl předmět plnění budoucí smlouvy stranami určen konkrétně a do nejmenších podrobností. Pokud je však dosažena taková míra konsenzu smluvních stran o budoucí smlouvě, nabízí se spíše možnost v této fázi uzavřít přímo budoucí smlouvu.<sup>361</sup>

## 9.2 Forma smlouvy o smlouvě budoucí

Pro úplnost dodávám, že zákon vyžaduje pro platné uzavření smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dle § 289 odst. 2 ObchZ písemnou formu, pro kterou platí stejná pravidla prosté písemné formy, jako pro smlouvu o smlouvě budoucí dle § 50a ObčZ.<sup>362</sup> Tím se od sebe úpravy předběžné smlouvy v obou kodexech neliší, považoval jsem však za nutné zmínit tento zákonný požadavek vzhledem k jeho kogentní povaze.<sup>363</sup>

## 9.3 Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu

Realizace závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je na rozdíl od realizace závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí dle § 50a ObčZ upravena. Postup je obsažen v § 290 odst. 1 ObchZ. Dle tohoto ustanovení je zavázaná strana povinna uzavřít budoucí smlouvu bez zbytečného odkladu (není-li ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy lhůta stanovena jinak) poté, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou ve lhůtě sjednané ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy pro uzavření budoucí smlouvy a v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy, tedy že oprávněná strana požaduje uzavření smlouvy s předmětem plnění, který odpovídá určení ve

<sup>360</sup> I novější judikatura českých soudů se ubírá směrem zastávajícím přístup k určitosti předmětu plnění realizační smlouvy ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy tak, aby tento předmět plnění nebyl zaměnitelný s jiným předmětem plnění, přičemž není nezbytné, aby toto určení korespondovalo s požadavky právních norem na navazující či související úkony, jakým je např. řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Srov. rozsudek NS sp. zn. 32 Odo 557/2006 a dále např. rozsudek NS sp. zn. 32 Odo 1055/2005.

<sup>361</sup> Srov. Plíva, S. 2009, c.d., s. 71.

<sup>362</sup> Srov. Kapitulu 8, podkapitolu 8.4 této práce.

<sup>363</sup> Dle § 263 odst. 2 ObchZ jsou ustanovení předepisující povinnou písemnou formu právních úkonů společně se základními ustanoveními třetí části ObchZ kogentní a strany se tedy od nich odchýlit nemohou.

smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, a také pokud jsou splněny další podmínky stanovené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.<sup>364</sup> Povinnost zavázané strany má tudíž podmíněnou povahu. Jinými slovy oprávněná strana musí stranu zavázanou vyzvat, tím zrealizuje své právo požadovat po straně zavázané uzavření budoucí smlouvy a až poté zavázané straně vznikne povinnost budoucí smlouvu uzavřít bez zbytečného odkladu po oprávněné výzvě, to vše v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy. Výzva je tedy adresovaná straně zavázané, je to jednostranný právní úkon a oprávnění k ní se odvozuje od oprávnění k uzavření budoucí smlouvy.

Z hlediska výše vyložené variability rozložení kontraktační povinnosti upozorňuji na skutečnost, že uskutečnit výzvu může v případě synallagmatického, tedy oboustranného, rozložení práv a povinností kterákoliv z oprávněných stran, ovšem za předpokladu, že se strany nedohodly ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy odlišně.

Je-li osob oprávněných k uzavření budoucí smlouvy více, může výzvu podat zásadně kterákoli z nich;<sup>365</sup> opět však není vyloučena smluvní modifikace, k níž by vedlo např. zvláštní ujednání stran předběžné smlouvy, zakládající některé či některým z osob, oprávněných k uzavření budoucí smlouvy, právo přednostní výzvy, podle kterého by doba, ve které lze výzvu podat, nastala pro jednoho oprávněného dříve než pro druhého.

Pro výzvu není (bez dalšího) předepsána písemná forma,<sup>366</sup> lze ji však jako povinnou sjednat ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy; jestliže by výzva k uzavření budoucí smlouvy nebyla učiněna konformně s ujednáními smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v písemné formě, měla by zavázaná smluvní strana možnost dovolat se relativní neplatnosti této výzvy dle ustanovení § 40a ObčZ.

Výzva musí být zavázané straně sdělena, popř. doručena (§ 45 odst. 1 ObčZ); jinak je neúčinná: včasnost výzvy se posuzuje podle okamžiku jejího sdělení zavázanému účastníkovi. (...) Literatura připouští, že řádnou výzvou bude též vyzvání učiněné oprávněným vůči zavázanému, aby mu ofertu předložil on. Pro rozlišení případů, kdy má výzva obsahovat ofertu a kdy má jít o pouhý pokyn k předložení oferty, bude rozhodující obsah předběžné smlouvy: souladně s ní musí být jednáno.<sup>367</sup>

<sup>364</sup> Srov. Plíva, S. 2009, c.d., s. 72.

<sup>365</sup> Plíva, S. 2009, c.d., s. 72.

<sup>366</sup> Ustanovení § 289 odst. 1 ObchZ nestanoví obligatorní formu výzvy k uzavření realizační smlouvy, a proto lze tuto výzvu učinit de facto jakýmkoli způsobem, jímž lze realizovat právní úkon, pokud si smluvní strany nesjednaly ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy jinak.

<sup>367</sup> Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 84 an.

Obsah výzvy je třeba formulovat s ohledem na zákonný požadavek jeho souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy tak, aby bylo možné tento soulad posoudit. Z obsahového hlediska je tedy nutné, aby výzva k uzavření budoucí smlouvy bezprostředně směřovala k realizaci uzavření budoucí smlouvy a vyjadřovala tak zájem oprávněné strany tuto smlouvu uzavřít, a to buď předložením oferty, tedy návrhu budoucí smlouvy, nebo učiněním výzvy adresované povinnému k tomu, aby učinil návrh budoucí smlouvy.

Straně, která byla oprávněnou stranou v době sjednané ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy a v souladu s ní vyzvána, aby uzavřela budoucí smlouvu, vzniká doručením této výzvy povinnost reagovat na ni, a to jednostranným, adresovaným právním úkonem.<sup>368</sup> Povinnost k takové reakci se odvozuje od smlouvou o uzavření budoucí smlouvy založené povinnosti uzavřít budoucí smlouvu.

Pokud byla výzva neoprávněná, případně vůbec nebyla ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy stanovené době učiněna, právo na uzavření a povinnost uzavřít budoucí smlouvu dle § 292 odst. 3 ObchZ zaniká a nevznikne tak ani právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.<sup>369</sup>

#### **9.4 Porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu**

V případě porušení závazku povinnou stranou uzavřít budoucí smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla oprávněnou stranou ve lhůtě sjednané ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy a v souladu s ní vyzvána, může oprávněná strana do jednoho roku ode dne vyzvání zavázané strany<sup>370</sup> dle § 290 odst. 2 ObchZ požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy bez vůle zavázaného účastníka příslušným rozhodnutím anebo může

<sup>368</sup> V případě, že byla povinná strana v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy vyzvána k podání návrhu, bude povinnou reakcí oferta budoucí smlouvy, která se bude či nebude odchylovat od výzvy, a v případě, že byla povinná strana v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy vyzvána s návrhem, bude povinnou reakcí akceptace, popřípadě protinávrh, tj. přijetí s dodatky, omezeními nebo s jinými změnami; takovéto přijetí se totiž dle § 44 odst. 2 ObčZ posuzuje jako nový návrh, ledaže se od obsahu původního návrhu odchýlí jen jazykově.

<sup>369</sup> Ustanovení § 292 odst. 3 ObchZ má dispozitivní povahu (ačkoli to u právních norem upravujících prekluzi není typické) a jeho dikce tak platí v případě, že si smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvním stranám je touto dispozitivitou dána možnost, aby si např. sjednaly, že se bude v případě, že výzva oprávněné strany nebude učiněna včas, jednat o promlčení a právo domáhat se uzavření realizační smlouvy tím nezanične.

<sup>370</sup> Dle § 50a odst. 2 ObčZ běží jednorozční lhůta ode dne, kdy uplynula doba sjednaná ve smlouvě o smlouvě budoucí pro uzavření budoucí smlouvy.

požadovat náhradu škody způsobené jí porušením závazku uzavřít budoucí smlouvu.<sup>371</sup> Volba nároku je na oprávněném, za této situace oprávněný volbou a uplatněním jednoho z obou subjektivních práv pozbývá druhé. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu smlouvy, tedy zároveň s určením obsahu smlouvy, může oprávněná strana požadovat pouze v případě, pokud zavázaná strana neoprávněně, tj. v rozporu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy, odmítla jednat o uzavření budoucí smlouvy, tudíž že povinná strana neprojevila ani minimální snahu dostát svému závazku, neprokázala aktivní přístup ke splnění své kontraktační povinnosti, např. kdy zavázaná strana na výzvu strany oprávněné vůbec neodpověděla. Naopak odmítnutím jednat není neshoda stran o obsahu budoucí smlouvy, tedy bude-li např. oprávněná smluvní strana podmiňovat uzavření realizační smlouvy sjednáním zajištění předběžnou smlouvou nepředpokládaného nebo požadavkem na cenu zjevně nepřiměřenou povaze předmětu plnění, o které se má jednat.<sup>372</sup><sup>373</sup>

Aby mohl oprávněný požadovat určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, musí projevit iniciativu v podobě učinění výzvy a zavázaný musí porušit svou subjektivní povinnost, tedy neuzavřít budoucí smlouvu v rozporu s jeho kontraktační povinností. Obchodní zákoník obsahuje v § 373 an. vlastní ustanovení o náhradě škody.

Dle § 292 odst. 2 ObchZ se právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy a nárok na náhradu škody promlčí uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněná strana řádně vyzvala zavázanou stranu k uzavření budoucí smlouvy. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy ovšem může stanovit tuto lhůtu jinou, avšak tato dohodnutá lhůta nesmí být delší než promlčecí doba vyplývající z § 391 an. ObchZ. Strany si tedy mohou ve smlouvě o

---

<sup>371</sup> Dle § 50a odst. 2 ObčZ se může oprávněná strana domáhat u soudu, aby prohlášení vůle povinné strany bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, přičemž právo na náhradu škody tím není dotčeno.

<sup>372</sup> Srov. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 85, 86 a 93 a Plíva, S. 2009, c.d., s. 72.

<sup>373</sup> V praxi by se rovněž mohlo objevit chování zavázané smluvní strany, které by sice nebylo přímým odmítnutím jednání o uzavření realizační smlouvy, avšak z něhož by bylo možné dovodit, že ačkoli s oprávněnou smluvní stranou o uzavření budoucí smlouvy jednat začala, je toto jednání čistě formální, přičemž zavázaná smluvní strana i přes toto své počínání nemá o uzavření realizační smlouvy skutečný zájem a tento svůj úmysl a záměr oním formálním jednáním pouze zakrývá. Takové jednání zavázané smluvní strany by pak ale bylo nezbytné kvalifikovat jako zneužívání práva (abusus iuris), které by tím pádem ve smyslu ustanovení § 265 ObchZ pro rozpor se zásadami poctivého obchodního styku nemohlo požívat právní ochrany. Srov. § 265 ObchZ.

uzavření budoucí smlouvy sjednat lhůtu kratší i delší, v literatuře se vyskytují různé názory o maximální délce této lhůty a o podobách jejího provedení.<sup>374</sup>

## 9.5 Určení obsahu budoucí smlouvy

Obchodní zákoník v § 290 odst. 2 předvídá, na rozdíl od účinného občanského zákoníku, dvě možnosti náhradní realizace práva na uzavření budoucí smlouvy určením obsahu budoucí smlouvy.<sup>375</sup> Oprávněná strana může uplatnit právo na určení obsahu budoucí smlouvy před soudem nebo před osobou určenou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, která bude postupovat podle zákona o rozhodčím řízení;<sup>376</sup> pravomoc soudu i rozhodce je založena přímo ustanovením § 290 odst. 2 ObchZ.<sup>377</sup>

Jelikož dle § 289 odst. 1 ObchZ postačí oproti § 50a odst. 1 ObčZ, aby smluvní strany ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy sjednaly předmět plnění budoucí smlouvy obecným způsobem, bude třeba obsah smlouvy určit. Obsah smlouvy se dle § 292 odst. 1 ObchZ určí podle hledisek stanovených obchodním zákoníkem, tedy podle účelu zřejmě sledovaného uzavřením budoucí smlouvy, přičemž se přihlédne k okolnostem, za nichž byla smlouva o uzavření budoucí smlouvy sjednána, jakož i k zásadě poctivého obchodního styku. Základní je hledisko účelu smlouvy, další hlediska jsou pomocná.<sup>378</sup>

Příslušný orgán nalézá při určování obsahu budoucí smlouvy rozumné uspořádání vztahu smluvních stran, které odpovídá účelu budoucí smlouvy, jenž vyplývá ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, přičemž přihlíží k okolnostem konkrétního případu. Základem pro určení obsahu budoucí smlouvy je vždy vůle stran a soudním rozhodnutím či rozhodnutím určeného rozhodce jsou nahrazeny ty části obsahu budoucí smlouvy, ve kterých nedošlo ke konsenzu stran. Obsah budoucí smlouvy je však vždy výsledkem nestranného rozhodnutí rozhodujícího orgánu a může

<sup>374</sup> Zda je maximální délka této lhůty čtyřletá nebo desetiletá a zda jako případně desetiletá musí být postupně prodlužována a zda pro právo na náhradu škody nelze sjednat promlčecí dobu nanejvýš desetiletou a pro právo na určení obsahu smlouvy nanejvýš čtyřletou. Viz např. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 86 a Plíva, S. *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy*. Acta Universitatis Carolinae. Iuridica 1, 2008, s. 171 an.

<sup>375</sup> Občanský zákoník předvídá v § 50a odst. 2 možnost náhradní realizace práva na uzavření budoucí smlouvy nahrazením projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím.

<sup>376</sup> Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znení pozdějších předpisů.

<sup>377</sup> Pravomoc osoby určené ve smlouvě je dána spojením zmíněného ustanovení § 290 odst. 2 ObchZ s jejím smluvním určením, které musí být provedeno v souladu s § 2 ZRR a které ji musí dostatečně individualizovat.

<sup>378</sup> Plíva, S. 2009, c.d., s. 73.

se tedy v jakékoli části odchylovat od jednotlivých návrhů stran, jakož i mít podobu kompromisního ustanovení poměrů vyplývajícího částečně z vůle jedné strany budoucí smlouvy a částečně z vůle strany druhé.<sup>379</sup>

K rozhodnutí o obsahu budoucí smlouvy dojde v řízení před soudem rozsudkem, který nahradí projev vůle žalovaného uzavřít budoucí smlouvu s obsahem soudně určeným, a v případě, že je určením obsahu budoucí smlouvy pověřen rozhodce, je výsledkem rozhodčího řízení rozhodčí nález se stejnými právními následky jako pravomocné soudní rozhodnutí.<sup>380</sup><sup>381</sup>

Pravomocný rozsudek či rozhodčí nález nejen stanovuje podobu budoucí smlouvy, ale současně též nahrazuje vůli žalovaného, takže žalobce již uzavření budoucí smlouvy nemusí dále vymáhat.

V této souvislosti zbývá jen doplnit, že účastníci řízení, ať už soudního či rozhodčího, nemusejí vyčkávat na autoritativní rozhodnutí o určení obsahu budoucí smlouvy, ale mohou o něm také uzavřít smír.<sup>382</sup>

## **9.6 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu**

Úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsahuje dva subinstituty, s nimiž se pojí zánik smluvní kontraktační povinnosti.

Výše jsem zmínil, že závazek uzavřít budoucí smlouvu dle § 292 odst. 3 ObchZ dispozitivně zaniká, pokud oprávněná strana včas a řádně nevyzve v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy stranu zavázanou v době stanovené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy k uzavření budoucí smlouvy, tedy pokud oprávněná strana včas a řádně nevyzve stranu zavázanou ke splnění jejího závazku; tato lhůta je lhůtou preklusivní.<sup>383</sup><sup>384</sup>

---

<sup>379</sup> Srov. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. 2009, c.d., s. 876.

<sup>380</sup> Srov. § 28 odst. 2 ZRŘ.

<sup>381</sup> Petit předmětné žaloby je v zájmu žalobce nutné formulovat jako návrh budoucí smlouvy, neboť ten je při určení obsahu budoucí smlouvy společně s protinávrhem žalovaného, učiněného v rámci vyjádření se žalovaného k žalobě, stejným podkladem pro rozhodnutí soudu nebo rozhodce, přičemž prvním hlediskem je podle § 292 odst. 1 ObchZ vždy účel budoucí smlouvy. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. 2009, c.d., s. 876.

<sup>382</sup> Srov. § 99 OSŘ a § 24 ZRŘ.

<sup>383</sup> Tento důvod zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu § 50a ObčZ neupravuje.

<sup>384</sup> Nelze ale opomenout fakt, že i při zmeškání lhůty k učinění výzvy oprávněnou smluvní stranou má zavázaná smluvní strana možnost uzavřít budoucí smlouvu z vlastní vůle, tedy přistoupit na její uzavření, ačkoli nárok oprávněné smluvní strany na tuto kontraktaci zanikl.



Závazek uzavřít budoucí smlouvu dle § 292 odst. 5 ObchZ také dispozitivně zaniká, jestliže se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku uzavřít budoucí smlouvu, změnilo do té míry, tedy tak podstatně, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat,<sup>385</sup> myšleno objektivně, aby smlouvu uzavřela; zavázaná strana ovšem musí tuto změnu okolností oznámit oprávněné straně bez zbytečného odkladu,<sup>386</sup> závazek pak zaniká sdělením oznámení, a to za předpokladu, že je toto oznámení podloženo náležitým věcným důvodem, jinak k zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu nedojde.<sup>387</sup> Včasnost zmíněné notifikace se, s ohledem na účel této podmínky, posuzuje podle okamžiku odeslání zprávy. Lze tedy konstatovat, že k zániku závazku dojde pouze při splnění objektivního kritéria (změna okolností) a zároveň podmínky subjektivní (oznámení bez zbytečného odkladu druhé straně). Účel obou požadavků sleduje v první řadě ochranu strany oprávněné k uzavření budoucí smlouvy.<sup>388</sup><sup>389</sup> Z hlediska právní povahy může změna okolností spočívat ve veřejnoprávním aktu, v právním úkonu, v události, apod.<sup>390</sup> Je bez právního významu, jestli ke změně

---

<sup>385</sup> Slovo „rozumně požadovat“ (...) musíme brát z hlediska uvažování podnikatele a to při obezřetnosti a péči, jaká se u podnikatele běžně předpokládá. Tomsa, M. 1993, c.d., s. 213. Změna okolností proto musí být podstatná a nemůže představovat pouze tzv. podnikatelské riziko, jehož existenci a přebírání podnikajícími subjekty je v obchodním styku očekávané a nutné. Za podstatnou změnu okolností tak nebude možné považovat např. fakt, že zavázaná strana získá možnost k uzavření výhodnější smlouvy na totéž plnění. Půjde proto především o vnější vlivy, které nemohly smluvní strany účastníci se smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dobře předvídat (např. veřejnoprávní akt, válka, přírodní pohroma apod.). Plíva, S. 2009, c.d., s. 73. Případy podnikatelského rizika nejsou zahrnuty ve změně poměrů proto, že podnikatelské riziko je neodlučitelnou součástí obchodního styku, vyplývá z jeho podstaty. Účastník obchodního styku se před tímto rizikem musí především aktivně zajistit sám, ať již třeba jen prozíravou obchodní úvahou, anebo i s využitím právních nástrojů. Z právních institutů, jež mohou skýtat ochranu před obchodním rizikem, se nabízí využití např. odstoupení od smlouvy (je možné je sjednat – pravidelně včetně adekvátního odstupného – i pro případ nenaplnění podnikatelské úvahy jedné strany. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. 2009, c.d., s. 878. Rozdíl tedy nespočívá pouze v odlišné terminologii obou kodexů, ale také v záměrně vyšších nárocích na obezřetnost podnikatele, který nese v podmínkách obchodního styku logicky vyšší riziko než laik.

<sup>386</sup> Lhůta bez zbytečného odkladu bude zahrnovat dobu, kterou podle povahy smlouvy, která má být uzavřena, potřebuje zavázaný k tomu, aby zhodnotil dosah změny okolností ve vztahu k jeho závazku. V tom půjde o uvažování, jaké lze očekávat od řádného podnikatele na tomto místě, nikoli čistě subjektivní přístup zavázaného v daném případě. Vlastní oznámení po tomto zhodnocení již musí být odesláno, resp. učiněno bezprostředně, nejbližší pracovní den, nejvýše ještě den následující. Plíva, S. 2009, c.d., s. 73.

<sup>387</sup> A to ani v případě, že oprávněný věděl nebo musel vědět o změně poměrů, která by odůvodňovala použití klauzule nezměněných poměrů. Notifikační povinnost tak trvá např. i tehdy, kdy byla taková změna poměrů prokazatelně známa oprávněnému dříve, než ji mohl zjistit a oznámit povinný.

<sup>388</sup> Tomsa, M. 1993, c.d., s. 213.

<sup>389</sup> Zavázanému se k uplatnění zániku kontraktační povinnosti ukládá notifikace proto, že jejím předmětem není ani tak sama změna poměrů, jako spíše s ní spojená zásadní změna schopností nést a splnit smluvní kontraktační povinnost.

<sup>390</sup> Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. 3. díl. A. Doplněk k prvnímu a druhému dílu: novelizace obchodního zákoníku – zák. č. 142/1996 Sb. a zák. č. 94/1996 Sb., B: Obchodní závazkové vztahy - § 261 – 408. Praha : Linde Praha, 1996, s. 565.

okolností došlo před výzvou nebo až po ní, ovšem musí jít o podstatnou změnu, ke které došlo až po uzavření smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.<sup>391</sup> Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu pod vlivem změny okolností je tedy podmíněn včasnou notifikací této změny poměrů druhé straně.<sup>392</sup><sup>393</sup><sup>394</sup> Vzhledem ke skutečnosti, že závažnost změny okolností ve smyslu § 292 odst. 5 ObchZ není legislativně výslovně nijak definována a vzhledem k tomu, že se jedná o dispozitivní ustanovení, mají smluvní strany smlouvy o uzavření budoucí smlouvy možnost si v této smlouvě přímo určit pozitivním nebo negativním vymezením, co považují za podstatnou změnu okolností odůvodňující oprávnění k postupu dle zmíněného ustanovení zákona.

Na zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu se vztahuje také obecná úprava zániku závazků, obsažená v obchodním zákoníku, případně též v dalším stupni subsidiarity v občanském zákoníku.<sup>395</sup>

## 9.7 Zařazení

V obchodním zákoníku je instituce smlouvy o uzavření budoucí smlouvy zařazena v části třetí „Obchodní závazkové vztahy“ hlavy první „Obecná ustanovení“ díl čtvrtý „Smlouva o uzavření budoucí smlouvy“. Tato instituce je z důvodu svého charakteru jakožto smlouvy přípravné, tedy bližšího vztahu k ustanovením, která upravují uzavírání smluv, zařazena v obecné části závazkového práva, tudíž mimo smlouvy na plnění upravené v obchodním zákoníku v části třetí hlavě druhé.<sup>396</sup>

---

<sup>391</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 343/2005.

<sup>392</sup> Srov. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 88 a Plíva, S. 2009, c.d., s. 73.

<sup>393</sup> Dle § 50a odst. 3 ObčZ dochází k zániku závazku, pokud se okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, změnily do té míry, že nelze „spravedlivě“ požadovat, aby byla budoucí smlouva uzavřena a zánik závazku není podmíněn notifikací změny poměrů druhé straně. Takováto úprava se jeví oproti obchodněprávní úpravě jako vhodnější, neboť při opomenutí oznámení o podstatné změně poměrů, ačkoli k ní došlo, není uměle navozováno, že by uzavření budoucí smlouvy mělo mít dále smysl.

<sup>394</sup> Ustanovení § 292 odst. 5 ObchZ má opět dispozitivní povahu a smluvním stranám je tedy znovu poskytnuta možnost upravit si clausuli rebus sic stantibus odlišně od dikce tohoto zákonného ustanovení, případně ji i zcela vyloučit.

<sup>395</sup> K tomu srov. rozsudek NS sp. zn. 23 Cdo 2869/2009.

<sup>396</sup> Srov. Plíva, 2009, c.d., s. 71. a Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. 2009, c.d., s. 875.

## 10. Nová právní úprava soukromého práva

### 10.1 Obecná charakteristika nové právní úpravy

Ministerstvo spravedlnosti ČR do nedávna pracovalo na rekodifikaci soukromého práva. V rámci této rekodifikace byl Parlamentem ČR přijat nový občanský zákoník, dále nový zákon o obchodních společnostech a družstvech - zákon o obchodních korporacích a nový zákon o mezinárodním právu soukromém.<sup>397</sup>

Současný občanský zákoník byl přijat, jak uvádím výše,<sup>398</sup> v roce 1964, vycházel z poměrů 60. let a z tehdejších názorů právní vědy na soukromé právo, z toho důvodu byla úprava občanskoprávních vztahů rozdělena do různých právních předpisů.

Výše jsem již zmínil, že v současné době je závazkové právo upraveno jak v občanském, tak v obchodním zákoníku. Tato dualita závazkového práva je důsledkem právního vývoje po roce 1989, který byl však pouhou reakcí na stav právního řádu po více než čtyřiceti letech legislativních zásahů totalitního režimu, jelikož socialistické zákonodárství znamenalo výrazný odklon od tradičního pojetí závazkového i celého soukromého práva, na což zákonodárce po Sametové revoluci reagoval urychlenými novelizacemi, výsledkem čehož je mimo jiné paralelní existence celé řady obecných institutů závazkového práva i jednotlivých druhů závazků v občanském a obchodním zákoníku, přičemž tento nevyhovující právní stav má negativní právní následky v podobě snižování právní jistoty a právního vědomí u jednotlivých subjektů závazkových vztahů a dále je zdrojem potíží při interpretaci a aplikaci jednotlivých ustanovení.

Nový občanský zákoník reaguje na potřebu změny v soukromém právu, klade důraz na naše demokratické právní tradice i na principy a standardy soukromého práva v Evropě a odstranění výše uvedeného právního stavu je jedním z jeho hlavních cílů.<sup>399</sup> Dalším z hlavních programových cílů nového občanského zákoníku je konvenční přístup vůči standardním úpravám kontinentální Evropy, diskontinuita vůči

---

<sup>397</sup> Všechny tyto zákony nabudou účinnosti dne 1. 1. 2014 (srov. § 3081 OZ, § 786 z. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a § 125 z. č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém). K tomuto dni se zrušuje stávající občanský zákoník a obchodní zákoník (srov. § 3080 bod 1 a 72 OZ).

<sup>398</sup> Srov. Kapitulu 3, podkapitolu 3.2, odstavec 3.2.5 této práce.

<sup>399</sup> Srov. stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované novému občanskému zákoníku <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/obecne-o-zakoniku.html> a Eliáš, K., Zuklínová, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha : Linde Praha a.s., 2001.

„socialistickým“ občanským zákoníkům z let 1950 a 1964 a docílení integrující funkce občanského zákoníku, tedy obnovení občanského zákoníku jako kodexu soukromého práva, tudíž odstranění oné roztržitosti soukromého práva a jeho jednotlivých institutů ve vícero právních předpisech.<sup>400</sup> Nový občanský zákoník je tak základním, jednotným a uceleným předpisem, který kodifikuje celé soukromé právo v České republice.

Hlavní přístupová hlediska, o něž se nový občanský zákoník, dle jeho důvodové zprávy, opírá, jsou tak konvence, diskontinuita a integrace.<sup>401</sup>

Nový občanský zákoník je moderním kodexem, který v sobě integruje celou řadu oblastí, jež socialistické právo zcela osamostatnilo. Jeho přijetí je pro oblast celého soukromého práva zásadním zlomem, která znamená definitivní potvrzení právní diskontinuity se socialistickým právem.

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku uvádí, že základním obecným ideovým zdrojem rekodifikace je vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z r. 1937,<sup>402</sup> ten byl ovšem podroben rozsáhlé obsahové revizi.<sup>403</sup>

Nový občanský zákoník je tematicky rozdělen do pěti částí, kterými jsou obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva a ustanovení společná, přechodná a závěrečná; úprava je obsažena v 3081 paragrafech.

V obecné části je vymezen předmět úpravy a její základní zásady, subjekty včetně úpravy osobnostních práv a zastoupení, předmět občanskoprávních vztahů, právní skutečnosti, zejména právní úkony, resp. jednání a promlčení.

V části rodinné právo je zahrnut dnešní zákon o rodině. Tato část se týká institutu manželství, vztahů mezi příbuznými, zejména pak vztahů mezi rodiči a dětmi.

V části absolutní majetková práva jsou upravena věcná práva, vlastnictví, věcná práva k věci cizí a problematika právního nástupnictví- dědění.

---

<sup>400</sup> Srov. Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 1 - 25. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>401</sup> Srov. Tamtéž, s. 18.

<sup>402</sup> Tamtéž, s. 17.

<sup>403</sup> Revizní práce vycházely ze tří základních myšlenkových zdrojů. Jimi byly: a) kritické vyhodnocení vývoje občanského a soukromého práva platného na našem území od počátku 19. století do současnosti, včetně příslušných literárních výstupů; b) kritické vyhodnocení závažnějších občanských kodexů z okruhu evropské kontinentální kultury (zejména se jedná o zákoníky rakouský, švýcarský, německý, dále italský atd.); c) úprava příslušných mezinárodních smluv a nařízení i směrnic přijatých na úrovni Evropské unie, jakož i návrhy vznikající na této úrovni; d) v úvahu se berou rovněž relevantní nadnárodní projekty (zásady UNIDROIT a projekty vypracované akademickými kruhy). Srov. Tamtéž.

Část nazvaná relativní majetková práva je nejobsáhlejší. Zahrnuje v sobě vznik, změnu, zajištění a zánik závazků, smluvní typy a závazky z deliktního jednání a z jiných právních důvodů.

Poslední část obsahuje ustanovení společná, přechodná a závěrečná.<sup>404</sup>

Nová rekonstruovaná úprava maximálně integruje obecná ustanovení o osobách, věcech a právních jednáních v občanském zákoníku jako těžišti všech soukromoprávních úprav, zahrnuje tedy úpravu závazkového práva do kodexu nového občanského zákoníku; tato úprava tvoří společný základ pro obecné občanskoprávní a pro obchodní závazkové právo, čímž se překonává současné pojetí speciality obchodního zákoníku v oblasti závazkového práva. Výsledkem bude zjednodušení právní úpravy, odstranění duplicity a často i nejednotné terminologie současných právních předpisů, jelikož se obecná úprava závazkového práva v novém občanském zákoníku použije i na obchodní případy,<sup>405</sup> a nastolení racionalizace úpravy, jelikož namísto rozsáhlé zvláštní obchodněprávní úpravy jsou preferována funkční obecná ustanovení, která sama o sobě berou dostatečný ohled na potřeby obchodněprávních vztahů<sup>406</sup> a které též umožní uplatnit obdobné potřeby i v praxi jiných soukromoprávních vztahů.

Strany se mohou od nové úpravy smluvně odchýlit, tedy sjednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje a pokud sjednaná ujednání neporuší dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.<sup>407</sup> Uzavřená smlouva pak strany zavazuje a lze ji změnit nebo zrušit jen se souhlasem všech stran, anebo z jiných zákonných důvodů.<sup>408</sup>

Nový občanský zákoník přináší ve své obligační partii pozoruhodné novum, a to v části čtvrté „Relativní majetková práva“ hlavě první „Obecná ustanovení o závazcích“ díle šestém „Změny závazků“ oddíle prvním „Změna v osobě věřitele nebo dlužníka“ pododdílu třetím „Postoupení smlouvy“. Institut postoupení smlouvy by tak měl být

<sup>404</sup> Srov. Eliáš, K. a kolektiv. 2012, c.d., s. 21 an.

<sup>405</sup> Srov. Eliáš, K. a kolektiv autorů. 2008, c.d., s. 19 a stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované novému občanskému zákoníku <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/obecne-o-zakoniku.html>

<sup>406</sup> Např. volnějším požadavkem věcné konkretizace obsahu budoucí smlouvy v předběžné smlouvě.

<sup>407</sup> Srov. § 1 odst. 2 OZ. Znění zmíněného ustanovení je inspirováno generální klauzulí v § 2 odst. 3 ObčZ a nepřijímá tak za svou metodu § 263 ObchZ. Nové znění však stávající pojetí v občanském zákoníku významně reviduje opuštěním omezení dispozitivnosti „povahou ustanovení“ a uvedením základních kritérií, které vylučují možnost odchylných ujednání od zákona (dobré mravy, veřejný pořádek, statusové právo včetně ochrany osobnosti).

<sup>408</sup> Srov. § 1759 OZ.

vedle tradičních institutů postoupení pohledávky, převzetí dluhu, přistoupení k závazku a poukázky dalším důvodem změny v subjektech právního vztahu.<sup>409</sup> Na základě institutu postoupení smlouvy, který je v novém občanském zákoníku upraven v § 1895 až 1900, by tak mohlo dojít ke vstupu do práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí a nabýt tak postavení účastníka již existujícího právního vztahu a odvozovat pak svá práva a povinnosti od práv a povinností svého předchůdce, jelikož dle § 1895 odst. 1 OZ může kterákoli strana, nevyklučuje-li to povaha smlouvy, převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a pokud nebylo dosud splněno.<sup>410</sup>

Základním rysem rekonstruované právní úpravy z hlediska zaměření této práce je, jak vyplývá ze zmíněného výše, zařazení úpravy smlouvy o smlouvě budoucí do jediného kodexu, konkrétně tedy do občanského zákoníku; tato úprava je jednotná a obecná.

Systematicky obsahuje nový občanský zákoník ustanovení o smlouvě o smlouvě budoucí v části čtvrté „Relativní majetková práva“ hlavě první „Obecná ustanovení o závazcích“ díle druhém „Smlouva“ oddíle sedmém „Smlouva o smlouvě budoucí“.

## 10.2 Analýza nové právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí

Úprava smlouvy o smlouvě budoucí je v novém občanském zákoníku obsažena v samostatném oddílu a je rozdělena do čtyř paragrafů, konkrétně do paragrafů 1785 až 1788. Nová úprava je následující:

§ 1785, rubrika „Základní ustanovení“

Smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.

§ 1786

Zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.

§ 1787

---

<sup>409</sup> Srov. Elischer, D., Šebesta, K. *Cese smlouvy jako nový institut českého soukromého práva*. Několik úvah k obecné úpravě postoupení smlouvy. *Právní fórum*. č. 5, 2007, s. 162.

<sup>410</sup> Srov. § 1895 až 1900 OZ.

(1) Nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě. Neurčí-li tato osoba obsah budoucí smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, může oprávněná strana navrhnout, aby jej určil soud.

(2) Obsah budoucí smlouvy se určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhů stran a přihlídně se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány.

§ 1788

(1) Nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

(2) Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou.

### **10.2.1 Obsah smlouvy o smlouvě budoucí**

Obsahem smlouvy o smlouvě budoucí je závazek alespoň jedné strany uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, nejpozději však do jednoho roku po ujednané době, budoucí smlouvu, jejíž obsah účastníci ujednali alespoň obecným způsobem ve smlouvě o smlouvě budoucí, právo požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě o smlouvě budoucí v případě, že zavázaná strana nesplní povinnost uzavřít budoucí smlouvu, a právo navrhnout, aby obsah budoucí smlouvy určil soud v případě, že osoba, určená ve smlouvě o smlouvě budoucí, obsah budoucí smlouvy neurčí v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit.

Podstatnými částmi smlouvy o smlouvě budoucí je sjednání závazku uzavřít budoucí smlouvu, určení předmětu plnění budoucí smlouvy a dohoda o době, ve které má být budoucí smlouva uzavřena. Tyto tři podstatné části jsou pojmovými znaky smlouvy o smlouvě budoucí podle § 1785 an. OZ. Pokud nedojde k jejich kumulativnímu naplnění, nemůže smlouva o smlouvě budoucí platně vzniknout.

### **10.2.1.1 Závazek k uzavření budoucí smlouvy**

Nový občanský zákoník výslovně vyjadřuje, že smlouvu o smlouvě budoucí může uzavřít libovolný počet stran a že tyto strany mezi sebe mohou kontraktační povinnost, při dodržení korelativnosti práv a povinností, různě rozložit.

### **10.2.1.2 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy**

Dle nového občanského zákoníku postačí ve smlouvě o smlouvě budoucí sjednat obsah budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem.<sup>411</sup>

### **10.2.1.3 Doba uzavření budoucí smlouvy**

Ve smlouvě o smlouvě budoucí musí strany sjednat dobu, ve které je nutno učinit výzvu k uzavření budoucí smlouvy. Zavázaná strana je pak povinna uzavřít budoucí smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí vyzvána oprávněnou stranou.

## **10.2.2 Forma smlouvy o smlouvě budoucí**

Forma smlouvy o smlouvě budoucí, tedy dosavadní obligatorní písemnost zmíněného právního úkonu, není v novém občanském zákoníku pod mottem obecného uvolnění formalismu smluvních vztahů výslovně upravena.<sup>412</sup> Dle důvodové zprávy je tak činěno po vzoru převážné většiny zahraničních úprav i zdejších tradic.<sup>413</sup> Na základě § 1758 OZ platí vyvratitelná právní domněnka, podle které dohodnou-li se strany, že pro uzavření užijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, pokud tato forma nebude dodržena, to platí i tehdy, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě. Po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku bude tedy

---

<sup>411</sup> Úzký pojem „předmět plnění“ je nahrazen širším pojmem „obsah smlouvy“. Srov. § 289 odst. 1 ObchZ a § 1785 OZ.

<sup>412</sup> Někteří představitelé právní praxe prosazují důraz zákonného textu na písemnou formu nejrůznějších právních úkonů poukazem, že jinak budou vznikat problémy s dokazováním. To však není dostatečný důvod pro to, aby se právní úprava vydala cestou byrokratického omezování soukromého styku. Je třeba vyjít z toho, že strany naprostou většinu smluv plní dobrovolně a že ani v případech, kdy vymáhají plnění ze smlouvy před soudem, mnohdy vedou spor o toto plnění, nikoli o existenci nebo platnost smlouvy. Navíc je záležitostí smluvních stran a jejich autonomie vůle, zda si případné riziko potíží s dokazováním uvědomí, vyhodnotí a zda je podstoupí nebo nepodstoupí, protože každá z nich má právo na písemné formě smlouvy trvat (§ 1758). Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 442. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>413</sup> Je všeobecně známo, že každá předepsaná forma projevu vůle ztěžuje právní styk soukromých osob a to zákonodárce vybízí, aby nařízení písemné formy pro právní jednání nenadužíval. Tamtéž.



na smluvních stranách či jen na jedné z nich, jestli bude na písemné formě smlouvy o smlouvě budoucí trvat; obecně ale bude možné uzavřít takovou smlouvu i v jiné formě než výlučně písemné. Dle důvodové zprávy proto není zvláštní důvod zatěžovat projevy vůle stran ve smlouvě o smlouvě budoucí obecným požadavkem písemné formy pod sankcí neplatnosti.<sup>414</sup>

### **10.2.3 Realizace závazku uzavřít budoucí smlouvu**

Oprávněná strana musí v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí vyzvat stranu zavázanou, straně zavázané pak vzniká povinnost uzavřít budoucí smlouvu bez zbytečného odkladu; pokud oprávněná strana nevyzve včas stranu zavázanou k uzavření budoucí smlouvy, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

### **10.2.4 Porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu**

V případě porušení závazku uzavřít bez zbytečného odkladu po oprávněné výzvě budoucí smlouvu může oprávněná strana do jednoho roku po uplynutí sjednané lhůty pro uzavření budoucí smlouvy požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě o smlouvě budoucí a v případě, že obsah budoucí smlouvy neurčí osoba určená ve smlouvě o smlouvě budoucí v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, má oprávněná strana právo navrhnout, aby obsah budoucí smlouvy určil soud. Jedná se tedy o subjektivní právo oprávněné strany domáhat se náhradního založení práv a povinností mezi stranami určením obsahu budoucí smlouvy. Dle § 634 OZ má jednoroční lhůta promlčecí povahu.<sup>415</sup><sup>416</sup>

### **10.2.5 Určení obsahu budoucí smlouvy**

Obsah budoucí smlouvy určí soud nebo osoba určená ve smlouvě o smlouvě budoucí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat, přitom se

---

<sup>414</sup> Srov. Tamtéž a § 1758 OZ.

<sup>415</sup> § 634 OZ: „Právo požadovat, aby soud určil na základě smlouvy o smlouvě budoucí obsah budoucí smlouvy, se promlčí za jeden rok od posledního dne lhůty, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena. To platí i v případě, že bylo ujednáno, že určitou náležitost smlouvy určí třetí osoba nebo soud.“

<sup>416</sup> V rámci systematizace nového soukromoprávního kodexu je tato právní úprava oddělena od úpravy smlouvy o smlouvě budoucí a je zařazena mezi zvláštní ustanovení pojednávající komplexně o promlčecích lhůtách.

vychází z návrhů stran a přihlédne se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, a také k poctivému uspořádání práv a povinností stran.<sup>417</sup>

### **10.2.6 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu**

Výše jsem zmínil, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, pokud oprávněná strana nevyzve včas stranu zavázanou k uzavření budoucí smlouvy.

Závazek uzavřít budoucí smlouvu také zaniká pod vlivem změny poměrů, tedy pokud se okolnosti, ze kterých strany zřejmě vycházely při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, změnily do té míry, myšleno tak závažně, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, tudíž aby splnila svou kontraktační povinnost. Pokud zavázaná strana neoznámí oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, dojde sice ke zproštění závazku uzavřít budoucí smlouvu, ale nahradí oprávněné straně škodu z tohoto důvodu jí vzniklou.<sup>418</sup>

## **10.3 Srovnání nové právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí s účinnou úpravou předběžných smluv v občanském a v obchodním zákoníku**

Z výše uvedeného požadavku na určení obsahu budoucí smlouvy ve smlouvě o smlouvě budoucí alespoň obecným způsobem a z případné následující role soudu či osoby určené ve smlouvě o smlouvě budoucí při určování obsahu budoucí smlouvy vyplývá, že nová právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí, tedy její celková normativní konstrukce, je silněji než úpravou smlouvy o smlouvě budoucí podle účinného občanského zákoníku inspirována normativní konstrukcí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy ve stávajícím obchodním zákoníku. Dle důvodové zprávy je tak činěno proto, že základní nevýhodou stávající úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v účinném občanském zákoníku je zákonný požadavek, aby v této předběžné smlouvě

---

<sup>417</sup> Katalog směrnic pro určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo pověřenou osobou nový občanský zákoník přijímá s určitými formulačními změnami z § 292 odst. 1 ObchZ, dále jej však vhodně doplňuje v tom smyslu, že při určení obsahu budoucí smlouvy je, dle výslovného znění zákona, třeba vycházet z návrhů stran a nahrazuje zásady „poctivého obchodního styku“ obecnější zásadou „poctivého uspořádání práv a povinností“. Katalog směrnic tak nedoznal koncepčních změn.

<sup>418</sup> Podstatný rozdíl oproti úpravě účinného obchodního zákoníku spočívá v tom, že nový občanský zákoník nepodmiňuje zánik kontraktační povinnosti včasnou notifikací podstatné změny poměrů, nerezignuje však na ni docela. Přijaté řešení promyšleně spojuje přednosti a odstraňuje nedostatky konstrukce klauzule § 50a odst. 3 ObčZ a § 292 odst. 5 ObchZ tím, že neopomíjí význam notifikace pro ochranu oprávněného, avšak upouští od její oprávněně kritizované konstrukce podmínky zániku kontraktační povinnosti pro podstatnou změnu poměrů.

byly dohodnuty podstatné náležitosti budoucí smlouvy a tím zákoník vlastně nečiní rozdíl mezi smlouvou předběžnou a definitivní.<sup>419</sup> Možnost rámcového stanovení obsahu budoucí smlouvy i v jeho podstatných částech tak rozšiřuje svůj význam z projevu specifických požadavků obchodního styku na projev obecné podstaty předběžné smlouvy, proto důsledněji pojatá přípravná funkce předběžné smlouvy ve stávajícím obchodním zákoníku přestává vyjadřovat privilegium sféry obchodních závazkových vztahů a stává se standardem; lze proto říci, že záměr takového kroku je veden především zásadou *vigilantibus iura*. Nejde však o prosté převzetí ustanovení § 289 an. ObchZ. Došlo k jazykové i k obsahové revizi ustanovení o smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, ovšem základní definici předběžné smlouvy nová právní úprava, s ohledem na funkčnost a osvědčenost právní úpravy smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, takřka v nezměněné podobě přejímá ze stávajícího obchodního zákoníku, kde je předmětný institut poměrně moderně, kvalitně a precizně formulován. Proto by judikatura ohledně smlouvy o uzavření budoucí smlouvy mohla být po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku přínosná při jejím užití na novou právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí a v důsledku těchto skutečností lze počínání našich legislativců hodnotit nepochybně kladně.

Nová právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí neobsahuje zvláštní pravidlo pro formu předběžné smlouvy a s následně uvedenou výjimkou se nezmiňuje o náhradě škody, proto bude, obdobně jako v současné občanskoprávní úpravě, potřeba v případě vzniku škody v důsledku porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu užit obecnou úpravu náhrady škody. Oproti stávajícímu obchodnímu zákoníku tak neobsahuje zvláštní rozdílnou úpravu sankčního režimu při nesplnění kontraktní povinnosti podle závažnosti, naopak obsahuje podpůrné právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem v případě, že jej neurčí osoba určená ve smlouvě o smlouvě budoucí v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit.

Úprava vlivu změny poměrů na trvání závazku uzavřít budoucí smlouvu je bližší spíše úpravě vlivu změny poměrů na trvání závazku podle účinného občanského zákoníku, jelikož je bezpodmínečná v tom smyslu, že zavázaná strana nemusí tuto změnu poměrů pro zproštění se závazku uzavřít budoucí smlouvu obligatorně hlásit oprávněné straně, ovšem pokud zavázaná strana oprávněné straně změnu poměrů bez

---

<sup>419</sup> Srov. Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 441. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

zbytečného odkladu neohlásí, tedy ji nenotifikuje, závazek uzavřít budoucí smlouvu sice zanikne, ale zavázaná strana bude povinna straně oprávněné nahradit škodu z tohoto důvodu jí vzniklou.

## **10.4 K problematice vlivu změny poměrů**

Vzhledem na zaměření této práce, na její rozsah a na obsáhlost dané problematiky budou v této podkapitole, pro poskytnutí celkového přehledu o úpravě problematiky nestálosti objektivních poměrů a jejich důsledků, naznačena ustanovení, obsažená v novém občanském zákoníku, připouštějící vliv změny poměrů na trvání a obsah závazku.

### **10.4.1 Požadavek ekvivalence plnění**

Nejvýznamnější tezí, která činí nový občanský zákoník významně odlišným od předchozích kodexů, je, že *clausula rebus sic stantibus* je vlastní každé smlouvě; obecně, tedy tak, že se jedná o ustanovení dopadající na všechny závazkové vztahy, je úprava problematiky vlivu změny poměrů rozdělena do tří paragrafů, konkrétně do paragrafů 1764 až 1766, a je obsažena pod nadpisem „Změna okolností“.

Nová právní úprava vychází oproti stávající úpravě z odlišného pohledu na závazek; nevnímá jej již jako *lex contractus*, ale snaží se zohlednit existenci určitých krajních situací, za kterých již plnění závazku překračuje pro některou ze smluvních stran hranici snesitelnosti, a to tím, že zásadní význam v otázce vlivu změny poměrů na závazek nabývá požadavek ekvivalence plnění. Změna poměrů se stává relevantní právní skutečností v okamžiku, kdy je v jejím důsledku narušena ekvivalence plnění; jedná se o požadavek, aby plnění, které jedna strana poskytne druhé, bylo určitým způsobem přiměřené a odpovídající tomu, co druhá strana poskytne jako protihodnotu. Tím je reflektován ekonomický účel závazku a obecný účel závazkového práva jakožto uspokojitele hospodářských potřeb jednotlivých subjektů.

Nová úprava je následující:

§ 1764

Změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit dluh. To neplatí v případech stanovených v § 1765 a 1766.

## § 1765

(1.) Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.

(2.) Právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.

## § 1766

(1.) Nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán.

(2.) Soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí dva měsíce.

§ 1764 OZ stanoví jako obecný princip pravidlo, které v podstatě odpovídá zásadě *pacta sunt servanda*; strany jsou tak povinny chovat se podle toho, co si ve smlouvě samy ujednaly a skutečnost, že zvýšená obtížnost plnění pro kteroukoliv stranu nemění žádným způsobem povinnost této strany splnit dluh, je, na rozdíl od současné právní úpravy, výslovně formulována v zákoně. Obtížnost plnění tak nemá vliv na existenci a obsah závazku a nezakládá právní následky, ovšem dle poslední věty zmíněného ustanovení není toto pravidlo bezvýjimečné a jako zákonné výjimky jsou uvedeny situace upravené ve dvou uvedených paragrafech.

§ 1765 OZ je novinkou, v předchozí právní úpravě se nevyskytoval. Dle prvního odstavce má smluvní strana, která byla postižena kvalifikovanou změnou okolností, právo domáhat se vůči druhé smluvní straně obnovení jednání o smlouvě za dodržení blíže specifikovaných podmínek. Vychází se tedy z pojetí, že *clausula rebus sic*

stantibus je mlčky ujednána v každé smlouvě.<sup>420</sup> Druhý odstavec vylučuje použití prvního v situaci, kdy na sebe dotčená strana nebezpečí změny okolností ve smlouvě převzala, což je plně v souladu se zásadou autonomie vůle účastníků právních vztahů a se zásadou vigilantibus iura.

§ 1766 OZ dává soudu zcela průlomovou pravomoc autoritativně rozhodnout, na základě včasné podané návrhu kterékoli ze stran, nejen o zrušení závazku ze smlouvy, ale dokonce o jeho změně, tedy o tom, jak bude vypadat obsah nové smlouvy na základě návrhu jedné ze stran, aniž by s tím druhá strana musela souhlasit, pokud se strany v přiměřené lhůtě samy nedohodnou. Navíc při svém rozhodování není soud tímto návrhem vázán.

Tato úprava je tak v oblasti závazkového práva zásadní novinkou. Definitivně je tak opuštěna obecná koncepce, že závazek může být sjednán, změněn a zrušen pouze stranami na základě jejich shodné vůle.<sup>421</sup>

#### **10.4.2 Smlouva o smlouvě budoucí**

Ke smlouvě o smlouvě budoucí odkazují na podkapitoly 10.2 a 10.3 této kapitoly.

#### **10.4.3 Výpověď**

Možnost ukončení dlouhodobých smluv výpovědí je upravena v § 1998 an. OZ. V prvním odstavci § 2000 je soudu dána možnost zrušit závazek uzavřený na dobu delší deseti let, jestliže se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, natolik změnil, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Dle odstavce 2 zmíněného ustanovení se tohoto práva nelze předem vzdát, což neplatí, je-li zavázanou stranou právnická osoba.

Důsledkem změny okolností tak není zánik závazku ex lege ani možnost od smlouvy odstoupit, ale do kompetence soudu je plně svěřeno posouzení, zda na zavázané straně nelze dále rozumně požadovat dodržování jejích smluvních povinností.

---

<sup>420</sup> Srov. Kapitulu 5, podkapitulu 5.2 této práce a Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 440. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>421</sup> Kromě případů nemožnosti plnění.

#### **10.4.4 Darování**

Nový občanský zákoník v § 2059<sup>422</sup> počítá s vlivem změny poměrů na trvání závazku ze smlouvy darovací, jakožto s novinkou právní úpravy v tomto směru, kterou dosavadní zákoníky českého soukromého práva neznaly. Závazek nezaniká ex lege ani rozhodnutím soudu, ale odstoupením od smlouvy. Je tak plně na dárci, aby se v souladu se zásadou autonomie vůle účastníků právních vztahů sám rozhodl, jak s darem, pokud ještě nebylo plněno či nebylo plněno zcela, naloží. V této souvislosti lze tedy při změně okolností odstoupit od smlouvy pouze ohledně toho, co dosud splněno nebylo. Z výše uvedeného kontextu a za současného použití argumentační zásady „a contrario“ lze dovodit, že pokud již bylo plněno v rámci darovací smlouvy zcela, nelze již zmíněné ustanovení na danou situaci aplikovat.

#### **10.4.5 Smlouva o dílo**

Nový občanský zákoník nechává, jako novinku právní úpravy v tomto směru, kterou dosavadní zákoníky českého soukromého práva neznaly, v § 2620 odst. 2, který řeší situaci zvýšení dohodnuté ceny za dílo v případě, že pro mimořádnou a nepředvídatelnou okolnost se dokončení díla stalo podstatně tíživějším, soudu na uvážení, zda cenu za dílo zvýší tak, aby byla spravedlivá, či zda rozhodne o zrušení smlouvy a vzájemném vypořádání stran.<sup>423</sup> To ovšem neplatí v případě, že se bude jednat o okolnost, o níž některá ze stran předem prohlásila, že nenastane, či převzala-li některá ze stran nebezpečí takovéto změny okolností.

#### **10.4.6 Smlouva o úschově**

Nový občanský zákoník přebírá s drobnými formulačními odchylkami v § 2402 an. OZ současnou úpravu smlouvy o úschově.<sup>424</sup>

---

<sup>422</sup> § 2059 OZ: „Zavázal-li se dárcce odevzdat dar po uzavření smlouvy, může od smlouvy odstoupit a odevzdání daru odepřít, změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že by plnění podle smlouvy vážně ohrozilo dárcovu výživu nebo plnění dárcovy vyživovací povinnosti. Odevzdal-li již dárcce část daru, může od smlouvy odstoupit jen ohledně toho, co dosud nesplnil.“

<sup>423</sup> Samozřejmě pokud se strany na zvýšení ceny za dílo nedohodnou samy.

<sup>424</sup> Viz Kapitola 6, podkapitola 6.1, odstavec 6.1.2 této práce.

## **10.4.7 Věcná práva**

### **10.4.7.1 Odklad zrušení spoluvlastnictví**

V § 1154 an. OZ je nově upravena možnost odložit dohodou spoluvlastníků zrušení spoluvlastnictví až na dobu 10 let. Takovou dohodu lze před uplynutím sjednané doby odkladu změnit nebo zrušit dohodou či rozhodnutím soudu vydaném na návrh spoluvlastníka, pokud prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval,<sup>425</sup> anebo že se podstatně změnila okolnosti, pro něž k odkladu spoluvlastnictví došlo.<sup>426</sup> Každá taková dohoda tak bude uzavírána cum clausula rebus sic stantibus.

### **10.4.7.2 Úprava věcných břemen**

Nový občanský zákoník přebírá v oddíle věnovaném zániku služebnosti v § 1299 odst. 2 s jistými formulačními odchylkami současnou úpravu věcných břemen (zakotvené právo vlastníka služebné věci domáhat se omezení služebnosti nebo zrušení za přiměřenou náhradu).<sup>427</sup>

## **10.4.8 Rodinné právo**

Nový občanský zákoník přebírá v § 909 a v § 923 s drobnými formulačními odchylkami současnou úpravu.<sup>428</sup>

### **10.4.9 Zmaření účelu smlouvy**

Tento institut, který v současné době upravuje obchodní zákoník, nebyl do nového občanského zákoníku převzat.

## **10.5 Následná nemožnost plnění**

Dalším institutem, majícím, jak již bylo vyloženo výše, tradičně vliv na trvání závazku, je nemožnost plnění. V novém občanském zákoníku je upravena v paragrafech 2006 až 2008.

Nová úprava je následující:

---

<sup>425</sup> Subjektivní okolnost.

<sup>426</sup> Objektivní okolnost.

<sup>427</sup> Viz Kapitola 6, podkapitola 6.1, odstavec 6.1.3 této práce.

<sup>428</sup> Viz Kapitola 6, podkapitola 6.3 této práce.



## § 2006

(1.) Stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění. Plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době.

(2.) Nemožnost plnění prokazuje dlužník.

## § 2007

Při nemožnosti pouhé části plnění zanikne závazek v celém rozsahu, plyne-li z povahy závazku nebo z účelu smlouvy, který byl stranám při uzavření smlouvy znám, že plnění zbytku nemá pro věřitele význam. Není-li tomu tak, zaniká závazek jen co do této části.

## § 2008

Neoznámí-li dlužník věřiteli, že se splnění dluhu stalo nemožným, bez zbytečného odkladu poté, co se o tom dozvěděl nebo dozvědět musel, nahradí věřiteli škodu vzniklou tím, že věřitel nebyl o nemožnosti plnění včas vyrozuměn.

Nový občanský zákoník tak přebírá s drobnými formulačními odchylkami současnou úpravu.<sup>429</sup>

## 10.6 Neúměrné zkrácení

Jedná se o novinku v nové právní úpravě, která umožňuje zrušení již existujícího závazku. V novém občanském zákoníku je upravena v paragrafech 1793 až 1795.

Nová úprava je následující:

### § 1793

(1.) Zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.

(2.) Odstavec 1 se nepoužije pro případ nabytí na komoditní burze, při obchodu s investičním nástrojem podle jiného zákona, v dražbě či způsobem postaveným veřejné dražbě naroveň, ani pro případ sázky nebo hry, anebo při narovnání nebo novaci, pokud

---

<sup>429</sup> Viz Kapitola 1, podkapitola 1.11, odstavec 1.11.2 této práce.

byly poctivě učiněny.

#### § 1794

(1.) Právo podle § 1793 nevzniká, pokud důvod nepoměru vzájemných plnění vyplývá ze zvláštního vztahu mezi stranami, zejména pokud zkrácená strana měla úmysl plnit zčásti za úplatu a zčásti bezúplatně, nebo jestliže již nelze výši zkrácení zjistit.

(2.) Právo podle § 1793 nevzniká ani tehdy, vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa.

#### § 1795

Právo podle § 1793 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.

Tento institut je sice významově odlišný a sleduje jiné cíle, než úprava vlivu změny poměrů na trvání závazku, ale rozšiřuje okruh případů, kdy může být platně uzavřený a existující závazek zrušen jinak, než na základě vzájemné dohody stran, a je dalším důkazem odlišného pojetí závazku oproti současnému stavu. Z této úpravy je patrné, že každému závazkovému právnímu vztahu by měla být vlastní určitá rovnováha ve vzájemném plnění a pokud si strany ujednaly závazek tomu odporující, je dána možnost jej zrušit; tím se v novém občanském zákoníku opět objevuje požadavek ekvivalence plnění, jenž jde v tomto případě přímo proti zásadě pacta sunt servanda.

## 11. Změna poměrů v mezinárodním a evropském měřítku

V důsledku rozvoje mezinárodního obchodu, globalizačních tendencí, politicko-geografických změn a evropské ekonomické integrace sílí v oblasti mezinárodního práva soukromého snahy o harmonizaci či přímo unifikaci závazkového práva v jednotlivých zemích a tím k přispění k dalšímu sbližování právních řádů a k postupnému odbourávání bariér, představovaných mnohdy právě značnou diverzitou jednotlivých právních řádů.

Celé 20. století je poznamenáno integračními procesy; výrazný rozmach nastal po skončení 2. světové války, kdy lze pozorovat vznik mnoha mezinárodních organizací či jiných nadnárodních seskupení a vznik multilaterálních smluv, jejichž cílem je spolupráce a rozvoj v mnoha oblastech lidského života a fungování států. Rozdílné vnitrostátní úpravy jednotlivých států světa totiž vytvářejí bariéry nejen volnému obchodu, tzn. přeshraničnímu pohybu zboží a služeb.

S ohledem na zaměření a rozsah této práce zde jen naznačuji, jak je problematika vlivu změny poměrů vnímána v souvislosti se snahami o harmonizaci či unifikaci závazkového práva v jednotlivých iniciativách na tomto poli a jak se na potřebu harmonizace dívá Evropská unie. Blíže se budu zabývat návrhem společného referenčního rámce, který je aktuální a výraznou snahou o sjednocení celého evropského soukromého práva.

Koordinační, harmonizační a unifikační činností norem soukromého práva se v celosvětovém měřítku zabývá Mezinárodní institut pro unifikaci soukromého práva (UNIDROIT). Jeho cílem je studovat potřeby, požadavky a metody pro modernizaci, harmonizaci a koordinaci soukromého, obzvláště obchodního, práva v členských státech<sup>430</sup> a mezi státy a skupinami států a vytvořit jednotné právní nástroje, principy a pravidla vedoucí k dosažení těchto cílů.

V rámci UNIDROIT byla přijata celá řada mezinárodních smluv a dokumentů upravujících některé aspekty mezinárodního práva soukromého. UNIDROIT též publikovalo Zásady mezinárodních obchodních smluv (1994), které stanoví obecné zásady pro mezinárodní obchodní smlouvy. Valné shromáždění UNIDROIT na svém 90. zasedání formálně přijalo dne 10. května 2011 třetí vydání těchto Zásad.

---

<sup>430</sup> Česká republika je členským státem UNIDROIT.

Nelze zapomínat na skutečnost, že České republiky, jakožto člena Evropské unie, kde se střetávají oba nejvýznamnější systémy práva, tedy kontinentální a common law, se bezprostředně dotýkají harmonizační práce nejen v oblasti soukromého práva na této úrovni.

V současné době není vytvořen žádný jednotný evropský kodex, který by upravoval problematiku soukromého (smluvního) práva, ačkoliv myšlenky a návrhy na jeho vypracování se objevují již dlouhou dobu. V oblasti unijního smluvního práva jsou harmonizovány některé dílčí aspekty formou směrnic, nicméně pro podporu volného obchodu v rámci evropského trhu by bylo přínosné odstranit rozdíly, které jsou zakotveny v jednotlivých právních úpravách členských zemí v oblasti smluv, především mezi kontinentálním systémem práva a systémem common law. Unijnímu právu tedy myšlenka vypracování evropského kodexu smluvního práva není cizí.<sup>431</sup>

V roce 1995 byly publikovány Principy evropského smluvního práva (Principles of European Contract Law – PECL), jakožto výsledek práce vědeckých pracovníků a významných odborníků na problematiku smluvního práva z každého členského státu Evropské unie v rámci tzv. Landovy komise, která se pokusila na základě analýzy a následné komparace nalézt určité společné znaky soukromého práva jednotlivých členských států, zpracovat je a ukázat tak, že vytvoření budoucího společného evropského kodexu soukromého práva není nemožné. Práce poté neutichly a v roce 2000 byla vydána druhá část Principů a v roce 2003 třetí část. Tyto Principy slouží jako základ pro budoucí evropský kodex smluvního práva, předběžný návrh jeho obecné části byl vypracován skupinou vědeckých pracovníků v oblasti soukromého práva, tzv. Pavijská skupina, pod vedením G. Gandolfiho a poprvé byl publikován v roce 2001.

V žádném z níže uvedených dokumentů není smlouva o smlouvě budoucí výslovně upravena; jakožto na závazek se na ni však vztahuje vše dále zmíněné o vlivu změny poměrů.

### **11.1 Vídeňská úmluva o smluvním právu**

Vídeňská úmluva o smluvním právu byla přijata 23. května 1969, v účinnost vstoupila 27. ledna 1980, pro bývalé Československo dne 28. srpna 1987 a oficiální

---

<sup>431</sup> Srov. *Evropské smluvní právo a přezkum aquis: cesta vpřed*. Sdělení Komise Evropskému parlamentu a Radě, 2004.

český překlad byl vyhlášen ve vyhlášce ministra zahraničních věcí pod č. 15/1988 Sb., o Vídeňské úmluvě o smluvním právu.

Jedná se o významný dokument mezinárodního práva, vztahuje se na smlouvy, které jsou mezinárodními dohodami uzavřenými mezi státy písemnou formou, řídící se mezinárodním právem.<sup>432</sup>

Obsahem je stabilizací obyčejového práva, jakožto nepsané normativity, jemuž dodává závazný ráz.

Úmluva ve svém celku představuje podrobnou a přesnou kodifikaci celého postupu při uzavírání a provádění mezinárodních smluv, včetně definice základních pojmů užívaných ve smluvním právu a zásad, které mají státy při uzavírání a plnění mezinárodních smluv dodržovat.<sup>433</sup>

Ve vztahu ke změně poměrů jednoznačně vychází se zásady *pacta sunt servanda*,<sup>434</sup> jejíž prolomení je umožněno v čl. 62, který hovoří o podstatné změně poměrů následovně: „Podstatné změny poměrů, která nastala se zřetelem na poměry existující v době uzavření smlouvy a která předtím nebyla stranami předvídána, se nelze dovolávat jako důvodu pro zánik smlouvy nebo pro odstoupení od ní, ledaže existence těchto poměrů tvořila podstatný základ souhlasu stran s tím, že budou vázány smlouvou a tato změna zásadně mění rozsah závazků, které mají být podle smlouvy ještě plněny. Podstatné změny poměrů se nelze dovolávat jako důvodu pro zánik smlouvy nebo pro odstoupení od ní, jestliže jde o smlouvu, která stanoví státní hranice nebo podstatná změna je důsledkem toho, že strana, která se jí dovolává, porušila buď závazek plynoucí ze smlouvy nebo jakýkoliv jiný mezinárodní závazek, který převzala vůči kterékoliv druhé straně smlouvy. Jestliže se strana (...) může dovolávat podstatné změny poměrů jako důvodu pro zánik smlouvy nebo pro odstoupení od ní, může se rovněž dovolávat této změny jako důvodu pro přerušování provádění smlouvy“.<sup>435</sup>

---

<sup>432</sup> Srov. čl. 2 odst. 1 písm. a) Úmluvy.

<sup>433</sup> Federální shromáždění Československé socialistické republiky, tisk č. 21, 1986. Důvodová zpráva. Elektronický stejnopis dostupný na [http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0021\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0021_01.htm).

<sup>434</sup> Srov. Preambuli Úmluvy (zachování spravedlnosti a úcty k závazkům plynoucím ze smluv) a čl. 26 Úmluvy, dle kterého: „Každá platná smlouva zavazuje smluvní strany a musí být jimi plněna v dobré víře“.

<sup>435</sup> Blíže viz Čepelka, Č. *Právo mezinárodních smluv – Vídeňská úmluva o smluvním právu (1969) s komentářem*. Praha : Karolinum, 1999.

## 11.2 Zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT

Zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT mají charakter nezávazného dokumentu, který se uplatní tehdy, pokud se na tom smluvní strany dohodnou, tedy jen na základě výslovného ujednání smluvních stran v souladu se zásadou autonomie vůle účastníků právních vztahů. Strany též mohou jejich obsah pozměnit tak, aby odpovídaly jejich konkrétním potřebám v závazku.

Text zásad v souvislosti se změnou poměrů v čl. 6.2.1 an. upravuje institut hardship.<sup>436</sup> Hardship je v Zásadách upraven v šesté kapitole, oddíle druhém. Zásady obecně stanoví, že pokud se plnění smlouvy stane pro jednu ze stran obtížnějším co do ekonomických, právních či technologických podmínek, na základě nichž dojde k vážné změně v rovnováze, je tato strana přesto povinna plnit, ovšem s přihlédnutím k v zásadách dále uvedeným ustanovením o hardship. Z tohoto článku ve spojitosti s čl. 1.3 vyplývá zájem na co možná nejdůslednějším splnění smlouvy, tedy na dodržování zásady pacta sunt servanda.

Hardship je definován jako situace, kdy události od základu změny rovnováhu smluvního vztahu, za podmínky, že k těmto událostem došlo nebo byly dány oprávněné straně na vědomí až po uzavření smlouvy, poškozená strana je při uzavírání smlouvy nemohly rozumně předpokládat, události jsou mimo kontrolu znevýhodněné strany a ta není povinna toto riziko nést.<sup>437</sup>

Zásady spojují s výskytem hardship především právo znevýhodněné smluvní strany požadovat po druhé smluvní straně zahájení jednání o změně smlouvy. Taková žádost o projednání nových smluvních podmínek však sama o sobě není důvodem pro prodloužení doby splatnosti nebo odepření plnění. Pokud jednání nevedou k dohodě v rozumné době, může se kterékoli strana obrátit na soud, který má pak pravomoc dle svého uvážení smlouvu zrušit nebo změnit tak, aby byla ve vzájemném vztahu obnovena ztracená rovnováha, přičemž v zásadách se soudem rozumí též rozhodci a rozhodčí soudy, pokud se na ně strany obrátí.<sup>438</sup>

---

<sup>436</sup> Do češtiny překládáno jako podstatná změna poměrů. Srov. *Zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT*. (z francouzského originálu přeložila Larišová M., Tomaščinová J., spolupráce a odborná revize překladu Pauknerová M.) Praha : Codex Bohemia, s.r.o., 1997, s. 135.

<sup>437</sup> Srov. článek 6.2.2 Zásad mezinárodních obchodních smluv. Tamtéž.

<sup>438</sup> Srov. článek 1.10 Zásad mezinárodních obchodních smluv. Tamtéž.

Z uvedeného je zřejmé, že úprava vlivu změny poměrů v novém občanském zákoníku je v podstatě shodná s úpravou v Zásadách.<sup>439</sup> V důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku je také uvedeno, že nová úprava je z tohoto dokumentu v podstatě převzata.<sup>440</sup>

### 11.3 Principy evropského smluvního práva

Jak jsem již uvedl výše, Principy mají být především základem pro vypracování evropského kodexu občanského práva, představují obecnou část závazkového práva, tudíž se nezabývají úpravou žádného smluvního typu. Stejně tak jako Zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT mohou Principy již nyní sloužit smluvním stranám, pokud se na ně ve smlouvách jimi uzavíraných, v souladu se zásadou autonomie vůle účastníků právních vztahů, odvolají. Principy jsou tedy autonomní soubor právních pravidel nezávazného charakteru, která působí silou svojí autority, a přímý dopad na konkrétní smlouvy mohou mít pouze v případě, že si to smluvní strany výslovně ujednají; nemají totiž formu mezinárodní smlouvy a nejsou ani výsledkem normotvorné činnosti jakéhokoliv orgánu Evropské unie.<sup>441</sup>

Principy nemají základ v žádném z právních řádů členských států, ale inspirují se v úpravě všech členských zemí a i za hranicemi Evropské unie.

Principy vycházejí ze zásady *pacta sunt servanda*, přesto do nich vliv změny poměrů pronikl a našel vyjádření v čl. 6:111 nazvaném Změna okolností. V odstavci 1 tohoto článku je stanoveno, že strana je povinna splnit závazek i v případě, že se toto plnění stalo tíživějším, ať už proto, že se zvýšily náklady na plnění, ke kterému je strana povinna, nebo proto, že se hodnota očekávaného plnění zmenšila. V odstavci 2 je však připuštěno, aby v případě, že se plnění stalo nadměru tíživým v důsledku změny okolností, byly strany povinny zahájit jednání o úpravě nebo ukončení smlouvy. Jsou však stanoveny 3 podmínky, bez jejichž splnění nejsou strany povinny k takové renegociaci přistoupit. Za prvé musí změna okolností nastat až po okamžiku uzavření smlouvy; pokud by změna okolností nastala před uzavřením smlouvy, ale strany nebyly

---

<sup>439</sup> Viz Kapitola 10, podkapitola 10.4, odstavec 10.4.1 této práce.

<sup>440</sup> Srov. Nový občanský zákoník. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012), s. 439. Elektronický stejnopis dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>441</sup> Srov. Kanda, A. *Nové trendy ve vývoji smluvního práva v oblasti soukromého práva*. Právník. č. 7, 2003, s. 657.

s touto skutečností seznámeny, uplatní se ustanovení o omylu.<sup>442</sup> Za druhé změna okolností musí nastat v důsledku události, kterou strany nemohly při uzavření smlouvy předvídat. Za třetí riziko nastalé změny okolností není rizikem, které je strana povinna nést. Jestliže taková změna okolností nastane, Principy ukládají stranám povinnost přistoupit k jednání. Dohoda dosažená stranami je preferována před zásahem soudu, který představuje poslední možnost, jak situaci uspokojivě řešit, pokud se strany v přiměřené době nedohodnou. V odstavci 3 je totiž stanoveno, že pokud strany nedosáhnou dohody v rozumné lhůtě, může soud jako ultima ratio, myšleno též rozhodčí orgán, smlouvu buď ukončit nebo upravit smluvní podmínky tak, aby se důsledky změny okolností rozložily spravedlivě a rovnoměrně mezi obě smluvní strany. Poslední ustanovení tohoto článku dává soudu možnost rozhodnout o odškodnění pro tu smluvní stranu, která utrpěla ztrátu v důsledku neochoty druhé strany vyjednávat nebo zastavivší vyjednávání v rozporu s dobrou vírou a poctivým obchodováním. Základní myšlenkou Principů ohledně vlivu změny poměrů tedy je, že riziko podstatné změny okolností nesou obě strany smlouvy. Soud může prodloužit lhůtu k plnění, zvýšit či snížit cenu či množství plnění nebo nařídit kompenzační platbu; může tak smlouvu upravit a v případě, že dílčími změnami nelze dosáhnout spravedlivého rozložení důsledků změny poměrů mezi obě smluvní strany, soud smlouvu ukončí.<sup>443</sup>

V principech je tedy zakotvena zásada rebus sic stantibus; podstatná a nepředvídatelná změna poměrů, která způsobuje nerovnováhu v obsahu smluvního vztahu, nezpůsobuje automaticky zánik závazku, ale vede strany k tomu, aby poměry mezi sebou znovu upravily tak, aby bylo dosaženo ztracené rovnováhy a v případě, že dohody nebude dosaženo, je dána široká pravomoc soudu smlouvu nejen ukončit, ale dokonce ji i měnit, a tak smlouvu zachovat.<sup>444</sup>

## 11.4 Evropský zákoník smluvního práva

Návrh evropského zákoníku smluvního práva, vypracovaný skupinou vedenou Guiseppem Gandolfim, rovněž vychází v čl. 42 ze zásady pacta sunt servanda.

---

<sup>442</sup> Srov. Lando, O.; Beale, H. *Principles of European Contract Law. Parts I and II. Combined and revised.* London : Kluwer Law International, 2000, s. 328, Lando, O. *Principles of European Contract Law. Parts III.* London : Kluwer Law International, 2003. a srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 325.

<sup>443</sup> Srov. Tamtéž, s. 327.

<sup>444</sup> Srov. Tamtéž, s. 326.



Pokud dojde k mimořádným nepředvídaným událostem, které způsobily, že se plnění stalo mimořádně obtížným, nelze dle čl. 97 považovat takový závazek za nesplněný a dlužník má dle čl. 157 právo na znovuprojednání obsahu smlouvy; podmínkou ovšem je zaslání oznámení druhé smluvní straně, které obsahuje navrhovanou modifikovanou úpravu obsahu smlouvy. Pokud jednání selžou, může se dlužník obrátit na soud, ten může smlouvu změnit nebo zrušit.<sup>445</sup>

## 11.5 Společný referenční rámec

### 11.5.1 Myšlenka společného referenčního rámce

Evropská unie přijala za účelem zkvalitnění a zpřehlednění legislativy, která je roztržena do řady směrnic, obsahujících množství definic, a která je též z významné části dotvářena judikaturou, rozhodnutí vypracovat určitý koncepční a terminologický základ, kterým je společný referenční rámec, což je nejaktuálnější a nejvýraznější aktivita Evropské unie v oblasti celého soukromého práva. Smyslem tohoto kroku je celková revize a zjednodušení nyní již unijní úpravy soukromého práva.

Návrh společného referenčního rámce, vydaný na počátku roku 2008, jehož úkolem a účelem je posloužit k vytvoření a zavedení společného referenčního rámce, na jehož základě by mělo být harmonizováno smluvní právo ve státech Evropské unie a který je předám Evropské komisi k posouzení, je výsledkem práce celé řady profesorů, expertů a uznávaných odborníků v soukromém právu a je nezávislý na jednotlivých zájmech politických a ekonomických skupin, a tak úprava v něm obsažená vyjadřuje pohled a požadavky současné právní vědy.<sup>446</sup> Pokud k vytvoření společného referenčního rámce nakonec nedojde, jeho návrh bude mít jistě nadále své specifické poslání, kterým bude přispívání ke zkvalitňování a sjednocování judikatury na evropské i národní úrovni a zajisté poslouží jako inspirace pro budoucí legislativní vývoj v unijním právu i v jednotlivých členských státech, jelikož již dnes může sloužit jako výrazný vzor nejen národním právním řádům pro eurokonformní legislativní změny v oblasti vnitrostátního práva soukromého. Návrh společného referenčního rámce je zároveň důležitou výpovědí o současném převládajícím pohledu evropské právní vědy

<sup>445</sup> Blíže viz. Raban, P. *Návrh Evropského zákoníku smluvního práva*. In: *Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám*. Praha : ASPI, Wolters Kluwer, 2008 a Raban, P. *DCFR – Právní výstup na cestě k Evropskému zákoníku soukromého práva*. Karlovarská právní revue 2, 2008.

<sup>446</sup> *Principles, Definitions and Model Rule of European Private Law*. Draft Common Frame of Reference (DCFR), Sellier, 2008, s. 643.

na oblast smluvního práva. Návrh společného referenčního rámce obsahuje principy, definice a modelová pravidla.<sup>447</sup>

### 11.5.2 Změna poměrů v návrhu společného referenčního rámce

Ustanovení Principů evropského smluvního práva o změně okolností byla v podstatě převzata do návrhu společného referenčního rámce, který tak stanoví jako obecné pravidlo, že závazek musí být splněn, i když se plnění stane obtížnější, přičemž jsou výslovně uvedeny případy spadající do této množiny obtížnosti, které tak zásadně nemají na povinnost splnit závazek vliv, jelikož ten dále existuje v podobě, v jaké byl mezi stranami uzavřen; jedná se o situaci, kdy se cena plnění zvýší či kdy se hodnota protiplnění sníží, čímž je zdůrazněno, že závazek trvá v původní podobě i tehdy, pokud v důsledku změny poměrů vznikne mezi stranami nerovnováha v hodnotě jejich vzájemného plnění, a tak narušení ekvivalence plnění nemá na existenci závazku vliv.<sup>448</sup> Pokud se však plnění ze smluvního závazku nebo ze závazku, který vznikl jako důsledek jednostranného soudního rozhodnutí, stane z důvodu výjimečné změny okolností tak obtížné, že by bylo zřejmě nespravedlivé požadovat po dlužníkovi setrvání v závazkovém vztahu, může soud při kumulativním splnění taxativně vymezených podmínek závazek zrušit či změnit tak, aby jej učinil přiměřeným a spravedlivým z pohledu nových okolností. Změna poměrů tak musí nastat až po uzavření smlouvy, dlužník v době uzavření smlouvy s takovou možností či mírou změny poměrů nesmí počítat a nesmí ani být možné od dlužníka rozumně požadovat, aby s ní počítal, dlužník nebezpečí takové změny poměrů nesmí předpokládat a ani po něm nesmí být rozumně požadováno, aby předpokládal a dlužník se musí v dobré víře pokusit rozumným způsobem vyjednat s druhou stranou přiměřené a spravedlivé přizpůsobení podmínek, kterými se smlouva řídí.

Návrh společného referenčního rámce tak obsahuje institut, který ve výjimečných situacích umožňuje prolomení zásady *pacta sunt servanda*, a soudu dává možnost, za stanovených podmínek, závazek změnit či zrušit.<sup>449</sup>

---

<sup>447</sup> Blíže viz BAR, Ch. *Úvod do akademického komunitárního (společného) referenčního rámce*. In: Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, Z. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. 3 díl. Praha : Wolters Kluwert, 2008 a Lando, O. *PECL – Návrh společného referenčního rámce, český návrh občanského zákoníku a dobrá víra*. In: Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, Z. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. 3 díl. Praha : Wolters Kluwert, 2008.

<sup>448</sup> Srov. Kapitola 10, podkapitola 10.4, odstavec 10.4.1 této práce.

## 12. Změna poměrů a smlouva o smlouvě budoucí v komparativním pohledu

V právních řádech evropských států nalézáme různé skupiny pohledů na vliv změny poměrů a na smlouvu o smlouvě budoucí. Vzhledem na zaměření a rozsah této práce jen naznačím, s jakými právními úpravami se lze setkat.

Např. německé, rakouské nebo švýcarské právo označují *pactum de contrahendo* termínem *Vorvertrag* (doslova tedy „předsmlouva“; podobně ve francouzštině „*avantcontract*“) a realizační smlouvu jako *Hauptvertrag* („hlavní smlouva“). Do jisté míry je matoucí u nás v moderní době rovněž užívané označení anglické „*letter of intent*“, potože *pactum de contrahendo* je jen jedním (nikoli jediným) jeho významovým projevem.<sup>450</sup>

### 12.1 Francie, Belgie, Lucembursko

Tyto země vliv změny poměrů na trvání závazku nepřipouštějí ani v zákonných textech ani prostřednictvím soudního výkladu.

Ve francouzském právu je vliv změny poměrů na trvání závazku spojován s pojmem *imprévision*<sup>451</sup> (nepředvídatelnost), nepřátelským postojem vůči vlivu změny poměrů na trvání závazku v podobě *théorie de l'imprévision* a obecnou právní zásadou francouzského občanského zákoníku, *Code civil*, je *pacta sunt servanda*. V *code civil* se ani institut předběžné smlouvy v našem pojetí nepoužívá a jeho funkci plní tzv. *avant-contrat*, který není ani tak legislativním jako spíše doktrinárním pojmem, a to pojmem vícevýznamovým, zahrnujícím nikoli jeden, nýbrž několik právních mechanismů. Z toho vychází rozlišování dvou jeho podob, a to tzv. preferenční dohody (*pacte de préférence*) a tzv. slibu kontraktace (*promesse unilatérale de contrat*). První podoba zakládá povinnost jedné strany nikoli uzavřít určitou smlouvu, nýbrž v případě, že se

---

<sup>449</sup> Na rozdíl od nové české úpravy úprava v návrhu společného referenčního rámce jednoznačně trvá na požadavku, aby změna poměrů nastala až po okamžiku uzavření smlouvy, dále musí být dlužníkem prokázáno, že s nastalou změnou poměrů nepočítal a nepředpokládal ji a ani to po něm nebylo možné požadovat a že se pokusil vyjednat s druhou smluvní stranou přiměřenou a spravedlivou změnu smlouvy. Lze říci, že je zde lépe určena míra, rozsah či charakter změny poměrů než v novém občanském zákoníku. Srov. Tamtéž.

<sup>450</sup> Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 88.

<sup>451</sup> O případ *imprévision* jde pokaždé, kdy nepředvídané hospodářské okolnosti, které nastaly až po uzavření smlouvy, činí její splnění nadmíru obtížným nebo výrazně tíživějším, aniž by se plnění stalo zcela nemožným. Srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 310.

tuto smlouvu uzavřít rozhodne, podat její návrh druhé straně za stejných podmínek, za nichž by jej podala třetí osobě. Druhá podoba zakládá po určitou dobu trvající návrh smlouvy a je známá ve dvou dílčích podobách, kdy je dán buď jako jednostranný (*promesse unilatérale de contrat*), nebo jako obou či vícestranný (*promesse synallagmatique de contrat*).<sup>452</sup>

Belgické a lucemburské právo vycházejí z francouzského a vliv změny poměrů na trvání závazku rovněž odmítají.<sup>453</sup>

## 12.2 Německo, Nizozemí, Švýcarsko, Španělsko

Tyto země sice neobsahují výslovné zákonné ustanovení, připouštějící vliv změny poměrů na trvání závazku, avšak existuje v nich ustálená soudní praxe, která tento vliv umožňuje.

Německé právo připouští změnu či zrušení smlouvy soudem pro změnu poměrů na základě teorie *Geschäftsgrundlage* (základ obchodu). Judikatura pak při aplikaci této teorie vychází z § 242 německého občanského zákoníku (BGB – *Bürgerliches Gesetzbuch*), který požaduje plnění závazků v dobré víře. Tuto teorii lze však použít jen v situaci, kdy se není možné vyhnout jinak neúnosným důsledkům, neslučitelným s právem a spravedlností.<sup>454</sup> Výslovnou úpravu institutu *pacta de contrahendo* však německý právní řád neobsahuje, smlouva o smlouvě budoucí tak není upravena ani v BGB, ani v obchodním zákoníku (HGB – *Handelsgesetzbuch*), avšak existenci a funkčnost tohoto institutu plně uznává a připouští, jelikož jej dovozuje z principu smluvní svobody a nikoli z výslovné právní úpravy; absence právní úpravy tak není na újmu jejímu užívání v praxi.<sup>455</sup>

Z požadavku dobré víry vychází též právo nizozemské a švýcarské, když připouštějí možnost změny smlouvy soudem v důsledku změny poměrů.<sup>456</sup>

Vliv změny poměrů na trvání závazku připustilo prostřednictvím judikatury též právo španělské.<sup>457</sup>

---

<sup>452</sup> Srov. Pelikánová, I. 1996, c.d., s. 139.

<sup>453</sup> Srov. Lando, O.; Beale, H. 2000, c.d., s. 361.

<sup>454</sup> Srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 362.

<sup>455</sup> Srov. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. 2010, c.d., s. 80.

<sup>456</sup> Srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 362.

<sup>457</sup> Srov. Lando, O.; Beale, H. 2000, c.d., s. 361.

## 12.3 Itálie, Řecko, Portugalsko

Tyto země mají ve svých občanských zákonících zahrnuta obecná ustanovení o vlivu změny poměrů na trvání závazku.

Italské právo vliv změny poměrů a v důsledku toho žádost o zrušení smlouvy připouští při smlouvách s pokračujícím, opakujícím se nebo do budoucna odloženým plněním a jen tehdy, pokud se jedná o změnu podstatnou, která mimořádně ztíží plnění jedné ze stran. Druhá strana se pak může zrušení vyhnout, pokud nabídne změnu smlouvy tak, aby došlo ke spravedlivému vyrovnání podmínek.<sup>458</sup> Italský občanský zákoník předběžnou smlouvu upravuje, používá pro ni pojem „contratto preliminare“ a příznačný je rys rozptýlení úpravy po různých částech kodexu a absence legislativní definice; jde tedy spíše o quasi úpravu právního institutu.<sup>459</sup>

Řecký občanský zákoník a portugalský občanský zákoník počítají, v souladu s principem dobré víry, s možností zrušení či změny smlouvy v případě změny poměrů.<sup>460</sup>

Shodně výše zmíněné zákoníky přiznávají soudu rozsáhlé pravomoci přizpůsobit obsah závazku novým poměrům či jej případně zrušit.<sup>461</sup>

## 12.4 Common law

Anglické právo se přihlásilo ke striktnímu dodržování zásady *pacta sunt servanda* v roce 1647 rozhodnutím *Paradine v. Jane*. Následný průlom do absolutní závaznosti smluv znamenal rozhodnutí *Taylor v. Caldwell* z roku 1863, kdy soud vyslovil předpoklad, že strany uzavírají smlouvu s tím, že jí budou vázány, pokud bude existovat určitá věc a jejím zánikem pak je smlouva zmařena. Tímto rozhodnutím se zrodila tzv. *doctrine of frustration*,<sup>462/463</sup> která předpokládá zánik závazku za určité změny okolností. Ještě větší uvolnění ve prospěch *clausule rebus sic stantibus* znamenaly tzv. *Coronation cases*.<sup>464</sup>

---

<sup>458</sup> Srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 363.

<sup>459</sup> Srov. BALBO, V. A. M. *Multiformità funzionale e ambito di applicazione del contratto preliminare*. Diritto&Diritti. Febbraio 2004.

<sup>460</sup> Srov. Ghestin, J. a kol. 1994, c.d., s. 364.

<sup>461</sup> Dvořák, J. 2005, c.d., s. 53.

<sup>462</sup> Nepředpokládané ukončení smlouvy jakožto důsledek události, která činí plnění nemožným či nezákonným nebo brání dosažení hlavního účelu smlouvy.

<sup>463</sup> Viz Kapitola 2, podkapitola 2.3 této práce.

<sup>464</sup> Srov. Treitel, G. H. *The law of contract*. London : Sweet and Maxwell, 1995, s. 779.

Britská soudní praxe učení o teorii frustration vždy vykládala značně restriktivně, nikdy nezahrnovala změny poměrů spadající do oblasti podnikatelského rizika či případy mimořádně obtížného plnění.

Smlouva o smlouvě budoucí není v britském právu ve své standardní podobě užívána a její funkci plní jiný právní institut; je zde pracováno s pojmem „agreement to make a contract“, který je nositelem více významů, resp. reprezentantem více právních mechanismů. Této dohodě o uzavření smlouvy lze rozumět jako dohodě o pojetí zatím neformalizovaného ujednání (komplexu ujednání) do formálního dokumentu, jako explicitní dohodě o jednání o uzavření smlouvy nebo jako takové dohodě pouze implicitní.<sup>465</sup>

---

<sup>465</sup> Srov. Tamtéž.

## Závěr

Problematika vlivu změny poměrů na smlouvu o smlouvě budoucí je otázkou velmi složitou a zároveň, v souvislosti s nedávno proběhlým rekonstrukčním procesem, též aktuální. Při snaze o její definitivní vyřešení se střetávají významné právní principy a zásady.

Smlouva o smlouvě budoucí je přípravný institut soukromého smluvního práva. Lze ji uzavřít o jakékoli budoucí smlouvě, její účel spočívá v založení závazku jejích smluvních stran uzavřít v budoucnu smlouvu, která bude vlastním podkladem plnění, na níž je úzce vázána a jejíž vznik v rozloženém kontrakčním procesu předpokládá, zajišťuje a k jejímuž uzavření směřuje jako zdroj práv a povinností stran smluvního závazkového právního vztahu v případě, že v první fázi jednání nedošlo z různých příčin k uzavření definitivní smlouvy a tím k završení jednání směřujícího k naplnění hospodářského cíle smluvních stran, ale došlo k závaznému projevu vůle zakládajícího povinnost a tomu odpovídající oprávnění uzavřít s druhou stranou v budoucnu další, konkrétní smlouvu s realizačním účinkem; proto stojí smlouva o smlouvě budoucí mimo klasickou systematiku smluv na plnění. Její subjekty na základě legitimního a legálně zdůvodněného očekávání předpokládají, že bude uzavřena předmětná budoucí smlouva, čímž bude smlouva o smlouvě budoucí splněna. Smlouva o smlouvě budoucí tak poskytuje kontrahentům příležitost vytvořit závazek k uzavření smlouvy za situace, kdy ještě nemusí být známy veškeré okolnosti obsahu obmýšlené smlouvy, a možnost si v případě pasivity zavázané smluvní strany uzavření dané budoucí smlouvy s realizačním účinkem vynutit; po jejím uzavření však nesmí dojít k takové změně poměrů, v důsledku níž by nebylo na zavázané straně spravedlivé či rozumné požadovat, aby budoucí smlouvu uzavřela, jinak závazek se smlouvy o smlouvě budoucí zánikne a tím dojde k prolomení právní jistoty a zásady, na níž naše současná úprava závazkového práva velmi výrazně stojí, a to, že smlouvy je třeba dodržovat.

V našem právním řádu se nejedná o jediný případ připuštění vlivu změny poměrů na trvání a obsah závazku, byť současná úprava českého závazkového práva stojí velmi výrazně na zásadě pacta sunt servanda. Snaha určitým způsobem připustit vliv změny poměrů, a tak aplikovat požadavek přiměřenosti vzájemného plnění na závazkový právní vztah, má však nejen v české judikatuře svou tradici.

Právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí prošla od jejích římskoprávních kořenů do, v nedávné době přijatého, nového občanského zákoníku dlouhým vývojem. Rozhodující bylo prosazení obecné závaznosti smluv a pojmové oddělení předběžné smlouvy od budoucí smlouvy s možností uzavřít předběžnou smlouvu o jakékoli budoucí smlouvě. V právních úpravách platných a připravovaných na našem území se až do současnosti měnily zejména požadavky na formu předběžné smlouvy, na určení předmětu plnění budoucí smlouvy v předběžné smlouvě a na iniciativu stran po uzavření předběžné smlouvy. Přes čtyři desítky let nebyla v občanskoprávních kodexech předběžná smlouva výslovně upravena, proto byla uzavírána jako tzv. innominátní kontrakt, a tak chyběla žádoucí právní jistota.

V současné době je předběžná smlouva výslovně upravena ve dvou účinných soukromoprávních kodexech. Rozdíly v úpravách lze spatřovat zejména v odlišném pojetí kogentnosti a dispozitivnosti zákonných ustanovení, v odlišném požadavku na určení předmětu plnění budoucí smlouvy a z toho vyplývajícího pojetí náhradní realizace kontraktní povinnosti, v odlišných nárocích na iniciativu stran před uzavřením budoucí smlouvy, v odlišné úpravě sankčního režimu a v odlišném přístupu k zániku závazku v důsledku podstatné změny poměrů, byť jde v obou úpravách o relevantní právní skutečnost.

Úprava smlouvy o smlouvě budoucí v § 50a ObčZ má dle současné soudní praxe kogentní povahu, zákon vyžaduje k jejímu platnému uzavření v písemné formě kumulativní sjednání závazku alespoň jedné smluvní strany uzavřít do dohodnuté doby budoucí smlouvu, sjednání podstatných náležitostí budoucí smlouvy a doby, do které má být budoucí smlouva uzavřena. Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření budoucí smlouvy, vznikne oprávněné straně, na základě samotného uplynutí této lhůty, tudíž *eo ipso*, právo domáhat se, v jednoroční lhůtě od uplynutí sjednané doby pro uzavření budoucí smlouvy, náhradní realizace práva na uzavření budoucí smlouvy nahrazením projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím, přičemž právo na náhradu škody způsobené porušením závazku uzavřít budoucí smlouvu tím není dotčeno. Jelikož je smlouvě o smlouvě budoucí imanentní klauzule nezměněných poměrů, zanikne závazek uzavřít budoucí smlouvu *ex lege*, pokud se okolnosti, z nichž účastníci vycházeli při vzniku závazku, změnily do té míry, že už nelze spravedlivě požadovat, aby byla budoucí smlouva uzavřena.



Paralelní úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v § 289 an. ObchZ je podrobnější, má převážně dispozitivní povahu a klade volnější požadavek na vymezení předmětu plnění budoucí smlouvy v písemně uzavřené předběžné smlouvě, jelikož postačí, aby strany určily předmět plnění ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem; z toho důvodu plní funkci předběžné smlouvy lépe než smlouva o smlouvě budoucí uzavíraná podle účinného občanského zákoníku. Povinnost zavázané strany uzavřít budoucí smlouvu má podmíněnou povahu, poněvadž oprávněná strana musí zrealizovat své právo na uzavření budoucí smlouvy včasným vyzváním druhé strany ke splnění odpovídající povinnosti. Nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít budoucí smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla oprávněnou stranou vyzvána, může oprávněná strana v jednoroční lhůtě od vyzvání, v důsledku volnějšího požadavku na vymezení předmětu plnění budoucí smlouvy, požadovat náhradní realizaci práva na uzavření budoucí smlouvy určením obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy a/nebo může požadovat náhradu škody, způsobené jí porušením závazku uzavřít budoucí smlouvu, v závislosti na míře porušení kontraktační povinnosti povinnou stranou. K zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu dochází, pokud oprávněná strana zavázanou stranu včas nevyzve a také pokud v důsledku změny poměrů nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, ovšem pouze za předpokladu, že zavázaná strana oprávněnou stranu o změně okolností včas notifikuje.

Na základě zhodnocení všech skutečností docházím k závěru, že použití klauzule *rebus sic stantibus* u předběžných smluv je účelné, logické a zároveň i teoreticky zdůvodnitelné. Považuji tak za správné, že pokud se po uzavření předmětné smlouvy okolnosti změní způsobem tak podstatným, že již nelze spravedlivě či rozumně požadovat, aby budoucí smlouva byla uzavřena, závazek zaniká.

Rekodifikace právní úpravy českého soukromého práva plně integruje úpravu smlouvy o smlouvě budoucí, která je silně inspirována úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v současném obchodního zákoníku, s ustoupením od zákonného požadavku písemné formy a úpravou *clausule rebus sic stantibus* nevyžadující k zániku závazku aktivitu stran, do nově přijatého občanského zákoníku jako úpravu obecnou a jednotnou, přičemž nová úprava zúročuje dlouholetou tuzemskou zkušenost s institutem

předběžné smlouvy. Nová úprava smlouvy o smlouvě budoucí by tak měla plnohodnotně nahradit stávající paralelní úpravu předběžných smluv.

Nový občanský zákoník a aktivity na poli závazkového práva, objevující se nejen ze strany Evropské unie, se dívají na problematiku změněných poměrů podobným způsobem a obsahují ustanovení, umožňující obecně poměrně výrazný zásah soudní cestou do zásady pacta sunt servanda z důvodu přiznání kvalifikované změně poměrů postavení právní skutečnosti za účelem obnovení vzájemné ekvivalence plnění prolomením této zásady koncepčním zásahem, s nímž souhlasím, do soukromoprávní oblasti založením pravomoci soudu, skrze vnímání závazku jako smluvního zákona mezi stranami, závazek zrušit a dokonce též modifikovat; v určitých výjimečných a mimořádných situacích se totiž přísné trvání na zásadě pacta sunt servanda může projevit až popřením smyslu a účelu závazkového práva, proto také nezbývá nic jiného než souhlasit se zavedeným pravidlem, že závazek není neodvolatelný, a s tezí, připouštějící vliv změny poměrů, v důsledku čehož by závazek neměl trvat za každé situace, ale měl by zaniknout či modifikovaně přetrvat za předem, jasně a určitě nastavených pravidel za současného primátu zásady závaznosti smluv.

V právních řádech evropských států se lze setkat s různými přístupy k otázce vlivu změny poměrů a úpravě smlouvy o smlouvě budoucí; některé státy se snaží vliv změny poměrů na trvání závazku vůbec nepřipouštět a striktně zachovávají zásadu pacta sunt servanda, jiné státy ve svých právních řádech výslovně zákonné zakotvení o vlivu změny poměrů neobsahují, nicméně v nich existuje ustálená judikatura, která přípustnost takového vlivu dovozuje, a další státy naopak uznávají průnik zásady clausula rebus sic stantibus a věnují ji ve svých právních řádech výslovné zakotvení. V souladu s tím je smlouva o smlouvě budoucí upravena.

## Seznam zkratk

ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OOZ	zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZRŘ	zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů

Platné právní předpisy jsou citovány ve znění účinném ke dni odevzdání rigorózní práce.

## Prameny

### Odborná literatura

1. BALBO, V. A. M. *Multiformità funzionale e ambito di applicazione del contratto preliminare*. Diritto&Diritti. Febbraio 2004.
2. BAR, Ch. *Úvod do akademického komunitárneho (společného) referenčního rámce*. In: Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, Z. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. 3 díl. Praha : Wolters Kluwert, 2008.
3. Bejček, J. *Předsmluvní stádium*. Právní rádce. č. 1, 1994, s. 10- 11.
4. Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. *Kurs obchodního práva*. Obchodní závazky. 5. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, 594 s.
5. Baudyš, P. *K prohlášení vůle rozhodnutím soudu*. Ad Notam. č. 4, 1997, s. 73-75.
6. Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kol. *Občanský soudní řád*. Komentář. I. díl. 7. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006.
7. Čepelka, Č. *Právo mezinárodních smluv – Vídeňská úmluva o smluvním právu (1969) s komentářem*. Praha : Karolinum, 1999.
8. Černý, M. *Pactum de contrahendo v občanském zákoně*. Socialistická zákonnost. č. 10, 1957, s. 597- 599.
9. Dědič, J. a kol. *Obchodní zákoník - komentář*. Díl IV. Praha : Polygon, 2002.
10. Dvořák, J. *Pacta sunt servanda?* In: Dvořák, J., Kindl, M. *Pacta Martě Knappové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI, a.s., 2005.
11. Eliáš, K. a kolektiv. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava : Sagit, 2012, 1119 s.
12. Eliáš, K. a kolektiv autorů. *Občanský zákoník*. Velký akademický komentář. I. svazek. § 1- 487. Praha : Linde Praha, a.s., 2008.
13. Eliáš, K. a kolektiv autorů. *Občanský zákoník*. Velký akademický komentář. II. svazek. § 488-880. Praha : Linde Praha, a.s., 2008.
14. Eliáš, K. a kolektiv autorů. *Obchodní zákoník*. 4. vydání. Praha: Linde, 2004.
15. Eliáš, K., Zuklínová, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha : Linde Praha a.s., 2001.

16. Eliáš, K. *Následná nemožnost plnění se zřetelem k obchodním závazkům*. Právní praxe v podnikání. č. 7-8, 1995.
17. Elischer, D., Šebesta, K. *Cese smlouvy jako nový institut českého soukromého práva*. Několik úvah k obecné úpravě postoupení smlouvy. Právní fórum. č. 5, 2007, s. 162- 172.
18. Fiala, J., Kindl, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, 718 s.
19. Fiala, J., Kindl, M., et al. *Občanský zákoník*. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 904 s.
20. Gerloch, A., *Teorie práva*. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 308 s.
21. Ghestin, J. a kol. *Traité de droit civil: les effets du contract*. Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1994.
22. Hendrych, D. a kol. *Právní slovník*. 2. rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1340 s.
23. Holub, M. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. Sv. I. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2003.
24. Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. *Občanský zákoník*. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou (včetně věcného rejstříku). Praha: Linde Praha, a.s., 2006.
25. Hrušáková, M. a kol. *Zákon o rodině. Zákon o registrovaném partnerství*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.
26. Chalupa, L. *K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. č. 11, 1998, s. 562- 565.
27. Kanda, A. *Nové trendy ve vývoji smluvního práva v oblasti soukromého práva*. Právník. č. 7, 2003.
28. Kanda, A. *Vliv změny poměrů na trvání závazku*. Praha: Academia, nakladatelství ČSAV, 1966, 212 s.
29. Kincl, J., Urfus, V. Škrejpek, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995.
30. Knapp, V. *Splnění závazku a jiné způsoby jejich zániku*. Praha : Akademie věd, 1995.

31. Kocourek, J., *Občanský zákoník a prováděcí předpisy*. Poznámkové vydání. 2. vydání. Praha: EUROUNION, spol. s.r.o., 1998, 282 s.
32. Krčmář, J., *Právo občanské. III. Právo obligační*. Praha : Všehrd, 1936.
33. Lando, O.; Beale, H. *Principles of European Contract Law. Parts I and II. Combined and revised*. London : Kluwer Law International, 2000.
34. Lando, O. *PECL – Návrh společného referenčního rámce, český návrh občanského zákoníku a dobrá víra*. In: Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, Z. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. 3 díl. Praha : Wolters Kluwert, 2008.
35. Lando, O. *Principles of European Contract Law. Parts III*. London : Kluwer Law International, 2003.
36. Malý, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha : Leges, 2010, 640 s.
37. Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. 3. díl. A. Doplněk k prvnímu a druhému dílu: novelizace obchodního zákoníku – zák. č. 142/1996 Sb. a zák. č. 94/1996 Sb., B: Obchodní závazkové vztahy - § 261 – 408. Praha : Linde Praha, 1996.
38. Plecítý, V., Kocourek, J. *Občanský zákoník*. Výklad, judikatura, prováděcí předpisy a související předpisy. 4. vydání. Praha : EUROUNION Praha, s.r.o., 2007.
39. Plecítý, V., Vrabc, J., Salač, J. *Základy občanského práva*. 5. vydání. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010, 297 s.
40. Plíva, S. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2009, s. 340.
41. Plíva, S. *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy*. Acta Universitatis Carolinae. Iuridica 1, 2008, s. 171 an.
42. Plíva, S. *Uzavírání obchodních smluv*. Právo a podnikání. č. 8, 1995, s. 2 an.
43. Pokorná, J., Kovařík, Z., Čáp, Z. a kol. *Obchodní zákoník*. Komentář. II. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 881 s.
44. Potužil, F. *Přípustnost předběžné smlouvy*. Socialistická zákonnost. č. 2, 1958, s. 118- 120.
45. Právní praxe, ročník XLIV, č. 5-6, 1996.

46. Raban, P. *DCFR – Právní výstup na cestě k Evropskému zákoníku soukromého práva*. Karlovarská právní revue 2, 2008.
47. Raban, P. *Návrh Evropského zákoníku smluvního práva*. In: *Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám*. Praha : ASPI, Wolters Kluwer, 2008, 372 s.
48. Richter, J. *Smlouva o smlouvě*. Právní rádce. č. 5, 1994, s. 19.
49. Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl IV. Praha : Právnické nakladatelství a knihkupectví V. Linhart, 1936.
50. Schelle, K., a kol. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. Edice učebnic MU v Brně. Svazek 45. Brno : PRINTEX Brno, TISK- Sýkora, 1993, 602 s.
51. Spišiak, J. *Predběžná zmluva v našom práve*. Socialistická zákonnosť 6, 1958, s. 375- 378.
52. Šikl, H. *O smlouvě předběžné (pactum de contrahendo) dle práva rakouského*. Právník, 1885.
53. Štefko, M., *Otázky kolem smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy přípravné v pracovněprávních vztazích*. Práce a mzda. č. 7, 2009, s. 17 an.
54. Štenglová, I. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, 1156 s.
55. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník*. Komentář. 12. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, 1397 s.
56. Švestka, J., *Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku*. Právo a zákonost. č. 9, 1992, s. 550 an.
57. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Sv. I. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.
58. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Sv. II. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.
59. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 1491 s.
60. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, 1394 s.
61. Tomsa, M. *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních závazkových vztazích*. Právní praxe. č. 4, 1993, s. 209 an.

62. Treitel, G. H. *The law of contract*. London : Sweet and Maxwell, 1995.
63. Urfus, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001.
64. *Zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT*. (z francouzského originálu přeložila Larišová M., Tomaščinová J., spolupráce a odborná revize překladu Pauknerová M.) Praha : Codex Bohemia, s.r.o., 1997.
65. Zuklínová, M., *Smlouva (K otázkám československé občanskoprávní smluvní teorie)*. Praha : Academia, 1984.
66. *Evropské smluvní právo a přezkum aquis: cesta vpřed*. Sdělení Komise Evropskému parlamentu a Radě, 2004.
67. *Principles, Definitions and Model Rule of European Private Law*. Draft Common Frame of Reference (DFCR), Sellier, 2008.

### **Právní předpisy**

Listina základních práv a svobod. Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

Občanský soudní řád. Zákon č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Občanský zákoník. Zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Občanský zákoník. Zákon č. 89/2012 Sb.

Obchodní zákoník. Zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ústava České republiky. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších ústavních zákonů.

Vyhláška o Vídeňské úmluvě o smluvním právu. Vyhláška č. 15/1988 Sb.

Zákon o rodině. Zákon č. 94/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o obchodních společnostech a družstvech. Zákon č. 90/2012 Sb.

Zákon o mezinárodním právu soukromém. Zákon č. 91/212 Sb.

Zákoník práce. Zákon č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### **Elektronické prameny**

[http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1935ns/se/tisky/t0425_01.htm) - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, společná česko-slovenská digitální parlamentní



knihovna, Národní shromáždění republiky československé, 1935- 1938, Senát, Tisky, č. 425.

[http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0149\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0149_01.htm) - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna, Národní shromáždění Československé socialistické republiky, 1960-1964, Tisky, č. 149.

[http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0021\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0021_01.htm) - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna, Federální shromáždění Československé socialistické republiky, 1986-1990, Tisky, č. 21.

[http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0684\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0684_01.htm) - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna, Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky, 1990- 1992, Tisky, č. 684.

[http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_01.htm) - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna, Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky, 1990- 1992, Tisky, č. 685.

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html> - stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované novému občanskému zákoníku.

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> - stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované novému občanskému zákoníku. Důvodová zpráva – konsolidovaná verze (březen 2012).

<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0> - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, Tisk č. 362.

<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&T=362> - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, Tisk č. 362.

<http://www.psp.cz/sqw/text/text2.sqw?idd=71123> - stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, Tisk č. 362. Rozdílová tabulka návrhu právního předpisu ČR s legislativou EU.

<http://www.nsoud.cz/> - rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, není- li uvedeno jinak, je judikatura citována z tohoto zdroje.

<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/blackletter2010-english.pdf>

## Abstrakt

Účelem této rigorózní práce je zpracovat přípravný institut soukromého smluvního práva, pactum de contrahendo, pod vlivem kvalifikované změny poměrů. Tento institut prošel do dnešního legislativního pojetí dlouhým vývojem, v současné době je v České republice paralelně upraven ve dvou účinných kodexech a v souvislosti s nedávno proběhlou rekodifikací soukromého práva je v novém občanském zákoníku jeho výslovná úprava také obsažena.

Práce je zaměřena na smlouvu o smlouvě budoucí uzavíranou podle účinného občanského zákoníku, na její účel, využití a funkci. Práce charakterizuje její subjekty, objekt, obsah a postup mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a budoucí smlouvy. Podrobně se věnuje zániku z ní vyplývajícího závazku pod vlivem změny poměrů. V několika případech počítá s různým řešením dané problematiky, předkládá právní názory autorů odborné literatury a věnuje se judikatuře. Popisuje také vývoj úpravy předběžné smlouvy v kontextu českého práva v rozsahu vhodném s ohledem na zaměření této práce, upozorňuje na podobné právní instituty a srovnává současnou paralelní úpravu předběžných smluv mezi sebou a s nově přijatou úpravou s cílem nalézt výhody a nevýhody jednotlivých úprav. Pro bližší pochopení problematiky nestálosti objektivních poměrů práce definuje poměry a jejich změny, stručně předkládá její vývoj a pro úplnost nabízí širší vhled na téma změna v obsahu a zánik závazku pod vlivem vývoje objektivních skutečností.

Práce je rozdělena kromě úvodu a závěru do dvanácti kapitol, každá kapitola pojednává o určité části dané problematiky.

Úvod představuje téma a strukturu práce.

První kapitola charakterizuje smlouvu o smlouvě budoucí a změnu poměrů. Je rozdělena do jedenácti podkapitol. První podkapitola podává výklad pojmu závazek. Druhá podkapitola definuje pojem smlouvy o smlouvě budoucí. Třetí podkapitola nese název poměry a jejich změny. Čtvrtá podkapitola se skládá z pěti odstavců a týká se základních zásad soukromého práva. Pátá podkapitola vysvětluje účel smlouvy o smlouvě budoucí. Šestá podkapitola se zabývá využitím smlouvy o smlouvě budoucí. Sedmá podkapitola objasňuje funkci smlouvy o smlouvě budoucí. Osmá podkapitola podává přehled o termínech používaných v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí.

Devátá podkapitola upozorňuje na podobné právní instituty. Desátá podkapitola ve dvou odstavcích rozlišuje následky a povahu vlivu změny poměrů. Jedenáctá podkapitola je věnována nemožnosti plnění.

Druhá kapitola se skládá z šesti podkapitol a shrnuje hlavní teoretické koncepce a východiska vlivu změny poměrů na trvání závazku.

Třetí kapitola je věnována vývoji institutu smlouvy o smlouvě budoucí. Je rozdělena do dvou podkapitol. První podkapitola popisuje vývoj institutu smlouvy o smlouvě budoucí od jeho kořenů k současnému pojetí. Druhá podkapitola se skládá z devíti odstavců a zabývá se jednotlivými zákony v poslední dvoustleté legislativní historii na našem území s ohledem na předběžnou smlouvu.

Čtvrtá kapitola obhájí význam výslovné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí.

Pátá kapitola ve třech podkapitolách popisuje historický vývoj vlivu změny poměrů na trvání závazku.

Šestá kapitola je věnována současné právní úpravě vlivu změny poměrů na trvání závazku. Skládá se z pěti podkapitol a každá z nich představuje jeden zákon.

Sedmá kapitola je rozdělena do dvou podkapitol. První podkapitola definuje vztah mezi občanským a obchodním zákoníkem. Druhá podkapitola vymezuje rozsah realizace právních úprav občanského a obchodního zákoníku.

Osmá kapitola je ohniskem celé práce. Analyzuje právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí v účinném občanském zákoníku. Je rozdělena do osmi podkapitol. První podkapitola se týká subjektů smlouvy o smlouvě budoucí a skládá se z šesti odstavců. Druhá podkapitola popisuje objekt smlouvy o smlouvě budoucí. Třetí podkapitola charakterizuje obsah smlouvy o smlouvě budoucí a je rozdělena do tří odstavců. Čtvrtá podkapitola upozorňuje na formu smlouvy o smlouvě budoucí. Pátá podkapitola se vztahuje k realizaci závazku uzavřít budoucí smlouvu. Šestá podkapitola se zabývá porušením závazku uzavřít budoucí smlouvu. Sedmá podkapitola se týká nahrazení projevu vůle povinné strany soudním rozhodnutím. Osmá podkapitola je zaměřena na zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu a je rozdělena do dvou odstavců, z nichž první pojednává o *clausili rebus sic stantibus*.

Devátá kapitola je rozdělena do sedmi podkapitol, v nichž srovnává úpravy předběžných smluv uzavíraných podle účinného občanského a obchodního zákoníku.

Desátá kapitola je věnována novému občanskému zákoníku. Skládá se z šesti podkapitol. První podkapitola charakterizuje novou úpravu jako celek. Druhá podkapitola analyzuje novou úpravu smlouvy o smlouvě budoucí a je rozdělena do šesti odstavců. Třetí podkapitola porovnává novou úpravu smlouvy o smlouvě budoucí s účinnou úpravou předběžných smluv, které nahradí. Čtvrtá podkapitola je věnována obecně problematice změny poměrů a je rozdělena do devíti odstavců. Pátá podkapitola nese název následná nemožnost plnění. Šestá podkapitola se zabývá neúměrným zkrácením.

Jedenáctá kapitola má za cíl podat přehled o úpravě změny poměrů v mezinárodním a evropském měřítku, je rozdělena do pěti podkapitol a každá z nich představuje jeden dokument.

Dvanáctá kapitola ve čtyřech podkapitolách srovnává přístupy v evropských zemích ke změně poměrů a smlouvě o smlouvě budoucí.

Závěr práce stručně shrnuje předmětnou problematiku.

## **Abstract**

The purpose of this rigorosum thesis is to deal with the preparatory institute of private contractual law, *pactum de contrahendo*, under the influence of a qualified change of circumstances. This institute passed through to the contemporary legislative conception long progress, currently in the Czech Republic its simultaneously regulated into two effective codes and in connection with recent re-codification of the Czech private law, the explicit regulation is also contained in the new Czech Civil Code.

The thesis focuses on the preliminary agreement being concluded according to the effective Czech Civil Code, on its purpose, utilization and function. The thesis also characterises its subjects, subject-matter, content and the process between entering into the preliminary agreement and the future agreement. The thesis deals in detail with the extinguishment of obligation deriving from under the influence of changes in circumstances. In several cases the thesis provides alternative approaches to a particular issue, presents judicial opinions of legal experts and pursues case law. The thesis also describes the development of regulation of agreement to make contracts in the context of Czech law within the range, which was appropriate to the subject, the thesis refers to similar legal institutes and compares current parallel regulation of preliminary agreements among themselves and with newly adopted regulation with the aim to find advantages and disadvantages of particular regulation. For further understanding of problems of instability of objective circumstances, the thesis defines circumstances and their changes, briefly produces its development and for completeness offers broader insight on topic change in content and extinguishment of obligation under the influence of development of objective facts.

Besides the prologue and epilogue, the thesis is divided into twelve chapters with each chapter deals with a particular issue.

The prologue presents the thesis's matter and structure.

Chapter One characterises the preliminary agreement and the change of circumstances. It is subdivided into eleven subchapters. Subchapter One offers the interpretation of the obligation concept. Subchapter Two defines the concept of the preliminary agreement. Subchapter Three is called Circumstances and Their Changes. Subchapter Four consists of five paragraphs and refers to fundamental rules of private

law. Subchapter Five explains the purpose of the preliminary agreement. Subchapter Six takes an interest in the utilization of the preliminary agreement. Subchapter Seven illustrates the function of the preliminary agreement. Subchapter Eight overviews the terms used in connection with the preliminary agreement. Subchapter Nine refers to similar legal institutes. Subchapter Ten, in two paragraphs, distinguishes consequences and the nature of influential changes of circumstance. Subchapter Eleven is devoted to the impossibility of performance.

Chapter Two consists of six subchapters summarizing the main theoretical conceptions and starting points of a change of circumstances on the duration of an obligation.

Chapter Three deals with the development of a preliminary agreement institute. It is subdivided into two subchapters. Subchapter One describes the development of the preliminary agreement institute from its roots to current conception. Subchapter Two consists of nine paragraphs and deals with individual acts in the last two hundred years of legislative history in our area out of consideration for preliminary agreement.

Chapter Four argues for significance of explicit legal regulation of a preliminary agreement.

Chapter Five describes, in three subchapters, the historical development of changes in circumstances during the duration of an obligation.

Chapter Six is devoted to present legislation of influence of a change of circumstances on duration of an obligation. It consists of five subchapters and each of them represents one law.

Chapter Seven is divided into two subchapters. Subchapter One defines the relationship between Czech Civil Code and Czech Commercial Code. Subchapter Two circumscribes the extent of legal regulation of the Czech Civil Code and the Czech Commercial Code.

Chapter Eight presents the substance of the whole thesis. It analyzes legal regulation of preliminary agreement in the effective Czech Civil Code. It is divided into eight subchapters. Subchapter One refers to parties in preliminary agreement and consists of six paragraphs. Subchapter Two describes the subject-matter of the preliminary agreement. Subchapter Three characterises the content of preliminary agreement and is subdivided into three paragraphs. Subchapter Four refers to the form

of preliminary agreement. Subchapter Five relates to the realization of contractual obligation to conclude the future agreement. Subchapter Six considers the breach of contractual obligation to enter into the future agreement. Subchapter Seven is concerned with the substitution of intention expressed of the required party by judicial decree. Subchapter Eight concentrates on the termination of contractual obligation to conclude the future agreement and is subdivided into two paragraphs, of which the first deals with the *clausula rebus sic stantibus*.

Chapter Nine is divided into seven subchapters which compare regulations of preliminary agreements being concluded pursuant to effective Czech Civil Code and Czech Commercial Code.

Chapter Ten refers to the new Czech Civil Code. It consists of six subchapters. Subchapter One characterises new regulation as a whole. Subchapter Two analyzes new regulation of preliminary agreement and it is divided into six paragraphs. Subchapter Three compares the new regulation of preliminary agreement to effective regulations of preliminary agreements, which is going to replace. Subchapter Four is devoted to issues of changes of circumstances generally and is divided into nine paragraphs. Subchapter Five is called Subsequently Impossibility of Performance. Subchapter Six deals with disproportional shortening.

Chapter Eleven aims to give an overview on the statutory framework of change of circumstances in international and european criterion, it is divided into five subchapters and each of them represents one document.

Chapter Twelve, in four subchapters, compares views of changes in circumstances and of the contract on the future contract in European countries.

The epilogue briefly resumes the subject of the thesis.



## **Klíčová slova (key words)**

### **Název práce v českém jazyce**

Změna poměrů ve smlouvě o smlouvě budoucí

### **English title**

Change of circumstances related to contract on the future contract

### **Klíčová slova**

Smlouva o smlouvě budoucí

Kontraktační povinnost

Změna poměrů

### **Key words**

Preliminary agreement

Duty to conclude the future agreement

Change of circumstances