

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Karel Kašpárek

Smlouva o smlouvě budoucí

Diplomová práce

Olomouc 2012

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Smlouva o smlouvě budoucí*“
vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 28. 8. 2012

.....

Karel Kašpárek

Rád bych na tomto místě poděkoval JUDr. Filipu Melzerovi, Ph.D., LL.M., za cenné rady, podněty a připomínky, které mi pomohly při zpracování této práce.

OBSAH

Úvod	6
1. Historický vývoj smlouvy o smlouvě budoucí	10
1.1 Právní úprava v římském právu	10
1.2 Právní úprava v obecném zákoníku občanském	11
1.3 Právní úprava v občanském zákoníku č. 141/ 1950 Sb.	12
1.4 Právní úprava v občanském zákoníku č. 40/ 1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 1991	12
1.5 Právní úprava v zákoníku mezinárodního obchodu č. 101/ 1963 Sb.	13
1.6 Právní úprava v hospodářském zákoníku č. 109/ 1964 Sb.	14
1.7 Shrnutí	15
2. Pojmové vymezení smlouvy o smlouvě budoucí	17
2.1 Obecně	17
2.2 Ústavní zakotvení smlouvy o smlouvě budoucí	18
2.3 Smlouva o smlouvě budoucí v režimu občanského zákoníku a v režimu obchodního zákoníku.....	20
2.4 Shrnutí	22
3. Smlouva o smlouvě budoucí (pactum de contrahendo) v občanském zákoníku	23
3.1 Pojmové znaky	25
Obsahové náležitosti.....	27
3.1.1 Určení smluvních stran nebo strany zavázané.....	27
3.1.2 Ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy.....	30
3.1.3 Stanovení doby, do které má být uzavřena budoucí smlouva.....	35
Formální náležitost	36
3.1.4 Písemná forma smlouvy o smlouvě budoucí.....	36
3.2 Uzavření budoucí smlouvy	37
3.3 Právní následky neuzavření budoucí smlouvy	37
3.4 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu	44
3.5 Shrnutí	47

4. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy (pactum de contrahendo)	
v obchodním zákoníku	51
4.1 Pojmové znaky	52
Obsahové náležitosti.....	53
4.1.1 Určení smluvních stran nebo strany zavázané.....	53
4.1.2 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem	54
4.1.3 Stanovení doby, ve které má být uzavřena budoucí smlouva.....	56
Formální náležitost	57
4.1.4 Písemná forma smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.....	57
4.2 Uzavření budoucí smlouvy	57
4.3 Právní následky neuzavření smlouvy budoucí	58
4.4 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu	62
4.5 Shrnutí	64
5. Smlouva přípravná (pactum praeparatorium)	67
5.1 Právní úprava v obecném zákoníku občanském.....	67
5.2 Právní úprava v občanském zákoníku	68
5.3 Právní úprava v obchodním zákoníku	69
5.4 Právní úprava v novém občanském zákoníku	72
5.5 Shrnutí	72
6. Smlouva o smlouvě budoucí v novém občanském zákoníku.....	73
6.1 Pojmové znaky	73
6.2 Uzavření budoucí smlouvy	75
6.3 Právní následky neuzavření budoucí smlouvy	76
6.4 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu	77
6.5 Shrnutí	78
Závěr.....	80
Použité prameny	88
Shrnutí.....	92
Summary	93
Klíčová slova/ Key words.....	95

Úvod

Pactum de contrahendo je podle mého soudu natolik významným právním institutem, že by zcela přirozeně měl patřit do právní oblasti zájmu mnohých odborníků práva. Hlavním cílem mé diplomové práce je vytvořit ucelený právní rozbor smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v občanském zákoníku a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsažené v obchodním zákoníku a podat jejich vzájemné srovnání. Primární podstata jednoho právního institutu smlouvy o smlouvě budoucí je v obou zákonících stejná, ale normativní konstrukce jsou v mnohých směrech odlišné. Odlišnosti můžeme pozorovat jak v obsahových náležitostech tak i v dalších prvcích právní úpravy předběžné smlouvy v obou zákonících.

Obě právní úpravy s sebou přinesly spoustu otázek a nejasností interpretačních a aplikačních, které byly předmětem řešení nejen právní teorie, ale v mnoha případech i soudní praxe. Občanskoprávní úprava smlouvy o smlouvě budoucí přinesla sporných aspektů poměrně značné množství. Nejednotné názory se týkaly toho, zda závazek uzavřít budoucí smlouvu mohou převzít obě strany nebo i jen jedna z nich. V tomto ohledu se domnívám, že snad ani nebylo oprávněného důvodu, proč by závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí nemohl být ujednán jako jednostranný. Názorový nesoulad přinesla především problematika toho, zda jednoroční lhůta k podání žaloby na nahrazení projevu vůle zavázaného má v občanském zákoníku povahu promlčecí nebo prekluzivní. Za důležité považuji vymezit také to, jakým způsobem rozhoduje soud o nahrazení projevu vůle zavázané smluvní strany a jaká je vůbec povaha takového rozhodnutí. Často diskutovanou věcí bylo rovněž ujednání podstatných náležitostí budoucí smlouvy jako obsahové náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí. I právní úpravu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v obchodním zákoníku provázely problematické aspekty a často diskutované otázky. Výkladové rozpory se týkaly především toho, jak interpretovat zákonný požadavek určení předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem jakožto obsahovou náležitost předběžné smlouvy. Předmětem řešení bylo, zda smlouva o budoucí smlouvě kupní týkající se nemovitosti, se v obchodních vztazích řídí občanskoprávním či obchodněprávním režimem smlouvy o smlouvě budoucí. Všechny zmíněné aspekty, sporné a problematické prvky právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí budou v mé práci předmětem řešení s možnými výsledky a odpověďmi náležitě právně argumentačně podloženými. Pojednáno bude také o historickém vývoji smlouvy o budoucí smlouvě a zaměřím se i na rozbor právního institutu smlouvy

přípravné. V závěrečné části práce pak představím právní úpravu předběžné smlouvy v nově přijatém občanském zákoníku.

Institutu dohody o budoucí smlouvě obsaženém v obecném zákoníku občanském (ABGB) se ve svém příspěvku O smlouvě předběžné dle práva rakouského z roku 1885 věnoval Dr. Heřman Šikl. Jednalo se o pojednání o tomto právním institutu, jež mělo příznačnou kvalitu. Prof. Jiří Švestka vydal článek Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku, ve kterém rozebírá institut předběžné smlouvy krátce po jeho zakotvení tzv. velkou novelou do občanského zákoníku. Zaujímá názor i k otázkám, na které právní úprava předběžné smlouvy výslovně neodpovídá a otázky, které nechal záměrně otevřené, byly postupem doby zodpovězeny právní teorií a judikaturou převážně Nejvyššího soudu. Dr. Miloš Tomsa se ve svém článku z roku 1993 Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích věnuje obchodněprávní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí. Právní problematikou se zabývá v širších souvislostech, uvádí svoje názory na nejasné a často diskutované záležitosti související s právní úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v obchodních zákoníku. Základní prvky obchodněprávní úpravy rovněž srovnává s předchozími konstrukcemi smlouvy o smlouvě budoucí obsaženými v zákoníku mezinárodního obchodu a v zákoníku hospodářském. Při práci pracuji rovněž s komentářovou literaturou. Mezi základní komentáře občanského zákoníku řadím publikace od autorů Jehlička, Švestka, Škárová, dále publikaci autorů Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák nebo Velký akademický komentář od Karla Eliáše a kolektivu autorů. Je důležité uvést také velmi přínosný Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému od autorů Rouček, Sedláček. Základní komentářovou literaturou k obchodnímu zákoníku, ze které čerpám je publikace autorů Štenglová, Plíva, Tomsa. Předběžnou smlouvou se zabývá taktéž právnická učebnice Kurs obchodního práva kolektivu autorů Bejček, Eliáš, Raban.

Diplomová práce na téma Smlouva o smlouvě budoucí je pro lepší přehlednost rozdělena do šesti kapitol.

První kapitola je věnována historickému vývoji právního institutu smlouvy o smlouvě budoucí. Pactum de contrahendo je institut, jehož základy je možné najít již v samotném římském právu. Právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí znal rovněž obecný zákoník občanský (ABGB), jejíž charakteristika bude podána v úvodní kapitole. Zkoumanému právnímu institutu se budu v první kapitole věnovat i s ohledem na jeho zakotvení v zákoníku mezinárodního obchodu a v hospodářském zákoníku. V dané souvislosti se zmíním

i o občanském zákoníku z roku 1950 a občanském zákoníku z roku 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

Druhá kapitola nejprve obecně vymezuje a charakterizuje institut pactum de contrahendo. Následně se budu zabývat velmi důležitou problematikou, kterou je ústavní zakotvení smlouvy předběžné. Pro tuhle část práce bude stěžejním princip autonomie vůle, který je významným a zásadním principem jak pro smlouvu o smlouvě budoucí tak pro celé soukromé právo. Budu se také věnovat odpovědi na otázku, kdy se aplikuje občanskoprávní a kdy obchodněprávní úprava smlouvy o smlouvě budoucí. Problematika právního režimu předběžné smlouvy je značně důležitá, protože normativní konstrukce v obou zákonících nejsou totožné a v mnoha směrech se odlišují.

Podrobnou právní analýzou smlouvy o smlouvě budoucí v platném a účinném občanském zákoníku se zabývá kapitola třetí této práce. Nejprve vymezím pojmové znaky a provedu odlišení od institutu přípravné smlouvy a následně budou rozebírány jednotlivé obsahové a formální náležitosti pacta de contrahendo. Představena bude i právní úprava příbuzného institutu v občanském zákoníku kanadské provincie Québec. Věnovat se budu také právním následkům neuzavření budoucí smlouvy i s ohledem na procesněprávní aspekty této problematiky. Poté se zaměřím na zánik závazku uzavřít realizační smlouvu, který se však netýká jen případu clausuli rebus sic stantibus. Všechny nosné prvky občanskoprávní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí budu komparovat s obchodněprávní úpravou předběžné smlouvy.

Komplexní rozbor právní úpravy smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsažené v obchodním zákoníku podává kapitola čtvrtá této práce. Nejprve bude uvedena charakteristika předběžné smlouvy v obchodněprávní úpravě, její systematické zařazení v obchodním zákoníku a účel použití. Poté budou vymezeny pojmové znaky smlouvy o uzavření budoucí smlouvy a její odlišení od institutu rámcové smlouvy. Značný prostor bude věnován vymezení a právnímu rozboru jednotlivých obsahových náležitostí a náležitosti formální. Pozornost bude věnována splnění závazku z předběžné smlouvy a uvedu rovněž, jaké jsou právní následky porušení závazku uzavřít realizační smlouvu. Závěrečná pasáž kapitoly se zaměří na časové a hospodářské hledisko zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu.

Pátá kapitola se věnuje právnímu institutu přípravné smlouvy, jehož základní vymezení a vzájemné odlišení od smlouvy o smlouvě budoucí je podáno již v kapitole první

této práce. Z hlediska historického vývoje bude nejprve představena právní úprava v obecném zákoníku občanském. Poté se tomuto institutu budu věnovat již v souvislosti s platnou právní úpravou. Bude provedena analýza přípravné smlouvy obsažené v občanském zákoníku v ustanovení § 50b (dohoda o doplnění obsahu smlouvy). Pozornost bude kladena také na úpravu v zákoníku obchodním (dodatečné doplnění smlouvy). Konečně se zaměřím i na úpravu v novém občanském zákoníku, kterou můžeme najít v ustanovení § 1748 – 1750 (podmínka účinnosti uzavřené smlouvy).

Charakteristika a právní rozbor normativní konstrukce smlouvy o smlouvě budoucí v novém občanském zákoníku jsou obsahem poslední šesté kapitoly. Pactum de contrahendo v novém občanském zákoníku je nejprve pojmově vymezeno a jsou charakterizovány jeho obsahové náležitosti. Kapitola se bude zabývat vznikem závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, jeho porušením a zánikem a rovněž úpravou klauzule rebus sic stantibus. Nový občanský zákoník s drobnými modifikacemi přebírá normativní konstrukci platného a účinného obchodního zákoníku, tudíž budu prvky právní úpravy v novém občanském zákoníku komparovat s účinným zněním občanskoprávní a obchodněprávní úpravy.

Při zkoumání právního institutu smlouvy o smlouvě budoucí je použito několik základních metod. Významným způsobem je užito metody výkladové a analytické. Metoda komparativní je aplikována zejména v oblasti srovnání občanskoprávní a obchodněprávní úpravy pacta de contrahendo, ale i v dalších oblastech zkoumání předmětného institutu. Při vymezení historického vývoje smlouvy o smlouvě budoucí a jeho vztahu k pozdějším právním úpravám je pak užito metody historicko-komparativní.

1. Historický vývoj smlouvy o smlouvě budoucí

Historickým vývojem předběžné smlouvy je hodno se zabývat, neboť je často důležitým předpokladem i pro pochopení jednotlivých prvků právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí tak, jak je známe ze současných kodifikací, které často hledají inspiraci právě v úpravách minulých. Představení a charakteristika úpravy smlouvy o smlouvě budoucí od dob římského práva až po její současné znění budou podány v této úvodní části práce.

1.1 Právní úprava v římském právu

Smlouva o smlouvě budoucí je právní institut, jehož základy položilo již samotné římské právo. Předválečný pramen římského práva v souvislosti s pandektním právem stanovil: „Bylo-li smluveno, že má býti o smlouvě vyhotovena listina, jest smlouva hotova teprve, když obě strany čistopis podepsaly; jednání, které předchází, bude míti dle okolností a dle intence stran význam buď jenom jako pactum de contrahendo, zakládajíc jen nárok na uzavření vlastní smlouvy, pokud se týče na zaplacení interesse, nebo nebude míti vůbec závaznosti, po případě bude míti za následek jenom, že strana zdráhající se čistopis podepsati ztratí závdavek, nebo bude jej musiti dvojnásobnou summou vrátiti.“¹ Vančura ke smlouvě o smlouvě budoucí dále uvádí: „Pactum de contrahendo jest smlouva o smlouvě, která má býti mezi stranami teprve uzavřena.“² V římském právu z ní vycházel právní nárok, jen pokud byla učiněna ve stipulační formě, ale i v takovém případě nebylo možné žalovat přímo na uzavření smlouvy hlavní, ale jen na interesse.³ „V právu obecném dostačila i tu bezforemná úmluva, ač-li příští hlavní smlouva nepředpokládala výjimečně zvláštní formy, kteráž pak i pro pactum de contrahendo musila býti zachována; vždy žádá se však, aby v předchozí úmluvě byly přesně vytčeny všechny podstatné body smlouvy hlavní. Je-li tomu tak, lze žalovati přímo na uzavření smlouvy, a není-li toto možným, na plnění toho, co by žalobce měl, kdyby smlouva byla bývala uzavřena, tedy na splnění obsahu samé smlouvy hlavní.“⁴

O smlouvě o smlouvě budoucí hovoří současná učebnice římského práva jen v souvislosti s reálnými kontrakty.⁵ „Proto také jakákoli úmluva o některém ze čtyř smluvních

¹ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského*. Praha: Nákladem vlastním, 1923, s. 272.

² Tamtéž, s. 273.

³ Tamtéž.

⁴ Tamtéž, s. 274.

⁵ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 547.

typů⁶ byla bez předání věci pouhopouhou smlouvou o smlouvě budoucí, tzv. pactum de contrahendo.⁷

1.2 Právní úprava v obecném zákoníku občanském

Obecný zákoník občanský obsahoval institut smlouvy o smlouvě budoucí v § 936⁸ a označoval ji jako dohodu o budoucí smlouvě. Uzavřením dohody o budoucí smlouvě vznikl závazek uzavřít v budoucnu smlouvu. Kontraktační povinnost (smluvní přímus) mohly smluvně převzít buď obě strany nebo povinnost uzavřít budoucí smlouvu měla jedna strana a druhá smluvní strana měla příslušný nárok. Dohoda o budoucí smlouvě tak mohla být uzavřena jako jednostranná či oboustranná. Předběžná smlouva se mohla týkat všech druhů obligačních smluv.⁹

Obsahovou náležitostí předběžné smlouvy bylo určení podstatných náležitostí budoucí smlouvy. Strany musely rovněž ujednat dobu, do kdy musí být realizační smlouva uzavřena. Obsahovou náležitostí bylo taktéž ujednání, zda závazek uzavřít realizační smlouvu je ujednan jako jednostranný a kterou smluvní stranu v tomto případě stihá anebo je ujednan jako oboustranný.

Obecný zákoník občanský o formě předběžné smlouvy nic nehovořil. Pokud však byla pro budoucí smlouvu předepsána forma, bylo nutno ji dodržet i pro dohodu o budoucí smlouvě.¹⁰

Povinnost uzavřít budoucí smlouvu byla omezena způsobem časovým a hospodářským. Časové omezení spočívalo v tom, že v předběžné smlouvě musela být obsažena doba uzavření budoucí smlouvy. Oprávněná strana mohla naléhat na uzavření smlouvy do jednoho roku od ujednaného termínu, jinak právo zaniklo. Žaloba tak musela být podána v tomto termínu. Jednoroční lhůta měla tedy výslovně prekluzivní povahu.

⁶ KINCL, Jaromír. In KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 245: „Čtyři staré reálné kontrakty byly tyto: zápůjčka (mutuum), půjčka či výpůjčka (commodatum), úschova (depositum) a smlouva o zástavě ruční (pignus).“

⁷ Tamtéž.

⁸ § 936 zákona č. 946/ 1811 Sb., obecného zákoníku občanského: „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.“

⁹ SEDLÁČEK, Jaromír. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV*. Praha: V. Linhart, 1936, s. 395 – 398.

¹⁰ KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské: právo obligační*. Praha: Všehrd, 1932, s. 46 – 47.

Hospodářské omezení uzavřít budoucí smlouvu souviselo s tzv. clausulí rebus sic stantibus. Povinnost zavázané strany uzavřít realizační smlouvu zanikla, pokud se poměry do té míry změnilly, že se zmařil účel jednání výslovně stanovený nebo plynoucí z okolností anebo když jedna strana pozbyla důvěru ve stranu druhou. Změna poměrů musela nastat po uzavření předběžné smlouvy a účelem se rozumělo to, k čemu směřovala zavázaná strana daným právním jednáním. V takovém případě se účelem chápal majetkový stav, jehož zavázaná strana měla v úmyslu docílit daným právním jednáním.¹¹

1.3 Právní úprava v občanském zákoníku č. 141/ 1950 Sb.

Občanský zákoník č. 141/ 1950 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1951 a platil už na celém území bývalé Československé republiky, institut smlouvy o smlouvě budoucí neobsahoval.

1.4 Právní úprava v občanském zákoníku č. 40/ 1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 1991

Občanský zákoník č. 40/ 1964 Sb. neobsahoval až do nabytí účinnosti tzv. velké novely právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí.

Právní teorie i praxe uznávaly možnost uzavření předběžné smlouvy s odkazem na ustanovení občanského zákoníku o inominátních kontraktech. Existovala tedy možnost uzavřít předběžnou smlouvu bez výslovné normativní úpravy, ale právě nedostatek zákonné úpravy způsoboval aplikaci obecných občanskoprávních principů různé pochyby a nejasnosti. V tomto ohledu bylo třeba právní jistoty, která zde absencí výslovné právní úpravy chyběla.¹²

Judikatorní praxe¹³ konstatovala, že dohoda o budoucí kupní smlouvě mohla být uzavřena ve smyslu ustanovení § 51 občanského zákoníku (nepojmenované smlouvy). Taková dohoda byla obecně přípustná a ve smyslu ustanovení občanského zákoníku ji bylo nutné posuzovat podle takových ustanovení, která upravovala vztahy svým obsahem a účelem jí

¹¹ SEDLÁČEK, Jaromír. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.* Praha: V. Linhart, 1936, s. 395 – 398.

¹² ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 550.

¹³ Usnesení Krajského soudu ze dne 31. 3. 1972, sp. zn. 7 Co 149/ 72.

nejbližší. Dohoda o budoucí smlouvě musela mít všechny obsahové a formální náležitosti, které měla mít budoucí smlouva. Jestliže podstatnou náležitostí kupní smlouvy bylo ujednání o předmětu koupě a ceně koupě, i dohoda o budoucí smlouvě kupní musela obsahovat určení předmětu koupě a kupní ceny. Soud také judikoval, že dohoda o budoucí smlouvě kupní může být obsahem soudního smíru, který byl uzavřen mezi účastníky občanského soudního řízení.

1.5 Právní úprava v zákoníku mezinárodního obchodu č. 101/ 1963 Sb.

Smlouva o smlouvě budoucí byla pro oblast zahraničně obchodních vztahů upravena v § 119 – 123 zákoníku mezinárodního obchodu¹⁴ jako smlouva charakteru klasického pacta de contrahendo.¹⁵ Vliv právní úpravy zákoníku mezinárodního obchodu je zřejmý v úpravě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v dnešním obchodním zákoníku. Zákoník stanovil povinnost písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí a obsahoval i klausuli rebus sic stantibus.¹⁶

Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy mohla jedna nebo obě strany převzít závazek uzavřít v budoucnu smlouvu. Účastníci se museli dohodnout alespoň na předmětu plnění obou smluvních stran a stanovit dobu, do které má být budoucí smlouva uzavřena.

Formální náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy byla písemná forma.

Pokud zavázaná strana odmítala bezdůvodně uzavřít budoucí smlouvu, mohla požadovat oprávněná strana náhradu škody. Pouze v případě, že tak stanovila smlouva, mohla oprávněná strana požadovat, aby soud nebo osoba určená smlouvou určila nestanovený obsah realizační smlouvy. Ve lhůtě jednoho roku od doby, kdy mělo dojít k uzavření vlastní smlouvy, mohlo být u soudu uplatněno právo na stanovení chybějícího obsahu budoucí smlouvy. Uplynutím jednorozční lhůty nárok zanikl. Pokud nebyl v jednorozční lhůtě určen chybějící obsah budoucí smlouvy osobou určenou ve smlouvě, nárok rovněž zanikal. § 121 stanovil pravidlo, podle kterého se stanovil chybějící obsah smlouvy, k jejímuž uzavření byla povinna strana zavázaná. Nestanovený obsah smlouvy se určil podle účelu, který s ohledem na okolnosti, za kterých došlo k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, strany sledovaly

¹⁴ Ustanovení § 119 zák. č. 101/ 1963 Sb., zákoníku mezinárodního obchodu: „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.“

¹⁵ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 209.

¹⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 547-548.

uzavřením realizační smlouvy a přihlíželo se rovněž k zásadě poctivého obchodního styku.

Zákoník mezinárodního obchodu zakotvil i klauzuli rebus sic stantibus. Závazek uzavřít realizační smlouvu zanikl, pokud se takovým způsobem změnily poměry, ze kterých strany při vzniku závazku vycházely, že nebylo možno na zavázaném rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřel.

Ustanovení o smlouvě o uzavření budoucí smlouvy se aplikovala přiměřeně i na smlouvy, kde se dohodly strany na tom, že obsah smlouvy bude ještě doplněn, pokud daly jasně najevo, že smlouva bude platit, i pokud by k dohodě o zbylém obsahu smlouvy nedošlo. Jednalo se tedy o institut přípravné smlouvy, jejíž podobu dnes nalezneme v občanském zákoníku v ustanovení § 50b. V těchto případech mohla oprávněná strana žádat doplnění smlouvy soudem, i pokud to smlouva výslovně nestanovila.

1.6 Právní úprava v hospodářském zákoníku č. 109/ 1964 Sb.

Pro vztahy mezi socialistickými organizacemi v systému centrálně plánovaného hospodářství v Československu byla v hospodářském zákoníku upravena předběžná smlouva pod názvem smlouvy o přípravě dodávek a smlouvy o spolupráci¹⁷. Právní úprava smlouvy o přípravě dodávek byla následnými novelizacemi hospodářského zákoníku změněna tak významným způsobem, že se fakticky jednalo o smlouvy s odlišným obsahem i faktickým dosahem, ačkoliv název zůstal nezměněn. Právní úprava smlouvy o přípravě dodávek v hospodářském zákoníku v jeho posledním znění se podstatně odlišuje od úpravy smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsažené v zákoníku obchodním.¹⁸

Uzavřením smlouvy o přípravě dodávek vznikala povinnost uzavřít budoucí smlouvu. Předpokladem platnosti byla dohoda o podstatných náležitostech budoucí smlouvy. Na základě smlouvy o přípravě dodávek měl dodavatel nárok domáhat se u hospodářské arbitráže nahrazení dohody stran. Podle pozdější změněné úpravy měl nárok jen na náhradu škody.¹⁹

Uzavřením smlouvy o spolupráci nebyla založena kontraktační povinnost. Smlouva

¹⁷ § 163 (1, 2, 3) zák. č. 109/ 1964 Sb., hospodářského zákoníku:

„(1) Přípravnou smlouvou se organizace zavazují spolupracovat při přípravě budoucího plnění.

(2) Přípravnou smlouvou může organizace převzít povinnost uzavřít budoucí smlouvu na předpokládaný rozsah plnění, které má být uskutečněno v určitém období (smlouva o přípravě dodávek).

(3) Přípravná smlouva vzniká dohodou o celém jejím obsahu.“

¹⁸ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 209.

¹⁹ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo: obligační právo – komparativní rozbor. 4. díl*. Praha: ASPI, 2009, s. 241.

o spolupráci vznikla dohodou o celém obsahu smlouvy. Pokud odběratel, který převzal povinnost uzavřít budoucí smlouvu, odmítl tuto smlouvu uzavřít, mohl dodavatel požadovat náhradu škody jemu způsobenou, pokud nebyl dohodnut rovněž další důsledek. Odběratel se odpovědnosti za škodu nemohl zprostit.

1.7 Shrnutí

Úvod mé práce patřil exkursu do historie právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí. Smlouvu o budoucí smlouvě znalo již římské právo. Pactum de contrahendo vyžadovalo ujednání podstatných bodů budoucí smlouvy. V případě nesplnění povinnosti z předběžné smlouvy bylo možno žalovat na uzavření budoucí smlouvy a pokud to nebylo možné i přímo na splnění obsahu vlastní budoucí smlouvy. Možnost žalovat na splnění obsahu budoucí smlouvy byla velmi originálním a netradičním řešením, kterou však již novodobé kodifikace nepřevzaly. Obecný zákoník občanský zakotvil tento institut v § 936. Kontraktační povinnost mohly převzít obě smluvní strany nebo jen jedna z nich. Strany musely ujednat podstatné části budoucí smlouvy, dobu, do kdy bude uzavřena vlastní smlouva a ujednat, zda smluvní povinnost mají obě strany nebo jen jedna a která z nich. Forma předběžné smlouvy nebyla stanovena, ale pokud byla předepsána pro budoucí smlouvu, bylo nezbytné ji dodržet i pro smlouvu předběžnou. Dohoda o budoucí smlouvě obsahovala clausuli rebus sic stantibus. Jednoroční lhůta, ve které mohla oprávněná strana naléhat na uzavření smlouvy měla výslovně prekluzivní povahu. Občanský zákoník z roku 1950 neupravoval institut předběžné smlouvy. Občanský zákoník č. 40/ 1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 1991 rovněž neobsahoval právní úpravu předběžné smlouvy, ale teorie a soudní praxe připouštěly možnost uzavřít předběžnou smlouvu odkazem na inominátní smlouvu. Podle soudní praxe musela mít dohoda o budoucí smlouvě všechny obsahové a formální náležitosti, které se vyžadovaly pro smlouvu budoucí. Dohoda o budoucí smlouvě mohla být taktéž obsahem soudního smíru uzavřeného mezi účastníky soudního řízení. Institut smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsahoval zákoník mezinárodního obchodu. Předběžná smlouva mohla být uzavřena jako jednostranná či oboustranná, účastníci museli ujednat alespoň předmět plnění obou stran a určit dobu, do které bude uzavřena budoucí smlouva. Předběžná smlouva vyžadovala písemnou formu. V případě porušení závazku z předběžné smlouvy měla oprávněná strana právo na náhradu škody, nebo pokud to stanovila smlouva, měla právo na

určení obsahu budoucí smlouvy. Právo na určení chybějícího obsahu budoucí smlouvy soudem nebo třetí osobou se promlčelo uplynutím jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena budoucí smlouva. Zákoník mezinárodního obchodu obsahoval i klauzuli rebus sic stantibus. Úpravou zákoníku mezinárodního obchodu byla významně inspirována smlouva o uzavření budoucí smlouvy v dnešním obchodním zákoníku. Pro vztahy v systému centrálně plánované ekonomiky upravil hospodářský zákoník předběžnou smlouvu ve formě smlouvy o přípravě dodávek a smlouvy o spolupráci.

2. Pojmové vymezení smlouvy o smlouvě budoucí

Po uvedení historickoprávního vývoje smlouvy o smlouvě budoucí je třeba hledat odpovědi na otázky základní charakteristiky, významu a účelu předběžné smlouvy a je nutné se zabývat ústavním zakotvením zkoumaného právního institutu. Důležitá je rovněž problematika právního režimu předběžné smlouvy s ohledem na její občanskoprávní a obchodněprávní konstrukci.

2.1 Obecně

Smlouva o smlouvě budoucí je jedním z typických právních institutů soukromého práva. Smlouvu o smlouvě budoucí lze rovněž označovat termínem předběžná smlouva, latinsky *pactum de contrahendo*, anglicky *preliminary contract* nebo *contract for future contract*, německy *Vorvertrag*. Smlouva, která má být na základě smlouvy o budoucí smlouvě uzavřena se značí termínem budoucí smlouva nebo smlouva realizační. Někdy se můžeme setkat i s označením hlavní smlouva či smlouva konečná.²⁰ *Pactum de contrahendo* je v dnešní struktuře tržní ekonomiky velmi významným a často využívaným nástrojem. Je hojně aplikována nejen v praxi realitních kanceláří a developerských společností ve vztahu k nemovitostem ale i v ostatních oblastech tržního hospodářství a společnosti vůbec, kde je využívána jak fyzickými osobami nepodnikateli tak i v podnikatelské sféře.

Hlavním cílem a účelem smlouvy o smlouvě budoucí je zachytit v pevné a závazné formě dosaženou dohodu subjektů o tom, že mají shodnou vůli uzavřít do dohodnuté doby určitou smlouvu. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí není konkrétní plnění, ale jejím předmětem je závazek uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu, která již bude plně zajišťovat plnění, které je konečným cílem kontraktačního procesu. Hlavní význam předběžné smlouvy je takový, že tvoří právně závazný základ pro uzavření určené budoucí smlouvy.²¹ Smlouva o smlouvě budoucí je tedy druhem smlouvy, který je určen podle svého předmětu a jejím předmětem je závazek uzavřít budoucí smlouvu. Proto nelze předběžnou smlouvu

²⁰ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 550.

²¹ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 875.

řadit mezi zvláštní smluvní typ.²²

Častým důvodem, proč účastníci neuzavřou přímo vlastní smlouvu, ale dohodnou se na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, je typicky nedostatek peněžních prostředků budoucího kupujícího na zaplacení kupní ceny v případě koupě, ale mohou to být i nedostatečné odbytové, materiální a jiné předpoklady.²³

2.2 Ústavní zakotvení smlouvy o smlouvě budoucí

Právní institut smlouvy o smlouvě budoucí je v plném souladu s principem autonomie vůle subjektů právních vztahů.²⁴ Zásada smluvní svobody (volnosti) stran jako projev autonomie²⁵ jejich vůle má ústavněprávní dimenzi. Ústavní soud ve své judikatuře²⁶ konstatoval, že autonomie vůle a svobodného individuálního jednání je v ústavní rovině garantována článkem 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že: „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.“ Podle Ústavního soudu je nutné chápat článek 2 odst. 3 Listiny ve dvojitým smyslu. „Ve své první dimenzi představuje strukturální princip, podle něhož lze státní moc vůči jednotlivci a jeho autonomní sféře (včetně autonomních projevů volních) uplatňovat pouze v případech, kdy jednání jednotlivce porušuje výslovně formulovaný zákaz upravený zákonem. Také takový zákaz však musí reflektovat toliko požadavek, spočívající v zabránění jednotlivci v zásazích do práv třetích osob a v prosazení veřejného zájmu, je-li legitimní a proporcionální takovému omezení autonomního jednání jednotlivce. Takový princip je pak třeba chápat jako esenciální náležitost každého demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR²⁷).

²² FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 442.

²³ Názorné příklady uvádí rovněž FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 442: „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, ...“

²⁴ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 550.

²⁵ Ve vztahu k autonomii vůle srov. KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 15: „O svobodě se totiž mluví obecně jako o určitém postavení člověka ve společnosti, mluví se ale i o specifických projevech svobody, které se často nazývají i autonomií vůle či autonomií chování, jako je např. svoboda smluvní, svoboda testovací, tj. svoboda pořizovat o svém majetku závěti, a mluví se konečně i o svobodách v množném čísle /viz např. naši Listinu základních práv a svobod/.“

²⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. I. ÚS 546/03.

²⁷ Čl. 1 odst. 1 Ústavy: „Česká republika je svrchovaný, jednotný a demokratický právní stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana.“

Podobný obsah má také ustanovení čl. 2 odst. 4 Ústavy ČR²⁸.²⁹

K dimenzi druhé Ústavní soud uvádí, že: „Ve své druhé dimenzi pak působí čl. 2 odst. 3 Listiny jako subjektivní právo jednotlivce na to, aby veřejná moc respektovala autonomní projevy jeho osobnosti, včetně projevů volních, které mají odraz v jeho konkrétním jednání, pokud takové jednání není zákonem výslovně zakázáno.“ V této dimenzi, ve které působí čl. 2 odst. 3 Listiny jako základní právo jednotlivce, je nutné jej aplikovat bezprostředně a přímo. V druhé dimenzi totiž nejde jen o prozařování jednoduchým právem, ale jedná se o subjektivní právo jednotlivce, jež bezprostředně působí vůči státní moci.³⁰ Takovéto chápání článku 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod pak značí tu skutečnost, že „jednotlivec a jeho svobodné jednání má v materiálním právním státě vždy prioritu před státní mocí realizovanou zákonem.“³¹ K autonomii vůle Ústavní soud³² dodává, že: „Svobodná sféra jednotlivce a její bezprostřední ústavní garance v podobě vymahatelného subjektivního práva jsou totiž *conditiones sine qua non* materiálního právního státu, který je vystaven na účtě k základním právům jednotlivce. Právo na respektování autonomní a svobodné sféry jednotlivce působí vlastně jako konstanta vytčená před závorkou, v níž se ocitají jednotlivá specifikovaná základní práva pozitivně právně formulovaná v reakci na jejich masové porušování autoritativními či totalitními režimy.“

Autonomie vůle, specificky projevená smluvní autonomií – ve svobodě uzavírání smluv, znamená jak volnost zvolit si smluvní typ, volnost výběru smluvní strany, utváření obsahu smlouvy, svobodu určit formu smlouvy, ale znamená i možnost dohodnout se svobodně na ukončení smluvního vztahu a na následcích dvoustranné dohody o zrušení smlouvy.³³ Nejvyšší soud³⁴ pak k principu autonomie vůle uvedl, že: „Na základě ustanovení § 2 odst. 3 obč. zák.³⁵ je subjektům občanskoprávních vztahů umožněno, aby si v souladu a uplatňujícím se principem autonomie mohly v podmínkách tržního hospodářství, volné soutěže a konkurence občanskoprávní vztahy a jejich obsah, tj. souhrn vzájemných

²⁸ Čl. 2 odst. 4 Ústavy: „Každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.“

²⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. I. ÚS 546/03.

³⁰ Tamtéž.

³¹ Nález Ústavního soudu ze dne 4. 5. 2004, sp. zn. I. ÚS 113/04.

³² Tamtéž.

³³ K téhle otázce je významný především nález Ústavního soudu ze dne 7. 12. 2004, sp. zn. I. ÚS 670/02.

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Odo 1160/2005.

³⁵ § 2 (3) zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „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.“

subjektivních občanských práv a povinností, smlouvou svobodně uspořádat odchylně od občanského zákoníku“. Tímto způsobem pak mohou subjekty právních vztahů uskutečnit své osobní a hospodářské záměry v souladu s jejich zájmy, čili realizovat představy a záměry po svém. Důležité a rozhodující je tedy předně to, co si dohodly smluvní strany. Právní normy občanského práva jsou tak zásadně normami charakteru dispozitivního.³⁶ Prvek dispozitivnosti je možné sledovat i v obchodněprávní úpravě předběžné smlouvy (§ 289 – 292), ve které je kogentní jen základní ustanovení § 289 obchodního zákoníku a ostatní ustanovení jsou dispozitivními.

2.3 Smlouva o smlouvě budoucí v režimu občanského zákoníku a v režimu obchodního zákoníku

Vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí je v českém právním řádu upravena jak v zákoníku občanském tak i specificky v zákoníku obchodním, který je ve vztahu k občanskému zákoníku *lex specialis*, je nutné vědět, kdy se bude aplikovat právní úprava v občanském zákoníku a kdy právní úprava v zákoníku obchodním. V tomto směru jde o velmi důležitou problematiku, protože by zvolením nesprávného právního režimu mohlo v praxi docházet k uzavírání smluv o smlouvách budoucích, které by však z tohoto důvodu byly absolutně neplatné. Musí být jasné a nepochybné, zda se smlouva o smlouvě budoucí řídí režimem občanskoprávním nebo režimem obchodněprávním. Tentýž právní institut smlouvy o smlouvě budoucí se totiž v obou zákonících liší v jednotlivých prvcích své právní úpravy.

Smlouva o smlouvě budoucí upravená občanským zákoníkem se aplikuje ve vztazích mezi nepodnikateli. Specifická úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v obchodním zákoníku se bude aplikovat na vztahy mezi podnikateli a na závazkové vztahy spadající pod úpravu obchodního zákoníku. Obchodněprávní konstrukce smlouvy o uzavření budoucí smlouvy se použije ve vztazích podle ustanovení § 261 odst. 1, 2 (relativní obchody) a odst. 3 (absolutní obchody) a § 262 odst. 1 (fakultativní obchody). Smlouva o uzavření budoucí smlouvy se ve vztazích, které se dle § 261, popř. 262 odst. 1 řídí ustanoveními části třetí obchodního zákoníku, bude řídit právní úpravou § 289 a násl. obchodního zákoníku, i pokud realizační smlouva následně uzavřená a vztahy z ní vzniklé budou spadat pod příslušnou právní úpravu občanského zákoníku ve smyslu § 261 odst. 6 (relativní obchody

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Odo 1160/ 2005.

s občanskoprávním prvkem).³⁷

V soudní praxi i právní teorii se stala nejasnou a spornou odpověď na otázku, zda smlouva o budoucí kupní smlouvě týkající se nemovitosti se v obchodních vztazích řídí režimem zákoníku obchodního či občanského. Převod vlastnického práva k nemovitosti totiž výslovně upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 132 a § 133. Nejvyšší soud k této problematice zaujal stanovisko³⁸, ve kterém uvedl, že „z právní úpravy podávané obchodním zákoníkem ani z jiného právního předpisu nevyplývá, že by možnost uzavřít smlouvu o uzavření smlouvy budoucí ve smyslu ustanovení § 289 obch. zák. byla omezována jen např. na možnost budoucích smluv, jejichž základem by byla úprava obsažená v části třetí, hlavně druhé obchodního zákoníku, apod.“ Dle Nejvyššího soudu může smlouva o uzavření budoucí smlouvy v rámci vztahů mezi podnikateli a v právních vztazích podřízených ustanovením obchodního zákoníku směřovat k uzavření jakékoliv zákonem umožněné budoucí smlouvy nominátní či inominátní. Nominátní smlouvy pak mohou být podřízeny úpravě obchodního zákoníku nebo i zákoníku občanskému. Jak dodává Nejvyšší soud: „Z žádného zákonného ustanovení pak nevyplývá, že pokud by se vlastní smlouva měla řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, pak předcházející smlouva o uzavření budoucí smlouvy (resp. smlouva o smlouvě budoucí), by se též – pod sankcí absolutní neplatnosti – nezbytně musela spravovat ustanoveními občanského zákoníku (§ 50a obč. zák.) a nikoliv tedy ustanoveními § 289 obch. zák.“ Závěrem lze konstatovat, že: „Smlouva o budoucí kupní smlouvě se v obchodních vztazích řídí ustanovením § 289 a násl. obchodního zákoníku, i když se týká nemovitosti.“ Nejvyšší soud svým rozhodnutím tak v podstatě i reagoval na odlišný názor Vrchního soudu v Praze³⁹, který judikoval, že smlouva o smlouvě budoucí týkající se převodu vlastnického práva k nemovitosti musí nutně vyhovovat požadavkům ustanovení § 50a občanského zákoníku. Taková úvaha Vrchního soudu postrádá právní argumentaci vypořádávající se se zřetelným vymezením vztahu obchodního a občanského zákoníku.

Právní úpravy předběžné smlouvy v občanském i obchodním zákoníku jsou komplexní, zcela samostatné a nejsou na sebe vázány. Ustanovení smlouvy o smlouvě

³⁷ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 875.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 603/ 97.

³⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 2. 1996, sp. zn. 11 Cmo 1/ 96: „Se zřetelem na kogentní povahu ustanovení občanského zákoníku o nabývání vlastnictví k nemovitostem a se zřetelem na zcela rozdílné pojetí úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v ustanovení § 50a ObčZ a § 289 a násl. ObchZ musí smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitostem vyhovovat požadavkům ustanovení § 50a ObčZ.“

budoucí v občanském zákoníku tak nemají povahu obecné úpravy ve vztahu k obchodněprávním ustanovením smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.

2.4 Shrnutí

Hlavním cílem a účelem smlouvy o smlouvě budoucí je zachytit v pevné a závazné formě dosaženou dohodu subjektů o tom, že chtějí do dohodnuté doby uzavřít určitou smlouvu. Smlouva o smlouvě budoucí vytváří právně závazný základ pro uzavření budoucí smlouvy. Zásada smluvní svobody subjektů soukromoprávních vztahů jako projev autonomie jejich vůle má ústavněprávní dimenzi. Právě princip autonomie vůle je významným principem, který se uplatňuje v souvislosti s institutem smlouvy o smlouvě budoucí. Podle judikatury Ústavního soudu je autonomie vůle garantována článkem 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Princip autonomie vůle je zakotven v ustanovení § 2 odst. 3 občanského zákoníku. Významnou problematikou je otázka právního režimu smlouvy o smlouvě budoucí, neboť předběžná smlouva je upravena v zákoníku občanském i obchodním. Podle ustálené judikatury se smlouva o budoucí kupní smlouvě v obchodních vztazích řídí režimem obchodního zákoníku, i když se týká nemovitosti.

3. Smlouva o smlouvě budoucí (pactum de contrahendo)

v občanském zákoníku

V následující třetí kapitole, která je stěžejní částí mé práce, se budu věnovat právní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku č. 40/ 1964 Sb., ve znění účinném od 1. 1. 1992. Vedle vlastního rozboru tohoto institutu je nutné poukázat i na jednotlivé interpretační a aplikační problémy a nejasnosti, které s sebou občanskoprávní úprava předběžné smlouvy přinesla. Představím rovněž příbuzný institut obsažený v občanském zákoníku Québec a úpravu smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku budu komparovat s právní úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v zákoníku obchodním.

Právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí je jedním z typických právních institutů smluvního občanského práva. Smlouva o smlouvě budoucí byla do československého občanského práva zavedena novelou občanského zákoníku č. 509/ 1991 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. ledna 1992. Považuji za nutné zmínit, že i když občanský zákoník před účinností výše citované novely neobsahoval výslovnou úpravu smlouvy o smlouvě budoucí, teorie i praxe připouštěly uzavření této smlouvy jako inominátní kontrakt.⁴⁰ V této souvislosti bych poukázal na soudní rozhodnutí⁴¹, kdy účastníci občanského soudního řízení mezi sebou uzavřeli soudní smír, jehož obsahem byla dohoda o budoucí smlouvě kupní týkající se převodu nemovitosti. Přípustnost této dohody občanský zákoník ve znění účinném do 31. 12. 1991 odůvodňoval odkazem na ustanovení § 51 občanského zákoníku (nepojmenované smlouvy), kterou bylo nezbytné posuzovat dle smyslu znění občanského zákoníku podle takových ustanovení, která upravují vztahy obsahem a účelem této dohodě nejbližší. Taková dohoda musela mít nutně všechny podstatné obsahové a formální náležitosti budoucí smlouvy.

Smlouva o smlouvě budoucí je v praxi velmi často využívaným institutem, který se aplikuje zejména v těch případech, kde nelze mezi smluvními stranami z nejrůznějších důvodů uzavřít rovnou budoucí smlouvu. Důvody, proč nelze mezi smluvními stranami v sousledném časovém okamžiku zrealizovat celý obsah budoucí smlouvy, většinou reflektují aktuální priority, zájmy, a potřeby smluvních stran a bývají odrazem situace v rámci tržního

⁴⁰ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 550.

⁴¹ V podrobnostech usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.3.1972, sp. zn. 7 Co 149/ 72.

prostředí.⁴²

Je velmi důležité, aby od smlouvy o smlouvě budoucí byla striktně odlišována jednání o uzavření budoucí smlouvy, která mají charakter ujednání bez právně závazných účinků. Takovým jednáním tedy závazek a takovému závazku odpovídající právo uzavřít budoucí smlouvu rozhodně nevznikají. Každá smlouva výslovně upravená občanským zákoníkem (pojmenovaná) i každá výslovně neupravená smlouva (nepojmenovaná) může mít „svoji“ smlouvu o smlouvě budoucí. Smlouva, která má být v budoucnu uzavřena může být i kombinací smlouvy výslovně upravené (pojmenované) se smlouvou výslovně neupravenou (nepojmenovanou).⁴³

Smlouva o smlouvě budoucí se řadí mezi druh smlouvy, který je určen dle svého předmětu, a proto ji nelze podřadit pod zvláštní smluvní typ. Pro lepší ilustraci bych doplnil, že rovněž takové smlouvy, jakými jsou smlouvy spotřebitelské anebo smlouvy ve prospěch třetí osoby, nejsou zvláštními smluvními typy.⁴⁴

V občanském zákoníku je právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí výslovně obsažena v ustanovení § 50a. Právní úprava je systematicky zařazena do části první tohoto zákona – mezi Obecná ustanovení a je obsažena v hlavě čtvrté této části – Právní úkony, v ustanovení § 50a. Předběžná smlouva je tak umístěna vedle úpravy právních úkonů a mezi ostatní obecné otázky vzniku smluv v občanském právu. Takové systematické zařazení smlouvy o smlouvě budoucí do obecné části občanského zákoníku je možné z pohledu zákonodárce považovat za odůvodněné, protože předběžná smlouva představuje občanskoprávní základ pro následné uzavírání budoucích smluv. Otázkou však zůstává, zda by právní instituty smluvního občanského práva neměly být spíše obsaženy v obecné části obligačního práva.⁴⁵ Tuhle skutečnost také reflektuje nový občanský zákoník, který právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí a jiných ustanovení obecného závazkového práva zahrnuje do části čtvrté – Relativní majetková práva, hlavy I – Všeobecná ustanovení o závazcích, v ustanoveních § 1785 – 1788.

⁴² ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 550.

⁴³ Tamtéž, s. 551.

⁴⁴ FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 442.

⁴⁵ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 551.

3.1 Pojmové znaky

Dle ustanovení § 50a odst. 1 občanského zákoníku je smlouva o smlouvě budoucí souhlasným projevem vůle smluvních stran, jehož předmětem je závazek a takovému závazku odpovídající právo stran uzavřít mezi sebou do dohodnuté doby budoucí smlouvu. Obsah smlouvy o smlouvě budoucí musí tvořit podstatné náležitosti této smlouvy, která má být v budoucnu uzavřena.⁴⁶ Ustanovení § 50a odst. 1 občanského zákoníku výslovně stanoví: „Účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.“

Smlouvu o smlouvě budoucí je nutné odlišovat od tzv. smlouvy přípravné – latinsky *pactum praeparatorium*. Tyto smlouvy se dříve nazývaly punktace. Jde o případ, kdy subjekty sice uzavřely smlouvu, ale přitom si vyhradily, že obsah smlouvy v nepodstatných náležitostech ještě doplní.⁴⁷ Přípravná smlouva⁴⁸ se odlišuje od institutu smlouvy o smlouvě budoucí tím, že nejde o dvě smlouvy, tj o smlouvu o smlouvě budoucí a o smlouvu budoucí, která bude následně uzavřena, ale jedná se o smlouvu jedinou, která je však neúplná a má být stranami doplněna. Pokud nebude smlouva doplněna, platí v podobě, v jaké byla uzavřena čili v podobě smlouvy přípravné.⁴⁹

Z ustanovení § 50a občanského zákoníku plynou základní pojmové znaky smlouvy o smlouvě budoucí, ke kterým náleží:

- povinnost zavázané strany uzavřít budoucí smlouvu
- určení podstatných náležitostí budoucí smlouvy
- určení doby, do které bude uzavřena budoucí smlouva

Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí vzniká zavázané straně povinnost uzavřít s oprávněným do dohodnuté doby budoucí smlouvu. Povinnost zavázané strany uzavřít budoucí smlouvu je základním pojmovým znakem smlouvy o smlouvě budoucí. Tahle povinnost se označuje termínem kontraktační povinnost nebo také smluvní přímus. „Smyslem smlouvy o smlouvě budoucí (*pactum de contrahendo*) je založení především smluvní (kontraktační) povinnosti mezi dotčenými subjekty.“⁵⁰ Kontraktační povinnost se v oblasti

⁴⁶ Tamtéž.

⁴⁷ FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 445.

⁴⁸ O smlouvě přípravné je podrobněji pojednáno v kapitole páté této práce.

⁴⁹ ŠVESTKA, Jiří. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: ASPI a.s., 2005, s. 56.

⁵⁰ Viz soudní praxe v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 2078/ 99.

občanského – soukromého práva s ohledem k jednoznačně převažujícímu principu smluvní volnosti již zásadně neuplatňuje.⁵¹ Smlouva o smlouvě budoucí může být uzavřena jako oboustranná, což bývá pravidlem a v tomto případě bude závazek a jemu odpovídající právo uzavřít realizační smlouvu zavazovat a opravňovat obě smluvní strany. Pokud je smlouva o smlouvě budoucí uzavřena jako jednostranná, povinnost uzavřít realizační smlouvu zavazuje pouze jednu smluvní stranu a druhá strana má právo trvat na uzavření smlouvy v budoucnu. Někteří autoři užívají namísto označení *budoucí smlouva* termínu *budoucí hlavní*⁵² *smlouva*, což ale může být do značné míry nepřesné až zkreslující, protože smlouva o smlouvě budoucí nemá v poměru ke smlouvě budoucí, k jejímuž uzavření kontrahenti směřují, vedlejší funkci⁵³.

Opodstatněnost a legitimita takto vzniklé smluvní povinnosti je založena na tom, že povinnost uzavřít budoucí smlouvu obou smluvních stran, popř. jen jedné z nich není v tomto případě založena zákonem⁵⁴ ani úředním rozhodnutím, ale je projevem svobodné vůle stran smlouvy o smlouvě budoucí. „Účelem institutu smlouvy o smlouvě budoucí je uzavření hlavní (budoucí) smlouvy, nikoli její neuzavření. Jestliže tedy k uzavření hlavní smlouvy dobrovolně nedojde, poskytne smluvní straně ochranu soud, a to i proti vůli strany, která se z jakéhokoli důvodu uzavření hlavní smlouvy brání. Soud má podle ustanovení 50a odst. 2 obč. zák. nejen právo, ale povinnost vůli jedné ze stran svým rozhodnutím nahradit.“⁵⁵

Pokud dojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, strany jsou smlouvou vázány a platí zásada *pacta sunt servanda*. Smluvní strana tak není oprávněna od předběžné smlouvy jednostranně odstoupit. Odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí je možné jen tehdy, pokud

⁵¹ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 552.

⁵² Srov. v této souvislosti např. SEDLÁČEK, Jaromír. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.* Praha: V. Linhart, 1936, s. 397 nebo ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 550 a násl.

⁵³ Na tuhle skutečnost již v minulosti upozornil ŠIKL, Heřman. O smlouvě předběžné dle práva rakouského. *Právník*, 1885, č. 12, s. 405: „Smlouva, ku jejíž uzavření smlouva předběžná směřuje, zasluhuje, poněvadž v době uzavření této v úmyslu stran leží, vhodně název smlouva obmýšlená, jehož užití chceme místo obvyklého smlouva hlavní (Hauptvertrag), který smlouvě předběžné nutně funkci vedlejší vnucuje a tím s povahou její v odpor přichází.“

⁵⁴ Blíže k zákonem stanovené povinnosti uzavřít smlouvu uvádím např. SEDLÁČEK, Jaromír. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.* Praha: V. Linhart, 1936, s. 398: „V některých případech zvláštními předpisy uložena je některým osobám povinnost uzavřít smlouvu předem stanoveného obsahu. V tomto případě mluvíme o nuceném kontrahování.“

⁵⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/ 99.

to bylo účastníky dohodnuto.⁵⁶

Pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí se vyžaduje její uzavření v písemné formě a to i v případě, kdy pro budoucí smlouvu samotnou není jako podmínka platnosti zákonem předepsána její písemná forma.

Občanský zákoník kanadské provincie Québec⁵⁷ výslovnou právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí neobsahuje, ale v článku 1396 a 1397 zakotvuje institut příbuzný, který je chápán jako podání návrhu smlouvy, jenž trvá a adresát může v dohodnuté lhůtě návrh akceptovat. Takový institut se označuje jako příslib uzavřít smlouvu. Podle článku 1396 občanského zákoníku Québec⁵⁸ návrh smlouvy učiněný určité osobě zakládá příslib uzavřít navrhovanou smlouvu od okamžiku, kdy adresát nabídky jasně vyjádří navrhovateli, že má v úmyslu o návrhu uvažovat a odpovědět na něj v přiměřené lhůtě nebo během doby stanovené v návrhu. Pouhý příslib nemá stejnou váhu jako navrhovaná smlouva, ale v případě kdy adresát slibu přijme příslib nebo uplatní právo z něj vzniklé, jsou on a slibující (osoba, která učinila slib) zavázáni uzavřít smlouvu, pokud se příjemce slibu nerozhodne uzavřít smlouvu okamžitě.

Obsahové náležitosti

3.1.1 Určení smluvních stran nebo strany zavázané

Ve smlouvě o smlouvě budoucí je nutné ujednat, která strana má postavení zavázané strany a která je stranou oprávněnou. Postačí, pokud bude určeno, která strana převzala závazek uzavřít budoucí smlouvu, čili, která je stranou zavázanou. V tomto smyslu hovoříme o jednostranné nebo oboustranné smlouvě o smlouvě budoucí. Předběžná smlouva může být uzavřena jako oboustranná, což bývá pravidlem a v tomto případě bude závazek a jemu odpovídající právo uzavřít budoucí smlouvu zavazovat a opravňovat obě smluvní strany.

⁵⁶ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 553.

⁵⁷ V kanadské provincii Québec je platné kodifikované občanské právo francouzského typu, protože québecký občanský zákoník vznikl adaptací francouzského občanského zákoníku. Blíže KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 62.

⁵⁸ Čl. 1396 občanského zákoníku Québec: „An offer to contract made to a determinate person constitutes a promise to enter into the proposed contract from the moment that the offeree clearly indicates to the offeror that he intends to consider the offer and reply to it within a reasonable time or within the time stated therein. A mere promise is not equivalent to the proposed contract; however, where the beneficiary of the promise accepts the promise or takes up his option, both he and the promisor are bound to enter into the contract, unless the beneficiary decides to enter into the contract immediately.“

Pokud je předběžná smlouva uzavřena jako jednostranná, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zavazuje pouze jednu smluvní stranu a druhá strana má právo trvat na uzavření smlouvy v budoucnu.⁵⁹ Tohle je velmi významný prvek právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí a hlavně v právní praxi je velmi důležité tomuto věnovat náležitou pozornost, neboť povinnost uzavřít budoucí smlouvu není pojmově spojena s oprávněním domáhat se uzavření budoucí smlouvy.⁶⁰

Podle judikatorní praxe⁶¹ mohou být účastníky smlouvy o smlouvě budoucí pouze účastníci v budoucnu uzavřené realizační smlouvy. Předběžnou smlouvou se tak mohou zavázat uzavřít budoucí smlouvu pouze účastníci smlouvy, která má být jimi do dohodnuté doby uzavřena. Zavázat se může k uzavření budoucí smlouvy i jiný subjekt, ale jen pokud je nepřímý zástupce účastníka budoucí smlouvy. Ustanovení § 22 a násl. občanského zákoníku nepřímé zastoupení neupravuje výslovně, ale připouští jeho možnost např. v případě smlouvy o obstarání prodeje věci (§ 737 občanského zákoníku). V daném případě, kdy subjekt uzavřel svým jménem smlouvu o rezervaci, nebyl při uzavření smlouvy nepřímý zástupce budoucího prodávajícího, protože ten ho nezmocnil k uzavření smlouvy. Nejvyšší soud tak dovodil, že pokud smlouvu o rezervaci uzavřely subjekty, které neměly být stranami budoucí smlouvy kupní, nemohlo se jednat svým charakterem o smlouvu o budoucí smlouvě, ale šlo o smlouvu nepojmenovanou. Takovou nepojmenovanou smlouvu však Nejvyšší soud posoudil ve smyslu ustanovení § 39 občanského zákoníku jako neplatnou, protože svým obsahem odporuje zákonu. Inominátní smlouva porušuje zákaz stanovený v ustanovení § 51 občanského zákoníku, že nesmí odporovat účelu zákona, kterým je v daném případě předběžné smlouvy založení kontraktní povinnosti jednoho nebo obou účastníků. Daná inominátní smlouva neobsahuje vynutitelný hlavní závazek, neboť když se účastník zaváže k uzavření budoucí smlouvy, je možné vymáhat jeho povinnost jen žalobou na nahrazení chybějícího projevu vůle. Tuhle žalobu ovšem nelze uplatnit v případě, kdy subjekt odlišný od účastníka smlouvy o smlouvě budoucí má uzavřít budoucí smlouvu. V tomto případě nemohu se závěrem Nejvyššího soudu souhlasit, protože nevidím racionální a adekvátní důvod pro vysvětlení toho, že účastníkem smlouvy o smlouvě budoucí může být jen účastník budoucí smlouvy, popř. jeho nepřímý zástupce. Podle mého názoru by v takových případech mělo být na

⁵⁹ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 550.

⁶⁰ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 81.

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/ 2002.

základě principu autonomie vůle subjektům umožněno, aby předběžnou smlouvu mohl uzavřít i ten subjekt, který nebude účastníkem budoucí smlouvy.

Je zajímavé, že více než o rok později vydal Nejvyšší soud rozhodnutí⁶², kde stanovil, že pactum de contrahendo lze uzavřít i ve prospěch třetí osoby. Smlouvou ve prospěch třetí osoby přebírá dlužník vůči věřiteli jednajícím vlastním jménem závazek, že bude plnit osobě třetí. Budoucí smlouva bude uzavřena mezi dlužníkem, který převzal závazek uzavřít do dohodnuté doby smlouvu, o jejichž podstatných náležitostech se s věřitelem dohodl, a subjektem třetím. Účastníkem budoucí smlouvy tedy není věřitel, kterému se dlužník zavázal, že uzavře budoucí smlouvu s osobou třetí. Smlouva o smlouvě budoucí může být uzavřena i ve prospěch subjektu, který dosud neexistuje a má teprve vzniknout.⁶³ V podstatě i v prvním posuzovaném případě se jedná obdobně o smlouvu o smlouvě budoucí ve prospěch třetí osoby. V takovém případě tedy dlužník vůči věřiteli přebírá závazek uzavřít s osobou třetí budoucí smlouvu. Je věcí názoru, zda by bylo také možné žalovat na nahrazení projevu vůle v případě nesplnění povinnosti zavázaného (dlužníka) uzavřít budoucí smlouvu, kterou převzal předběžnou smlouvou.

Závazkové právní vztahy mají relativní povahu, což znamená, že působí právní účinky jen mezi jejími stranami, tj. inter partes. Nepůsobí tedy absolutně. Rovněž závazek vzniklý uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí má účinky jen mezi jejími smluvními stranami. Závazek tedy nepůsobí vůči třetím osobám. V právní praxi se řešila otázka, jaké budou právní následky, když smluvní strana předběžné smlouvy převedla vlastnické právo k věci, jejíž stranami zamýšlený převod byl obsahem předběžné smlouvy, na třetí osobu. Podle výše uvedeného se nabízí vyvodit takový závěr, který je v souladu se zněním občanského zákoníku o závazkových vztazích. Porušení závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí jednou stranou působí právní následky jen mezi smluvními stranami a nemá tak důsledky vůči třetí osobě. Tak také rozhodl Nejvyšší soud, který judikoval⁶⁴, že předběžná smlouva je účinná pouze mezi jejími účastníky. Jestliže účastník smlouvy o smlouvě budoucí převede platnou kupní smlouvou vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem předběžné smlouvy, na třetí osobu, práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí zaniknou pro nemožnost plnění. Na místo těchto práv a povinností pak nastoupí vztahy odpovědnosti povahy mezi

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 33 Odo 824/ 2005.

⁶³ Nejvyšší soud se v tomto ohledu opírá o judikaturu k obecnému zákoníku občanskému, která publikovala, že „není třeba, aby třetí osoba byla ve smlouvě individuálně určena, postačí, je-li určena dostatečně objektivními skutečnostmi, na jejichž základě může být individualizována.“

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/ 97.

stranami předběžné smlouvy.

Nejvyšší soud konstatoval, že pohledávku ze smlouvy o smlouvě budoucí nelze postoupit ve smyslu § 524 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení může být předmětem postoupení pohledávka jakéhokoliv druhu i včetně nepeněžitě. Pohledávku ze smlouvy o smlouvě budoucí však není možné postoupit, protože předběžná smlouva je dvoustranným závazkovým vztahem, který obsahuje vzájemná práva i povinnosti každého z účastníků. Předmětem postoupení může být jenom právo a nikoliv povinnost. Daný subjekt se tak cesí nemůže stát účastníkem smlouvy o smlouvě budoucí a nemůže cesí nabýt práva a povinnosti z předběžné smlouvy.⁶⁵ Domnívám se, že v daném případě dospěl Nejvyšší soud ke správnému závěru, když judikoval, že subjekt se pouze vlastní cesí nemůže stát stranou smlouvy o smlouvě budoucí a nabýt z ní práva a povinnosti. Zkusme odpovědět na otázku, jakým způsobem se tedy subjekt může stát účastníkem smlouvy o smlouvě budoucí namísto původního účastníka předběžné smlouvy? Podle mého názoru je to možné tak, že dojde k postoupení pohledávky ve smyslu § 524 a k převzetí závazku ve smyslu § 531 odst. 1 občanského zákoníku. V takovém případě dojde k tzv. převzetí smlouvy, ke kterému je potřeba souhlasu všech tří zúčastněných subjektů. Jedná se tedy o složený právní úkon. Takovým způsobem se subjekt stane účastníkem smlouvy o smlouvě budoucí namísto původního účastníka předběžné smlouvy. Institut postoupení smlouvy již výslovně upravuje nový občanský zákoník v ustanovení § 1895 a násl. Z ustanovení § 1895 odst. 1 vyplývá, že pokud to povaha smlouvy nevyklučuje, kterákoli ze stran může jako postupitel převést svoje práva a povinnosti ze smlouvy či její části osobě třetí, jestliže postoupená strana vyjádřila svůj souhlas a dosud nebylo splněno.

3.1.2 Ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy

Občanský zákoník stanoví, že obsahovou náležitostí předběžné smlouvy je určení podstatných náležitostí smlouvy, která má být v budoucnu uzavřena. Mezi podstatné náležitosti budoucí smlouvy patří ty její náležitosti, bez kterých by smlouva platně nevznikla. Nejsou-li sjednány všechny podstatné náležitosti budoucí smlouvy, má to za následek absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí, z čehož nutně vyplývá, že jejím

⁶⁵ Soudní praxe v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/ 2000.

účastníkům z ní nevznikají žádná práva a povinnosti.⁶⁶

Rozdílně stanovené podstatné náležitosti smlouvy, která má být v budoucnu uzavřena, se odlišují především podle toho, jaký typ smlouvy budoucí má být mezi stranami smlouvy o smlouvě budoucí uzavřen. Podle Švestky⁶⁷ můžeme podstatné náležitosti budoucí smlouvy rozdělit na tzv. objektivně určené podstatné náležitosti a tzv. subjektivně určené podstatné náležitosti.

V prvním případě zákon sám stanovuje nezbytné náležitosti, které jsou vyžadovány k tomu, aby mohlo v budoucnu dojít k platnému vzniku smlouvy daného smluvního typu. Takový postup bude odpovídat situaci, kdy shodné projevy vůle stran smlouvy o smlouvě budoucí směřují k uzavření budoucí smlouvy, kterou (nejčastěji občanský zákoník) výslovně upravuje, pojmenovává (tj. nominátní smlouva).

V souladu se zákonným požadavkem § 50a odst. 1 občanského zákoníku na určení podstatných náležitostí budoucí smlouvy dospěla soudní praxe⁶⁸ ke stanovisku: „Podle § 588 obč. zák. je podstatnou náležitostí platně uzavřené kupní smlouvy předmět koupě a její cena. Tyto náležitosti musí splňovat každý jednotlivý závazkový vztah mezi každým jednotlivým prodávajícím (vlastníkem) a kupujícím. Jestliže tedy ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě nebyla uvedena cena jednotlivých nemovitostí převáděných každým jednotlivým prodávajícím, a neobsahuje tak podstatné náležitosti požadované zákonem pro platnost kupních smluv a je tedy neplatná.“ Takový závěr Nejvyššího soudu je podle mého názoru zcela odůvodněný a správný, neboť občanský zákoník v ustanovení § 50a odst. 1 výslovně stanoví, že dohoda stran o podstatných náležitostech⁶⁹ realizační smlouvy je podstatnou obsahovou náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí. V případě neexistence této dohody o podstatných náležitostech by strany neuzavřely platnou smlouvu o budoucí smlouvě kupní. Nejvyšší soud⁷⁰ v této souvislosti již dříve judikoval, že: „Vzhledem k tomu, že soud nemůže při rozhodování o nahrazení projevu vůle (§ 161 odst. 3 o. s. ř.) ničeho na podstatných

⁶⁶ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 553.

⁶⁷ Tamtéž.

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2002, sp. zn. 33 Odo 352/ 2002.

⁶⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 103/ 99, kde soudní praxe v této souvislosti judikovala: „Smlouva o budoucí smlouvě musí obsahovat všechny podstatné náležitosti, které bude obsahovat budoucí smlouva. Proto musí být individualizace nemovitostí, jejichž převodu se má budoucí smlouva týkat, provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem právního úkonu. Požadavku určitosti smlouvy bude proto vyhovovat identifikace předmětu plnění uvedením parcelních čísel a katastrálního území, v němž se parcely nacházejí.“

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/ 2001, který se v tomto směru ztotožnil s rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 2. 1996, sp. zn. 11 Cmo 1/ 96.

náležitostech budoucí smlouvy měnit, doplňovat či upřesňovat, je vyloučeno, aby neurčité, popř. ve smlouvě chybějící údaje o identifikaci nemovitostí, jež mají být předmětem převodu, byly napravovány výkladem projevu vůle účastníků smlouvy o budoucí smlouvě (§ 35 obč. zák.).“ Důvod a vysvětlení tohoto rozhodnutí lze najít právě v charakteru rozhodování soudu dle ustanovení § 161 odst. 3 o. s. ř. Soud při rozhodování o nahrazení chybějícího projevu vůle zavázané strany smlouvy o smlouvě budoucí nahrazuje akceptací návrhu budoucí smlouvy povinnou stranou, což dle mého právního názoru podle § 50a odst. 1 ve spojení s § 161 odst. 3 o. s. ř. pojmově vylučuje, aby soud podstatné náležitosti realizační smlouvy jakkoliv měnil, doplňoval nebo upřesňoval. Soudní praxe⁷¹ dovodila, že okolnost, že se ve vlastní kupní smlouvě strany dohodly na kupní ceně nižší než ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě, nemá za následek neplatnost této kupní smlouvy.

V souladu s dikcí § 50a odst. 1 občanského zákoníku dospěl Nejvyšší soud k závěru⁷², že: „Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu bytu musí obsahovat veškeré podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu, které jsou stanovené zákonem; chybí-li byt' jediná z nich, má to za následek neplatnost takovéto smlouvy (§ 50a ve spojení s § 39 obč. zák.).“ Ustanovení § 686 odst. 1 občanského zákoníku normuje, že nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě.⁷³ V návaznosti na výše citované rozhodnutí soudní praxe⁷⁴ judikovala, že: „Smlouva o budoucí nájemní smlouvě je absolutně neplatná, jestliže nestanoví způsob výpočtu úhrady za služby, ale toliko určuje, že výši úhrady stanoví správce nemovitosti (§ 50a odst. 1 obč. zák.).“ Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí blíže specifikoval jednu z podstatných náležitostí smlouvy o nájmu bytu, kterou je ujednání o způsobu výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním bytu nebo o jejich výši.⁷⁵ V každém případě je nepochybné, že pokud strany do smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu bytu nezahrnou ujednání o všech podstatných náležitostech smlouvy o nájmu bytu normovaných v § 686 odst. 1 občanského zákoníku, je

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/ 2006.

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2105/ 2003.

⁷³ Tamtéž.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/ 2003.

⁷⁵ Jak plyne z výše citovaného rozsudku Nejvyššího soudu: „Z dikce zákona, který požaduje, aby v nájemní smlouvě byl uveden způsob výpočtu úhrady za služby nebo jejich výše, je třeba především dovodit, že určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní výše úhrad za služby, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu. Nelze tudíž než dovodit, že způsobem výpočtu je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce.“

následkem neplatnost takovéto smlouvy o smlouvě budoucí.

Subjektivně určené podstatné náležitosti jsou charakteristické pro případy, kdy rovněž u zákonem výslovně upravených (nominálních) smluv však strany smlouvy o smlouvě budoucí projeví shodnou vůli, že rozšíří výčet podstatných náležitostí budoucí smlouvy. Pro účely předběžné smlouvy však s takovým názorem úplně nesouhlasím a domnívám se, že podstatnými náležitostmi budoucí smlouvy zákonodárce rozumí ty náležitosti, které určuje sám zákon. Shodně uvádí i Zuklínová,⁷⁶ která hovoří o tom, že se bude jednat o ty složky obsahu smlouvy, na nichž se strany musí dohodnout, aby smlouva jakožto určitá smlouva vůbec mohla vzniknout.

Pokud strany smlouvy o smlouvě budoucí směřují k uzavření budoucí smlouvy zákonem výslovně neupravené (inominální), je nezbytně nutné, aby smluvní strany samy svými shodnými projevy vůle stanovily podstatné náležitosti takovéto budoucí smlouvy.

Kromě zákonem stanoveného obsahu smlouvy o smlouvě budoucí pro jejíž platné uzavření se vyžaduje určení těchto podstatných náležitostí budoucí smlouvy, však smlouva o smlouvě budoucí může obsahovat i vedlejší náležitosti budoucí smlouvy, které ovšem nejsou nezbytné pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí.⁷⁷ „Dohodnou-li se účastníci i na vedlejších náležitostech, musí je rovněž zahrnout do budoucí smlouvy (v opačném případě jimi nejsou vázáni).“⁷⁸

Obsahovou náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí v úpravě občanského zákoníku je ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy. V tomto ohledu je občanskoprávní úprava odlišná od právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v zákoníku obchodním. Obchodní zákoník v kogentním ustanovení § 289 odst. 1 stanoví, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy musí obsahovat ujednání předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem. Určení předmětu plnění alespoň obecným způsobem je třeba chápat a interpretovat tak, že se nevyžaduje přesné určení předmětu plnění a obsahu budoucí smlouvy vůbec⁷⁹. Vyhověním požadavku § 289 odst. 1 obchodního zákoníku bude uvedení smluvního typu realizační smlouvy nebo stanovení, k čemu závazek směřuje u smlouvy

⁷⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel, a kol. *Občanský zákoník I. § 1-487: velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, s. 303 – 304.

⁷⁷ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 553.

⁷⁸ ŠVESTKA, Jiří. In JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 250.

⁷⁹ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 83.

inominátní⁸⁰. Eliáš uvádí, že přesné určení předmětu plnění a obsahu realizační smlouvy je také pojmově vyloučeno, neboť poté by se nejednalo o smlouvu o smlouvě budoucí, ale o definitivní smlouvu, která by nezaložila závazek k uzavření budoucí smlouvy, ale právo na vlastní reálné plnění z realizační smlouvy už řádným způsobem uzavřené. Dle Eliáše je tak chápání občanského zákoníku povaze smlouvy o smlouvě budoucí dosti vzdáleno. „Vyhověť požadavku § 50a ObčZ totiž znamená uzavřít jako předběžnou smlouvu v podstatě již hotovou realizační smlouvu s odloženou účinností.“⁸¹ Shodný názor zaujímá rovněž Švestka, který hovoří o tom, že „při požadavku stanoveném obecnou občanskoprávní úpravou, totiž aby do ní strany předběžné smlouvy již v tomto stadiu vždy obligatorně zahrnuly všechny podstatné náležitosti budoucí smlouvy, se vlastně účel smlouvy o smlouvě budoucí v zásadě omezuje toliko na určité časové odložení vzniku budoucí hlavní smlouvy.“⁸²

Tuhle skutečnost reflektuje také nový občanský zákoník, který i z tohoto důvodu přejímá normativní konstrukci platného obchodního zákoníku a to včetně dikce, že nesplní-li smluvní strana svoji povinnost uzavřít budoucí smlouvu dobrovolně, obsah smlouvy mezi stranami svým rozhodnutím určí soud nebo osoba určená ve smlouvě.⁸³ Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku je základní nevýhodou stávající právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v platném občanském zákoníku právě zákonný požadavek, aby ve smlouvě předběžné byly dohodnuty podstatné náležitosti smlouvy realizační. Tímto zákonným požadavkem občanský zákoník v podstatě nečiní rozdíl mezi smlouvou předběžnou a smlouvou definitivní (realizační).⁸⁴ Podle mého názoru si však někteří autoři plně neuvědomují nebo pozapomínají na tu důležitou skutečnost, kterou je třeba zdůraznit, že občanský zákoník nevyžaduje úplně kompletní dohodu o obsahu budoucí smlouvy, ke které již není nutné ničeho doplňovat. Občanský zákoník vyžaduje určení podstatných náležitostí budoucí smlouvy, ale jiné náležitosti nemusí předběžná smlouva obsahovat a mohou být

⁸⁰ RICHTER, Jaromír. Smlouva o smlouvě. *Právní rádce*, 1994, č. 5, s. 19.

⁸¹ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 83.

⁸² ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 552 – 553.

⁸³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel, a kol. *Občanský zákoník I. § 1-487: velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, s. 305. *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 441 – 442 [online]. [Obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz), [cit. 10. 5. 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>.

⁸⁴ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 441 – 442 [online]. [Obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz), [cit. 10. 5. 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>.

ujednány až v rámci jednání o uzavření realizační smlouvy. Až samotná realizační smlouva pak musí být ujednána natolik přesně, aby bylo možné ji splnit.⁸⁵ Nelze tedy úplně souhlasit se závěrem, že podle občanského zákoníku uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí dochází již v podstatě k uzavření realizační smlouvy jen s odloženou účinností.

3.1.3 Stanovení doby, do které má být uzavřena budoucí smlouva

Požadavek určení doby, do které má být mezi stranami smlouvy o smlouvě budoucí uzavřena budoucí smlouva, předpokládá, že taková lhůta musí být objektivně určitelná. Takováto určitelnost doby (kontraktační lhůty), do které musí smluvní strany uzavřít budoucí smlouvu, může být dvojího charakteru.⁸⁶

V prvním případě strany uzavírající předběžnou smlouvu svými shodnými projevy vůle dohodnou přímo určitou dobu, do které budoucí smlouvu uzavřou. Ve druhém případě není při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí mezi jejími stranami přesná doba k uzavření smlouvy budoucí přímo a výslovně stanovena. V tomto případě tedy určitelnost kontraktační lhůty vyplývá z dohody smluvních stran nepřímou. Znamená to tolik, že doba, do které má být budoucí smlouva uzavřena, musí být dostatečně určitelná výkladem ve smyslu ustanovení § 35 odst. 2 občanského zákoníku⁸⁷, přičemž se přihlíží k okolnostem, za kterých kontrahenti uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí. Rovněž podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu je bez jakýchkoliv pochybností zřejmé, že pokud je podstatnou náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí dle ustanovení § 50a odst. 1 občanského zákoníku ujednání o době, do které má být budoucí smlouva uzavřena, tak takový právní úkon musí být učiněn v souladu s ust. § 37 občanského zákoníku nebo popřípadě vykládán pomocí ust. § 35 odst. 2 občanského zákoníku.⁸⁸ Pokud by došlo k situaci, že doba, do kdy má být budoucí smlouva uzavřena, by byla shledána podle prvního nebo druhého případu určitelnosti jako neurčitelná, následkem by byla absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku.

⁸⁵ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo: obligační právo – komparativní rozbor. 4. díl.* Praha: ASPI, 2009, s. 242.

⁸⁶ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 552.

⁸⁷ § 35 (2) zák. č. 40/ 1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.“

⁸⁸ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2002, sp. zn. 28 Cdo 2206/2001.

Určení délky kontraktační lhůty v plném rozsahu podléhá smluvní volnosti účastníků smlouvy o smlouvě budoucí a její stanovení je tedy závislé jen na vzájemné dohodě účastníků, přičemž jsou zohledněny jejich priority, zájmy a potřeby vedoucí ke společnému konsensu ohledně této obsahové náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí. Občanský zákoník v tomto směru nestanovuje žádné limity týkající se doby, do které má mezi stranami smlouvy o smlouvě budoucí dojít k uzavření budoucí smlouvy.⁸⁹

Pokud účastníci smlouvy o smlouvě budoucí sjednají dobu, do kdy má být budoucí smlouva uzavřena, ale není určen počátek této doby, je tímto počátkem vznik smlouvy o smlouvě budoucí.⁹⁰

Formální náležitost

3.1.4 Písemná forma smlouvy o smlouvě budoucí

Formální náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí je její písemná forma. Požadavek písemné formy předběžné smlouvy musí být dodržen, a to i v případě kdy jinak smlouva budoucí sama písemnou formu nevyžaduje. Zákon pro smlouvu o smlouvě budoucí vyžaduje jen prostou písemnou formu⁹¹, z čehož plyne, že podpisy na smlouvě nemusí být na téže listině nebo úředně ověřeny a to ani v případě, jedná-li se o převod nemovitosti⁹².

Pokud není zákonem stanovená podmínka písemné formy dodržena, následkem je absolutní neplatnost⁹³ smlouvy o smlouvě budoucí. Důvodem absolutní neplatnosti by v tomto případě byl nedostatek formy právního úkonu s odkazem na ustanovení § 46 odst.1

⁸⁹ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 552.

⁹⁰ ŠVESTKA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I. §1-459: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 408.

⁹¹ K požadavku písemné formy viz ŠVESTKA, Jiří. In JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 299: „Písemnou formu musí mít ze zákona jednak všechny smlouvy o převodech nemovitostí (kupní, směnné, darovací, včetně smluv, kterými jsou zcizovány spoluvlastnické podíly, smlouvy o převodu vlastnictví k bytu), jednak smlouvy, u kterých to výslovně požaduje buď sám zákon (např. § 31 odst. 4, § 524, 546 aj.), či dohoda subjektů. V obchodních vztazích však může – vedle případů stanovených zákonem – určit písemnou formu smlouvy pouze některý ze smluvních účastníků jednostranně (§ 272 odst. 1 ObchZ).“

⁹² FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 443.

⁹³ Blíže ŠVESTKA, Jiří. In JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 300: „Není-li dodržena stanovená či ujednaná písemná forma smlouvy, je smlouva neplatná. V případě nedodržení zákonné písemné formy smlouvy jde o neplatnost absolutní (§ 37), zatímco v případě nedodržení ujednané smluvní formy jde o neplatnost relativní (§ 40a).“

občanského zákoníku⁹⁴ ve spojení s ustanovením § 40 občanského zákoníku.

Soudní praxe dospěla správně k závěru, že je-li pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí stanoven zákonný požadavek její písemné formy, musí být rovněž písemnou formou učiněna dohoda o každé podstatné náležitosti předběžné smlouvy. V opačném by taková smlouva o smlouvě budoucí byla absolutně neplatná. Určitá podstatná náležitost předběžné smlouvy (např. kupní cena) obsažená v ústní dohodě tedy nepostačuje k platnému uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Takový závěr Nejvyšší soud judikoval ve svém rozhodnutí.⁹⁵

O formální náležitosti příslibu uzavřít smlouvu stanoví občanský zákoník Québec jen málo. Podle článku 1415 občanského zákoníku Québec příslib uzavřít smlouvu nepodléhá formě vyžadované pro smlouvu.

3.2 Uzavření budoucí smlouvy

Oprávněná strana se domáhá uzavření budoucí smlouvy zpravidla tak, že předloží zavázané straně návrh na uzavření budoucí smlouvy a zavázaná strana tento návrh přijme. Strany tímto způsobem dodrží své závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí a uzavřou spolu do dohodnuté doby realizační smlouvu. V souladu s principem autonomie vůle je možné, aby se smluvní strany při uzavírání realizační smlouvy od původně ujednaného obsahu realizační smlouvy po vzájemné dohodě odklonily a zohlednily své aktuální zájmy a priority. Jednostranné odchýlení se od ujednaného obsahu realizační smlouvy však možné není.⁹⁶

3.3 Právní následky neuzavření budoucí smlouvy

Jak již bylo zmíněno v úvodu mé práce, smlouva o smlouvě budoucí je druhem smlouvy, který je určen dle svého předmětu a předmětem smlouvy o smlouvě budoucí je pro její smluvní strany právě uzavření budoucí smlouvy. Jaké právní následky však nastanou, pokud smlouva, k jejímuž uzavření se strany předběžné smlouvy smluvně zavázaly, nevznikne, vysvětlím v následujících řádcích této práce.

⁹⁴ § 46 (1) zák. č. 40/ 1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „Písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků.“

⁹⁵ V podrobnostech rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2003, sp. zn. 33 Odo 794/ 2002.

⁹⁶ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 553 – 554.

Pokud nebude do dohodnuté doby uzavřena realizační smlouva a strana zavázaná návrh předložený stranou oprávněnou odmítne přijmout nebo odmítne přijmout návrh⁹⁷ budoucí smlouvy v souladu s předjednanými náležitostmi a podmínkami, má oprávněná strana předběžné smlouvy právo domáhat se soudní ochrany do jednoho roku ode dne⁹⁸, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena. Ustanovení § 50a odst. 2 občanského zákoníku výslovně uvádí, že pokud do dohodnuté doby nedojde k uzavření budoucí smlouvy, je možné se ve lhůtě jednoho roku domáhat u soudu, aby bylo prohlášení vůle nahrazeno rozhodnutím soudu. Oprávněný tak může učinit žalobou⁹⁹ podanou u soudu, aby byl chybějící projev vůle zavázané smluvní strany, která odmítá přijmout návrh budoucí smlouvy vůbec nebo dle předjednaných náležitostí, nahrazen soudním rozhodnutím. Součástí žalobního petitu musí být obsah budoucí smlouvy, popř. je nutné návrh budoucí smlouvy připojit k žalobě jako její neoddělitelnou část¹⁰⁰. Podá-li oprávněná strana smlouvy o smlouvě budoucí ve lhůtě jednoho roku žalobu na nahrazení chybějícího projevu vůle zavázané smluvní strany autoritativním soudním rozhodnutím, soud poté i za splnění ostatních podmínek takové žalobě vyhová.¹⁰¹ Soud následně vydá rozhodnutí o nahrazení projevu vůle, které nahrazuje projev vůle zavázané smluvní strany přijmout konkrétní návrh na uzavření realizační smlouvy. Ustanovení § 161 odst. 3 o. s. ř. stanoví, že pravomocné rozsudky, které ukládají prohlášení vůle, nahrazují toto prohlášení. Autoritativní nahrazení projevu vůle soudem vylučuje podpis zavázané smluvní strany (žalovaného) právě proto, že jde o zvláštní formu projevu vůle některého z účastníků smlouvy o smlouvě budoucí. Takováto speciální forma projevu vůle smluvní strany vylučuje obvyklé náležitosti nahrazovaného právního úkonu, tj. přijetí návrhu budoucí smlouvy.¹⁰²

Soudní rozhodnutí, které nabude právní moci, plně nahrazuje projev vůle zavázané strany přijmout konkrétní návrh smlouvy (tzn. nahrazuje akceptaci realizační smlouvy).

⁹⁷ CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1998, č. 11, s. 562: „účastník, který nesplní řádně svoji povinnost uzavřít vlastní smlouvu, poruší smluvní nebo zákonnou povinnost přijmout konkrétní návrh smlouvy ve smyslu § 43c ObčZ.“

⁹⁸ Nikoli od okamžiku dojití oferty na uzavření budoucí smlouvy druhému účastníkovi jak správně poukazuje ŠVESTKA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I. §1-459: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 408.

⁹⁹ § 80 písm. b, zák. č. 99/ 1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů: „Žalobou (návrhem na zahájení řízení) lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména o splnění povinnosti, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva.“

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. 25 Cdo 915/ 98.

¹⁰¹ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 554.

¹⁰² CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1998, č. 11, s. 563 – 564.

Rozhodnutí soudu tudíž neukládá závázanému povinnost uzavřít do stanovené doby realizační smlouvu. Není proto zapotřebí výkonu rozhodnutí právě z toho důvodu, že povinnost závázané smluvní strany už byla splněna. Jakýkoliv výkon rozhodnutí o nahrazení projevu vůle je tudíž zcela bez významu. Právní mocí rozsudku, který nahrazuje projev vůle závázané strany přijmout návrh oprávněného na uzavření realizační smlouvy, je tedy bez dalšího uzavřena realizační smlouva. Judikatorní praxe¹⁰³ dovodila, že pokud má být rozsudkem soudu nahrazen projev vůle účastníka smlouvy o koupi nemovitosti, obsah takové smlouvy musí být uveden ve výroku rozsudku. Případně je možné, aby byl ve výroku rozsudku obsažen odkaz na obsah připojeného písemného znění smlouvy kupní, která bude součástí výroku rozsudku. Soudním rozhodnutím, které nahrazuje chybějící projev vůle závázané strany smlouvy o smlouvě budoucí, nemůže být stanovena povinnost jedné ze smluvních stran uzavřít konkrétní smlouvu, protože závázaná smluvní strana nesplnila jen povinnost přijmout konkrétní návrh budoucí smlouvy, což je jednostranný právní úkon, který je adresovaný straně oprávněné ze smlouvy o smlouvě budoucí.¹⁰⁴

Z celkového pohledu je dle mého názoru velmi důležité zmínit tu skutečnost, že neexistuje žádný rozdíl hmotněprávní povahy mezi realizační smlouvou, která je uzavřena dobrovolně – mimosoudní cestou a realizační smlouvou, která je uzavřena rozhodnutím soudu nahrazujícím projev vůle závázané smluvní strany.¹⁰⁵

Na základě žaloby na nahrazení projevu vůle závázané strany může být mezi účastníky řízení uzavřen soudní smír.¹⁰⁶

Soudní rozhodnutí, které nahrazuje chybějící projev vůle závázaného, musí nutně respektovat stranami původně ujednaný obsah smlouvy o smlouvě budoucí. Soud je při svém rozhodování vázán stranami ujednanými podstatnými náležitostmi budoucí smlouvy i případně dalšími dohodnutými náležitostmi. Pokud účastníci smlouvy o smlouvě budoucí dohodli jen podstatné náležitosti budoucí smlouvy, soud není oprávněn určit zbývající obsah budoucí smlouvy. Tohle je významný rozdíl oproti úpravě v obchodním zákoníku,¹⁰⁷ kde jsou

¹⁰³ DAVID, Ludvík, IŠTVÁNEK, František, JAVŮRKOVÁ, Naděžda, KASÍKOVÁ, Martina, LAVICKÝ, Petr, a kol. *Občanský soudní řád: komentář. I. díl. § 1-200za*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 751.

¹⁰⁴ CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1998, č. 11, s. 563 – 564.

¹⁰⁵ Tamtéž.

¹⁰⁶ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 554.

¹⁰⁷ Srov. § 290 odst. 2 zák. č. 513/ 1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

soud nebo osoba určená ve smlouvě zmocnění určit zbývající obsah budoucí smlouvy.¹⁰⁸

Právní povaha jednorochní lhůty, ve které má oprávněná strana smlouvy o smlouvě budoucí právo domáhat se, aby chybějící projev vůle zavázaného byl nahrazen soudním rozhodnutím, působila významné nejasnosti a názorové rozpory. Od účinnosti § 50a občanského zákoníku totiž nebylo dlouhou dobu zřejmé a jednoznačné, zda tato jednorochní lhůta je lhůtou promlčecí nebo zda se jedná o lhůtu prekluzivní.

Nejdříve uvedu některé historickoprávní souvislosti týkající se právní povahy jednorochní lhůty. V tomto ohledu je důležité zmínit právní úpravu v obecném zákoníku občanském (ABGB), který v ustanovení § 936¹⁰⁹ výslovně stanovil, že tato jednorochní lhůta má prekluzivní povahu. Prekluzivní povaha jednorochní lhůty byla s tímto případem spojena patrně s ohledem na definitivnost takového řešení¹¹⁰. Rovněž je významné uvést návrh československého občanského zákoníku z roku 1936, který v minulosti nebyl realizovaný a který úpravu této problematiky rovněž zahrnoval. Návrh československého občanského zákoníku v ustanovení § 852 odstavci druhém¹¹¹ (Dohoda o budoucí smlouvě) počítal rozdílně od úpravy v ABGB s promlčecí povahou jednorochní lhůty.

Dle názoru Švestky: „Promlčecí povaze zkoumané lhůty nasvědčuje v první řadě skutečnost, že tento typ lhůt je v občanskoprávní oblasti pravidlem a že i charakter zkoumaného případu – byť s určitou zvláštností co do délky – není celkově jinak takový, že by jej bylo třeba z dosahu právního režimu promlčení vylučovat. Pro tento závěr hovoří dále rovněž znění (formulace) § 50a odst. 2 OZ, kde je řeč pouze o možnosti domáhat se práva ve lhůtě jednoho roku, aniž by bylo marné projítí této lhůty – jak je tomu jinak u prekluze obvyklé – spojeno se zánikem práva.“¹¹² K takovému závěru se přiklání i jiní autoři, kdy např. Zucklínová argumentuje tím, že: „Tato jednorochní lhůta je nepochybně lhůtou promlčecí, neboť zákon v souvislosti s ní nestanoví, že nedostatek využití této lhůty je sankcionován zánikem práva (§ 583).“¹¹³ Ustanovení § 292 odst. 2 obchodního zákoníku výslovně uvádí, že

¹⁰⁸ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 554.

¹⁰⁹ § 936, věta druhá zákona č. 946/1811 Sb., obecného zákoníku občanského: „Vůbec nutno naléhati na splnění takovýchto přípovědí nejdéle do roka po ujednaném čase, jinak právo pomíjí.“

¹¹⁰ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 556.

¹¹¹ § 852 odst. 2, věta druhá návrhu československého občanského zákoníku z roku 1936: „Vůbec jest pak nejdéle do roka po tom, kdy uplyne smluvený čas, naléhati na to, aby dohody o budoucí smlouvě byly provedeny, neboť by se právo jinak promlčelo.“

¹¹² ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, č. 9, s. 556.

¹¹³ ZUCKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel, a kol. *Občanský zákoník I. § 1-487: velký akademický komentář*.

právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě a právo na náhradu škody dle ustanovení § 290 odst.2 se *promlčují* uplynutím jednoho roku ode dne, kdy strana oprávněná vyzvala stranu zavázanou k uzavření smlouvy dle ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku. Švestka tak právě srovnáním občanskoprávní úpravy s obchodněprávní úpravou¹¹⁴ dochází k závěru, že zkoumaná jednoroční lhůta má promlčecí povahu a tohle řešení zdůvodňuje právě požadavkem jednoty právního řádu i jeho výkladu.¹¹⁵ Ke stejnému závěru dochází rovněž Fiala, který argumentuje: „Obchodní zákoník totiž výslovně v § 292 odst. 2 stanoví, že jde o lhůtu promlčecí, a tak převážila snaha posuzovat obdobné soukromoprávní vztahy stejně.“¹¹⁶

Zcela odlišný názor k této otázce zaujímá Nejvyšší soud ČR v jednom ze svých rozhodnutí¹¹⁷ a dochází tak k závěru, že zkoumaná jednoroční lhůta má prekluzivní povahu¹¹⁸. Pokud strana oprávněná ze smlouvy o smlouvě budoucí nepodala ve lhůtě jednoho roku žalobu u soudu, aby byl chybějící projev vůle strany zavázané ze smlouvy o smlouvě budoucí nahrazen soudním rozhodnutím, došlo dle Nejvyššího soudu k prekluzi tohoto práva.

Podle mého názoru by mohlo být zastáváno stanovisko, které upřednostňuje promlčecí povahu jednoroční lhůty. Pro promlčecí charakter jednoznačně hovoří argumentace založená právě na analogické aplikaci obchodněprávní úpravy na občanskoprávní vztahy. Z mého pohledu by se v tomto konkrétním případě obdobné soukromoprávní vztahy měly posuzovat stejně. Tuhle argumentaci podporuje rovněž skutečnost, že nový občanský zákoník, který v případě předběžné smlouvy přebírá s určitými odchylkami normativní konstrukci

Praha: Linde, 2008, s. 304.

¹¹⁴ Obecně k analogické aplikaci obchodněprávní úpravy na občanskoprávní vztahy uvádím MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 247: „... není důvodu, proč by měla být analogická aplikace obchodněprávní úpravy na vztahy občanskoprávní vyloučena, pokud existuje v občanskoprávní úpravě mezera a neexistuje racionální důvod, aby daná úprava platila jen pro vztahy obchodněprávní, jako vztahy profesionálů.“

¹¹⁵ ŠVESTKA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I. §1-459: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 409.

¹¹⁶ FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 443.

¹¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 2. 2002, sp. zn. 33 Odo 597/ 2001.

¹¹⁸ Pokud jde o výklad občanského zákoníku Slovenské republiky, který obsahuje stejnou právní úpravu, právní teorie zaujala rovněž stanovisko, že jednoroční lhůta má prekluzivní charakter. „Ak účastník v tejto lehote žalobu nepodá, právo na uzavretie konečnej zmluvy zaniká. K zániku tohto práva dochádza uplynutím doby. Polemiky o tom, či ide o prekluzívnu dobu, alebo premlčaciu dobu, nemajú opodstatnenie. K zániku dochádza uplynutím doby, a preto je vylúčené uvažovať o premlčaní. Tomuto zániku mohol účastník zmluvy o budúcej zmluve zabrániť len tak, že v dobe jedného roka, ktorá sa počíta od doby, do ktorej mala byť definitívna zmluva uzavretá, podal žalobu na súde (žaloba na súd musí dojsť v tejto lehote, pretože ide o hmotnoprávnu lehotu). Na zánik tohto práva súd prihliada ex offio, aj bez námietky žalovaného.“ VOJČÍK, Peter. *Občiansky zákonník: stručný komentár*. Bratislava: IURA EDITION, 2009, s. 180.

obchodního zákoníku, jednoznačně a výslovně stanoví promlčecí povahu jednorocní lhůty.

V případě, že strana zavázaná ze smlouvy o smlouvě budoucí neoprávněně odmítne přijmout návrh budoucí smlouvy v průběhu stanovené doby poté, co jí oprávněná smluvní strana předložila návrh na uzavření budoucí smlouvy, může se oprávněná smluvní strana domáhat navíc i náhrady vzniklé škody vedle domáhání se soudního rozhodnutí, které nahrazuje chybějící projev vůle zavázané smluvní strany. V takovém případě totiž zavázaná strana porušila svůj závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí a smluvní strana oprávněná tak může za splnění nezbytných právních předpokladů požadovat i náhradu takto vzniklé škody. Je důležité zdůraznit, že právo na náhradu škody smluvní strany oprávněné se bude promlčovat jako samostatné právo, to znamená právo, které je odděleno od práva domáhat se, aby chybějící projev vůle zavázaného byl nahrazen soudním rozhodnutím. Z hlediska promlčení se tedy právo na náhradu škody bude posuzovat ve smyslu ustanovení § 106 občanského zákoníku.¹¹⁹

Pokud dojde k situaci, že nedošlo k uzavření budoucí smlouvy z důvodu, že strany smlouvy o smlouvě budoucí v dohodnuté době nedosáhly konsenzu ohledně dalšího původně nesjednaného obsahu realizační smlouvy, oprávněná smluvní strana má právo domáhat se nahrazení chybějícího projevu vůle zavázané strany soudním rozhodnutím. Za této situace už však oprávněná strana nemůže úspěšně vyžadovat náhradu škody. V takovémto případě je totiž žádoucí argumentovat tím, že zavázaná smluvní strana neporušila svůj závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí.¹²⁰

V případě institutu příslibu uzavřít smlouvu v občanském zákoníku Québec stanoví článek 1397, že smlouva jejímž uzavřením se poruší příslib uzavřít smlouvu, může být uplatněna proti příjemci příslibu. Toto uplatnění se nevztahuje na jeho nárok na náhradu škody proti osobě, která učinila slib a proti osobě, která uzavřela s touto osobou smlouvu ve zlé víře. Stejně pravidlo se použije na smlouvy, jejichž uzavřením dojde k porušení předkupního práva.

Občanský zákoník v ustanovení § 50a neřeší právní následky situace, kdy oprávněná smluvní strana během dohodnuté doby neučiní návrh na uzavření budoucí smlouvy zavázané smluvní straně. Rozdílně od občanskoprávní úpravy je v ustanovení § 292 odst. 3 obchodního zákoníku normováno, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, jestliže oprávněná

¹¹⁹ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 554 – 555.

¹²⁰ Tamtéž.

smluvní strana nevyzve zavázanou smluvní stranu ke splnění jejího závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy. Obchodněprávní úprava tak výslovně stanoví, že nepředložením výzvy oprávněnou smluvní stranou dochází k zániku práva strany oprávněné a povinnosti strany zavázané ve vztahu ke smlouvě o smlouvě budoucí¹²¹.

Judikatorní činnost Nejvyššího soudu¹²² v této souvislosti jen došla k závěru, že ustanovení § 50a občanského zákoníku nebrání tomu, aby záměr uzavřít budoucí smlouvu byl ve smlouvě o smlouvě budoucí definován tak, že jedna ze smluvních stran se zavazuje předložit druhé smluvní straně v dohodnuté době návrh smlouvy dojednaného obsahu a druhá strana se jej zavazuje ve stanovené době přijmout. Povinnosti stran smlouvy o smlouvě budoucí se totiž vážou jen k těm konkrétním povinnostem, které strany předběžně smlouvy jednotlivě převzaly.¹²³ Neplatí tak, že obě smluvní strany jsou povinny akceptovat návrh druhé strany, popřípadě že obě smluvní strany jsou oprávněné návrh učinit. Proto smluvní straně, která na sebe převzala pouze závazek návrh realizační smlouvy předložit (tj. učinit projev vůle dle ust. § 43a občanského zákoníku), nelze ani rozsudkem podle ustanovení § 161 odst. 3 občanského soudního řádu uložit, aby návrh předložený druhou smluvní stranou přijala (tj. aby učinila projev vůle dle ustanovení § 43c občanského zákoníku).¹²⁴ Je tedy nepochybné, že rozsudkem soudu nelze uložit povinnost, která ve smlouvě o smlouvě budoucí nemá oporu, případně, k níž se strana nezavázala. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí hovoří o uložení či neuložení povinnosti zavázané straně přijmout návrh budoucí smlouvy. Taková argumentace však podle mého názoru není správná. Soud totiž svým rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 161 odst. 3 o. s. ř. neukládá zavázané straně povinnost přijmout návrh budoucí smlouvy, ale přímo nahrazuje projev vůle zavázané strany přijmout návrh budoucí smlouvy, tj. nahrazuje chybějící akceptaci návrhu budoucí smlouvy.

Judikatura Nejvyššího soudu tak výslovně neodpovídá na to, jaké právní následky nastanou, když oprávněná smluvní strana během dohodnuté doby nepředloží návrh na uzavření smlouvy zavázané smluvní straně. Občanskoprávní úprava smlouvy o smlouvě budoucí tak připouští i možnost řešit tyto případy prostřednictvím analogické aplikace obchodněprávní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v ustanovení § 292 odst. 3

¹²¹ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 87.

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/ 96.

¹²³ ŠVESTKA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I. §1-459: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 407.

¹²⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/ 96.

obchodního zákoníku.¹²⁵ Jak jsem již zmínil výše, obchodněprávní konstrukce tuto situaci, kdy oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění jejího závazku v době dohodnuté ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy, řeší tak, že závazek uzavřít realizační smlouvu zaniká.

3.4 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu

Zánik závazků ze smlouvy o smlouvě budoucí se obecně řídí ustanoveními o zániku závazků dle § 559 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku vedle těchto obecných ustanovení o zániku závazků však výslovně upravuje speciální důvod zániku závazků ze smlouvy o smlouvě budoucí. Citované ustanovení normuje, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, pokud okolnosti, z nichž účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze na straně zavázané spravedlivě požadovat, aby realizační smlouva byla uzavřena. Takovými změněnými okolnostmi však musí být jen významné a podstatné změny, tedy takové, že pokud by existovaly v okamžiku uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, strany by se k uzavření budoucí smlouvy nezávázaly.¹²⁶ Důvodem zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu je tak pouze podstatná, objektivně posouzená změna okolností v postavení strany zavázané. Zhodnocení změny poměrů, kdy již nelze spravedlivě požadovat uzavření budoucí smlouvy, musí být objektivní a konkrétní. Znamená to, že uzavření realizační smlouvy by s ohledem na vzniklé podstatné změny poměrů nebylo možné za daného stavu a situace spravedlivě požadovat na žádném subjektu, který se nachází v postavení zavázané strany.¹²⁷

Výhrada, že se podstatným způsobem nezmění podmínky, ze kterých strany při vzniku závazku vycházely, se označuje jako *clausula rebus sic stantibus* (klauzule nebo doložka nezměněných poměrů)¹²⁸. Tato výhrada je smlouvě o budoucí smlouvě vlastní (imanentní), z čehož plyne, že strany klauzuli *rebus sic stantibus* nemusí pro takovéto situace výslovně sjednat.¹²⁹ Naopak pokud by se strany dohodly na tom, že podstatné změny okolností

¹²⁵ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost.*, 1992, č. 9, s. 555.

¹²⁶ Tamtéž, s. 556.

¹²⁷ Tamtéž, s. 557.

¹²⁸ Srov. např. § 99 odst. 1 zák. č. 94/ 1963 Sb., zákona o rodině, ve znění pozdějších předpisů: „Změní-li se poměry, může soud i bez návrhu změnit dohody a soudní rozhodnutí o výživném pro nezletilé děti. Dojde-li ke zrušení nebo snížení tohoto výživného za minulou dobu, spotřebované výživné se nevrací.“

¹²⁹ ŠVESTKA, Jiří. In KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: ASPI a.s., 2005, s. 55.

nebudou mít za následek zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, takovému ujednání by vzhledem k principu autonomie vůle v občanskoprávních vztazích nic nebránilo v cestě.¹³⁰

V teorii a soudní praxi se stala spornou odpověď na otázku, kdy musí nastat podstatná změna poměrů, která má ze zákona za následek zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu. Otázku, k jakému okamžiku je nutné změnu poměrů posuzovat a do kdy tak může dojít k zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, občanský zákoník výslovně neupravuje a neřeší. Z ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku je nepochybné, že tato podstatná změna okolností musela nastat až po vzniku závazku uzavřít budoucí smlouvu, to znamená po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Změnou poměrů v tomto smyslu tak může být okolnost, která vznikla již po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, ale může jí být i okolnost, která vznikla až ve lhůtě jednoho roku, ve které má oprávněná smluvní strana právo domáhat se nahrazení chybějícího projevu vůle závazané smluvní strany soudním rozhodnutím.¹³¹ Existují rovněž názory,¹³² které říkají, že ona změna okolností může nastat i v průběhu vlastního soudního řízení o žalobě, kterou se oprávněná strana smlouvy o smlouvě budoucí domáhá, aby soud svým rozhodnutím nahradil chybějící akceptaci návrhu závazané smluvní strany. Takový názor argumentuje zejména ustanovením § 154 odst. 1 občanského soudního řádu, podle kterého je pro rozhodování soudu rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku.

Pokud jde v téhle otázce o stanovisko soudní praxe, Nejvyšší soud ČR v rámci této problematiky zaujal odlišný postoj než výše citovaní autoři. Podle Nejvyššího soudu¹³³ zákon předpokládá, že v případě řádného plnění povinností, které pro smluvní strany ze smlouvy o smlouvě budoucí vyplývají, bude realizační smlouva uzavřena nejpozději do konce dohodnuté doby. Pokud je budoucí smlouva takto uzavřena, není možné, aby následná změna poměrů splňující kritéria § 50a odst. 3 občanského zákoníku měla za následek zánik závazku, protože závazek již byl splněn a neexistuje. Dále pak neexistuje důvod zvýhodňovat smluvní stranu, která není ochotná dobrovolně plnit své závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí, v důsledku čehož probíhá u soudu řízení a okamžik, do kdy bude mít změna poměrů vliv na trvání závazku, není důvodné prodlužovat až do doby, kdy soud v takovém řízení rozhodne. Nejvyšší soud pak uvádí, že tím pravděpodobněji by strana žalovaná mohla mít snahu soudní

¹³⁰ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost.*, 1992, č. 9, s. 556.

¹³¹ Tamtéž, s. 556-557.

¹³² FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 444.

¹³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2007, sp. zn. 33 Odo 343/ 2005.

řízení záměrně prodlužovat v očekávání změny. Nejvyšší soud na základě výše uvedené argumentace dospěl k závěru, že změna okolností ve smyslu ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku může způsobit zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí pouze v tom případě, že k takové změně okolností došlo od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí do uplynutí doby, do které měla být uzavřena budoucí smlouva. Změna poměrů nastala po tomto okamžiku i pokud by byla změnou poměrů ve smyslu ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku již zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí nepůsobí. Můj názor je v této věci takový, že pokud se budeme řídit přesně slovy zákona (§ 154 odst. 1 o. s. ř.), tak dospějeme k závěru prvně citovanému. To znamená, že ke změně okolností, která má za následek zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu, může dojít i v průběhu soudního řízení o žalobě na nahrazení chybějícího projevu vůle. Takový závěr by však dle mého názoru vedl spíše k pozbytí pravého smyslu a účelu clausule rebus sic stantibus. Proto se v tomto případě přikláním k závěru Nejvyššího soudu, který na základě teleologického výkladu dospěl v tomto konkrétním případě ke stanovisku, že změna poměrů může způsobit zánik závazku z předběžné smlouvy, jestliže k ní došlo od okamžiku uzavření předběžné smlouvy do doby, do které měla být budoucí smlouva uzavřena.

V právní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí podle obchodního zákoníku je podstatný rozdíl v tom, že změna okolností nepůsobí zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí sama o sobě bez dalšího.¹³⁴ K zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu podle ustanovení § 292 odst. 5 obchodního zákoníku dojde pouze tehdy, když strana zavázaná oznámí bezodkladně straně oprávněné takovou změnu okolností.

Pokud soud rozhoduje dle ustanovení § 50a odst. 2 občanského zákoníku o nahrazení chybějícího projevu vůle zavázané smluvní strany soudním rozhodnutím, je zřejmé že i bez návrhu bere v úvahu to, zda závazek uzavřít realizační smlouvu strany zavázané ze smlouvy o smlouvě budoucí již v mezidobí nezanikl.¹³⁵

Za situace že odmítnutím zavázané strany uzavřít ve stanovené době realizační smlouvu vznikl oprávněné straně z předběžné smlouvy nárok na náhradu škody ještě před tím, než došlo k zániku závazku z důvodu obsaženého v § 50a odst. 3 občanského zákoníku, dojdeme k závěru, že oprávněná strana tuto náhradu škody může s úspěchem požadovat za

¹³⁴ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 87.

¹³⁵ ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, č. 9, s. 557.

splnění všech zákonných předpokladů.¹³⁶

Soudní praxe¹³⁷ správně dovodila, že samotné nedodržení sjednané lhůty pro předložení návrhu realizační smlouvy nebo pro uzavření realizační smlouvy není bez dalšího takovou změnou poměrů, která by odůvodňovala zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí podle ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku. Účelem klauzule rebus sic stantibus obsažené v ustanovení § 50a odst. 3 občanského zákoníku je dle mého názoru reagovat na podstatnou změnu okolností, která má hlavně a především hospodářský charakter. Vlastní nedodržení stranami sjednané doby pro předložení návrhu realizační smlouvy tak zcela zjevně neodpovídá účelu stanovenému a normovanému v § 50a odst. 3. občanského zákoníku.

3.5 Shrnutí

Smlouva o smlouvě budoucí v občanském zákoníku je souhlasným projevem vůle dvou či více stran, které se zavázaly, že spolu do dohodnuté doby uzavřou budoucí smlouvu, jejíž podstatné náležitosti ujednaly. Závazek uzavřít budoucí smlouvu (smluvní přímus) může stejně jako v úpravě obchodního zákoníku převzít jedna strana nebo obě smluvní strany. V tomto směru může být smlouva o smlouvě budoucí uzavřena jako jednostranná nebo oboustranná. Smluvně převzatá povinnost uzavřít budoucí smlouvu je v dnešní podobě právního řádu velmi málo vídanou podobou kontraktační povinnosti. Smlouva o smlouvě budoucí není zvláštní smluvní typ, ale představuje druh smlouvy, který je určen dle svého předmětu.

Smlouvu o smlouvě budoucí je nutné pojmově odlišit od institutu smlouvy přípravné (latinsky pactum praeparatorium). V případě přípravné smlouvy účastníci uzavřeli smlouvu, ale přitom si vyhradili, že obsah smlouvy bude v nepodstatných náležitostech ještě doplněn. Na rozdíl od smlouvy o smlouvě budoucí nejde o smlouvy dvě – smlouvu o smlouvě budoucí a smlouvu budoucí, která má být následně uzavřena, ale jedná se o smlouvu jedinou, která je však prozatím neúplná a má být stranami doplněna. Podmínkou platnosti je, že strany daly nepochybně najevo, že smlouva bude platit, i pokud by nedošlo k dohodě o zbytku obsahu smlouvy.

¹³⁶ Tamtéž.

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2004, sp. zn. 32 Odo 807/ 2003.

V této kapitole byl rovněž představen institut příbuzný smlouvě o budoucí smlouvě zakotvený v občanském zákoníku kanadské provincie Québec, kterým je příslib uzavřít smlouvu.

Obsahovou náležitostí předběžné smlouvy je určení smluvních stran nebo strany zavázané. Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí vzniká zavázané straně povinnost uzavřít s oprávněným do dohodnuté doby budoucí smlouvu. Předběžná smlouva musí obsahovat, která strana má postavení zavázané strany a která je oprávněnou stranou nebo musí jen určit zavázanou stranu, čili tu, která převzala povinnost uzavřít budoucí smlouvu. Tohle je velmi významný aspekt zejména pro právní praxi, protože je důležité si uvědomit, že povinnost uzavřít budoucí smlouvu není pojmově spojena s oprávněním domáhat se jejího uzavření. Obsahovou náležitostí je rovněž ujednání podstatných náležitostí budoucí smlouvy. V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu tak musí být smlouva o budoucí smlouvě kupní týkající se nemovitosti uzavřena písemně a musí obsahovat určení předmětu koupě a kupní ceny. Podle většinových názorů je požadavek, aby v předběžné smlouvě byly určeny podstatné náležitosti budoucí smlouvy, chápán tak, že se účel smlouvy o smlouvě budoucí v podstatě omezuje na určitelné časové odložení vzniku budoucí smlouvy. Znamená to tedy, že uzavřením předběžné smlouvy se v podstatě uzavírá rovnou realizační smlouva jen s odloženou účinností. Na tuhle skutečnost reagoval rovněž nový občanský zákoník, který v podstatě přebírá normativní konstrukci platného a účinného obchodního zákoníku. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku uvádí, že základní nevýhodou současné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku je právě zákonný požadavek, aby ve smlouvě o budoucí smlouvě byly ujednány podstatné náležitosti smlouvy budoucí. Podle důvodové zprávy pak tímto požadavkem občanský zákoník v zásadě nečiní rozdíl mezi smlouvou předběžnou a definitivní (realizační). Je však velmi nutné zdůraznit, a na to podle mého soudu někteří autoři zapomínají nebo si to plně neuvědomují, že občanský zákoník nevyžaduje kompletní dohodu o obsahu budoucí smlouvy, ke které již není nutné nic doplňovat. Občanský zákoník vyžaduje ujednání podstatných náležitostí budoucí smlouvy, ale jiné náležitosti nemusí být obsaženy v předběžné smlouvě. V tomto můžeme pozorovat rozdíl oproti obchodněprávní úpravě, která stanoví, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy musí obsahovat určení předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem. Jedná se o vyjádření možnosti obecnějšího určení předmětu realizační smlouvy, ale je třeba, aby byl vždy určen předmět realizační smlouvy. Rozumný výklad by měl předmět plnění chápat

a považovat převážně za předmět závazku.

Poslední obligatorní obsahovou náležitostí je ujednání doby, do které má být uzavřena budoucí smlouva. Stanovení doby, ve které má být uzavřena realizační smlouva však bude v případě obchodněprávní úpravy často jen obvyklou náležitostí předběžné smlouvy a podstatnou náležitostí je stanovení doby, kdy oprávněná strana vyzve zavázanou stranu k uzavření realizační smlouvy.

Formální náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí je její písemná forma. V souladu se soudní praxí musí být písemnou formou učiněna dohoda o každé podstatné náležitosti smlouvy předběžné. Podstatná náležitost předběžné smlouvy obsažená v ústní dohodě není dostačující k platnému uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.

Smlouva o smlouvě budoucí je splněna v okamžiku, kdy dojde k uzavření budoucí smlouvy. Strany tak dodrží své závazky z předběžné smlouvy a uzavřou spolu do dohodnuté doby vlastní smlouvu. Pokud do dohodnuté doby nedojde k uzavření budoucí smlouvy, může se oprávněná strana domáhat, aby byl chybějící projev vůle zavázaného, který odmítá přijmout návrh budoucí smlouvy vůbec nebo podle předjednaných náležitostí, nahrazen soudním rozhodnutím. Oprávněný tak může učinit žalobou ve lhůtě jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena budoucí smlouva. V souvislosti s jednoroční lhůtou k podání žaloby na nahrazení projevu vůle zavázaného bylo nejasné a sporné, jaká je právní povaha této lhůty. Obecný zákoník občanský v tomto směru zakotvil prekluzivní povahu této lhůty, návrh občanského zákoníku z roku 1936 počítal již s promlčením. Praxe Nejvyššího soudu se přiklonila k prekluzivní povaze zkoumané lhůty. Obchodněprávní úprava výslovně uvádí, že jednoroční lhůta má promlčecí povahu a tak právě srovnáním s úpravou v obchodním zákoníku můžeme dojít k závěru, že zkoumaná jednoroční lhůta je lhůtou promlčecí. Tento závěr zdůvodňuje a podporuje argumentace, která se opírá o požadavek jednoty právního řádu i jeho výkladu. V tomto případě je tedy možné analogicky aplikovat obchodněprávní úpravu. Soudní rozhodnutí o nahrazení projevu vůle nezakládá zavázanému povinnost přijmout návrh budoucí smlouvy, ale má takový charakter, že přímo nahrazuje projev vůle zavázaného přijmout konkrétní návrh budoucí smlouvy a právní mocí takového rozhodnutí je uzavřena budoucí smlouva. Soud není oprávněn určovat zbývající obsah budoucí smlouvy, což je významný rozdíl oproti úpravě v obchodním zákoníku, kde jsou soud nebo určená třetí osoba oprávněni určit zbývající obsah realizační smlouvy. Vedle práva na nahrazení projevu vůle má oprávněná strana současně i právo na náhradu škody. Domnívám se, že je nutné zdůraznit, že

právo na náhradu škody se promlčuje jako samostatné právo oddělené od práva na nahrazení souhlasu s uzavřením budoucí smlouvy. Právo na náhradu škody se tak promlčuje dle ustanovení § 106 odst. 1 občanského zákoníku v promlčecí lhůtě 2 let. Tohle je další odlišnost od úpravy v obchodním zákoníku, kde se právo na nahrazení projevu vůle i právo na náhradu škody promlčují uplynutím jednoho roku.

Rovněž pomocí analogické aplikace obchodněprávní úpravy lze řešit mezeru v občanskoprávní úpravě a dojít tak k závěru, že závazek uzavřít realizační smlouvu zanikne, pokud oprávněná strana nevyzve v dohodnuté době stranu zavázanou k uzavření smlouvy.

Clausula rebus sic stantibus znamená, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, pokud se okolnosti, z nichž strany při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí vycházely, změnily tak podstatným způsobem, že nelze spravedlivě žádat, aby byla budoucí smlouva uzavřena. Rovněž obchodněprávní úpravě je vlastní clausula rebus sic stantibus, ale podstatný rozdíl spočívá v tom, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne pouze tehdy, když zavázaný podstatnou změnu okolností oznámí oprávněné straně bez zbytečného odkladu. V úpravě občanského zákoníku tak dochází k zániku závazku přímo ze zákona (ex lege), což je podle mého názoru vhodnější a přiměřenější řešení.

4. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy (pactum de contrahendo) v obchodním zákoníku

Ve čtvrté kapitole, která je spolu s předchozí třetí kapitolou jádrem celé práce, představím normativní konstrukci smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v obchodním zákoníku. Předběžnou smlouvu v obchodním zákoníku je nutné pojmově vymežit a odlišit institut rámcové smlouvy. Uvedu rovněž praktické poznatky a dopady, které jsou spojeny s obchodněprávní úpravou smlouvy o budoucí smlouvě.

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy upravená v obchodním zákoníku č. 513/ 1991 Sb. tvoří právně závazný základ pro uzavření určené budoucí smlouvy ve vztazích mezi podnikateli a v dalších vztazích, které jsou podřízeny obchodnímu zákoníku. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy slouží k přípravě uzavření smlouvy určitého smluvního typu, tak i inominátní smlouvy. Nominátní smlouva pak může být upravena zákoníkem obchodním, zákoníkem občanským, případně i jiným zákonem (smlouva o pronájmu, smlouva o pojištění).¹³⁸

Systematicky je v obchodním zákoníku smlouva o uzavření budoucí smlouvy zařazena do obecné části obchodních závazkových vztahů. Je upravena v části třetí – Obchodní závazkové vztahy, hlavě I – Obecná ustanovení, jako díl IV, v ustanoveních § 289 – 292 , za díl zahrnující některá ustanovení o uzavírání smlouvy – to znamená za specifika jednání o uzavření smlouvy, veřejný návrh na uzavření smlouvy a obchodní veřejnou soutěž. Pro takové systematické zařazení je rozhodující charakter předběžné smlouvy, která je první, relativně samostatnou částí kontraktačního procesu¹³⁹. Účelem smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je zachytit v pevné a závazné formě dohodu stran o tom, že mají v úmyslu uzavřít v dohodnuté době realizační smlouvu.¹⁴⁰

Předmětem smlouvy o uzavření budoucí smlouvy není konkrétní plnění, ale předmětem této smlouvy je právní závazek uzavřít v dohodnuté době realizační smlouvu.¹⁴¹ Smlouva o uzavření budoucí smlouvy tedy zakládá povinnost alespoň jedné ze stran uzavřít

¹³⁸ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 875 – 876.

¹³⁹ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 210.

¹⁴⁰ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 875.

¹⁴¹ Tamtéž.

se stranou druhou v budoucnu smlouvu o obsahu dohodnutém alespoň v základních rysech a oprávnění alespoň jedné strany domáhat se, aby s ní strana zavázaná realizační smlouvu uzavřela.¹⁴² Ve vztazích mezi podnikateli má předběžná smlouva význam především v tom, že je závazným základem pro uzavření budoucích smluv v době, kdy jejich obsah ještě nelze přesně uvést, ale v době, kdy je již nezbytné zamýšlený obchod připravit tak, aby závazky mohly být podrobně konkretizovány ve smlouvách realizačních. Takový postup totiž obsahuje vynaložení nákladů nebo převzetí závazků, což by bez právně závazného základu pro uzavření budoucích smluv znamenalo značné riziko. „Smlouva o uzavření budoucí smlouvy představuje jakýsi kompromis mezi potřebou právní jistoty obou stran („mít v ruce alespoň něco“), a mezi neúprosným imperativem ekonomické nejistoty (na podstatnou změnu okolností je možno pružně reagovat a od závazku ke kontraktaci se oprostít).“¹⁴³

4.1 Pojmové znaky

Obchodní zákoník v ustanovení § 289 odst. 1 stanoví, že smlouvou o uzavření budoucí smlouvy se zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvy s předmětem plnění určeným alespoň obecným způsobem. Ustanovení § 289 obchodního zákoníku je kogentní.¹⁴⁴

K pojmovým znakům smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v obchodním zákoníku náleží:

- povinnost zavázané strany uzavřít budoucí smlouvu
- určení předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem
- určení doby, ve které bude uzavřena budoucí smlouva

Uzavřením smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dochází stejně jako v úpravě občanského zákoníku ke vzniku kontraktační povinnosti (smluvní přímus).¹⁴⁵ Závazek uzavřít realizační smlouvu mohou převzít obě smluvní strany nebo jen jedna z nich.

¹⁴² ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 79 – 80.

¹⁴³ BEJČEK, Josef. In HAJN, Petr, BEJČEK, Josef. *Jak uzavírat obchodní smlouvy*. Praha: Linde, 2003, s. 150.

¹⁴⁴ § 263 odst. 2 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „Strany se nemohou odchýlit od základních ustanovení v této části a od ustanovení, která předepisují povinnou písemnou formu právního úkonu.“

¹⁴⁵ K problematice kontraktační povinnosti uvádím BEJČEK, Josef. In HAJN, Petr, BEJČEK, Josef. *Jak uzavírat obchodní smlouvy*. Praha: Linde, 2003, s. 150: „Kontraktační povinnost ze zákona, kterou jsme u nás znali v direktivní ekonomice, byla popřením svobodné smluvní vůle a rovnosti stran. Dobrovolně (ve smlouvě o uzavření smlouvy budoucí) převzatý závazek, že v budoucnu bude uzavřena smlouva, je dnes jednou z mála existujících „kontraktačních povinností“.“

Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy je nutné odlišovat od smlouvy rámcové¹⁴⁶, jejímž obsahem je sice uzavírání smluv v budoucnu, ale která neobsahuje přímý závazek určitou smlouvu uzavřít. Většinou se jedná o určení postupu při uzavírání předpokládaných smluv v budoucnu, o stanovení předpokladů pro budoucí odbyť a uzavření smlouvy nebo o vytvoření, sjednání všeobecných obchodních podmínek, jež mají být obsahem budoucí smlouvy. Pokud dojde k platnému uzavření takové smlouvy s ohledem na dostatečnou určitost závazků, nebude se jednat o smlouvu o uzavření budoucí smlouvy s patřičnými právními následky, ale půjde o smlouvu inominátní. Takové smlouvy se tedy označují jako rámcové smlouvy nebo smlouvy o spolupráci.¹⁴⁷ Rozdílně od smlouvy o smlouvě budoucí, kterou je založena jen povinnost uzavřít budoucí smlouvu (kontraktační povinnost), rámcovou smlouvou je většinou založen závazkový právní vztah v plném smyslu slova a bývá zpravidla kombinována se smlouvami konkretizačními, realizačními či prováděcími. Rámcová smlouva bývá součástí souboru smluv, ve kterém nemusí být obsaženy smlouvy totožného smluvního typu. Obchodní podmínky ujednané rámcovou smlouvou již zpravidla nebývají znovu obsaženy v dílčí smlouvě, která je většinou nesamostatná a závazek je určen smlouvou dílčí i smlouvou rámcovou. Rámcové smlouvy zakládají závislost mezi smlouvami, kdy rámcová zastává funkci obecné právní úpravy ve vztahu k speciálním úpravám podobně, jak je tomu u hierarchie právních předpisů. Je důležité zmínit, že rámcová smlouva může existovat dále, i pokud již závazky z některých podřazených konkretizačních smluv zanikly např. odstoupením od smlouvy, aniž došlo ke splnění závazku. V těchto případech se nejedná o jednoduchou závislost smluv, která je normována obchodním zákoníkem (§ 275).¹⁴⁸

Obsahové náležitosti

4.1.1 Určení smluvních stran nebo strany zavázané

Obsahovou náležitostí předběžné smlouvy je ujednání, která strana má postavení

¹⁴⁶ Např. § 11 (1) zák. č. 137/2006 Sb., zákona o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů: „Rámcovou smlouvou se pro účely tohoto zákona rozumí písemná smlouva mezi zadavatelem a jedním či více uchazeči uzavřená na dobu určitou, která upravuje podmínky týkající se jednotlivých veřejných zakázek na dodávky, služby či stavební práce zadávaných po dobu platnosti rámcové smlouvy, zejména pokud jde o cenu a množství.“

¹⁴⁷ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 876.

¹⁴⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo: obligační právo – komparativní rozbor. 4. díl*. Praha: ASPI, 2009, s. 155 – 156.

oprávněné strany a která je stranou zavázanou. Je možné jen ujednat, která strana je zavázanou ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Uzavřením smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dochází stejně jako v úpravě občanského zákoníku ke vzniku kontraktační povinnosti. Podle úpravy obchodního zákoníku může závazek uzavřít budoucí smlouvu (kontraktační povinnost) převzít jen jedna smluvní strana, která je pak stranou zavázanou a strana druhá je stranou oprávněnou dle smyslu § 290 a § 292 obchodního zákoníku. Závazek uzavřít realizační smlouvu mohou převzít obě strany, které jsou v postavení strany zavázané i oprávněné dle smyslu § 290 a § 292 obchodního zákoníku.¹⁴⁹ Závazek uzavřít realizační smlouvu tak může být sjednán jako jednostranný nebo oboustranný. V tomto smyslu jde buď o jednostrannou nebo oboustrannou smlouvu o smlouvě budoucí.

Jestliže závazek k uzavření realizační smlouvy převzala jen jedna smluvní strana, je druhá strana oprávněna požadovat uzavření realizační smlouvy. Straně oprávněné náleží iniciativa k uzavření budoucí smlouvy.¹⁵⁰ I v případě jednostranné smlouvy o uzavření budoucí smlouvy existuje závazek obou stran ke spolupůsobení na uzavření realizační smlouvy, protože uzavření smlouvy je pojmově dvoustranný právní úkon. Rozdíl spočívá v právních důsledcích, které plynou z nedostatků v součinnosti pro stranu oprávněnou a zavázanou.¹⁵¹ Pokud jde o oboustranný závazek uzavřít realizační smlouvu, je každá ze stran oprávněna požadovat uzavření realizační smlouvy a rovněž povinna na výzvu strany druhé uzavřít realizační smlouvu. Výzvu k uzavření budoucí smlouvy může podat kterákoli strana.¹⁵²

4.1.2 Určení předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem

Obsahovou náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí v úpravě obchodního zákoníku je, že předmět plnění budoucí smlouvy musí být určen alespoň obecným způsobem.¹⁵³ Jedná se

¹⁴⁹ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 210.

¹⁵⁰ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 878.

¹⁵¹ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 81.

¹⁵² TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 879.

¹⁵³ Rozdílně předchozí úprava zákoníku mezinárodního obchodu vyžadovala, aby byl dohodnut alespoň předmět plnění obou stran. Podobnost úpravy obchodního zákoníku je s úpravou smlouvy o přípravě dodávek v hospodářském zákoníku, kde se jednalo o určení předpokládaného rozsahu a obsahu dodávek jen v základním vymezení. TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní*

sice o uvolnění v rámci zásady, že předmět smlouvy má být určitý, ale přesto musí být jasné s jakým obsahem a předmětem plnění má být uzavřena realizační smlouva. Půjde tu o stanovení možnosti obecnějšího určení předmětu realizační smlouvy, ale je nezbytné, aby byl vždy určen předmět budoucí smlouvy. Je nutné, aby určení předmětu plnění bylo tak konkrétní, aby byl předmět plnění realizační smlouvy určen v základních rysech tak, aby existovala možnost objektivním způsobem zhodnotit a posoudit splnění závazků ze smlouvy o smlouvě budoucí. Požadovanou určitost předmětu realizační smlouvy je také nutné hodnotit s ohledem k tomu, zda má být uzavřena smlouva daného smluvního typu. Dostatečnou určitost smluvního ujednání je pak nutné posoudit ve vztahu k tomuto typu smlouvy.¹⁵⁴

Eliáš hovoří o tom, že určení předmětu plnění alespoň obecným způsobem je třeba chápat a interpretovat tak, že se nevyžaduje přesné určení předmětu plnění a obsahu budoucí smlouvy. Z předběžné smlouvy však musí být patrné, jaká budoucí smlouva má být uzavřena.¹⁵⁵ Richter uvádí, že vyhověním požadavku § 289 bude uvedení smluvního typu budoucí smlouvy nebo určení, k čemu závazek směřuje u smlouvy nepojmenované.¹⁵⁶ Podle ustálené judikatury vyhovuje požadavku určitosti předmětu smlouvy obsahující závazek uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, jestliže je nemovitost (konkrétní budova) coby předmět budoucího majetkoprávního převodu určena příslušnou ulicí, obcí a číslem popisným včetně pozemku.¹⁵⁷

Pelikánová v této souvislosti upozorňuje na rozdílné a nejednotné vnímání pojmů „*předmět plnění*“ a „*předmět závazků*“ podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku a konstatuje, že v obecném smyslu se nejedná o shodný pojem. „Předmětem závazků je poskytnutí určitého plnění. Toto plnění má svůj předmět. Je-li uzavřena smlouva o dílo, je předmětem závazku provedení díla – zhotovení věci, předmětem plnění je tato zhotovovaná věc sama. Předmětem závazku z kupní smlouvy je převedení vlastnického práva k určité věci, předmětem plnění je tato věc. Rozumná interpretace by zřejmě měla považovat v kontextu ustanovení § 289 odst. 1 ObchZ předmět plnění spíše za *předmět závazku*. Formulační nedostatek zdědil obchodní zákoník po zákoníku mezinárodního obchodu. Můžeme si jenom

praxe, 1993, č. 4, s. 210.

¹⁵⁴ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 877.

¹⁵⁵ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 83.

¹⁵⁶ RICHTER, Jaromír. Smlouva o smlouvě. *Právní rádce*, 1994, č. 5, s. 19.

¹⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2006, sp. zn. 32 Odo 557/ 2006.

povzdechnout, že OoZ byl přesnější, jestliže požadoval dohodu „o podstatných kusech smlouvy“ a dokonce i formulace platného občanského zákoníku je lepší. Praktický význam odlišných formulací však není velký, je ovšem nevyhnutelný extenzivní výklad.“¹⁵⁸ Judikatorní praxe Nejvyššího soudu¹⁵⁹ dovodila, že i u společenské smlouvy je možné určit předmět plnění právě ve vazbě na účel společenské smlouvy a práva a povinnosti ve smlouvě upravené. Z toho důvodu lze smlouvu o smlouvě budoucí dle ustanovení § 289 a násl. obchodního zákoníku uzavřít rovněž o budoucí společenské smlouvě. Pro platnost takové smlouvy se vyžaduje, aby byl obsah budoucí společenské smlouvy dostatečně vymezen.

4.1.3 Stanovení doby, ve které má být uzavřena budoucí smlouva

Obvyklou obsahovou náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy bude stanovení doby, kdy bude uzavřena smlouva realizační¹⁶⁰. Doba k uzavření realizační smlouvy může být určena přesným dnem nebo stanovena určitou lhůtou.¹⁶¹

Předběžná smlouva však musí stanovit dobu, kdy oprávněná strana vyzve zavázanou stranu k uzavření budoucí smlouvy.¹⁶² V této souvislosti judikoval Nejvyšší soud podle mého přesvědčení v plném souladu se smyslem ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku, když konstatoval „důvodem neplatnosti smlouvy o budoucí smlouvě není ani absence sjednání doby, do kdy má být návrh smlouvy přijat žalovanými, jelikož do kdy je protistrana povinna přijmout návrh smlouvy, vyplývá z tzv. akceptační lhůty stanovené § 290 odst. 1 obch. zák. ukládajícím povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy vyzvána.“¹⁶³

Závěrem lze shrnout, že pokud nebude ujednána přesná doba vzniku povinnosti přijmout ofertu realizační smlouvy stranou zavázanou, uplatní se pravidlo v § 290 odst. 1 o povinnosti kontrahovat bez zbytečného odkladu po vyzvání k uzavření smlouvy. Určení doby, kdy oprávněná strana vyzve zavázaného k uzavření realizační smlouvy, je obligatorní

¹⁵⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 549.

¹⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 1999, sp. zn. 32 Cdo 2295/ 98.

¹⁶⁰ Naopak hospodářský zákoník předpokládá primárně jako obsah smlouvy o přípravě dodávek stanovení období budoucího plnění a za vedlejší bylo považováno určení doby uzavření realizační smlouvy, která mohla být sjednána nebo se odvozovala od doby budoucího plnění stanovené ve smlouvě o přípravě dodávek. TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 210.

¹⁶¹ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 877.

¹⁶² PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 548.

¹⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2006, sp. zn. 32 Odo 557/ 2006.

obsahovou náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.¹⁶⁴

Formální náležitost

4.1.4 Písemná forma smlouvy o uzavření budoucí smlouvy

Formální náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je podle ustanovení § 289 odst. 2 její písemná forma¹⁶⁵. Ustanovení § 289 odst. 2 je kogentní. Obchodní zákoník tak s ohledem na význam a charakter závazků přejímaných smlouvou o uzavření budoucí smlouvy vyžaduje k jejímu platnému uzavření vždy písemnou formu.¹⁶⁶ Požadavek písemné formy pro smlouvu o smlouvě budoucí je shodný pro úpravu v občanském i obchodním zákoníku.

4.2 Uzavření budoucí smlouvy

Smluvní strana oprávněná se domáhá uzavření budoucí smlouvy výzvou směřovanou straně zavázané v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy a v době stanovené touto smlouvou. Výzva k uzavření budoucí smlouvy nemusí mít písemnou formu, ale lze ji jako povinnou smluvně ujednat. Výzva musí být straně zavázané sdělena nebo doručena, jinak je neúčinná. Včasnost výzvy se posoudí podle doby jejího sdělení straně zavázané.¹⁶⁷ Výzvou k uzavření realizační smlouvy bude jednoznačně podání návrhu smlouvy. „Podle značně rozšířených názorů je řádnou výzvou k uzavření budoucí smlouvy jen návrh smlouvy, který také v případě, že dojde ke sporu a obsah smlouvy bude určovat soud, bude tvořit žalobní petit, který musí na řádnou výzvu jako předpoklad pro domáhání se uzavření smlouvy navazovat.“¹⁶⁸ Podle názoru Tomsy proto z ustanovení obchodního zákoníku neplyne přímo požadavek, aby byl hned podán úplný návrh budoucí smlouvy, která má být dle smlouvy

¹⁶⁴ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 83.

¹⁶⁵ § 272 odst. 1 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „Smlouva vyžaduje k platnosti písemnou formu pouze v případech stanovených v tomto zákoně nebo když alespoň jedna strana při jednání o uzavření smlouvy projeví vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě.“

¹⁶⁶ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 877.

¹⁶⁷ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 84.

¹⁶⁸ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 878.

o uzavření budoucí smlouvy uzavřena, ale stačí i výzva oprávněnou stranou, aby ofertu realizační smlouvy předložila strana zavázaná.¹⁶⁹

Návrh budoucí smlouvy i výzva k uzavření budoucí smlouvy musí být v plném souladu s obsahem smlouvy o smlouvě budoucí. V opačném případě by druhá strana, pokud by výzvě nevyhověla a nedošlo tak k uzavření realizační smlouvy podle předloženého návrhu smlouvy, neporušila závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí, jež je vázán podmínkou, že návrh realizační smlouvy nebo výzva jsou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy.¹⁷⁰ Soulad s předběžnou smlouvou je třeba chápat tak, že je nezbytné, aby se týkal doby vyzvání i ujednaného předmětu závazku. V případě, že oprávněná strana vyzve zavázanou stranu ke splnění kontraktační povinnosti, ale návrh realizační smlouvy bude obsahově odlišný od předchozího ujednání, lze výzvu považovat za relativně neplatnou. Pokud se zavázaná strana dovolá neplatnosti, je nutné dovodit prekluzi práva na uzavření realizační smlouvy. V souvislosti s ustanovením § 40a občanského zákoníku se relativní neplatnosti nemůže dovolat ten, kdo ji sám způsobil, z čehož vyplývá, že zavázaná strana může návrh realizační smlouvy dobrovolně přijmout jako platný.¹⁷¹

Uzavřením realizační smlouvy dochází k zániku práv a povinností ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.¹⁷² Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je tak splněna v okamžiku, kdy dojde k uzavření realizační smlouvy.¹⁷³

4.3 Právní následky neuzavření smlouvy budoucí

Pokud zavázaná strana nesplní na výzvu strany oprávněné svůj závazek uzavřít realizační smlouvu, vzniká oprávněné straně alternativně buď právo požadovat, aby obsah realizační smlouvy určil soud nebo osoba smlouvou určená anebo právo požadovat náhradu škody způsobené jí porušením závazku uzavřít realizační smlouvu. Pokud však zavázaná strana v rozporu se smluvně převzatým závazkem neoprávněně odmítne vůbec jednat s oprávněným o uzavření budoucí smlouvy, vzniká straně oprávněné právo domáhat se určení obsahu realizační smlouvy a vedle toho i právo na náhradu vzniklé škody a může tak

¹⁶⁹ Tamtéž.

¹⁷⁰ Tamtéž, s. 878 – 879.

¹⁷¹ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 561.

¹⁷² ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 86.

¹⁷³ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2006, sp. zn. 32 Odo 557/ 2006.

požadovat obě plnění kumulativně.¹⁷⁴ Právní úprava v zákoníku mezinárodního obchodu byla v ustanovení § 120 odlišná. Pokud smluvní strana odmítla bezdůvodně uzavřít budoucí smlouvu, měl oprávněný právo na náhradu škody. Pouze v případě, že to stanovila smlouva o uzavření budoucí smlouvy, měl oprávněný právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě.

Ustanovení § 290 odst. 2 věty první tak stanoví alternativně dvě možné sankce za nesplnění povinnosti uzavřít realizační smlouvu.¹⁷⁵ V tomto případě sice bylo jednáno o uzavření realizační smlouvy a závazaná strana měla snahu splnit svoji kontraktační povinnost, ale k uzavření realizační smlouvy nedošlo pro rozpor týkající se např. podmínek smlouvy, např. podmínek plnění, určení kupní ceny.¹⁷⁶

Ustanovení § 290 odst. 2 věty druhé zakotvuje sankci pro případ kvalifikovaného porušení závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, které spočívá v tom, že závazaná strana odmítne neoprávněně vůbec o uzavření realizační smlouvy jednat. O neoprávněné odmítnutí nepůjde v případě, že předložený návrh realizační smlouvy není v souladu se smlouvou předběžnou.¹⁷⁷ O neoprávněné odmítnutí by se mohlo jednat v případě rozporu, zda změna okolností vedla či nevedla k zániku závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.¹⁷⁸ Podle obecných zásad právních a s důrazem na § 3 odst. 1 občanského zákoníku (dobré mravy) a § 265 obchodního zákoníku¹⁷⁹ se budou posuzovat nejasné až hraniční případy, kdy závazaná strana neodmítne jednat o uzavření budoucí smlouvy, ale z jejího počínání bude zřejmé, že o budoucí smlouvě jedná jen s úmyslem najít důvody, proč návrh budoucí smlouvy odmítnout.¹⁸⁰

Úvaha zákonodárce byla zřejmě taková, že porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu narušuje a zeslabuje důvěru oprávněné strany vůči možnému smluvnímu partnerovi. Porušení povinnosti závazaného uzavřít budoucí smlouvu může být základem pochybností oprávněného, zda závazaná strana bude mít snahu vykonat potřebnou součinnost, pokud bude

¹⁷⁴ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 85.

¹⁷⁵ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 561.

¹⁷⁶ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 85.

¹⁷⁷ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 561.

¹⁷⁸ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 213.

¹⁷⁹ § 265 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „Výkon práva, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepožívá právní ochrany.“

¹⁸⁰ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 85.

donucena k plnění z důvodu nuceného kontraktu. Obchodní zákoník v tomto případě umožnil oprávněné straně netrvat na uzavření smlouvy a uspokojit se s možností nároku na náhrady škody.¹⁸¹

Právo oprávněného požadovat určení obsahu realizační smlouvy soudem nebo osobou smlouvou určenou dle § 290 odst. 2 obchodního zákoníku je nutné chápat a interpretovat ve smyslu práva domáhat se u soudu, aby prohlášení vůle zavázaného bylo nahrazeno rozhodnutím soudu dle § 50a odst. 2 občanského zákoníku, které je normováno odlišně. Ustanovení občanského zákoníku je formulováno konformně s ustanovením § 161 odst. 3 občanského soudního řádu, ale obchodní zákoník se odchýlil při vyslovení takové sankce.¹⁸²

Ustanovení § 292 odst. 1 obchodního zákoníku obsahuje pravidlo, podle kterého bude soud při určení obsahu realizační smlouvy rozhodovat. Obsah smlouvy se stanoví podle účelu zřejmě sledovaného uzavřením realizační smlouvy, podle okolností, za kterých byla smlouva o uzavření budoucí smlouvy sjednána a konečně i podle zásady poctivého obchodního styku. Soud případně stanovený rozhodce určuje podle výše uvedených hledisek obsah budoucí smlouvy. V rámci daném hlavně smlouvou o smlouvě budoucí, která zakládá povinnost k uzavření realizační smlouvy, jejíž obsah se má určit a také na podkladě žaloby strany oprávněné a vyjádření k žalobě strany zavázané, čili podle návrhu realizační smlouvy daného žalobcem a protinávrhu žalovaného „nalézá soud v mezích daných smlouvou o uzavření budoucí smlouvy rozumné uspořádání vztahu odpovídající účelu, který vyplývá ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy a zajišťující jeho dosažení, s přihlédnutím ke všem okolnostem případu, případně též s přihlédnutím k dosavadním vztahům daných obchodních partnerů a k tomu, jak by věc posuzoval řádný podnikatel v obdobném postavení a za obdobných okolností a podmínek.“¹⁸³

Může se jednat o určení všech ustanovení dle návrhu jedné strany, o určení některých dle návrhu jedné strany a jiných ustanovení dle návrhu druhé strany, ale může jít i o kompromisní ustanovení, které bude určené částečně podle návrhu jedné strany a částečně podle návrhu druhé strany. Je však myslitelné i to, že se bude jednat o ustanovení, které se

¹⁸¹ Tamtéž.

¹⁸² Podrobněji PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 561: „Nepovažuji však za správné vyvozovat z formulační odchylky další závěry (jako např. že nevzniká právo na nahrazení projevu vůle, ale jenom na vymezení obsahu smlouvy – jedno je od druhého neoddělitelné, vůle neexistuje abstraktně, je to vůle uzavřít smlouvu určitého obsahu). Přes odlišnost ve znění obou zákonných ustanovení jde v obojím případě o totéž. Jenom to ukazuje nevýhodnost nesladěných formulací. Formulace v obchodním zákoníku byla převzata z § 120 ZMO.“

¹⁸³ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 880.

přímo neshoduje s návrhem ani jedné strany a je určené dle výše uvedeného rámce soudem na základě jeho uvážení.¹⁸⁴ I pro určení obsahu realizační smlouvy především platí, že základem je vůle smluvních stran, které chtěly v určitém časovém okamžiku uzavřít určitou smlouvu a v případě, že nedosáhnou shody ohledně obsahu smlouvy nepředurčeném ve smlouvě o smlouvě budoucí, stanoví obsah realizační smlouvy soud či rozhodce.¹⁸⁵

Právo na určení obsahu realizační smlouvy soudem nebo smlouvou stanoveným rozhodcem i právo na náhradu škody dle § 290 odst. 2 se promlčí uplynutím jednoho roku ode dne, kdy strana oprávněná řádně a včas vyzvala stranu zavázanou k uzavření budoucí smlouvy. Den, kdy byla výzva doručena se nezapočítává do jednorozční promlčecí lhůty a prvním dnem lhůty je tak den následující po doručení výzvy.

Pokud tedy oprávněná strana vyzve zavázanou stranu opožděně k uzavření smlouvy, promlčecí lhůta vůbec nezačne běžet. Jednorozční promlčecí doba pro právo na určení obsahu budoucí smlouvy a právo na náhradu škody je kratší než činí obecná lhůta, která je dle § 397 obchodního zákoníku stanovena na 4 roky.¹⁸⁶ Obchodní zákoník umožňuje ujednat promlčecí dobu i jinou (delší i kratší) a zároveň stanoví, že ujednaná lhůta nesmí být delší než promlčecí doba plynoucí z ustanovení § 391 a násl. obchodního zákoníku. Dispozitivnost tohoto ustanovení s sebou přináší nejasnosti a problémy. Nejasnost se týká především stanovení nejvyšší možné délky promlčecí lhůty. První názor (Bejček)¹⁸⁷ říká, že promlčecí doba se může ujednat maximálně na 4 roky. Dle ustanovení § 397 obchodního zákoníku je totiž promlčecí doba čtyřletá, pokud zákon nestanoví jinak. Jelikož v případech, které spadají pod ustanovení § 292 odst. 2 obchodního zákoníku, může určit jinou než tam normovanou jednorozční lhůtu právě smlouva, nesmí být tato lhůta ujednána delší než 4 roky.

Druhé stanovisko (Kopáč)¹⁸⁸ uvádí, že dohodou stran může být promlčecí doba prodloužena až na dobu deseti let, protože podle ustanovení § 401 obchodního zákoníku je promlčecí doba až deset let. Tohle stanovisko je však zřejmě sporné a méně pravděpodobné, neboť ustanovení § 401 obchodního zákoníku se týká případů, kdy je promlčecí doba prohlášením jedné strany prodloužena. Podle Pelikánové¹⁸⁹ lze ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy ujednat promlčecí lhůtu maximálně čtyřletou a v souladu s § 401

¹⁸⁴ Tamtéž, s. 880 – 881.

¹⁸⁵ Tamtéž, s. 881.

¹⁸⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 565.

¹⁸⁷ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 86.

¹⁸⁸ KOPÁČ, Ludvík. *Obchodní kontrakty I*. Praha: Prospektrum, 1993, s. 60.

¹⁸⁹ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 565.

obchodního zákoníku ji lze následně jednostranným písemným prohlášením povinného prodloužit až na 10 let. Promlčecí doba tak nesmí být dohodou smluvních stran prodloužena na dobu delší než 4 roky. Podle mého názoru by bylo vhodné se přiklonit k poslední citovanému závěru, který také odpovídá smyslu a logice věci. Strany mohou v předběžné smlouvě ujednat lhůtu pro promlčení práva na určení obsahu smlouvy a na náhradu škody nejvýše čtyřletou, která může být následně jednostranným prohlášením povinného prodloužována až na dobu 10 let.

4.4 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu

Obchodní zákoník výslovně upravuje dva případy zániku závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. První případ se týká hlediska časového a druhý hlediska hospodářského.

Dle ustanovení § 292 odst. 3 obchodního zákoníku závazek uzavřít realizační smlouvu zanikne, jestliže oprávněná strana nevyzve stranu zavázanou ke splnění závazku v době stanovené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy. Včasná výzva k uzavření realizační smlouvy je tak nezbytný předpoklad pro zachování práva oprávněné strany na uzavření smlouvy. Ustanovení § 292 odst. 3 obchodního zákoníku upravuje prekluzi a je ustanovením dispozitivním,¹⁹⁰ tudíž se strany mohou dohodnout odchylně od této úpravy. Výzva k uzavření realizační smlouvy musí být v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí a tento soulad se musí vztahovat k času vyzvání a k ujednanému předmětu závazku.¹⁹¹

Pokud dojde k situaci, že oprávněná strana vyzve zavázanou stranu k uzavření realizační smlouvy, ale návrh bude obsahově odlišný od původního ujednání, je výzva patrně relativně neplatná. Pokud se povinná strana dovolá neplatnosti, následkem by byla prekluze práva na uzavření vlastní smlouvy. Souladně s ustanovením § 40a občanského zákoníku se relativní neplatnosti nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil, z čehož plyne, že zavázaná strana může návrh realizační smlouvy dobrovolně přijmout jako platný a vznikne realizační smlouva.¹⁹²

Pokud není výzva dána včas, nebrání to zavázané straně, aby trvala na uzavření smlouvy ze své vlastní vůle. Nepředložení výzvy oprávněnou stranou má takové právní

¹⁹⁰ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 553/ 2003.

¹⁹¹ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 561.

¹⁹² Tamtéž.

účinky, že zaniká právo strany oprávněné a povinnost strany zavázané ve vztahu ke smlouvě o uzavření budoucí smlouvy. Možnost dohodnout se na uzavření realizační smlouvy však nezaniká.¹⁹³ Jestliže je výzva oprávněného podána včas, je zachováno právo oprávněného a pro uplatnění práva u soudu nebo určené osoby a pro uplatnění práva na náhradu škody vzniklé porušením závazku uzavřít budoucí smlouvu běží jednoroční promlčecí lhůta dle § 292 odst. 2.¹⁹⁴

Závěrem považuji za nutné zdůraznit, že výše zmiňovaný a rozebíraný zánik závazku uzavřít realizační smlouvu je v obchodním zákoníku jedním z mála případů, kdy určité právo zaniká v důsledku neprovedení úkonu, který je nutný k jeho zachování, nebo popř. uplynutím času.¹⁹⁵

Druhý případ zániku závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy upravuje ustanovení § 292 odst. 5, které uvádí, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká též, jestliže okolnosti, ze kterých obě strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku, se do té míry změnily, že nelze na straně zavázané rozumně požadovat, aby uzavřela realizační smlouvu. K zániku tohoto závazku však dojde, jen pokud zavázaná strana tuhle změnu okolností oznámila oprávněné straně bez zbytečného odkladu.

Jedná se o pravidlo, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy se uzavírá vždy s klauzulí *rebus sic stantibus*, což je tradiční a klasické řešení u tohoto právního institutu.¹⁹⁶ Smlouva o smlouvě budoucí je uzavírána za určitých podmínek a předpokládá se, že tyto podmínky se podstatným způsobem nezmění. Klauzule *rebus sic stantibus* (doložka nezměněných okolností)¹⁹⁷ je tak charakteristickým a specifickým rysem smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Za podstatnou změnu poměrů však nelze považovat případy běžného podnikatelského rizika, které podnikatel přejímá při uzavírání smlouvy předběžně.¹⁹⁸ „Jestliže na jedné straně podnikatel, který odhadl vývoj na trhu správně a předem si zajistil uzavření

¹⁹³ ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 87.

¹⁹⁴ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 881.

¹⁹⁵ Tamtéž.

¹⁹⁶ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 212.

¹⁹⁷ Zajímavý případ uvádí např. BEJČEK, Josef. In HAJN, Petr, BEJČEK, Josef. *Jak uzavírat obchodní smlouvy*. Praha: Linde, 2003, s. 151: „Příkladem použití tohoto ustanovení byla situace, kdy po příslušném oznámení zanikl závazek uzavřít smlouvu o přepravě komponentů na výstavbu rafinerie v Iráku (na základě předchozí smlouvy o smlouvě budoucí) poté, co válečný konflikt v oblasti vedl k zastavení výstavby rafinerie.“

¹⁹⁸ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 881.

výhodných smluv, může dosáhnout vysoký zisk, pak na druhé straně může utrpět ztrátu, jestliže skutečný vývoj bude jiný než jaký byl jeho odhad. Převzetí určitého rizika podmiňuje dosažení vyššího zisku. Ale převzetí takového rizika patří k podnikání a nebude důvodem zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu.¹⁹⁹

Podstatnou změnou tak budou vnější vlivy²⁰⁰ mimo rámec podnikatelského rizika, které nebyly předvídatelné. Podmínka bezodkladného oznámení změny poměrů oprávněné straně zavázaným slouží k ochraně strany oprávněné a plyne z požadavku co nejvyšší možné jistoty v obchodněprávních vztazích. Pokud je podmínka splněna, dojde k zániku závazku. Naopak, jestliže zavázaný neoznámil změnu okolností včas, nedojde k zániku závazku a ten trvá, i když se poměry podstatně změnily.²⁰¹

Lhůta k oznámení „bez zbytečného odkladu“ obsáhne dobu, kterou podle povahy budoucí smlouvy potřebuje zavázaný k tomu, aby zvážil následky změny poměrů ve vztahu k jeho závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí. Bude se jednat o zhodnocení situace, které lze očekávat od řádného podnikatele na daném místě a nepůjde tedy o subjektivní hledisko strany zavázané v takovémto případě. Po vlastním zhodnocení situace je nutné vlastní oznámení učinit bezprostředně, nejbližší pracovní den. Lhůtu je tak nutné považovat za objektivně potřebnou.²⁰²

4.5 Shrnutí

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy obsažená v obchodním zákoníku, která se aplikuje ve vztazích mezi podnikateli a v ostatních vztazích podřízených obchodnímu zákoníku, byla inspirována předchozí právní úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v zákoníku mezinárodního obchodu.

Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy je nutné odlišovat od tzv. smlouvy rámcové, která nezakládá kontraktační povinnost, ale jejímž uzavřením vzniká závazkový vztah

¹⁹⁹ TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 212 - 213.

²⁰⁰ Změna poměrů může spočívat ve změně hospodářské situace na trhu (např. významný pokles kupní síly peněz) nebo jí může být kupříkladu změna ekonomického postavení zavázaného (např. havárie výrobního závodu značného rozsahu, likvidace důležitého subdodavatele). ELIÁŠ, Karel. In BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 87.

²⁰¹ TOMSA, Miloš. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 881.

²⁰² TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, č. 4, s. 213.

v plném smyslu slova. Rámcová smlouva, která bývá součástí souboru smluv, většinou určuje postup pro uzavírání předpokládaných smluv v budoucnu (konkretizačních, realizačních či prováděcích) a stanovuje obchodní podmínky, které mají být obsahem budoucích dílčích smluv.

Shodně s úpravou smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku může být předběžná smlouva uzavřena jako jednostranná nebo oboustranná. Závazek uzavřít realizační smlouvu (kontraktační povinnost) tak může smluvně převzít jedna nebo obě smluvní strany.

Obsahovou náležitostí je určení smluvních stran nebo strany zavázané. V předběžné smlouvě je třeba určit, která strana je oprávněnou a která zavázanou. Je možné jen určit, který účastník je z předběžné smlouvy zavázaným, tedy tím kdo převzal závazek uzavřít realizační smlouvu. Ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy je dále nutné ujednat předmět plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem. Racionální výklad by měl předmět plnění brát spíše za předmět závazku. Obligatorní obsahovou náležitostí je stanovení doby, kdy oprávněná strana vyzve zavázanou stranu k uzavření realizační smlouvy.

Formální náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je shodně jako v případě občanského zákoníku písemná forma.

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je splněna v okamžiku, kdy dojde k uzavření realizační smlouvy. Dojde tak k zániku práv a povinností z předběžné smlouvy.

Pokud ve stanovené době nedojde k uzavření realizační smlouvy, má oprávněná strana právo požadovat určení obsahu realizační smlouvy soudem nebo určenou třetí osobou anebo může žádat náhradu škody. Právo na náhradu škody a současně právo na určení obsahu smlouvy vzniká oprávněnému v případě, kdy zavázaná strana odmítne jednat o uzavření realizační smlouvy neoprávněně. Občanský zákoník v tomto smyslu nestanoví rozdíl a obsahuje právě jen tento druhý případ kumulativně uvedených práv s určitými odchylkami. Právo na určení obsahu realizační smlouvy v obchodním zákoníku je nutné interpretovat ve smyslu práva domáhat se, aby chybějící projev vůle zavázaného přijmout návrh realizační smlouvy byl nahrazen rozhodnutím soudu či třetí osoby. Je tak nutná interpretace ve smyslu ustanovení § 50a odst. 2 občanského zákoníku. Vedle nahrazení akceptace návrhu smlouvy soudem či třetí osobou jsou rozdílně od úpravy v občanském zákoníku navíc soud nebo třetí osoba oprávněni určit zbývající chybějící obsah budoucí smlouvy. Právo na určení obsahu realizační smlouvy i právo na náhradu škody se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněný vyzval řádně a včas zavázaného k uzavření smlouvy.

Závazek uzavřít realizační smlouvu zaniká, pokud oprávněná strana nevyzve zavázaného k uzavření realizační smlouvy v době určené předběžnou smlouvou. Druhý případ zániku závazku z předběžné smlouvy se týká klauzule rebus sic stantibus. V případě podstatné změny poměrů však dojde k zániku závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy jen tehdy, pokud zavázaná strana oznámila oprávněnému změnu poměrů bez zbytečného odkladu.

5. Smlouva přípravná (pactum praeparatorium)

Od smlouvy o smlouvě budoucí je nutné pojmově odlišovat právní institut přípravné smlouvy, který je vymezen a definován v této kapitole a je přínosné se jím zabývat. Přípravná smlouva bývá se smlouvou o budoucí smlouvě často zaměňována, ale jedná se o institut odlišný, i když je smlouvě o uzavření budoucí smlouvy příbuzný. Výklad se zaměří na právní úpravu v obecném zákoníku občanském, v občanském a obchodním zákoníku a závěrem i v novém občanském zákoníku.

5.1 Právní úprava v obecném zákoníku občanském

Problematiku přípravné smlouvy znal již rakouský obecný zákoník občanský. Přípravné smlouvy se dříve nazývaly punktace²⁰³ a právní úprava byla obsažena v ustanovení § 885²⁰⁴. Jestliže nebyla ještě zřízena formální listina, ale strany zhotovily spis (nástin) o hlavních bodech smlouvy a spis podepsaly, byly již podle tohoto nástinu vázány, i když formální listina nebyla sepsána a nebylo dosaženo dohody ve vedlejších ustanoveních smlouvy, které měly být stanoveny. Dle konkrétního případu se posuzovalo, co je považováno za vedlejší ustanovení smlouvy. Dokud nebylo dosaženo dohody o všech bodech, které se v konkrétním případě považovaly za hlavní ustanovení smlouvy, nebyly punktace závaznými. „Hlavními body smlouvy jsou ony, které se podle náhledu poctivého obchodu považují za podstatnou součást smlouvy, anebo ony, které strany při vyjednávání považovaly za podstatné kusy, bez nichž by smlouva nebyla bývala uzavřena. Punktacemi byla smlouva definitivně uzavřena.“²⁰⁵ Smluvní strany se tak dohodly o podstatných kusech smlouvy a takovou dohodu pokládaly za perfektní, ale měly shodnou vůli jednat o dalších kusech smlouvy. Pokud by v tomto ohledu nebylo dosaženo dohody, platila subsidiární zákonná ustanovení.²⁰⁶

Smluvní strana měla nárok na vyhotovení definitivní listiny i s vedlejšími doložkami, což mohla vymáhat rovněž žalobou a rozsudek pak tvořil konečnou smluvní listinu. Vedlejší

²⁰³ Krčmář ve smyslu přípravné smlouvy uvádí: „Slovo punktace je mnohoznačné, ale zpravidla se jím vyznačuje listina zřízená o smlouvě, které se něčeho nedostává k hotovosti.“ KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské: právo obligační*. Praha: Všehrad, 1932, s. 48.

²⁰⁴ § 885 zákona č. 946/ 1811 Sb., obecného zákoníku občanského: „Nebyla-li sice ještě zřízena řádná listina, přece však zřízen spis o hlavních bodech a od stran podepsán (punktace), zakládá také již takový spis práva a závazky, které v něm jsou vyjádřeny.“

²⁰⁵ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV*. Praha: V. Linhart, 1936, s. 204.

²⁰⁶ KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské: právo obligační*. Praha: Všehrad, 1932, s. 48.

doložky mezi stranami neujednané se v rozsudku doplnily podle dispozitivních zákonných předpisů anebo v případě jejich absence dle soudcova volného uvážení, které se mělo opírat o zásady slušnosti.²⁰⁷

Dle mého soudu je nutné zdůraznit, že punktace tvořily již definitivní smlouvu a tím se odlišovaly od institutu dohody o budoucí smlouvě upravené v § 936 ABGB, kde se jednalo povahou o smlouvy dvě – předběžnou smlouvu a následně uzavřenou smlouvu budoucí.

5.2 Právní úprava v občanském zákoníku

Občanský zákoník upravuje právní institut přípravné smlouvy v ustanovení § 50b. Dle ustanovení § 50b se stejných zásad, jaké jsou zákonem stanoveny pro smlouvu o smlouvě budoucí (§ 50a), přiměřeně použije i na případy, kdy strany sice rovnou uzavřely smlouvu, ale přitom si vyhradily, že obsah smlouvy v nepodstatných náležitostech ještě doplní. Podmínkou platnosti přípravné smlouvy je ujednání, že smluvní strany daly nepochybně najevo, že smlouva bude platit, i kdyby se o zbytku obsahu smlouvy nedohodly.

Přípravná smlouva se zásadně liší od smlouvy o smlouvě budoucí. Nejedná se o dvě smlouvy, tj. smlouvu o smlouvě budoucí a následně uzavřenou budoucí smlouvu, ale o jedinou smlouvu, která je však zatím neúplná a má být stranami doplněna.

Strany se musí dohodnout:

- na podstatných náležitostech smlouvy
- o tom, že smlouva bude doplněna a uvedení lhůty, do které bude uskutečněno doplnění smlouvy
- o tom, že smlouva bude platit, i kdyby k dohodě o nepodstatných náležitostech nedošlo bez ohledu, proč k dohodě nedošlo²⁰⁸

Ujednání o době, ve které je nutné smlouvu doplnit lze dovodit z přiměřené aplikace § 50a o smlouvě o smlouvě budoucí.

Formální náležitost písemné formy není v ustanovení § 50b výslovně stanovena. Náležitost písemné formy lze opět dovodit z přiměřeného použití ustanovení § 50a, kde je požadavek písemné formy zákonem stanoven.²⁰⁹

²⁰⁷ Tamtéž.

²⁰⁸ FIALA, Josef. In FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanský zákoník: komentář. I.díl. § 1-487*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 285.

²⁰⁹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel, a kol. *Občanský zákoník I. § 1-487: velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, s. 306.

Právní úprava přípravné smlouvy podle občanského zákoníku je značně podobná úpravě punktací v obecném zákoníku občanském. Tato podobnost se týká zejména podmínky ujednat podstatné náležitosti smlouvy (hlavní body smlouvy, podstatné kusy obsahu v obecném zákoníku občanském).

5.3 Právní úprava v obchodním zákoníku

Právní institut přípravné smlouvy je zakotven rovněž v obchodním zákoníku. Přípravná smlouva nabývá v úpravě obchodního zákoníku dvou kategorií, které jsou upraveny v § 269 odst. 3 a v § 270 odst. 1 obchodního zákoníku.

Ustanovení § 269 odst. 3 obchodního zákoníku upravuje nahrazení dohody o určité části smlouvy (zpravidla podstatné) dohodou stran o způsobu, který umožňuje dodatečné určení obsahu závazku. Neujednaná část smlouvy se tak může týkat podstatné části nebo i části nepodstatné. Způsob umožňující dodatečné určení obsahu závazku nesmí záviset jen na vůli jedné smluvní strany. Citované ustanovení obchodního zákoníku rovněž připouští, aby byla chybějící část smlouvy určena soudem nebo určitou třetí osobou (rozhodcem), ale je nezbytné, aby měla dohoda písemnou formu, přičemž ustanovení § 291 platí obdobně.²¹⁰

Ustanovení § 270 odst. 1 obchodního zákoníku obsahuje dohodu o odkladu dohody o nepodstatné části smlouvy. Citované ustanovení stanoví: „Dohoda při uzavírání smlouvy, že určitá nepodstatná část smlouvy bude mezi stranami smluvena dodatečně po jejím uzavření, se považuje za podmínku platnosti dohodnuté části smlouvy, ledaže strany daly před jejím uzavřením nepochybně najevo, že nedosažení dodatečné dohody o doplnění obsahu smlouvy nemá mít vliv na platnost uzavřené smlouvy. V pochybnostech má podmínka odkládací účinky.“ Dohoda o dodatečné dohodě v rámci uzavírání smlouvy nic nenahrazuje a může se vztahovat jen k nepodstatné části smlouvy, na rozdíl od ustanovení § 269 odst. 3 obchodního zákoníku, které upravuje nahrazení dohody o určité části smlouvy dohodou o způsobu umožňujícím dodatečné určení obsahu závazku. Obchodní zákoník výslovně stanoví, že se tato dohoda považuje za podmínku platnosti uzavírané smlouvy, a to za podmínku odkládací. Smlouva se tak stává platnou až po dosažení dohody o chybějící nepodstatné části smlouvy. Pelikánová zcela správně upozorňuje, že ustanovení § 36 občanského zákoníku o podmínkách v právních úkonech normuje, že s odkládací podmínkou jsou odloženy právní následky

²¹⁰ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 494 – 495.

právního úkonu, tudíž účinnost. Analyzované ustanovení obchodního zákoníku však jasně říká, že platnost smlouvy nastane až dosažením dohody o chybějící části smlouvy. Řešení podmíněnosti v ustanovení § 270 odst. 1 obchodního zákoníku je tak odlišné od úpravy obecné.²¹¹ Druhý odstavec § 270 stanoví, že se strany mohou v těchto případech písemně dohodnout o tom, že chybějící obsah smlouvy stanoví soud nebo určitá osoba dohodou určená. Citované ustanovení uvádí, že v tomto případě platí ustanovení § 291 obchodního zákoníku. Odstavec druhý § 270 je nutné ve spojitosti s § 291 obchodního zákoníku interpretovat tak, že i v takovém případě se bude jednat o dohodu o dodatečné dohodě, ale doplněnou o ustanovení, že za situace nedosažení dohody o chybějící části smlouvy určí obsah smlouvy soud nebo stranami určená osoba. Takové ustanovení musí být obligatorně v písemné formě. Citované ustanovení obchodního zákoníku dále kogentně stanoví, že účinnosti dohodnutá část smlouvy nenabude, dokud není chybějící obsah smlouvy dohodnut nebo stanoven. Platnost dohodnuté části smlouvy pak zaniká, jestliže zanikne závazek dohodnout chybějící část smlouvy, strany však mohou ujednat, že dohodnutá část smlouvy má zůstat v platnosti. Tohle posledně uvedené pravidlo je tedy v kogentním ustanovení formulováno dispozitivně.²¹²

Na dohodu o způsobu dodatečného určení obsahu závazku (§ 269 odst. 3 obchodního zákoníku) a na dohodu o odkladu dohody o nepodstatných částech smlouvy (§ 270 odst. 1 obchodního zákoníku) navazuje ustanovení § 291 obchodního zákoníku²¹³. Ustanovení § 291 obchodního zákoníku zní: „Ustanovení § 290 a § 292 odst. 1 a 2 se použijí přiměřeně i na písemnou dohodu stran o tom, že uzavřená smlouva bude doplněna ještě o úpravu určitých otázek, jestliže chybějící obsah smlouvy má podle této dohody být určen soudem nebo jinou osobou určenou stranami v případě, kdy by nedošlo k jeho sjednání stranami. Závazek doplnit chybějící obsah smlouvy může převzít jedna nebo obě strany; v pochybnostech se má za to, že závazek vznikl oběma stranám.“ Návaznost na § 291 obchodního zákoníku je návazností dvojí, neboť § 291 odkazuje na § 290 a § 292 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku. Odstavec první § 290 se neaplikuje, neboť nedochází k výzvě, aby bylo zahájeno jednání. Možností je, že bude nutné vyzvat určenou osobu, aby určila obsah smlouvy. Aplikuje se odstavec druhý

²¹¹ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 503.

²¹² Tamtéž.

²¹³ Použitou metodu zákonodárce nazývá Pelikánová velmi trefně metodou rébusu: „§ 291 ObchZ odkazuje na § 270 ObchZ, i když ne výslovně, ale popisem situace; neodkazuje na § 269 odst. 3 ObchZ, ale § 269 odst. 3 ObchZ odkazuje „obdobně“ na § 291 ObchZ. Odkazy se kříží a jsou navíc utajeny v popisu, který užívá jen zčásti shodné výrazy. Analýza smyslu není jednoduchá.“ Blíže PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 562.

§ 290 o určení smluvního obsahu soudem nebo smlouvou určenou osobou a případně o nároku na náhradu škody. Pokud osoba určená ve smlouvě neurčí obsah smlouvy, má oprávněný právo na určení obsahu smlouvy soudem.²¹⁴

Obsah smlouvy se podle ustanovení § 292 odst. 1 obchodního zákoníku určí se zřetelem k účelu smlouvy, přihlíží se k okolnostem, za nichž proběhla kontraktační jednání a k zásadě poctivého obchodního styku.²¹⁵

Právo na určení chybějícího obsahu smlouvy soudem nebo smlouvou určenou osobou a právo na náhradu škody (podle § 290 odst. 2) se dle ustanovení § 292 odst. 2 promlčí po uplynutí jednoho roku. Jelikož obchodní zákoník nestanoví od kdy běží jednorochní promlčecí lhůta, dovozuje se, že tato lhůta začne běžet už od okamžiku uzavření dohody o doplnění obsahu smlouvy.²¹⁶

Ustanovení o prekluzi obsažená v § 292 odst. 3 obchodního zákoníku se na dohodu o doplnění smlouvy nepoužije a jde o ustanovení, které se aplikuje jen na smlouvu o uzavření budoucí smlouvy.

Čtvrtý odstavec § 292 obchodního zákoníku stanoví zánik závazku doplnit chybějící obsah smlouvy, pokud strana oprávněná nevyzve stranu zavázanou ke splnění daného závazku v době ujednané dohodou o doplnění obsahu smlouvy a jinak do jednoho roku od okamžiku uzavření dohody o doplnění smlouvy. Tento čtvrtý odstavec je speciální ustanovení pro dohodu o doplnění obsahu smlouvy, které se na smlouvu o uzavření budoucí smlouvy nevztahuje.

Odstavec pátý § 292 upravuje klauzuli rebus sic stantibus a jeho aplikovatelnost se vztahuje jak na smlouvu o uzavření budoucí smlouvy, tak na dohodu o doplnění smlouvy. Závazek doplnit chybějící obsah smlouvy zanikne, pokud se tak podstatným způsobem změnilly podmínky, ze kterých strany při vzniku závazku vycházely, že na straně zavázané nelze rozumně žádat, aby smlouva byla doplněna. Závazek zaniká, jen pokud zavázaný změnu poměrů oznámil bezodkladně oprávněnému.

Právní úprava dohody o doplnění obsahu smlouvy je mezi institut předběžné smlouvy zařazena poměrně nesystematicky a celkově tak úprava ztrácí na přehlednosti i s ohledem na zbytečně složité a nejednoznačné odkazy.

²¹⁴ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 495.

²¹⁵ BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 67.

²¹⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996, s. 496.

5.4 Právní úprava v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník obsahuje institut přípravné smlouvy v ustanoveních § 1748 – 1750. Ustanovení § 1748 stanoví: „Má se za to, že ujednání, že určitá část obsahu smlouvy bude mezi stranami ujednána dodatečně, je podmínkou účinnosti uzavřené smlouvy.“

Druhý případ normuje ustanovení § 1749 odst. 1 nového občanského zákoníku. Pokud strany dohodnou, že určitá náležitost smlouvy bude určena třetí osobou nebo soudem, je tohle určení podmínka účinnosti uzavřené smlouvy. Jestliže třetí osoba neurčí náležitost smlouvy v přiměřené době nebo ji určit odmítne, kterákoli strana může navrhnout, aby tuhle náležitost smlouvy určil soud. Nový občanský zákoník rovněž stanoví, že při určování náležitosti smlouvy se přihlédne k účelu, který smlouva zřejmě sleduje, k okolnostem, za kterých byla uzavírána smlouva a k tomu, aby práva a povinnosti smluvních stran byly poctivě uspořádány.

Z ustanovení § 1750 plyne, že pokud oprávněná strana nenavrhne doplnění obsahu smlouvy v dohodnuté době a jinak do jednoho roku od uzavření smlouvy, smlouva se od počátku ruší.

K povaze podmínky účinnosti uzavřené smlouvy říká důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku tolik, že s ohledem na obecná ustanovení o právním jednání se bude v obou případech jednat o odkládací podmínky.²¹⁷

5.5 Shrnutí

Moje pozornost byla v páté kapitole věnována i institutu přípravné smlouvy. Institut přípravné smlouvy znal již obecný zákoník občanský a takové smlouvy se nazývaly punktace. V současné úpravě občanského zákoníku je tento institut obsažen v § 50b (dohoda o doplnění obsahu smlouvy). Přípravná smlouva nabývá v úpravě obchodního zákoníku dvou kategorií. První upravuje nahrazení dohody o určité části smlouvy dohodou stran o způsobu, který umožňuje dodatečné určení obsahu závazku. Druhou je dohoda o odkladu dohody o nepodstatné části smlouvy. Tato dohoda je podmínkou platnosti uzavírané smlouvy a to podmínkou odkládací. V novém občanském zákoníku je podmínkou účinnosti uzavřené smlouvy ujednání, že určitá část obsahu smlouvy bude stranami ujednána dodatečně a také ujednání stran, že určitá náležitost smlouvy bude určena třetí osobou nebo soudem.

²¹⁷ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 436 [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 4. 6. 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>.

6. Smlouva o smlouvě budoucí v novém občanském zákoníku

Institut smlouvy o smlouvě budoucí zakotvuje i nově přijatý občanský zákoník. Jakou právní konstrukci nový občanský zákoník nakonec převzal a co s sebou taková právní úprava přinese, představím v následujících řádcích své práce.

Smlouva o smlouvě budoucí je v novém občanském zákoníku č. 89/ 2012 Sb. systematicky obsažena v části čtvrté – Relativní majetková práva, hlavě I – Všeobecná ustanovení o závazcích, díle 2 – Smlouva, oddíle 7 – Smlouva o smlouvě budoucí, v ustanoveních § 1785 – 1788.

6.1 Pojmové znaky

Smlouva o smlouvě budoucí je v základním ustanovení § 1785 nového občanského zákoníku charakterizována tak, že jde o smlouvu, kterou „se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem.“

V tomto ohledu jde o částečně modifikované ustanovení § 289 odst. 1 obchodního zákoníku. Nový občanský zákoník stanoví, že obsah budoucí smlouvy musí být ujednán alespoň obecným způsobem. Tento rozdíl zřejmě nebude mít velký význam pro praktickou aplikaci.²¹⁸ Nový občanský zákoník tedy nepřebírá občanskoprávní dikci o požadavku dohody stran o podstatných náležitostech budoucí smlouvy ani doslovně nepřebírá náležitost obchodního zákoníku, který vyžaduje určení předmětu plnění realizační smlouvy alespoň obecným způsobem.

Obsahové náležitosti

V předběžné smlouvě je nutné určit, která strana je oprávněnou stranou a která zavázanou a nebo jen stanovit, která strana převzala závazek uzavřít budoucí smlouvu. Ve smlouvě o smlouvě budoucí je tak nutné ujednat, zda povinnost uzavřít budoucí smlouvu přebírají obě strany nebo jen jedna z nich. V daném případě se bude jednat o jednostrannou či oboustrannou smlouvu o smlouvě budoucí.

Smlouva o smlouvě budoucí musí obsahovat dobu, kdy oprávněná strana vyzve

²¹⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo: obligační právo – komparativní rozbor. 4. díl.* Praha: ASPI, 2009, s. 243.

zavázanou stranu k uzavření budoucí smlouvy. Nový občanský zákoník v základním ustanovení § 1785 obsahuje, že nejméně jedna strana se zavazuje uzavřít budoucí smlouvu „po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku.“ Taková formulace podle mého soudu však není ideální. Obchodní zákoník v základním ustanovení stanoví, že předběžnou smlouvou se zavazuje jedna nebo obě strany uzavřít „ve stanovené době“ budoucí smlouvu. Na ustanovení v novém občanském zákoníku i v obchodním zákoníku navazují obsahově totožná ustanovení, neboť nový občanský zákoník jej téměř doslovně převzal z obchodního zákoníku. Tohle ustanovení normuje, že strana zavázaná je povinna uzavřít realizační smlouvu „bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla vyzvána stranou oprávněnou“ v souladu s předběžnou smlouvou (§ 290 odst. 1 obchodního zákoníku a § 1786 nového občanského zákoníku). Domnívám se, že nový občanský zákoník se zbytečně odchýlil od znění výše citovaného základního ustanovení obchodního zákoníku, pokud jde o dobu uzavření budoucí smlouvy. Ustanovení § 1785 a 1786 nového občanského zákoníku totiž nejsou formulována úplně konformně ve vztahu k ustanovení § 634, podle kterého se právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem promlčí uplynutím jednoho roku od posledního dne lhůty, kdy mělo dojít k uzavření budoucí smlouvy. Ustanovení § 1785 je proto třeba interpretovat tak, že smlouva o smlouvě budoucí musí obsahovat dobu, kdy oprávněná strana vyzve zavázaného k uzavření realizační smlouvy a z celkového pohledu i dobu, do kdy bude uzavřena budoucí smlouva, neboť je podle již citovaného § 634 stanoveno, že právo na určení obsahu budoucí smlouvy se promlčí za jeden rok od doby, kdy mělo dojít k uzavření budoucí smlouvy.

Obligatorní obsahovou náležitostí je i určení obsahu budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem. Nový občanský zákoník tak doslovně nepřebírá znění obchodního zákoníku, který vyžaduje určení předmětu plnění realizační smlouvy alespoň obecným způsobem. Pro praktické použití by však takový rozdíl neměl být významný.

Formální náležitost

Nový občanský zákoník rozdílně od úpravy občanského a obchodního zákoníku nevyžaduje jako svoji formální náležitost písemnou formu. Zákonný požadavek písemné formy tak byl z nového občanského zákoníku odstraněn. Otázkou zůstává, co taková změna přinese zejména v praxi.

Zákonodárce argumentuje tím, že „každá předepsaná forma projevu vůle ztěžuje

právní styk soukromých osob a to zákonodárce vybízí, aby nařízení písemné formy pro právní jednání nenadužíval.²¹⁹ Zástupci právní praxe zdůrazňují a prosazují zákonný požadavek písemné formy různých právních úkonů, neboť jinak se budou tvořit problémy s dokazováním. Zákonodárce však uvádí, že tohle „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.“²²⁰ Dle zákonodárcovy úvahy je převážně věcí smluvních stran a jejich svobodné vůle uvědomit si možné důkazní riziko, zhodnotit jej a následně do takového důkazního rizika vstoupit či nikoliv. Každá smluvní strana má totiž právo vyžadovat uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v písemné formě podle ustanovení § 1758 nového občanského zákoníku. Podle mého soudu lze přisvědčit zákonodárci, že zhodnocení možného důkazního rizika je primárně ve sféře vlivu smluvních stran, které na základě autonomie jejich vůle takové riziko převezmou či nikoliv. V případě uzavírání smluv nejen v podnikatelské sféře, kde předmětem závazku je plnění značného významu a hodnoty, lze účastníkům doporučit, aby smlouvu o smlouvě budoucí uzavírali vždy v písemné formě.

6.2 Uzavření budoucí smlouvy

Straně zavázané vznikne povinnost uzavřít realizační smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co k tomu byla vyzvána stranou oprávněnou v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí (§ 1786 nového občanského zákoníku). Jedná se o převzaté ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku. Oprávněná smluvní strana se domáhá uzavření realizační smlouvy výzvou, která je v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí a kterou směřuje zavázané straně v době stanovené předběžnou smlouvou. Výzvou k uzavření smlouvy je podání návrhu smlouvy oprávněnou stranou. Pokud oprávněná smluvní strana nepodá rovnou návrh budoucí smlouvy, bude dostačující a v souladu s právní úpravou i konstantní judikaturou, pokud strana oprávněná vyzve zavázanou stranu, aby ona předložila návrh budoucí smlouvy. Výzva i návrh realizační smlouvy musí být v souladu s obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, což znamená, že soulad se musí týkat jak doby vyzvání tak i ujednaného předmětu závazku. Předběžnou

²¹⁹ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 442 [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 12. 6. 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>.

²²⁰ Tamtéž.

smlouvou převzatá kontraktační povinnost zavázané strany se totiž váže na podmínku, že oprávněná strana bude požadovat uzavření realizační smlouvy v plném souladu se smlouvou o budoucí smlouvě. Smlouva o smlouvě budoucí je splněna, jakmile dojde k uzavření budoucí smlouvy.

6.3 Právní následky neuzavření budoucí smlouvy

V případě že zavázaná strana nesplní svoji povinnost uzavřít realizační smlouvu, má oprávněná strana právo požadovat, aby byl obsah realizační smlouvy určen soudem nebo osobou určenou ve smlouvě. Pokud tato smlouvou určená osoba neurčí obsah realizační smlouvy v přiměřené lhůtě nebo jej odmítne určit, má oprávněná strana právo navrhnout, aby obsah smlouvy určil soud. Výše uvedené normuje ustanovení § 1787 odst. 1 nového občanského zákoníku. Citované ustanovení § 1787 odst. 1 nového občanského zákoníku částečně přebírá jen 1. větu ustanovení § 290 odst. 2 obchodního zákoníku. Nepřebírá již možnost oprávněné strany požadovat náhradu škody, která jí byla způsobena nesplněním povinnosti zavázaného uzavřít realizační smlouvu. Obchodní zákoník stanoví v ustanovení § 290 odst. 2, že pokud zavázaná strana nesplní závazek uzavřít budoucí smlouvu, má oprávněný alternativně právo požadovat, aby byl obsah budoucí smlouvy určen soudem popř. třetí osobou anebo má právo žádat náhradu škody. Jestliže však zavázaný neoprávněně odmítne jednat s oprávněným o uzavření budoucí smlouvy, má oprávněný právo na určení obsahu budoucí smlouvy a současně i právo na náhradu škody. Občanský zákoník dané dva případy nerozlišuje a pro případ porušení povinnosti zavázaným zakládá oprávněnému právo domáhat se, aby byl chybějící projev vůle zavázaného nahrazen soudním rozhodnutím a vedle toho i právo na náhradu škody. Nový občanský zákoník tak nepřevzal znění občanského zákoníku ani zákoníku občanského. Podle mého názoru může oprávněný žádat náhradu škody na základě ustanovení § 2913 odst. 1, které zakotvuje porušení smluvní povinnosti. „Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.“

Jestliže tedy zavázaná strana nesplní svoji povinnost ze smlouvy o smlouvě budoucí, tj. přijmout návrh budoucí smlouvy, má oprávněná strana právo domáhat se, aby chybějící projev vůle zavázaného byl nahrazen rozhodnutím třetí osoby určené smlouvou nebo rozhodnutím soudu. Právo na určení obsahu budoucí smlouvy je podle smyslu úpravy

v občanském a obchodním zákoníku nutné vykládat tak, že oprávněná strana má nárok, aby chybějící akceptace budoucí smlouvy zavázaným byla nahrazena rozhodnutím rozhodce nebo soudu. Rozhodce nebo soud jsou také oprávněni určit zbývající chybějící obsah budoucí smlouvy. Právo oprávněného na určení obsahu realizační smlouvy soudem se dle ustanovení § 634 nového občanského zákoníku promlčuje uplynutím jednoho roku od posledního dne lhůty, kdy mělo dojít k uzavření realizační smlouvy. Ustanovení § 634 tak přebírá obchodněprávní úpravu a výslovně zakotvuje promlčecí povahu jednorozční lhůty k podání žaloby na nahrazení projevu vůle zavázaného přijmout návrh budoucí smlouvy a na určení zbývajícího obsahu budoucí smlouvy. Úprava jednorozční promlčecí doby není součástí právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v § 1785 – 1788, ale je obsažena ve zvláštních ustanoveních o promlčení ve zmiňovaném § 634 nového občanského zákoníku. Právní povaha jednorozční lhůty působila značné nejasnosti v platném občanském zákoníku, který výslovně nestanoví, zda jde o lhůtu promlčecí či prekluzivní. Výslovné zakotvení v novém občanském zákoníku je podle mého názoru vhodným a přínosným řešením nového soukromoprávního kodexu.

Vlastní obsah realizační smlouvy se stanoví dle účelu, kterého má být dosaženo uzavřením realizační smlouvy, přičemž jsou relevantní návrhy smluvních stran a přihlíží se k okolnostem, za nichž byla uzavřena předběžná smlouva a konečně i k poctivému uspořádání práv a povinností smluvních stran. Výše citované ustanovení § 1787 odst. 2 nového občanského zákoníku tak téměř doslovně přebírá znění § 292 odst. 1 obchodního zákoníku, které stanoví způsob určování obsahu realizační smlouvy. Nový občanský zákoník tak stanoví určitý rámec a směrnici, podle které budou soud nebo osoba třetí určovat obsah budoucí smlouvy.

6.4 Zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu

Pokud strana oprávněná ze smlouvy o smlouvě budoucí nevyzve stranu zavázanou k uzavření realizační smlouvy včas, povinnost uzavřít realizační smlouvu zanikne. Včasné podaná výzva oprávněnou stranou je základním předpokladem pro zachování práva oprávněného na uzavření realizační smlouvy. Výzva k uzavření realizační smlouvy musí být v plném souladu se smlouvou o smlouvě budoucí. Tento soulad je nutné interpretovat tak, že se musí týkat doby vyzvání i ujednaného předmětu závazku. Pokud oprávněná strana nevyzve

včas a řádně zavázaného k uzavření smlouvy nebo ho nevyzve vůbec, zanikne právo oprávněné strany požadovat uzavření realizační smlouvy a povinnost zavázané strany tuto smlouvu uzavřít. Je-li výzva dána včas, je právo oprávněného na uzavření budoucí smlouvy zachováno a pro uplatnění tohoto právo u soudu nebo třetí osoby běží jednorochní promlčecí doba podle § 634 nového občanského zákoníku.

Ustanovení § 1788 odst. 2 nového občanského zákoníku upravuje klauzuli *rebus sic stantibus*, klasický institut spojený s právní úpravou smlouvy o smlouvě budoucí. Pokud se změni okolnosti, ze kterých strany zřejmě vycházely při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, takovým způsobem, že na straně zavázané nelze rozumně žádat, aby uzavřela realizační smlouvu, povinnost uzavřít realizační smlouvu zanikne. Závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká přímo ze zákona samotnou změnou poměrů bez dalšího. V tomto směru můžeme pozorovat, že nová právní úprava přejímá a zastává občanskoprávní koncepci, dle níž povinnost uzavřít budoucí smlouvu zanikne *ex lege* vlastní změnou okolností. Oznamovací povinnost, která byla podle obchodního zákoníku nezbytná k zániku závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, tak není v novém občanském zákoníku obsažena.

Nový občanský zákoník navíc nově stanoví, že pokud zavázaná strana neoznámí oprávněné straně změnu poměrů bez zbytečného odkladu, má oprávněná strana nárok na náhradu z toho vzniklé škody. Oznámení změny poměrů zavázanou stranou má tedy význam jen z hlediska náhrady škody.

Převzetí občanskoprávní koncepce je podle mého přesvědčení vhodnější a lepší řešení, neboť smyslem klauzule *rebus sic stantibus* je, aby v případě podstatné změny okolností zanikl závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí ze zákona vlastní změnou okolností, aniž by bylo nutné, aby zavázaná strana takovou změnu poměrů oprávněné straně bez zbytečného odkladu oznamovala.

6.5 Shrnutí

Závěrečná pasáž mojí práce se věnovala právní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí v nově přijatém soukromoprávním kodexu. Nový občanský zákoník přebírá s určitými modifikacemi normativní konstrukci smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v platném obchodním zákoníku. Závazek uzavřít budoucí smlouvu může být stejně jako v úpravě občanského a obchodního zákoníku ujednán jako jednostranný nebo oboustranný.

V předběžné smlouvě je nutné ujednat, která strana má postavení oprávněné strany a která je zavázanou anebo ujednat, který účastník převzal kontraktační povinnost. Podle nového občanského zákoníku musí být obsah budoucí smlouvy určen alespoň obecným způsobem. Obchodní zákoník v tomto ohledu vyžaduje určení předmětu plnění realizační smlouvy alespoň obecným způsobem. Racionální interpretace v obou zákonících by měla být chápána spíše tak, že se vyžaduje určit předmět závazku alespoň obecným způsobem. Ve smlouvě o smlouvě budoucí je také nutné dohodnout dobu, kdy oprávněný vyzve zavázaného k uzavření budoucí smlouvy a ujednat, do kdy bude uzavřena budoucí smlouva. Formální náležitostí předběžné smlouvy upravené občanským a obchodním zákoníkem je písemná forma. V případě nového občanského zákoníku se však zákonodárce od požadavku písemné formy odklonil, neboť především nemá v úmyslu ztěžovat a omezovat právní styk soukromých osob. Domnívám se, že lze přijmout úvahu zákonodárce, podle které je především věcí smluvních stran a jejich autonomie vůle, zda si možné důkazní riziko uvědomí a zhodnotí jej a následně do tohoto rizika vstoupí či nevstoupí. V případech, kde plnění ze smlouvy odpovídá značnému významu či hodnoty, lze smluvním stranám doporučit, aby smlouvu o smlouvě budoucí uzavřely v písemné formě.

Právní následky nesplnění povinnosti zavázaného uzavřít budoucí smlouvu jsou v novém občanském zákoníku ve srovnání s obchodněprávní úpravou částečně modifikovány. Oprávněný má právo požadovat, aby byl obsah budoucí smlouvy určen soudem nebo smlouvou určenou osobou a tohle právo se promlčí uplynutím jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena realizační smlouva. Výslovné zakotvení promlčecí povahy této jednorozhodní lhůty v novém občanském zákoníku je podle mého názoru velmi vhodným řešením. Shodně s obchodněprávním zněním závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, pokud oprávněný nevyzve včas zavázaného k uzavření budoucí smlouvy. Předběžná smlouva je tradičně uzavírána s klauzulí *rebus sic stantibus* a v případě podstatné změny poměrů tak závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne vlastní změnou poměrů přímo ze zákona. Převzetí této občanskoprávní konstrukce je podle mého názoru přínosným řešením, neboť je v souladu s pravým smyslem *clausule rebus sic stantibus*.

Závěr

Úvod mé práce patřil exkursu do historie právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí. Smlouvu o budoucí smlouvě znalo již samotné římské právo. Obecný zákoník občanský zakotvil tento institut v § 936. Kontraktační povinnost mohly převzít obě smluvní strany nebo jen jedna z nich. Strany musely ujednat podstatné části budoucí smlouvy, dobu, do kdy bude uzavřena vlastní smlouva a ujednat, zda smluvní povinnost mají obě strany nebo jen jedna a která z nich. Forma předběžné smlouvy nebyla stanovena, ale pokud byla předepsána pro budoucí smlouvu, bylo nezbytné ji dodržet i pro smlouvu předběžnou. Dohoda o budoucí smlouvě obsahovala *clausuli rebus sic stantibus*. Jednoroční lhůta, ve které mohla oprávněná strana naléhat na uzavření smlouvy měla výslovně prekluzivní povahu. Občanský zákoník z roku 1950 neupravoval institut předběžné smlouvy. Občanský zákoník č. 40/ 1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 1991 rovněž neobsahoval právní úpravu předběžné smlouvy, ale teorie a soudní praxe připouštěly možnost uzavřít předběžnou smlouvu odkazem na inomínátní smlouvu. Podle soudní praxe musela mít dohoda o budoucí smlouvě všechny obsahové a formální náležitosti, které se vyžadovaly pro smlouvu budoucí. Dohoda o budoucí smlouvě mohla být taktéž obsahem soudního smíru uzavřeného mezi účastníky soudního řízení. Institut smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsahoval zákoník mezinárodního obchodu. Předběžná smlouva mohla být uzavřena jako jednostranná či oboustranná, účastníci museli ujednat alespoň předmět plnění obou stran a určit dobu, do které bude uzavřena budoucí smlouva. Předběžná smlouva vyžadovala písemnou formu. V případě porušení závazku z předběžné smlouvy měla oprávněná strana právo na náhradu škody, nebo pokud to stanovila smlouva, měla právo na určení obsahu budoucí smlouvy. Právo na určení chybějícího obsahu budoucí smlouvy soudem nebo třetí osobou se promlčelo uplynutím jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena budoucí smlouva. Zákoník mezinárodního obchodu obsahoval i klauzuli *rebus sic stantibus*. Úpravou zákoníku mezinárodního obchodu byla významně inspirována smlouva o uzavření budoucí smlouvy v dnešním obchodním zákoníku. Pro vztahy v systému centrálně plánované ekonomiky upravil hospodářský zákoník předběžnou smlouvu ve formě smlouvy o přípravě dodávek a smlouvy o spolupráci.

Hlavním cílem a účelem smlouvy o smlouvě budoucí je zachytit v pevné a závazné formě dosaženou dohodu subjektů o tom, že chtějí do dohodnuté doby uzavřít určitou smlouvu. Smlouva o smlouvě budoucí vytváří právně závazný základ pro uzavření budoucí

smlouvy. Zásada smluvní svobody subjektů soukromoprávních vztahů jako projev autonomie jejich vůle má ústavněprávní dimenzi. Právě princip autonomie vůle je významným principem, který se uplatňuje v souvislosti s institutem smlouvy o smlouvě budoucí. Podle judikatury Ústavního soudu je autonomie vůle garantována článkem 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Princip autonomie vůle je zakotven v ustanovení § 2 odst. 3 občanského zákoníku. Významnou problematikou je otázka právního režimu smlouvy o smlouvě budoucí, která je upravena v zákoníku občanském i obchodním. Podle ustálené judikatury se smlouva o budoucí kupní smlouvě v obchodních vztazích řídí režimem obchodního zákoníku, i když se týká nemovitosti.

Smlouva o smlouvě budoucí v občanském zákoníku je souhlasným projevem vůle dvou či více stran, které se zavázaly, že spolu do dohodnuté doby uzavřou budoucí smlouvu, jejíž podstatné náležitosti ujednaly. Závazek uzavřít budoucí smlouvu (smluvní přímus) může stejně jako v úpravě obchodního zákoníku převzít jedna strana nebo obě smluvní strany. V tomto směru může být smlouva o smlouvě budoucí uzavřena jako jednostranná nebo oboustranná. Smluvně převzatá povinnost uzavřít budoucí smlouvu je v dnešní podobě právního řádu velmi málo vídanou podobou kontraktační povinnosti.

Smlouvu o smlouvě budoucí je nutné pojmově odlišit od institutu smlouvy přípravné (latinsky pactum praeparatorium). V případě přípravné smlouvy účastníci uzavřeli smlouvu, ale přitom si vyhradili, že obsah smlouvy bude v nepodstatných náležitostech ještě doplněn. Na rozdíl od institutu smlouvy o smlouvě budoucí nejde o smlouvy dvě – smlouvu o smlouvě budoucí a smlouvu budoucí, která má být následně uzavřena, ale jedná se o smlouvu jedinou, která je však prozatím neúplná a má být stranami doplněna. Podmínkou platnosti je, že strany daly nepochybně najevo, že smlouva bude platit, i pokud by nedošlo k dohodě o zbytku obsahu smlouvy.

Byl rovněž představen institut příbuzný smlouvě o budoucí smlouvě zakotvený v občanském zákoníku kanadské provincie Québec, kterým je příslib uzavřít smlouvu. Občanský zákoník Québec patřil mezi inspirační zdroje při přípravě nového občanského zákoníku.

Obsahovou náležitostí předběžné smlouvy je určení smluvních stran nebo strany zavázané. Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí vzniká zavázané straně povinnost uzavřít s oprávněným do dohodnuté doby budoucí smlouvu. Předběžná smlouva musí obsahovat, která strana má postavení zavázané strany a která je oprávněnou stranou nebo musí jen určit

zavázanou stranu, čili tu, která převzala povinnost uzavřít budoucí smlouvu. Tohle je velmi významný aspekt zejména pro právní praxi, protože je důležité si uvědomit, že povinnost uzavřít budoucí smlouvu není pojmově spojena s oprávněním domáhat se jejího uzavření. Obsahovou náležitostí je rovněž ujednání podstatných náležitostí budoucí smlouvy. V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu tak musí být smlouva o budoucí smlouvě kupní týkající se nemovitosti uzavřena písemně a musí obsahovat určení předmětu koupě a kupní ceny.

Podle většinových názorů je požadavek, aby v předběžné smlouvě byly určeny podstatné náležitosti budoucí smlouvy, chápán tak, že se účel smlouvy o smlouvě budoucí v podstatě omezuje na určitelné časové odložení vzniku budoucí smlouvy. Znamená to tedy, že uzavřením předběžné smlouvy se v podstatě uzavírá rovnou realizační smlouva jen s odloženou účinností. Na tuhle skutečnost reagoval rovněž nový občanský zákoník, který v podstatě přebírá normativní konstrukci platného a účinného obchodního zákoníku. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku uvádí, že základní nevýhodou současné právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku je právě zákonný požadavek, aby ve smlouvě o budoucí smlouvě byly ujednány podstatné náležitosti smlouvy budoucí. Podle důvodové zprávy pak tímto požadavkem občanský zákoník v zásadě nečiní rozdíl mezi smlouvou předběžnou a definitivní (realizační). Je však velmi nutné zdůraznit, a na to podle mého soudu někteří autoři zapomínají nebo si to plně neuvědomují, že občanský zákoník nevyžaduje kompletní dohodu o obsahu budoucí smlouvy, ke které již není nutné nic doplňovat. Občanský zákoník vyžaduje ujednání podstatných náležitostí budoucí smlouvy, ale jiné náležitosti nemusí být obsaženy v předběžné smlouvě. V tomto můžeme pozorovat rozdíl oproti obchodněprávní úpravě, která stanoví, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy musí obsahovat určení předmětu plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem. Jedná se o vyjádření možnosti obecnějšího určení předmětu realizační smlouvy, ale je třeba, aby byl vždy určen předmět realizační smlouvy. Rozumný výklad by měl předmět plnění chápat a považovat převážně za předmět závazku.

Poslední obligatorní obsahovou náležitostí je ujednání doby, do které má být uzavřena budoucí smlouva. Stanovení doby, ve které má být uzavřena realizační smlouva však bude v případě obchodněprávní úpravy často jen obvyklou náležitostí předběžné smlouvy a podstatnou náležitostí je stanovení doby, kdy oprávněná strana vyzve zavázanou stranu k uzavření realizační smlouvy.

Formální náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí je její písemná forma. V souladu se

soudní praxí musí být písemnou formou učiněna dohoda o každé podstatné náležitosti smlouvy předběžné. Podstatná náležitost předběžné smlouvy obsažená v ústní dohodě není dostačující k platnému uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.

Smlouva o smlouvě budoucí je splněna v okamžiku, kdy dojde k uzavření budoucí smlouvy. Strany tak dodrží své závazky z předběžné smlouvy a uzavřou spolu do dohodnuté doby vlastní smlouvu. Pokud do dohodnuté doby nedojde k uzavření budoucí smlouvy, může se oprávněná strana domáhat, aby byl chybějící projev vůle zavázaného, který odmítá přijmout návrh budoucí smlouvy vůbec nebo podle předjednaných náležitostí, nahrazen soudním rozhodnutím. Oprávněný tak může učinit žalobou ve lhůtě jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena budoucí smlouva. V souvislosti s jednoroční lhůtou k podání žaloby na nahrazení projevu vůle zavázaného bylo nejasné a sporné, jaká je právní povaha této lhůty. Obecný zákoník občanský v tomto směru zakotvil prekluzivní povahu této lhůty, návrh občanského zákoníku z roku 1936 počítal již s promlčením. Praxe Nejvyššího soudu se přiklonila k prekluzivní povaze zkoumané lhůty. Obchodněprávní úprava výslovně uvádí, že jednoroční lhůta má promlčecí povahu a tak právě srovnáním s úpravou v obchodním zákoníku můžeme dojít k závěru, že zkoumaná jednoroční lhůta je lhůtou promlčecí. Tento závěr zdůvodňuje a podporuje argumentace, která se opírá o požadavek jednoty právního řádu i jeho výkladu. V tomto případě je tedy možné analogicky aplikovat obchodněprávní úpravu. Soudní rozhodnutí o nahrazení projevu vůle nezakládá zavázanému povinnost přijmout návrh budoucí smlouvy, ale má takový charakter, že přímo nahrazuje projev vůle zavázaného přijmout konkrétní návrh budoucí smlouvy a právní mocí takového rozhodnutí je uzavřena budoucí smlouva. Soud není oprávněn určovat zbývající obsah budoucí smlouvy, což je významný rozdíl oproti úpravě v obchodním zákoníku, kde jsou soud nebo určená třetí osoba oprávněni určit zbývající obsah realizační smlouvy. Vedle práva na nahrazení projevu vůle má oprávněná strana současně i právo na náhradu škody. Domnívám se, že je nutné zdůraznit, že právo na náhradu škody se promlčuje jako samostatné právo oddělené od práva na nahrazení souhlasu s uzavřením budoucí smlouvy. Právo na náhradu škody se tak promlčuje dle ustanovení § 106 odst. 1 občanského zákoníku v promlčecí lhůtě 2 let. Tohle je další odlišnost od úpravy v obchodním zákoníku, kde se právo na nahrazení projevu vůle i právo na náhradu škody promlčují uplynutím jednoho roku.

Rovněž pomocí analogické aplikace obchodněprávní úpravy lze řešit mezeru v občanskoprávní úpravě a dojít tak k závěru, že závazek uzavřít realizační smlouvu zanikne,

pokud oprávněná strana nevyzve v dohodnuté době stranu zavázanou k uzavření smlouvy.

Clausula rebus sic stantibus znamená, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, pokud se okolnosti, z nichž strany při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí vycházely, změnila tak podstatným způsobem, že nelze spravedlivě žádat, aby byla budoucí smlouva uzavřena. Rovněž obchodněprávní úpravě je vlastní clausula rebus sic stantibus, ale podstatný rozdíl spočívá v tom, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne pouze tehdy, když zavázaný podstatnou změnu okolností oznámí oprávněné straně bez zbytečného odkladu. V úpravě občanského zákoníku tak dochází k zániku závazku přímo ze zákona (ex lege), což je podle mého názoru vhodnější a přiměřenější řešení.

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy obsažená v obchodním zákoníku, která se aplikuje ve vztazích mezi podnikateli a v ostatních vztazích podřízených obchodnímu zákoníku, byla inspirována předchozí právní úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v zákoníku mezinárodního obchodu.

Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy je nutné odlišovat od tzv. smlouvy rámcové, která nezakládá kontraktační povinnost, ale jejímž uzavřením vzniká závazkový vztah v plném smyslu slova. Rámcová smlouva, která bývá součástí souboru smluv, většinou určuje postup pro uzavírání předpokládaných smluv v budoucnu (konkretizačních, realizačních či prováděcích) a stanovuje obchodní podmínky, které mají být obsahem budoucích dílčích smluv.

Shodně s úpravou smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku může být předběžná smlouva uzavřena jako jednostranná nebo oboustranná. Závazek uzavřít realizační smlouvu (kontraktační povinnost) tak může smluvně převzít jedna nebo obě smluvní strany.

Obsahovou náležitostí je určení smluvních stran nebo strany zavázané. V předběžné smlouvě je třeba určit, která strana je oprávněnou a která zavázanou. Je možné jen určit, který účastník je z předběžné smlouvy zavázaným, tedy tím kdo převzal závazek uzavřít realizační smlouvu. Ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy je dále nutné ujednat předmět plnění budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem. Racionální výklad by měl předmět plnění brát spíše za předmět závazku. Obligatorní obsahovou náležitostí je stanovení doby, kdy oprávněná strana vyzve zavázanou stranu k uzavření realizační smlouvy.

Formální náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je shodně jako v případě občanského zákoníku písemná forma.

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je splněna v okamžiku, kdy dojde k uzavření

realizační smlouvy. Dojde tak k zániku práv a povinností z předběžné smlouvy.

Pokud ve stanovené době nedojde k uzavření realizační smlouvy, má oprávněná strana právo požadovat určení obsahu realizační smlouvy soudem nebo určenou třetí osobou anebo může žádat náhradu škody. Právo na náhradu škody a současně právo na určení obsahu smlouvy vzniká oprávněnému v případě, kdy zavázaná strana odmítne jednat o uzavření realizační smlouvy neoprávněně. Občanský zákoník v tomto smyslu nestanoví rozdíl a obsahuje právě jen tento druhý případ kumulativně uvedených práv s určitými odchylkami. Právo na určení obsahu realizační smlouvy v obchodním zákoníku je nutné interpretovat ve smyslu práva domáhat se, aby chybějící projev vůle zavázaného přijmout návrh realizační smlouvy byl nahrazen rozhodnutím soudu či třetí osoby. Je tak nutná interpretace ve smyslu ustanovení § 50a odst. 2 občanského zákoníku. Vedle nahrazení akceptace návrhu smlouvy soudem či třetí osobou jsou rozdílně od úpravy v občanském zákoníku navíc soud nebo třetí osoba oprávněni určit zbývající chybějící obsah realizační smlouvy. Právo na určení obsahu realizační smlouvy i právo na náhradu škody se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněný vyzval řádně a včas zavázaného k uzavření smlouvy.

Závazek uzavřít realizační smlouvu zaniká, pokud oprávněná strana nevyzve zavázaného k uzavření realizační smlouvy v době určené předběžnou smlouvou. Druhý případ zániku závazku z předběžné smlouvy se týká klauzule *rebus sic stantibus*. V případě podstatné změny poměrů však dojde k zániku závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy jen tehdy, pokud zavázaná strana oznámila oprávněnému změnu poměrů bez zbytečného odkladu.

Moje pozornost byla v páté kapitole věnována i institutu přípravné smlouvy. Institut přípravné smlouvy znal již obecný zákoník občanský a takové smlouvy se nazývaly *punctate*. V současné úpravě občanského zákoníku je tento institut obsažen v § 50b (dohoda o doplnění obsahu smlouvy). Přípravná smlouva nabývá v úpravě obchodního zákoníku dvou kategorií. První upravuje nahrazení dohody o určité části smlouvy dohodou stran o způsobu, který umožňuje dodatečné určení obsahu závazku. Druhou je dohoda o odkladu dohody o nepodstatné části smlouvy. Tato dohoda je podmínkou platnosti uzavírané smlouvy a to podmínkou odkládací. V novém občanském zákoníku je podmínkou účinnosti uzavřené smlouvy ujednání, že určitá část obsahu smlouvy bude stranami ujednána dodatečně a také ujednání stran, že určitá náležitost smlouvy bude určena třetí osobou nebo soudem.

Nový občanský zákoník přebírá s určitými modifikacemi normativní konstrukci smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v platném obchodním zákoníku. Závazek uzavřít

budoucí smlouvu může být stejně jako v úpravě občanského a obchodního zákoníku ujednán jako jednostranný nebo oboustranný. V předběžné smlouvě je nutné ujednat, která strana má postavení oprávněné strany a která je zavázanou anebo ujednat, který účastník převzal kontraktační povinnost. Podle nového občanského zákoníku musí být obsah budoucí smlouvy určen alespoň obecným způsobem. Obchodní zákoník v tomto ohledu vyžaduje určení předmětu plnění realizační smlouvy alespoň obecným způsobem. Racionální interpretace v obou zákonících by měla být chápána spíše tak, že se vyžaduje určit předmět závazku alespoň obecným způsobem. Ve smlouvě o smlouvě budoucí je také nutné dohodnout dobu, kdy oprávněný vyzve zavázaného k uzavření budoucí smlouvy. Formální náležitostí předběžné smlouvy upravené občanským a obchodním zákoníkem je písemná forma. V případě nového občanského zákoníku se však zákonodárce od požadavku písemné formy odklonil, neboť především nemá v úmyslu ztěžovat a omezovat právní styk soukromých osob. Domnívám se, že lze přijmout úvahu zákonodárce, podle které je především věcí smluvních stran a jejich autonomie vůle, zda si možné důkazní riziko uvědomí a zhodnotí jej a následně do tohoto rizika vstoupí či nevstoupí. V případech, kde plnění ze smlouvy odpovídá značnému významu či hodnoty, lze smluvním stranám doporučit, aby smlouvu o smlouvě budoucí uzavřely v písemné formě.

Právní následky nesplnění povinnosti zavázaného uzavřít budoucí smlouvu jsou v novém občanském zákoníku ve srovnání s obchodněprávní úpravou částečně modifikovány. Oprávněný má právo požadovat, aby byl obsah budoucí smlouvy určen soudem nebo smlouvou určenou osobou a tohle právo se promlčí uplynutím jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena realizační smlouva. Výslovné zakotvení promlčecí povahy této jednorozční lhůty v novém občanském zákoníku je podle mého názoru velmi vhodným řešením. Shodně s obchodněprávním zněním závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne, pokud oprávněný nevyzve včas zavázaného k uzavření budoucí smlouvy. Předběžná smlouva je tradičně uzavírána s klauzulí *rebus sic stantibus* a v případě podstatné změny poměrů tak závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne vlastní změnou poměrů přímo ze zákona. Převzetí této občanskoprávní konstrukce je podle mého názoru přínosným řešením, neboť je v souladu s pravým smyslem *clausule rebus sic stantibus*.

Právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku je poměrně stručná, obsahuje mezery a vzhledem k této skutečnosti vznikala řada interpretačních a aplikačních problémů, se kterými se teorie a hlavně právní praxe vypořádaly poměrně obstojně. Často

přicházela v úvahu taktéž analogická aplikace obchodněprávní úpravy předběžné smlouvy na vztahy občanskoprávní. Úprava v obchodním zákoníku je značně podrobnější a flexibilnější a smluvním stranám nabízí více možností, jak řešit právní následky z předběžné smlouvy plynoucí. Nový občanský zákoník přebírá s některými modifikacemi normativní konstrukci předběžné smlouvy platného obchodního zákoníku a takové rozhodnutí zákonodárce lze hodnotit vcelku pozitivně.

Podařilo se mi naplnit cíle a záměr mé kvalifikační práce. Podal jsem detailní analýzu právního institutu smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku. Provedl jsem rovněž rozbor předběžné smlouvy zakotvené v obchodním zákoníku a tyto dvě právní úpravy jsem podrobil vzájemné komparaci. Nedílnou součástí práce je uvedení výsledků a poznatků judikatorní praxe ve vztahu ke zkoumanému institutu. Judikatura soudů není jen přejímána, ale je také kriticky hodnocena a jsou uváděna možná řešení dané problematiky. Představil jsem také historický vývoj smlouvy o smlouvě budoucí a vymezil právní úpravu smlouvy přípravné. Další výzkum by se mohl zabývat zejména praktickými poznatky a dopady, které přinese právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí v novém občanském zákoníku. Bylo by rovněž vhodné zabývat se podrobněji institutem přípravné smlouvy a problematikou rámcové smlouvy.

Závěrem mohu konstatovat, že i když se prvky právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v jednotlivých kodifikacích postupem doby a rozvojem společnosti mění, primární podstata tohoto zkoumaného právního institutu zůstává zachována a nezměněna již po staletí.

Použité prameny

Literatura

Monografie a komentáře

1. BEJČEK, Josef, ELIÁŠ, Karel, RABAN, Přemysl, a kol. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. Praha: C. H. Beck, 2007. 585 s.
2. DAVID, Ludvík, IŠTVÁNEK, František, JAVŮRKOVÁ, Naděžda, KASÍKOVÁ, Martina, LAVICKÝ, Petr, a kol. *Občanský soudní řád: komentář. I. díl. § 1-200za*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 1108 s.
3. ELIÁŠ, Karel, a kol. *Občanský zákoník I. § 1-487: velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008. 1391 s.
4. FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 718 s.
5. FIALA, Josef, KINDL, Milan, a kol. *Občanský zákoník: komentář. I. díl. § 1-487*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 904 s.
6. HAJN, Petr, BEJČEK, Josef. *Jak uzavírat obchodní smlouvy*. Praha: Linde, 2003. 284 s.
7. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2003. 1219 s.
8. JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. 1491 s.
9. KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s.
10. KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995. 247 s.
11. KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: ASPI a.s., 2005. 612 s.
12. KOPÁČ, Ludvík. *Obchodní kontrakty I*. Praha: Prospektrum, 1993. 368 s.
13. KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské: právo obligační*. Praha: Všehrad, 1932. 364 s.
14. MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. Praha: C. H. Beck, 2010. 276 s.
15. PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. Praha: Linde, 1996. 959 s.
16. PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo: obligační právo – komparativní rozbor. 4. díl*. Praha: ASPI, 2009. 396 s.

17. ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.* Praha: V. Linhart, 1936. 866 s.
18. SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964.* Brno: Doplněk, 1993. 594 s.
19. ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš, a kol. *Obchodní zákoník: komentář.* Praha: C. H. Beck, 2009. 1375 s.
20. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I. §1-459: komentář.* Praha: C. H. Beck, 2008. 1236 s.
21. VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského.* Praha: Nákladem vlastním, 1923. 312 s.

Články v odborných časopisech

1. CHALUPA, Luboš. K výroku soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1998, roč. 6, č. 11, s. 562 – 565.
2. RICHTER, Jaromír. Smlouva o smlouvě. *Právní rádce*, 1994, roč. 3, č. 5, s. 19.
3. ŠIKL, Heřman. O smlouvě předběžné dle práva rakouského. *Právník*, 1885, roč. 24, č. 12, s. 397 – 437.
4. ŠVESTKA, Jiří. Smlouva o smlouvě budoucí podle občanského zákoníku. *Právo a zákonnost*, 1992, roč. 40, č. 9, s. 550 – 557.
5. TOMSA, Miloš. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v obchodních vztazích. *Právní praxe*, 1993, roč. 41, č. 4, s. 209 – 216.

Zahraniční publikace

1. *Code civil du Québec: reglements relatifs au Code civil du Québec et lois connexes.* Cowansville: Les Éditions Yvon Blais Inc., 1998. 1670 s.
2. VOJČÍK, Peter. *Občiansky zákonník: stručný komentár.* Bratislava: IURA EDITION, 2009. 1234 s.

Právní předpisy

1. Zákon č. 946/ 1811 Sb., obecný zákoník občanský (ABGB).
2. Zákon č. 141/ 1950 Sb., občanský zákoník.

3. Zákon č. 94/ 1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů.
4. Zákon č. 99/ 1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
5. Zákon č. 101/ 1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu.
6. Zákon č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 87/ 1991 Sb.
7. Zákon č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
8. Zákon č. 109/ 1964 Sb., hospodářský zákoník.
9. Zákon č. 513/ 1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
10. Ústavní zákon č. 1/ 1993 Sb., Ústava České republiky.
11. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2 / 1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod.
12. Zákon č. 137/ 2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
13. Zákon č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník.
14. Občanský zákoník Québec.

Judikatura

1. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. I. ÚS 546/ 03.
2. Nález Ústavního soudu ze dne 4. 5. 2004, sp. zn. I. ÚS 113/ 04.
3. Nález Ústavního soudu ze dne 7. 12. 2004, sp. zn. I. ÚS 670/ 02.
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/ 96.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/ 97.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 603/ 97.
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 1999, sp. zn. 32 Cdo 2295/ 98.
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 103/ 99.
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. 25 Cdo 915/ 98.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 2078/ 99.
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/ 99.
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/ 2000.
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/ 2001.
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2002, sp. zn. 28 Cdo 2206/ 2001.
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2002, sp. zn. 33 Odo 352/ 2002.
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2003, sp. zn. 33 Odo 794/ 2002.
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 553/ 2003.

18. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 330/ 2002.
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2004, sp. zn. 32 Odo 807/ 2003.
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2105/ 2003.
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/ 2003.
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 33 Odo 824/ 2005.
23. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2006, sp. zn. 32 Odo 557/ 2006.
24. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/ 2006.
25. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2007, sp. zn. 33 Odo 343/ 2005.
26. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Odo 1160/ 2005.
27. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 2. 1996, sp. zn. 11 Cmo 1/ 96.
28. Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.3.1972, sp. zn. 7 Co 149/ 72.

Internetové zdroje

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, 598 s. [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 10. 5. 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>.

Shrnutí

Diplomová práce se zabývá právní problematikou smlouvy o smlouvě budoucí, která je v právním řádu České republiky obsažena v zákoníku občanském a v zákoníku obchodním. Pactum de contrahendo představuje právně závazný základ pro uzavření určité smlouvy v budoucnu. Cílem práce je podat rozbor smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v občanském zákoníku a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy upravené v obchodním zákoníku a vzájemně tyhle dvě právní úpravy komparovat. Nedílnou součástí analýzy tohoto právního institutu je uvedení názorů a závěrů judikatorní praxe, zejména Nejvyššího soudu, ke kterým je přístupováno i z hlediska kritického hodnocení a zaujetí autorových vlastních právních názorů a stanovisek.

Úvodní kapitola práce se věnuje historickému vývoji institutu smlouvy o smlouvě budoucí. Vedle římskoprávní úpravy je pojednáno o tomto institutu z hlediska jeho zakotvení v obecném zákoníku občanském a jsou rozebírány i další právní úpravy v zákonících platných na území dnešní České republiky až do nabytí účinnosti tzv. velké novely občanského zákoníku a přijetí obchodního zákoníku. Je nutné zdůraznit, že dřívější právní úpravy výrazně inspirovaly současné znění smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku i v zákoníku obchodním.

Druhá kapitola obsahuje nejprve vymezení a obecnou charakteristiku smlouvy o smlouvě budoucí i z hlediska jejího základního účelu a významu a poté je věnována pozornost ústavnímu zakotvení předběžné smlouvy. Důležitou částí této kapitoly je rovněž problematika právního režimu předběžné smlouvy. Komplexní právní rozbor smlouvy o smlouvě budoucí v občanském zákoníku přináší následující třetí kapitola. Jsou vymezeny pojmové znaky předběžné smlouvy a její odlišení od právního institutu smlouvy přípravné. Prostor je věnován rozboru obsahových a formálních náležitostí tohoto institutu. Věnují se rovněž otázce splnění závazku z předběžné smlouvy a především právním následkům neuzavření budoucí smlouvy. Závěr kapitoly se zabývá klauzulí rebus sic stantibus. Je rovněž představen institut příbuzný smlouvě o budoucí smlouvě zakotvený v občanském zákoníku kanadské provincie Québec, kterým je příslib uzavřít smlouvu. Občanskoprávní úprava pacta de contrahendo je detailně komparována s obchodněprávní úpravou smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, jejíž analýza je obsahem kapitoly čtvrté této práce.

Čtvrtá kapitola tak podává charakteristiku smlouvy o uzavření budoucí smlouvy

v obchodním zákoníku, vymezuje její pojmové znaky a odlišuje od institutu smlouvy rámcové. Tahle část práce se pak věnuje rozboru obligatorních náležitostí předběžné smlouvy, splnění závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy i právním následkům neuzavření realizační smlouvy. Závěr kapitoly patří problematice *clausula rebus sic stantibus* a časovému hledisku zániku závazku z předběžné smlouvy. Předposlední pátá kapitola zahrnuje výklad o právním institutu přípravné smlouvy. Obsahem je právní úprava zakotvená v obecném zákoníku občanském, v občanském a obchodním zákoníku a konečně v novém občanském zákoníku.

Závěrečná kapitola se věnuje právnímu institutu smlouvy o smlouvě budoucí v novém občanském zákoníku, který přebírá s drobnými odchylkami normativní konstrukci smlouvy o uzavření budoucí smlouvy v platném obchodním zákoníku. Po pojmovém vymezení jsou definovány obsahové náležitosti předběžné smlouvy v novém soukromoprávním kodexu. Obsahem je také problematika právních následků při neuzavření budoucí smlouvy a úprava zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí.

Summary

The diploma thesis deals with the legal regulation of the institute of the preliminary contract, which is contained in the Civil Code and Commercial Code in the legal order of the Czech republic. *Pactum de contrahendo* represents legally binding basis for making a contract in the future. The aim of diploma thesis is to submit an analysis of the contract for future contract modified in the Civil Code and an agreement to conclude a future contract regulated in the Commercial Code and to submit reciprocal comparison. The constituent of an analysis of this legal institute is performance the opinions and conclusions of the established practise of the courts especially of the Supreme Court, which is also criticized and author gives his own legal opinion and conclusion.

The introductory chapter gives a historical development of the contract for future contract. This part contains the legal regulation in the Roman Law, in the Common Civil Code (ABGB) and other legal regulations in the codes which were in force in the territory of current Czech republic until the big amendmend of the Civil Code took effect and the Commercial Code was enacted. It is necessary to emphasize that the previous legal regulations were significant inspiration for the contemporary version of the contract for future contract in the

Civil Code and also in the Commercial Code.

The second chapter contains determination and general characterization of the contract for future contract which gives a primary aim and meaning and the constitutional framework of the preliminary contract follows. The important part of this chapter is problematic of the legal regime of the preliminary contract. Complex legal analysis of the contract for future contract in the Civil Code contains subsequent third chapter. Essential elements of the preliminary contract are determined and distinguished from the institute of preparatory contract. Essential elements of the content and formal elements of this institute are analysed. Civil Code Québec regulates related institute which is called the promise to enter into a contract which is also performed. I occupy oneself with the performance of preliminary contract and particularly with legal consequences from a breach of obligation to make a future contract. The final part of this chapter deals with *clausula rebus sic stantibus*. Civilian regulation of *pactum de contrahendo* is particularly compared with the commercial regulation of an agreement to conclude a future contract which is analysed in the fourth chapter.

The fourth chapter gives a characterization of an agreement to conclude a future contract in the Commercial Code, defines the essential elements and distinguishes from the institute of master contract. This part of work deals with the essential elements of the preliminary contract, performance of preliminary contract and with legal consequences from non-making a realising contract. The final part of chapter includes problematic *clausula rebus sic stantibus* and extinction of an obligation from a time point of view. The fifth chapter includes interpretation of the preparatory contract institute. This chapter contains a legal regulation in the Common Civil Code (ABGB), Civil Code, Commercial Code and finally in the new Civil Code.

The final chapter analyses and assesses a legal institute of the contract for future contract in the new Civil Code which adopts with venial alterations a regulatory legislation of an agreement to conclude a future contract in the Commercial Code in force. The preliminary contract is determined and the essential elements of the content in the new private code are defined. Legal consequences from non-making a future contract and regulation of extinction of an obligation are also qualified.

Klíčová slova/ Key words

Klíčová slova:

smlouva o smlouvě budoucí, předběžná smlouva, přípravná smlouva, rámcová smlouva, závazek uzavřít budoucí smlouvu, budoucí smlouva, realizační smlouva, oprávněná strana, zavázaná strana, promlčecí lhůta, prekluzivní lhůta, porušení závazku uzavřít budoucí smlouvu, clausula rebus sic stantibus, autonomie vůle, právo na náhradu škody, žaloba na nahrazení projevu vůle.

Key words:

contract for future contract, preliminary contract, preparatory contract, master contract, obligation to make a future contract, future contract, realising contract, beneficiary, obligor, limitation period, time for the extinguishment of a right, breach of obligation to make a future contract, clausula rebus sic stantibus, autonomous will, right of damages, action for substitution declaration of will.