

**Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta**

Petra Drapáčová

**Smlouva o smlouvě budoucí - s důrazem na změny v regulaci
nového občanského zákoníku**

Diplomová práce

Olomouc 2017

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Smlouva o smlouvě budoucí - s důrazem na změny v regulaci nového občanského zákoníku vypracovala samostatně a citovala všechny použité zdroje.

V Olomouci, dne

Podpis:

Tímto děkuji JUDr. Petru Bezouškovi, Ph.D., za odborné vedení diplomové práce, zpětnou vazbu, cenné rady a komentáře, díky nimž je diplomová práce v této podobě.

Dále bych ráda poděkovala svému příteli, který je mým hnacím motorem.

Obsah

Úvod.....	5
1 Pojmové vymezení smlouvy o smlouvě budoucí.....	7
1.1 Subjekty smlouvy o budoucí smlouvě	11
1.2 Rozlišení smlouvy o smlouvě budoucí s dohodou o dodatečném doplnění smlouvy	13
1.3 Přejícná ustanovení ke vztahu ke Smlouvě o smlouvě budoucí	15
2 Povinnost uzavřít v budoucnu smlouvu	18
2.1 Prodlení s výzvou k uzavření smlouvy	20
2.2 Změna okolností.....	21
3 Vymezení obsahu smlouvy	25
3.1 Soudní nahrazení projevu vůle a určení obsahu smlouvy.....	28
4 Žaloba na určení obsahu budoucí smlouvy.....	30
4.1 Promlčecí lhůta k doplnění obsahu budoucí smlouvy	34
5 Zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu.....	35
Závěr.....	37
Seznam použitých zdrojů.....	40
Abstract.....	43
Seznam klíčových slov.....	44
Index.....	45

Úvod

Téma diplomové práce s názvem Smlouva o smlouvě budoucí - s důrazem na změny v regulaci nového občanského zákoníku, jsem si zvolila z několika důvodů. Při přemýšlení nad vhodným tématem pro zpracování diplomové práce jsem se řídila následujícími kritérii. Primárně jsem se chtěla zaměřit na občanské právo. Druhým důvodem pro volbu tohoto tématu byl můj cíl, komplexně pojednat o institutu, který není s ohledem na dostupnou literaturu celistvě popsán. Po konzultaci s mým vedoucím diplomové práce jsme se shodli, že úprava smlouvy o smlouvě budoucí bude pro mne nejvhodnějším tématem.

Úprava smlouvy o smlouvě budoucí před účinností nového občanského zákoníku byla obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“) a zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „Obchodní zákoník“). Je nutné zdůraznit, že v diplomové práci jednotlivé právní úpravy nebudu srovnávat, ale pouze reflektovat, jaké změny nový občanský zákoník přinesl, popřípadě jaké jsou s těmito změnami spojeny následky.

V rámci nové právní úpravy, konkrétně v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), nalezneme smlouvu o smlouvě budoucí v ustanoveních § 1785 NOZ až 1788 NOZ. Cílem diplomové práce je jednotlivá ustanovení podrobně analyzovat, reflektovat starou právní úpravu jak v občanském, tak v obchodním zákoníku a v neposlední řadě zohlednit rozhodovací činnosti soudů (resp. Nejvyššího soudu České republiky), v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí. Z mé práce by mělo mj. vyplynout, jaký vliv má nová právní úprava na dosavadní judikaturu a její závěry.

Téma diplomové práce bude zpracováno v rámci právní úpravy v České republice.

Komplexní zpracování smlouvy o smlouvě budoucí nenalezneme. Z tohoto důvodu se mnou zvolené zdroje, pro co nejcelistvější pohled na tento institut, skládají zejména ze samotného textu zákona, komentářů k NOZ, právních článků a internetových zdrojů. Velkou část použitých zdrojů bude představovat rozhodovací činnost soudů, přičemž budu zmiňovat jak starší soudní rozhodnutí, tak ta aktuální. Zároveň při zmínce u jednotlivých soudních rozhodnutí upozorním na ta, která dle NOZ nejsou aplikovatelná.

Diplomová práce je rozdělena do 5 kapitol. Ačkoliv se obsah systematicky odlišuje od úpravy v zákoně, dle mého názoru je toto rozdělení přehlednější, a pro čtenáře srozumitelnější.

V první kapitole se zaměřím na pojmové vymezení smlouvy o smlouvě budoucí, zmíním podstatné rozdíly oproti předchozí úpravě. Zaměřím se na formu smlouvy o smlouvě budoucí a budoucí smlouvy, která je nutná z hlediska její platnosti. V první části se dále budu zabývat

subjekty smlouvy o smlouvě budoucí, které jsou nezbytnou součástí kontraktačního procesu. Považuji za nezbytné odlišit úpravu smlouvy o smlouvě budoucí od jiných smluv jí podobných. Porovnám právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí s dohodou o dodatečném doplnění obsahu smlouvy upravenou v ustanoveních § 1748 NOZ a § 1749 NOZ. V poslední podkapitole první části se budu zabývat aplikací přechodných ustanovení v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí. Cílem by měl být jasný přehled, za jakých okolností je aplikovatelná stará a při naplnění jakých předpokladů je použitelná, nová právní úprava.

Další část práce bude obsahovat rozbor kontraktační povinnosti smluvních stran, která může být formulována jako povinnost jednostranná, dvoustranná, popřípadě povinnost s různými modifikacemi. Dále se budu zabývat tím, jaký je možný důsledek prodloužení oprávněné strany s výzvou k uzavření smlouvy. Tuto část uzavřu analýzou kvalifikované změny poměrů, která může mít za následek zánik kontraktační povinnosti zavázané strany.

Třetí kapitola bude obsahově zaměřena na způsob, jakým by měly smluvní strany vymezit obsah budoucí smlouvy. Jaké jsou možnosti ujednání obsahu a jakým způsobem může ujednaný obsah ovlivňovat budoucí nároky oprávněné strany. Součástí třetí kapitoly bude pojednání o možnostech řešení situace prodlévající smluvní strany s kontraktační povinností.

V předposlední části diplomové práce se budu zabývat procesní stránkou problematiky smlouvy o smlouvě budoucí - žalobou na nahrazení projevu vůle, aktivní legitimací smluvních stran pro podání žaloby na určení obsahu budoucí smlouvy upravenou v ustanovení § 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Kupříkladu budu hledat odpověď na otázku, v jakých intencích může soud původní dohodu smluvních stran měnit.

V poslední kapitole diplomové práce se budu zabývat zánikem povinnosti uzavřít budoucí smlouvu, přičemž zohledním také starou právní úpravu. Z důvodu srozumitelnosti pro čtenáře jsem však zvláštní důvody pro zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu zahrnula již do druhé kapitoly.

Metodu, kterou jsem si zvolila pro zpracování diplomové práce, je analýza. Analýzu jsem si zvolila z toho důvodu, jelikož se domnívám, že koresponduje s cílem práce, kterého v práci chci dosáhnout. Charakterem analýzy je rozbor zkoumaného předmětu a podrobnější poznání předmětu jako celku.

V závěru práce se budu snažit zdůraznit ty nejpodstatnější rozdíly z hlediska nové právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí.

1 Pojmové vymezení smlouvy o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí neboli „pactum de contrahendo“ zakládá mezi minimálně dvěma smluvními subjekty kontraktační povinnost¹, z nichž vyplývá povinnost uzavřít v budoucnu a v ujednané lhůtě jinou smlouvu. Jedná se tedy o smluvní přímus založený smlouvou, ovšem k závazku jsou jedna či více smluvních stran povinovány zákonem. Institut smlouvy o smlouvě budoucí prošel významnou změnou, neboť za předešlé souběžné účinnosti starého občanského zákoníku a obchodního zákoníku existoval ze smlouvy plynoucí smluvní přímus ve dvou podobách. Dle starého občanského zákoníku byly strany povinovány dohodnout se alespoň o podstatných náležitostech smlouvy, zatímco obchodní zákoník požadoval určení předmětu plnění alespoň obecným způsobem. Oba předpisy ukládaly písemnou formu. Současná úprava nároky kladené na formu opouští, dále nevyžaduje sjednání lhůty pro vyzvání k plnění.²

Povinnost může směřovat jak k uzavření smlouvy výslovně v zákoně pojmenované, tak i k uzavření smlouvy, která není jako zvláštní smluvní typ upravena.³ Účelem smlouvy o smlouvě budoucí je zavázat jednu či více stran k uzavření budoucí smlouvy za situace, když strany nejsou schopny či ochotny ujednat všechny náležitosti budoucí smlouvy.

Před rekonstrukcí byla právní úprava uzavírání smluv roztržštěná. Vedle obecné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, existovala právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí obsažená v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb., a to konkrétně v ustanovení § 269 a následujících, přičemž se vycházelo především z úpravy v ustanovení § 289 a násl. obchodního zákoníku, která obsahovala vymezení povinnosti týkající se uzavření tzv. budoucí smlouvy.⁴

Nový občanský zákoník rozlišuje smlouvu o smlouvě budoucí a dohodu stran o budoucím doplnění smlouvy soudem nebo třetí osobou, přičemž tato náležitost je podmínkou účinnosti smlouvy.⁵ Od smlouvy o smlouvě budoucí musíme odlišit případ, v němž strany uzavřou smlouvu a ujednají, že má být doplněna (soudem či jiným subjektem).

Dle ustanovení § 1785 NOZ se „*Smlouvou o smlouvě budoucí nejméně jedna ze stran zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.*“ Zákon

¹ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 131.

² OTROŠINOVÁ, Dominika. *Povinnost uzavřít smlouvu v soukromém právu v České republice* [online]. pravniprostor.cz, 24. června 2015 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/povinnost-uzavrit-smlouvu-v-soukromem-pravu-ceske-republiky>>.

³ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 282.

⁴ HULMÁK, Milan. Uzavírání smluv podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, č. 1, s. 25-30.

⁵ Ustanovení §1748 a násl. NOZ.

ji označuje jako smlouvu budoucí, můžeme se také setkat s označením smlouva hlavní či smlouva připravovaná.⁶

Nelze se však výlučně zaměřovat pouze na označení smlouvy jako právní skutečnosti, dle ustanovení §555 odst. 1 NOZ zkoumáme především obsah a účel daného závazku i proti jeho označení. Dosavadní praxe tudíž nevyklučuje, aby se úprava použila nejen na budoucí smlouvu jako takovou, ale také na dohodu, která směřuje k jiným následkům než je vznik závazku, pokud splňuje náležitosti, které se vyžadují od této smlouvy a kterými se budu zabývat v následující podkapitole. Je tedy možné, aby strany uzavřely dohodu o budoucí smlouvě. Dokonce se připouští použití právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí např. na smlouvy dědické či smlouvy o úpravě majetkového režimu společného jmění manželů.⁷

Je nutné si také uvědomit, že smlouva o smlouvě budoucí není zvláštním typem smlouvy, což lze dovést také v rámci jejího vymezení, a to v dílu druhém NOZ upravující institut smlouvy. Smlouva o smlouvě budoucí je pouhou modifikací v procesu kontraktace.⁸

Při posuzování zda se jedná pojmově o smlouvu o smlouvě budoucí, bude třeba brát v potaz skutečnou vůli stran a zaměřit se na rozlišení smlouvy o smlouvě budoucí od tzv. punktací, které upravují v ustanovení § 1726 NOZ otázku neujednání určité záležitosti, která měla být původně součástí obsahu smlouvy. Na rozdíl od smlouvy o smlouvě budoucí představují punktace pouhý připravovaný dokument.⁹ Východiskem je, že pokud některá ze stran dala při vyjednávání o konečné podobě smlouvy najevo, že požaduje dohodu ještě o nějaké další záležitosti, bude i ona součástí obsahu smlouvy, který je nutno ve smlouvě o budoucí smlouvě určit. Pokud by to zřejmé nebylo, budeme toto ujednání posuzovat jako tzv. punktace dle §1726 NOZ.¹⁰

Jakou formu by měla mít smlouva o smlouvě budoucí? Jelikož nový občanský zákoník staví na bezformálnosti právního jednání, který je zde výslovně upraven, a to konkrétně v ustanovení §559 NOZ, každý má právo si zvolit pro právní jednání libovolnou formu, ledaže je omezen ujednáním mezi stranami nebo zákonem, který formu výslovně stanoví. Dle důvodové zprávy, která se vyjadřuje k ústupku od písemné formy budoucí smlouvy, nelze požadavek písemné formy stavět jen na problematice dokazování. Zároveň také zdůrazňuje, že jen na

⁶ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 282.

⁷ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 282.

⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 130.

⁹ *Důvodová zpráva ke novému občanskému zákoníku*, s. 431 [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 26. 5. 2017].

Dostupné na < <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹⁰ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 132.

základě tohoto důvodu nelze byrokraticky omezovat smluvní volnost ve volbě formy právního jednání.¹¹

Je třeba vycházet z toho, že strany naprostou většinu smluv plní dobrovolně a že ani v případech vymáhání plnění ze smlouvy před soudem, mnohdy vedou spor o toto plnění, nikoli o existenci nebo platnost smlouvy. Navíc je na volbě smluvních stran a jejich autonomie vůle, zda si případné riziko potíží s dokazováním uvědomí, vyhodnotí a zda je podstoupí nebo nepodstoupí, protože každá z nich má právo na písemné formě smlouvy trvat.¹² Není tudíž zvláštní důvod obecným požadavkem písemné formy zatěžovat projevy vůle stran neplatností, třebaže strany při uzavření smlouvy i při plnění závazku mají vůli splnit, k čemu se zavázaly.¹³

Východiskem pro formu smlouvy o smlouvě budoucí je, že postačí i ústní forma v případech, když je vyžadována písemná či přísnější forma. Zákon však v některých případech určitou formu právního jednání konkrétně vyžaduje, a v případě jejího nesplnění může být až ultima ratio stíženo absolutní neplatností. Typickým příkladem požadavku písemné formy je zřízení či převádění věcného práva k nemovité věci uvedené v ustanovení § 560 NOZ. Můžeme také narazit na názory, že požadavek písemné formy pro smlouvy, jimiž je zřizováno věcné právo k nemovitostem, by měl platit pro samotnou smlouvu o smlouvě budoucí.¹⁴ Je třeba si však uvědomit, že v § 560 NOZ tohoto ustanovení je požadavek písemné formy pouze ke vztahu konkrétního zřízení či převádění práva, popřípadě jeho změny či zrušení.

Z toho lze dovodit, že požadavek na budoucí smlouvu týkající se věcného práva k nemovitým věcem nebude aplikován, jelikož samotná budoucí smlouva tuto realizaci nepředstavuje, nedochází k dotčení právních vztahů, pouze je sjednána kontraktační povinnost ve vztahu ke smlouvě, která má být v budoucnu uzavřena.¹⁵ Tento závěr se bude také aplikovat na formální požadavek podpisů více osob na těžce listině, učiněné při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovitým věcem, uvedený v § 561 odst. 2 NOZ. V této souvislosti se vyjádřil také Nejvyšší soud (dále jen „NS“): „*Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelační číslo převáděných pozemků, je neurčitá, a proto neplatná, a to i v případě, že jsou pozemky ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. Označení pozemků ve smlouvě o smlouvě budoucí pouze údajem o katastrálním území a minimální výměře pozemků není určitým vymezením*

¹¹ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 441-442 [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 20. 3. 2017]. Dostupné na < <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹² Ustanovení § 1785 NOZ.

¹³ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 441-442 [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 20. 3. 2017]. Dostupné na < <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹⁴ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 284.

¹⁵ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 20. května 2017]. Dostupné na < <https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTGjxQrnQ/>>.

*předmětu budoucí smlouvy a tento nedostatek nelze nahradit ani výkladem projevu vůle.*¹⁶ Tento názor NS je překonán, jelikož formou výkladových pravidel dojdeme k tomu, že primární je úmysl jednajících, byl-li tento úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Tudíž postačí, pokud je právní jednání dostatečně určité pro smluvní strany.¹⁷

Argumentovat bychom mohli podobným způsobem, v případě smlouvy o smlouvě budoucí, pokud by se nejednalo přímo o smlouvu, již by věcné právo bylo realizováno, ale pouze převáděno. K tomu se vyjádřil NS, a to v usnesení ze dne 30. října 2002, pod sp. zn. 30 Cdo 1414/2002, který je však překonán. Uvedl, že „*Smlouva o smlouvě budoucí, týkající se převodu nemovitostí, musí být uzavřena písemně a musí obsahovat vymezení předmětu převodu a kupní ceny; projevy účastníků však nemusí být na téže listině*“. Nejvyšší soud vycházel z ustanovení starého občanského zákoníku, kde byl dán nejen požadavek na písemnou formu, ale také pokud by šlo o smlouvu o převodu nemovitých věcí, musí být podpisy účastníků na téže listině.¹⁸

Požadavek na formu budoucí smlouvy však nelze automaticky přenášet na smlouvu o smlouvě budoucí. Dovozuje se, že ačkoliv není pro smlouvu o smlouvě budoucí výslovně stanovena písemná forma, v určitých případech bude nutná, a to dle účelu, jaký plní požadavek písemné formy budoucí smlouvy. Povinná písemná forma směřuje k ochraně smluvních stran před jejich ukvapeností, tudíž při posuzování požadavku písemné formy, musíme vždy zkoumat k jakému účelu má budoucí smlouva směřovat.¹⁹

Oproti původní úpravě je úprava v novém občanském zákoníku dispozitivní. V případě nesplnění povinnosti uzavřít smlouvu ze strany zavázané si strany mohou sjednat i následky tohoto porušení, které nejsou v zákoně výslovně stanoveny, což je upraveno v ustanovení § 1725 NOZ. Další požadavek na úpravu vychází z obecných ustanovení, a to konkrétně z ustanovení § 1 odst. 2 NOZ, samotná smlouva a její obsah nesmí být v rozporu se zákonem, dobrými mravy, narušovat veřejný pořádek či práva týkající se postavení osob. Naopak předmětem úpravy již není otázka, za jakých okolností může oprávněná strana nárokovat náhradu škody, která byla upravena v obchodním zákoníku, konkrétně v ustanovení § 292.²⁰ Obchodní zákoník řešil otázku jasně. Zavázaná strana měla povinnost smlouvu s konkretizovaným obsahem uzavřít, pokud by tuto povinnost porušila, odpovídala následně za škodu. Závazek k náhradě škody však nastupoval jen vedle závazku kontraktačního, ledaže zavázaná strana o uzavření smlouvy neoprávněně odmítla jednat. Na jedné straně zde byla povinnost konkretizovanou

¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2006, sp. zn. NS 33 Odo 273/2001

¹⁷ BEZOUŠKA, P a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekonstrukci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 417.

¹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2002, sp. zn. 30 Cdo 1414/2002

¹⁹ ČECH, Petr. Výkladem k povinné písemné formě, *Právní rádce*, rok 2016, č. 10, s. 50.

²⁰ BĚLOHLÁVEK a. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 175-176.

smlouvu uzavřít, na druhé straně právo o konkretizaci dané smlouvy jednat. V takovém případě pak zavázaná strana podstupovala riziko, že oprávněná strana se bude namísto uzavření smlouvy domáhat náhrady škody.²¹

Dle NOZ se při uplatnění nároku na náhradu škody bude vycházet z ustanovení hlavy III. NOZ, upravující závazky z deliktů. Ustanovení § 2913 NOZ vymezuje, že pokud strana poruší povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou nejen druhé osobě, ale i osobě, jejímuž zájmu mělo plnění ze smlouvy zjevně sloužit. Strana se této povinnosti k náhradě škody může zprostit, pokud prokáže, že porušení povinnosti bylo v příčinné souvislosti s nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážkou, vzniklé nezávisle na její vůli. Právo na náhradu škody vznikne vždy, pokud dojde k prodlení zavázané strany k uzavření smlouvy, a pokud budoucí smlouva nebude uzavřena, oprávněná strana bude mít právo na náhradu škody vzniklé ze samotného neuzavření této smlouvy. Zároveň si smluvní strany mohou ujednat náležitost, a to sankcionování porušení kontraktační povinnosti prostřednictvím smluvní pokuty v konkrétní výši.²²

1.1 Subjekty smlouvy o budoucí smlouvě

Důležitým a neoddelitelným prvkem je úprava subjektů smlouvy o budoucí smlouvě, která prošla řadou změn. Nová občanskoprávní úprava vymezuje subjekty smlouvy o smlouvě budoucí v § 1785 NOZ jako strany, tedy dle vzoru úpravy v obchodním zákoníku. Původní občanský zákoník v § 50a pro subjekty smlouvy o budoucí smlouvě užíval výraz „účastníci“. Přičemž již v původní úpravě bylo možné, aby se ve smlouvě zavázala k povinnosti uzavřít budoucí smlouvu pouze jedna strana. Toto tvrzení dokládá také rozhodnutí NS: „*Smlouva o uzavření budoucí smlouvy podle § 50a ObčZ zakládá smluvní povinnost jednoho či obou jejích účastníků*“.²³

Strany smlouvy o smlouvě budoucí a budoucí smlouvy budou zpravidla stejné. Tato situace však nemusí nastat vždy. Strany budou odlišné např. při univerzální sukcesi.²⁴ Tuto otázku řešil NS, když došlo ke změně subjektů v důsledku smrti původní strany smlouvy. V jednom ze svých usnesení NS potvrdil názor odvolacího soudu, že nic nebrání tomu, aby v řízení bylo pokračováno s procesní nástupkyní zemřelé smlouvy o budoucí smlouvě a nepřiklonil se k názoru, že případné porušení smluvních povinností by zavazovalo pouze „účastníky“ smlouvy, ale také její procesní nástupce. Zemře-li tedy strana v průběhu řízení o nahrazení prohlášení vůle

²¹ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. Občanský zákoník. *Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 134.

²² KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 20. května 2017]. Dostupné na <<https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrJfTGjxQrnQ/>>.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2012, sp. zn. 28 Cdo 1960/2011

²⁴ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 283.

smlouvy o budoucí smlouvě, lze v řízení pokračovat s tím, kdo věc, jež je předmětem této smlouvy (v situacích kde se bude jednat např. o budoucí kupní smlouvu), zdědil.²⁵

Zároveň Nejvyšší soud stanovil, že „Práva a povinnosti vyplývající se závazkových právních vztahů zásadně nezanikají smrtí oprávněné či povinné osoby, nýbrž přecházejí na jejich právní nástupce; zanikají pouze ta práva a povinnosti, jež jsou vázány svým trváním na určitou osobu; tato vázanost vyplývá buď z dohody, nebo ze zákona, nebo z vlastní povahy a účelu závazku (§ 579 obč. zák.). Vázanost podle § 50a obč. zák. (pozn. nyní § 1785) trvá zásadně i v případě smrti jedné ze stran“.²⁶

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí dle několika názorů autorů komentářů (např. M. Hulmák nebo J. Švestka), nic nebrání tomu, aby byla tato smlouva uzavřena ve prospěch třetí osoby. Dle ustanovení § 1767 NOZ „Má-li dlužník plnit třetí osobě, může věřitel požadovat, aby ji dlužník plnil“. V rámci úpravy této smlouvy se řeší zejména otázka, zda se jedná o tzv. pravou či nepravou smlouvu ve prospěch třetího. Toto pojmové rozlišení je podstatné z hlediska toho, zda a za jakých okolností nabývá či nenabývá přímý nárok třetí osoba vůči dlužníkovi. Rozhodující roli v určení, kam až sahají oprávnění třetího, zda jen k právu přijmout plnění, nebo i k přímému nároku požadovat předmětné plnění, se odkazuje na úpravu ve smlouvě.

V ustanovení § 1767 odst. 2 NOZ je uvedeno, že „Podle obsahu, povahy a účelu smlouvy se posoudí, za jakých okolností také třetí osoba nabyla přímé právo požadovat splnění. Má se za to, že třetí osoba takové právo nabyla, má-li být plnění hlavně ku prospěchu právě jí“. Z úpravy v zákoně lze tedy dovodit, že pokud se strany dohodnou na tom, že jedna ze stran bude povinna plnit v budoucnu třetí straně, třetí straně podle okolností případu vznikne přímé právo toho plnění požadovat a povinnou stranu ze smlouvy vyzvat. Tato možnost vyplývá také z judikatury. Závěr je takový, že smlouvu o smlouvě budoucí je možné uzavřít i ve prospěch třetí osoby.²⁷ To platí i v případě, že subjekt, v jehož prospěch je smlouva uzavřena, má teprve vzniknout (typicky v budoucnu vzniklé právnické osoby).²⁸

Původní občanský zákoník ani obchodní zákoník neobsahovaly úpravu pro změnu subjektů smlouvy o smlouvě budoucí, vycházelo se z obecných ustanovení. Problematické bylo řešení otázky, zda a jakým způsobem je změna subjektů možná. Stará právní úprava neznala institut postoupení smlouvy. Převod práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí na základě vůle stran se řešil prostřednictvím institutů postoupení pohledávky (dle § 524 SOZ) a převzetí dluhu (§ 531 SOZ), což nebylo zrovna přesné. K postoupení pohledávky ze smlouvy o smlouvě

²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2010, sp. zn. 33 Cdo 1691/2008

²⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2010, sp. zn. 33 Cdo 1691/2008

²⁷ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 20. května 2017]. Dostupné na <<https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTGjxOrnQ/>>.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 33 Odo 824/2005

budoucí se několikrát vyjadřoval NS, avšak velká míra rozhodnutí NS je k dnešnímu dni již překonána.

V této věci mohu uvést příklad z rozhodovací praxe NS. Žalovaná a společnost S. uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí, dle níž se žalovaná zavázala uzavřít kupní smlouvu ve lhůtě jednoho týdne, a to na základě písemné smlouvy ze strany společnosti S., a.s. Společnost postoupila smlouvu a žalobkyni právo na zaplacení pohledávky a právo na uzavření budoucí kupní smlouvy. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že na danou situaci nelze aplikovat ustanovení o postoupení pohledávky ze smlouvy o smlouvě budoucí. Argumentoval tím, že tato smlouva představuje dvoustranný právní vztah a zdůraznil, že předmětem postoupení mohou být pouze práva nikoliv povinnosti. Pokud by tedy byly zavázány touto smlouvou obě strany, v případě postoupení pohledávky by nastala situace, ve které by jedna smluvní strana měla právo na uzavření smlouvy vůči postupiteli.²⁹ Povinnost by však měla stále vůči postupníkovi.³⁰ Důvodem pro odmítnutí možnosti postoupení byla skutečnost, že by došlo ke změně v osobě jak dlužníka, tak věřitele. Je však třeba podotknout, že toto soudní rozhodnutí by nemělo být aplikováno, jelikož NOZ umožňuje postoupení smlouvy jako celku.³¹

Komentář k NOZ se k možnosti postoupení pohledávky ze smlouvy o smlouvě budoucí vyjadřuje tak, že tuto pohledávku zpravidla nelze postoupit. Odůvodňuje to nemožností oddělení povinnosti uzavření smlouvy od práva na uzavření téže smlouvy. Pokud by tato situace nastala, došlo by k hromadění povinnosti k uzavření téže smlouvy o smlouvě budoucí. V případě oboustranně zavazujících smluv by docházelo ke změně dlužníka závazku budoucího.³² Nový občanský zákoník tyto problematické situace ohledně změny subjektů vyřešil, a to úpravou institutu postoupení smlouvy, upraven v ustanovení § 1895 NOZ. Lze shrnout, že postoupení smlouvy o smlouvě budoucí je možné, ale jen za situace nevyklučuje-li to povaha smlouvy např., pokud by se jednalo o plnění, které by bylo vázáno výlučně na osobní vlastnosti zavázané nebo oprávněné strany.

1.2 Rozlišení smlouvy o smlouvě budoucí s dohodou o dodatečném doplnění smlouvy

Důvodem zahrnutí této podkapitoly do kompletního zpracování institutu smlouvy o smlouvě budoucí s porovnáním úpravy dohody o dodatečném doplnění smlouvy, je jejich podobnost, jelikož obě tyto smlouvy slouží podobnému účelu. Tímto účelem je úprava

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000

³⁰ DUBRAN, Miroslav. Několik poznámek ke změně v subjektech smlouvy o smlouvě budoucí. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 11, s. 42-43.

³¹ BEZOUŠKA, P a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 417.

³² HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 283.

v budoucnu vzniklých vztahů. Cílem této kapitoly je jejich rozlišení a porovnání. Starý občanský zákoník v ustanovení § 50b smluvním stranám umožňoval, aby obsah smlouvy byl doplněn, pokud se na tom smluvní strany dohodly. V takovémto případě mělo být aplikováno ustanovení o smlouvě o smlouvě budoucí, avšak jen za předpokladu, že strany daly najevo, že smlouva bude platit i bez tohoto doplnění. Smlouva mohla nabýt účinnosti i bez dodatečného doplnění. Je nutné podotknout, že dohoda o dodatečném doplnění smlouvy však nespadá pod smlouvu o smlouvě budoucí.

Ustanovení § 1748 NOZ uvádí: „*Má se za to, že ujednání, že určitá část obsahu smlouvy bude mezi stranami ujednána dodatečně, je podmínkou účinnosti této smlouvy*“. Toto ustanovení upravuje situace, pokud smlouva byla platně uzavřena, avšak ujednání určité náležitosti smlouvy je odloženo do budoucna. Tento postup je možný, jestliže zde byla shoda smluvních stran alespoň o podstatných náležitostech smlouvy a jestliže je dohodnuto, jakým způsobem budou chybějící náležitosti doplněny.³³ Je nutné zohlednit také to, že ustanovení je formulováno jako vyvrátitelná právní domněnka, tedy nelze obecně stanovit, že v případě, že určitá část obsahu smlouvy nebude mezi stranami ujednána dodatečně, bude to mít za následek neúčinnost této smlouvy.

Možnost dodatečného doplnění smlouvy je v NOZ upraven v ustanovení § 548 NOZ. V tomto paragrafu zákonodárce stanoví, že podmínka je odkládací jen za situace, že právní následky nastanou jen v případě, pokud je podmínka splněna. Zároveň je v rámci tohoto ustanovení, konkrétně § 548 odst. 3 NOZ, formulováno interpretační pravidlo, že v pochybnostech se jedná o podmínku odkládací. O pochybnosti se bude jednat, pokud z právního jednání nebo jeho povahy neplyne něco jiného.³⁴ Z právního hlediska je smlouva již platně uzavřena před splněním podmínky. Odkládací podmínka má pouze vliv na účinnost této smlouvy. Podmíněná smlouva je smlouvou, která vyvolává právní následky, nikoliv však právo na samotné plnění. Nelze tvrdit, že tato smlouva není součástí právního řadu, jelikož smluvním stranám ze smlouvy vyplývají povinnosti, např. strany jsou povinny jednat tak, aby nedošlo ke zmaření splnění podmínky.³⁵ Nedoplnění obsahu budoucí smlouvy vede tedy k tomu, že smlouva nenabude účinnosti.³⁶

Hranice toho, kdy obsah budoucího doplnění bude posuzován také jako smlouva o smlouvě budoucí, se bude posuzovat na základě vymezení obsahu doplnění. Dle komentáře k NOZ, pokud je obsah budoucího doplnění vymezen alespoň obecným způsobem, bude se také jednat o smlouvu o smlouvě budoucí. Nic na tom nemění skutečnost, že tento

³³ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 143.

³⁴ MELZER, F. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III.* § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 543.

³⁵ MELZER, F. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III.* § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 547.

³⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 65.

kontrakt je pojmově označen jako dohoda. V těchto případech je pak možné využít úpravy dle ustanovení § 1785 NOZ a násl.³⁷ Z toho mohu dovodit, že hlavním rozdílem mezi dohodou o dodatečném doplnění smlouvy a smlouvou o smlouvě budoucí je ten, že dohoda je platně uzavřena, jelikož se strany dohodly na podstatných náležitostech smlouvy. Následně záleží na tom, zda si sjednají obsah budoucího doplnění alespoň obecným způsobem. Pokud by k tomu došlo, obsah budoucího doplnění smlouvy se bude posuzovat také jako smlouva o smlouvě budoucí.

Druhý případ doplnění smlouvy je uveden v ustanovení § 1749 NOZ. Pokud se smluvní strany dohodly alespoň na podstatných náležitostech smlouvy s tím, že určitou náležitost určí třetí osoba nebo soud. S ohledem na to, že smluvní strany mají zájem být smlouvou vázány, bude smlouva platně uzavřena i bez ujednání náležitosti, která bude doplněna v budoucnu formou odkládací podmínky. Ve staré právní úpravě, konkrétně v ustanovení § 269 odst. 3 obchodního zákoníku byla vyžadována písemná forma smlouvy. NOZ od tohoto požadavku upustil.

Smluvní strany se v rámci této odkládací podmínky musí dohodnout na tom, kdo o určení třetí osoby nebo soudu požádá a v jaké lhůtě. Je na vůli smluvních stran, zda budou mít možnost určení třetí osoby nebo soudu obě smluvní strany či pouze jedna z nich.³⁸

I v rámci druhého případu se může za určitých okolností jednat o smlouvu o smlouvě budoucí. Bude se jednat o případ, pokud se smluvní strany shodnou, že s určením obsahu smlouvy třetí osobou nebo soudem, se bude pojit vznik smlouvy. V takovém případě bude smlouva posuzována jako smlouva o smlouvě budoucí.

Pokud smlouva nebude v přiměřené lhůtě doplněna, následkem bude její neúčinnost. Na rozdíl od úpravy v ustanoveních § 1748 NOZ a § 1749 NOZ neobsahujících vyvratitelnou právní domněnku účinnosti smlouvy, spojuje s doplněním účinnost smlouvy bez dalšího. Úprava je však dispozitivní a nic nebrání spojit s doplněním smlouvy jiné právní účinky, obdobně jako v případě, že smlouva má být doplněna ujednáním stran.³⁹

1.3 Přejedná ustanovení ke vztahu ke smlouvě o smlouvě budoucí

Úprava přechodných ustanovení je označována jako tzv. intertemporální právo, jehož základní zásadou, ze které vychází, je zásada neretroaktivity resp. zákazu retroaktivity. Obligační právo je postaveno na principu plné neretroaktivity, což znamená, že vznik právního poměru i jeho obsah se řídí starou právní úpravou, a to i po účinnosti NOZ. Důvodem pro tuto

³⁷ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 144.

³⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 66.

³⁹ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 145.

úpravu je především povaha obligačního práva, jež je založeno na autonomii vůle a ochrany nabytých práv.⁴⁰

Východiskem pro posouzení jakou právní úpravou za se budou řídit smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené přede dnem nabytí účinnosti NOZ, tedy před 1. lednem roku 2014, je následující ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ, ve kterém je uvedeno: „*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.*“

Pro správnou aplikaci přechodných ustanovení je nezbytné rozlišovat mezi závazkem vznikajícím ze smlouvy o smlouvě budoucí a závazkem, který vznikne z budoucí smlouvy.⁴¹

Závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí a budoucí smlouvy je třeba posuzovat samostatně. Pokud byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena za účinnosti SOZ, závazek ze smlouvy se bude řídit starou právní úpravou. U budoucí smlouvy tomu však může být naopak. Budoucí smlouva, která byla uzavřena za účinnosti NOZ, je novou právní skutečností, tudíž nejen budoucí smlouva ale také závazek obsažený v budoucí smlouvě, bude podléhat nové právní úpravě.⁴² Uzavřením budoucí smlouvy tak dochází k zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí, jelikož byla realizována. Zároveň nastane vznik nového závazku v případě uzavření budoucí smlouvy, který je na tom původním nezávislý, vzhledem k tomu, že zanikl. V takovém případě nic nebrání tomu, aby se budoucí smlouva mohla řídit novou právní úpravou.⁴³

Pro příklad uvedu následující situaci. Obsah budoucí smlouvy byl mezi smluvními stranami ujednán velmi podrobně a byl součástí smlouvy o smlouvě budoucí. Kontraktační proces probíhal před účinností NOZ. Budoucí smlouva má být uzavřena po účinnosti NOZ, smluvní strany však zjistí, že některá ujednání budoucí smlouvy jsou v rozporu s ustanovením NOZ. Bude možné tuto budoucí smlouvu uzavřít? Z ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ vyplývá, že smluvní strany se mohou dohodnout na tom, že práva a povinnosti z budoucí smlouvy se budou řídit novou právní úpravou. Pokud by smluvní strana výslovně neurčila, že se má budoucí smlouva řídit NOZ, bude závazek podržien staré právní úpravě. Aby se mohla budoucí

⁴⁰ TÉGL, P., WEINHOLD D. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III.* § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 1176.

⁴¹ KORBEL, František. *Přechodná ustanovení hmotného práva v souvislosti s novým občanským zákoníkem* [online]. Epravo.cz, 15.10.2014 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-hmotneho-prava-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem-95167.html>>.

⁴² TÉGL, P., WEINHOLD D. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III.* § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 1178.

⁴³ SZTEFEK, Martin. *Aplikace přechodných ustanovení NOZ na rámcové smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí a dodatky* [online]. Obczan.cz- komunitní portál o rekodifikaci, 6.7.2015 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.obczan.cz/clanky/aplikace-prechodnych-ustanoveni-noz-na-ramcove-smlouvy-smlouvy-o-smlouve-budouci-a-dodatky?do=detail-export>>.

smlouva řídit novou právní úpravou, vyžaduje se tudíž výslovné ujednání mezi stranami.⁴⁴
Závěrem lze konstatovat, že budoucí smlouva by byla platná a řídila by se starou právní úpravou.

⁴⁴ BEZOUŠKA, Petr. *A co staré smlouvy?* [online]. Prkpartners.cz, 13. 8. 2013 [cit. 25. května 2017]. Dostupné na <<https://www.prkpartners.cz/rekodifikace/legislativni-novinky/351-a-co-stare-smlouvy/>>.

2 Povinnost uzavřít v budoucnu smlouvu

Jednou z podstatných náležitostí, která musí být obsažena ve smlouvě o budoucí smlouvě je vymezení kontraktační povinnosti, povinnosti zavázané strany uzavřít v budoucnu smlouvu. Jen tak může být smlouva kvalifikována jako smlouva o smlouvě budoucí, a tím odlišitelná od jiných smluv jí na první pohled podobných. Tato povinnost může zatěžovat jednu nebo více stran.

Oproti úpravě v obchodním zákoníku jsou ustanovení budoucí smlouvy doplněna o povinnost minimálně jedné ze stran, strany oprávněné, učinit výzvu k uzavření smlouvy vůči straně povinné. Z ustanovení § 1786 NOZ vyplývá, že lhůta k plnění zavázané straně běží bez zbytečného odkladu poté, co jí k tomu vyzve oprávněná strana. Z časového určení „*bez zbytečného odkladu*“ je nutné dovodit, že jde o velmi krátkou lhůtu, již znamená bezodkladné, neprodlené a okamžité jednání, které směřuje ke splnění povinnosti popřípadě jiného projevu vůle smluvní strany. Doba trvání bezprostřední lhůty bude proměnlivá v závislosti na konkrétních okolnostech případu, tedy ad hoc.⁴⁵ Tuto lhůtu můžeme označit za dobu splatnosti dluhu, po jejím uplynutí se zavázaná strana dostává do prodlení. Teprve po jejím uplynutí může oprávněná strana uplatňovat u soudu své právo k určení obsahu soudem.

Další náležitostí, se kterou se pojí povinnosti uzavřít budoucí smlouvu je učinění výzvy oprávněnou stranou. Výzvu, za určitých okolností, můžeme řadit mezi podstatné a nezbytné náležitosti pro uzavření realizační smlouvy. Výzvu mezi nezbytné náležitosti řadit nebudeme, pokud je ujednáno, že zavázaná strana má povinnost předložit návrh na uzavření budoucí smlouvy. Povinnost k uzavření smlouvy může být formulována i jako povinnost přijmout návrh strany oprávněné. Oboustranná povinnost může být formulována tak, že každé straně vznikne oprávnění či povinnost učinit výzvu k uzavření smlouvy a povinnost druhé strany na základě výzvy smlouvu uzavřít. Pokud by se jednalo o smlouvu, kde vzniká povinnost k uzavření oběma stranám, ve smlouvě může být ujednáno, která strana je povinna učinit výzvu, jinak právo na výzvu mají obě strany.⁴⁶ Je na oprávněné straně, kdy bude požadovat její uzavření a kdy se plnění stane vymahatelným. Zároveň je ponecháno straně oprávněné na její vůli, zda výzvu v konečném důsledku učiní.

Vzhledem k tomu, že smlouva má být uzavírána s určitým časovým odstupem, může dojít ke změně okolností, za jakých smlouvu strany původně uzavíraly, tudíž již nebude možné trvat na uzavření budoucí smlouvy. Smluvní strana má jednoduchou možnost, jak tuto smlouvu zmařit. Nevyzvat zavázanou stranu. Vzhledem k tomu, že ustanovení týkající se kontraktační povinnosti

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2013, sp.zn. 32 Cdo 2484/2012

⁴⁶ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 283.

jsou dispozitivní⁴⁷, strany si mohou sjednat povinnost uzavřít smlouvu i bez výzvy. V těchto situacích se nebude jednat pojmově o výzvu, ale například jen o podnět nebo povinnost vypracovat ve stanovené lhůtě ofertu či výzvu k podání nabídky.⁴⁸

Účinky výzvy vyvolá jen výzva, jež je v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí. Je jednoznačné to, že strany si již v dohodě musí přesně vymezit, co může, popřípadě nesmí být obsahem výzvy. M. Tomsa se k tomu vyjadřuje, že taková výzva nemusí splňovat náležitosti oferty, to znamená, že oprávněný může nechat na povinném, zda některé prvky smlouvy konkretizuje.⁴⁹ Tím pádem však může nastat následující situace: Jestliže povinná strana bude konkretizovat obsah smlouvy, jaké oprávnění bude mít strana oprávněná? Přikláním se k názoru, že i samotná výzva by měla být v souladu s účelem, který sleduje uzavření budoucí smlouvy.⁵⁰ To znamená, že oprávněná strana nemá možnost výzvou měnit účel budoucí smlouvy. Při posuzování účelu se přihlédně k návrhu stran, okolnostem, za kterých byla smlouva uzavírána, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti byly dle principu poctivosti spravedlivě uspořádány.⁵¹ Obchodní zákoník řešil tuto otázku v ustanovení § 290 odst. 2 tak, že stanovil povinnost smlouvu konkretizovaného obsahu uzavřít, zároveň zde bylo přiznáno právo o konkretizaci jednat nebo požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti uzavřít smlouvu. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu smlouvy mohla oprávněná strana požadovat pouze v případě, jestliže zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy.⁵²

Zákon upravuje i situaci, pokud by oprávněná strana výzvu neučinila včas. Kontraktační povinnost zavázané straně zaniká. Dle ustanovení § 654 NOZ v kombinaci s ustanovením § 1788 odst. 1 NOZ bude následkem opožděné výzvy prekluze, tedy zánik nejen nároku ale také subjektivního práva. Vzhledem k obecné zásadě smluvní volnosti stran nic nebrání tomu, aby zavázaná strana budoucí smlouvu uzavřela, byť právo druhé strany prekludovalo.⁵³

Z textu zákona jasně vyplývá, že opožděná výzva má prekluzivní charakter. Vzhledem k dispozitivní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí, nic nebrání tomu, aby si strany ve smlouvě ujednaly, že opožděná výzva nebude postižena následkem prekluze. Přičemž tato skutečnost nemusí být učiněna výslovně, může vyplývat ze závazku samotného. Jako příklad mohu uvést

⁴⁷ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 133.

⁴⁸ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 286.

⁴⁹ TOMSA, M. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 940.

⁵⁰ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online].

Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 20. května 2017]. Dostupné na < <https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrJfTGjxQrnQ/>>.

⁵¹ Ustanovení §1787 odst. 2 NOZ.

⁵² Ustanovení § 290 odst. 2 Obchodního zákoníku

⁵³ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 135.

jedno z rozhodnutí NS: „Sjednali-li účastníci ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy smluvní pokutu za porušení povinnosti předložit výzvu k uzavření realizační smlouvy, a to za každý den prodlení, pak tím objektivně projeví vůli vyloučit prekluzivní charakter uvedené lhůty. Jestliže může být účastník v prodlení s výzvou, nemůže současně neuskutečněním výzvy dojít v důsledku prekluze k zániku závazku uzavřít budoucí (realizační) smlouvu (jinak řečeno: nemůže nastat prodlení, pokud závazek zanikne, avšak může-li dojít k prodlení, musí závazek trvat čili existovat).“⁵⁴ Toto rozhodnutí je nadále aplikovatelné.

Je nutné podotknout, že prekluze nastává ve vztahu k opožděné výzvě, tedy kontraktačního závazku, nikoliv závazku k plnění. Nemůže tedy nastat typický následek prekluze, jimž je například bezdůvodné obohacení, a to v případě, že by k plnění došlo.⁵⁵

2.1 Prodlení s výzvou k uzavření smlouvy

Z ustanovení § 1788 odst. 1 NOZ vyplývá, že důsledkem prodlení oprávněné strany s učiněním výzvy k uzavření budoucí smlouvy, je zánik kontraktační povinnosti ve prospěch strany zavázané.

Jedná se o prekluzivní lhůtu z důvodu, že následkem je zánik kontraktační povinnosti. Dle ustanovení § 1785 NOZ se může jednat o lhůtu smluvně sjednanou, jinak se jedná o lhůtu jednoroční. Může být uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, aniž by obsahovala povinnost učinění výzvy oprávněné strany k uzavření budoucí smlouvy. Smluvním stranám je také umožněno vyloučit prekluzivní charakter lhůty k učinění výzvy. Mohou si ujednat, že namísto následku zániku kontraktační povinnosti, bude vyčíslena smluvní pokuta z důvodu prodlení s výzvou k uzavření smlouvy.⁵⁶ Důvod pro vyloučení prekluzivního charakteru lhůty by mohlo být, že smluvní strany nechtějí podstupovat tento tvrdý následek, jakým je prekluze. Následky prodlení ze strany věřitele či dlužníka jsou upraveny v ustanovení § 1977 NOZ a § 1978 NOZ. Obecně následky prodlení posuzujeme s ohledem na to, zda byla smlouva porušena podstatným či nepodstatným způsobem. Straně, která není v prodlení, pak vzniká právo na odstoupení od smlouvy nebo poskytnutí prodlévající straně dodatečně přiměřenou lhůtu k plnění.

V rámci obecné právní úpravy prodlení, vzniká nepodstatným porušením smlouvy právo oprávněné strany poskytnout přiměřenou lhůtu pro dodatečné plnění, a teprve po jejím marném uplynutí vzniká právo na odstoupení od smlouvy. V případě smlouvy o smlouvě budoucí z díkce

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2007, sp.zn. 32 Odo 1657/2005

⁵⁵ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 135.

⁵⁶ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 292.

zákonu vyplývá, že prodlení oprávněné strany s učiněním výzvy bude presumováno jako porušení podstatné, ze kterého ex lege vzniká zánik kontraktační povinnosti.⁵⁷

V ustanovení § 654 odst. 2 NOZ se uvádí, že ustanovení zákona o běhu promlčecí lhůty platí obdobně i pro lhůtu prekluzivní. Může tedy docházet dle ustanovení § 651 NOZ k přerušení a stavění prekluzivní lhůty k uzavření budoucí smlouvy, dokud trvá vyšší moc, která věřiteli resp. oprávněné straně znemožnila právo uplatnit resp. učinit výzvu k uzavření budoucí smlouvy.⁵⁸

Ustanovení § 1788 odst. 1 NOZ bych mohla označit jako párové ustanovení k ustanovení § 1786 NOZ, který obsahuje povinnost zavázané strany uzavřít budoucí smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana. Ustanovení § 1786 NOZ tedy upravuje povinnost zavázané strany a ustanovení § 1788 odst. 1 NOZ následek tohoto porušení.

2.2 Změna okolností

Obecnou úpravu změny okolností nalezneme v ustanovení § 1764 NOZ. Změna okolností se v NOZ objevuje i na dalších místech jako úprava zvláštní ke konkrétnímu závazku. Tato zvláštní úprava vylučuje použití obecné úpravy k ustanovení o změně okolností ve vztahu ke smlouvě o smlouvě budoucí. Použití obecné úpravy změny okolností ve vztahu k budoucí smlouvě, tím však vyloučeno není.⁵⁹

Zvláštní úpravu změny okolností nalezneme v rámci ustanovení § 1788 odst. 2 NOZ: *„Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nabrání oprávněné straně škodu z toho vzniklou.“*

Úprava zániku povinnosti uzavřít budoucí smlouvu v důsledku změny okolností je v NOZ téměř totožná s úpravou v obchodním zákoníku, s tím rozdílem, že k zániku závazku k uzavření budoucí smlouvy dochází již k okamžiku kvalifikované změny okolností, nikoliv jen v případě učinění výzvy zavázanou stranou. Zavázaná strana má v nové právní úpravě právo výzvu o změně okolností vůči oprávněné straně učinit. V případě, že ji však bez zbytečného odkladu neučiní, vzniká jí povinnost uhradit oprávněné straně škodu z toho vzniklou.

Toto ustanovení však upravuje pouze právo na náhradu škodu vzniklé v příčinné souvislosti s neoznámením zániku závazku, nikoli škodu vzniklou z neuzavření budoucí smlouvy. Obecné předpoklady vzniku odpovědnosti z neuzavřené smlouvy nebudou naplněny,

⁵⁷ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 134.

⁵⁸ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 291.

⁵⁹ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 292.

protože zavázaná strana se dopustí pouze porušení oznamovací povinnosti.⁶⁰ Z včasného oznámení změny okolností musí být zjevné, že jde o změnu okolností, která má vést k zániku povinnosti uzavřít budoucí smlouvu.

Tento důvod pro zánik závazku je výjimkou ze základní zásady soukromého práva *pacta sunt servanda*. Změna okolností by se v zásadě vzniklých závazků neměla dotýkat, ledaže si to strany výslovně sjednají. Pokud však hovoříme o závazku déletrvajícím, je otázkou, zda strany mohou předvídat veškeré možné změny, které mohou do závazku vstoupit a závazek negativně ovlivnit. Účelem smlouvy o smlouvě budoucí, která zakládá kontraktační povinnost mezi smluvními stranami, je uzavření budoucí smlouvy, jejímž obsahem byly podmínky, které následně nelze jednostranně měnit. Výjimku z kontraktační povinnosti, tedy možnosti obnovení kontraktačního procesu mezi smluvními stranami, představuje jen taková změna poměrů, které se odlišují od původních podmínek obsažených ve smlouvě o smlouvě budoucí, za nichž by se jevilo nespravedlivým trvat na splnění povinnosti uzavřít budoucí smlouvu.⁶¹

Pro pochopení zániku závazku budoucí smlouvy změnou okolností, je nutné si vymezit, o jakou změnu okolností se může jednat, a která bude při posuzování relevantní. Zákon neupravuje na rozdíl od ustanovení § 1764 NOZ žádné zvláštní požadavky na kvalifikovanou změnu okolností. Základní kritérium pro posouzení důvodu zániku závazku spočívá ve změně výchozích okolností, která je takové intenzity, že po zavázané straně nelze rozumně požadovat uzavření budoucí smlouvy. Toto kritérium je třeba posuzovat v kontextu s ustanovením § 1765 NOZ a výkladu klauzule *rebus sic stantibus*. Změna okolností dle ustanovení § 1765 NOZ, vykládána jako hrubý nepoměr práv a povinností, nemá za následek zánik závazku bez dalšího, ale pouze vznik práva na obnovení kontraktačního jednání. Jedná se o základní rozdíl mezi obecnou a zvláštní úpravou změny okolností v kontextu smlouvy o smlouvě budoucí.⁶²

O jaké okolnosti, a jejich podstatnou změnu, se musí jednat, aby mohlo dojít k zániku povinnosti uzavřít budoucí smlouvu? Z výše uvedeného vyplývá, že se musí jednat o okolnost, která byla pro obě strany při uzavírání smlouvy významná. Jedná se o okolnosti, k nimž strany, při uzavírání smlouvy přihlížely. Okolnosti, z jejichž důsledku smlouvu o smlouvě budoucí uzavřely. Mohlo by se jednat o výhodnou cenu předmětu koupě nebo konkrétní nezatížený pozemek. Při posouzení rozhodných okolností se zohledňuje kritérium obsažené v ustanovení § 4 NOZ a to, rozum průměrného člověka a schopnosti jej v konkrétních situacích používat s běžnou péčí a opatrností. Pokud měly určité okolnosti význam pro rozhodování

⁶⁰ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 138.

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 33 Cdo 884/2010

⁶² PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 138.

smluvních stran, musí být z procesu uzavírání smlouvy zjevné.⁶³ Toto kritérium se mi jeví jako logické, vzhledem k tomu, že kontraktační proces mezi stranami je nejvíce prokazatelný, co se týče okolností, které byly pro smluvní strany významné.

Okolnosti, ze kterých strany při procesu uzavírání smlouvy vycházely, mohou být patrné ze smlouvy o smlouvě budoucí, může se jednat o právní úpravu, která smluvním stranám stanoví mantinely omezující jejich smluvní volnost, popřípadě všeobecně známé okolnosti. Pokud by smluvní strany vycházely z neúplných či nepravdivých skutečností, nemá to na jejich relevanci vliv.⁶⁴ Dle mého názoru však tyto neúplné a nepravdivé informace nemohou být použity účelově, s cílem poškodit druhou smluvní stranu či zneužít jejich nevědomosti. V tomto případě by nemohly být právně relevantní s ohledem na ustanovení § 6 odst. 2 NOZ, ve kterém je uvedeno: „*Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.*“ Zásadně by mělo platit, že pokud druhá strana poskytne jednajícímu nesprávné informace, a tím jej uvede v omyl, nelze důsledky takového postupu přenášet na jednajícího, který poskytnutým informacím důvěřoval.⁶⁵ Domnívám se, že tato skutečnost by mohla mít za následek právo oprávněné strany namítnout relativní neplatnost právního jednání pro omyl dle ustanovení § 583 NOZ, a to za předpokladu, že by se jednalo o omyl týkajících se skutečností rozhodné pro právní jednání. Pro relevantní právní omyl je potřeba, aby platilo, že by k právnímu jednání nepřistoupil ten, kdo se mýlí, pokud by byl býval o svém omylu věděl. Třetí podmínkou pak je, že druhá strana jednajícího v omyl sama uvedla.⁶⁶

Zavázaná strana se dále nemůže dovolávat změny okolností, k níž dojde poté, co se dostane do prodlení se uzavřením budoucí smlouvy. Tato změna okolností nebude mít za následek zánik kontraktační povinnosti, pokud k ní došlo až po uplynutí doby, kterou si smluvní strany pro uzavření budoucí smlouvy ujednaly.⁶⁷ Tato skutečnost jde k tíži zavázané straně, jelikož pokud by zavázaná strana plnila řádně a včas, změny okolností by se nemusela dovolávat.

Podobné pravidlo se nachází v ustanovení § 2913 odst. 2 NOZ, ve vztahu k možnému liberačnímu důvodu: „*Povinnosti k náhradě se škůdce zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však*

⁶³ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 292.

⁶⁴ Tamtéž.

⁶⁵ HANDLAR, J. *Občanský zákoník I. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 2101.

⁶⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Hlavní důvody neplatnosti – II. omyl* [online]. Pravniprostor.cz, 6.11.2015 [cit. 15. května 2017]. Dostupné na <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/hlavni-duvody-neplatnosti-ii-omyl>>.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. března 2007, sp. zn. 33 Odo 343/2005

povinnosti k náhradě nezproští.“ Ustanovení v druhém odstavci upravuje liberační důvod, který prokazuje škůdce, což vede k tomu, že následně nebude povinen k náhradě újmy. Text zákona zároveň výslovně upravuje, za jakých okolností liberační důvod škůdce nezproští povinnosti k náhradě škody.

Primárně se zákonodárce snažil o to, aby se smluvní strany změně okolností a jejich právních následků vyvarovaly. Smluvní strany by měly reflektovat předvídatelnost změn a jejich odvrátitelnost. Předvídatelnost změn mohou smluvní strany zohlednit již při uzavírání smlouvy. Například tak, že s ohledem na inflaci si sjednají inflační doložku. Změny předvídatelné nejsou relevantní, jelikož je smluvní strany s ohledem na ustanovení § 4 odst. 1 NOZ měly zohlednit již při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí. V ustanovení § 4 odst. 1 NOZ zákonodárce předpokládá, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. V konečném důsledku by k zániku kontraktační povinnosti dojít nemohlo, jelikož negativní důsledky podstoupení tohoto rizika nelze přenášet na druhou smluvní stranu.⁶⁸ Pokud by byla uzavírána smlouva s osobou, která se přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, v tomto případě by byl aplikovatelný § 5 odst. 1 NOZ.

Pokud se bude jednat o změny odvrátitelné, je na smluvních stranách, aby těmito změnám zabránily. Pokud tyto změny neodvátí, musí nést právní následky z toho vzniklé. Podobným příkladem může být situace, kde k změně okolností dojde v důsledku jednání jedné smluvní strany, které je zánik závazku ku prospěchu.⁶⁹ Na situaci by to nic neměnilo, k zániku závazku pro změnu okolností by dle mého názoru nedošlo. Smluvní strana by musela nést právní následky z toho vzniklé, byla by nadále povinna budoucí smlouvu uzavřít.

⁶⁸ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 293

⁶⁹ Tamtéž.

3 Vymezení obsahu smlouvy

Smluvní strany mohou obsah budoucí smlouvy vymežit obecným způsobem, z tohoto důvodu je podstatné, aby občanský zákoník obsahoval úpravu soudního doplnění obsahu budoucí smlouvy, o kterém pojednávám níže. Dle ustanovení § 1787 odst. 1 NOZ: „*Nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě. Neurčí-li tato osoba obsah budoucí smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, může oprávněná strana navrhnout, aby jej určil soud.*“ Toto ustanovení je doslova převzato z obchodního zákoníku, konkrétně z ustanovení § 290 odst. 2, vyjma části upravující náhradu škody.

Důležitým rozdílem oproti staré právní úpravě, ve které byl stanoven zákonný požadavek, aby v této smlouvě byly vymezeny podstatné náležitosti (§ 50a SOZ) smlouvy, tudíž ve své podstatě nebyl rozdíl mezi touto smlouvou o smlouvě budoucí a smlouvou budoucí. Nová právní úprava počítá pouze s požadavkem na ujednání obsahu obecným způsobem. Má-li být konkrétní smlouva pojmově definována jako smlouva o smlouvě budoucí, musí obsahovat alespoň části uvedené v základním ustanovení. To znamená, že musí obsahovat kontraktační povinnost, která zatěžuje minimálně jednu stranu.

Předpokladem pro vznik smlouvy o smlouvě budoucí je dohoda o obsahu budoucí smlouvy. Postačí, aby obsah byl vymezen alespoň obecným způsobem. Obchodní zákoník v ustanovení § 289 odst. 1 vyznačil nutný požadavek na vymezení předmětu plnění, který musel být vymezen alespoň obecným způsobem. Další podstatnou náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí bylo stanovení doby, do které má být smlouva uzavřena.⁷⁰ V tomto ohledu byla úprava v obchodním zákoníku přísnější, s ohledem na to, že v rámci nové právní úpravy postačí, pokud je obsah vymezen alespoň obecným způsobem.

V této věci je třeba se zamyslet nad tím, jaký obecný způsob vymezení budoucí smlouvy bude dostačující, aby smlouva byla obsahově perfektní? Již ze samotného návrhu na uzavření smlouvy musí být zřejmé, že ten kdo jej činí, má úmysl uzavřít tuto smlouvu, musí být zřejmý závazek minimálně jedné ze stran po vyzvání oprávněnou stranou smlouvu uzavřít.⁷¹ Vymezení budoucí smlouvy by mělo být dostatečně konkrétní. Předmět budoucí smlouvy by měl být vymezen tak, aby splnění závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí bylo možné objektivně posoudit.⁷² Ze smlouvy přitom musí být zjevné, co má být předmětem plnění. Např. předmětem budoucí smlouvy bude kolo, vhodné na jízdu v terénu. Má-li jít o plnění za úplatu, musí vyplývat

⁷⁰ TOMSA, M. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 938.

⁷¹ NOVOTNÝ, Petr a kol. *NOZ. Smluvní právo*. 1. Vydání. Vydavatelství Grada Publishing, 2014, s. 55.

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2016, sp.zn. 23 Cdo 223/2016

ze smlouvy její úplatnost. Je zohledňován prvek obvyklosti, např. v souvislosti s podnikáním druhé strany.⁷³

Nic však nebrání tomu, aby se strany dohodly na tom, že ve smlouvě bude předmět plnění popsán přesně. Nová právní úprava je ještě benevolentnější neboť požaduje ujednání obsahu alespoň obecným způsobem, zatímco dosavadní právní úprava mířila v obchodním zákoníku na určení samotného předmětu budoucí smlouvy alespoň obecným způsobem.⁷⁴

Vymezení obsahu budoucí smlouvy má rozhodující vliv pro vznik budoucích nároků smluvních stran. Pokud by byl obsahu budoucí smlouvy vymezen kompletně, může se oprávněná strana obrátit na soud s žalobou o nahrazení projevu vůle. Jestliže není obsah budoucí smlouvy ujednán úplně a má být v budoucnu doplněn, není možné postihnout zavázanou stranu, pokud s doplněným obsahem druhou smluvní stranou nebude souhlasit. Takový obsah nelze stanovit jednostranně. Nebude-li ujednán, následně vzniká právo domáhat se doplnění obsahu smlouvy soudem nebo třetí stranou.⁷⁵

Obchodní zákoník koncipoval určení obsahu smlouvy soudem, třetí osobou nebo náhradu škody jako nároky, mezi nimiž si mohl oprávněný zvolit. Ovšem v případě, jestliže smlouva o smlouvě budoucí neurčila třetí osobu, nebo způsob jak má být určena, tento nárok nemohl vzniknout.⁷⁶ Nová právní úprava soudní nahrazení projevu vůle a určení obsahu smlouvy upravuje odlišně. Náhradu škody, v části upravující možnost nahrazení projevu vůle, neupravuje vůbec. Nová právní úprava navíc výslovně řeší situaci, pokud osoba určená ve smlouvě odmítne doplnit obsah budoucí smlouvy nebo tak neučiní v přiměřené době. A to způsobem, kde povinnost určení obsahu osobou určenou ve smlouvě může být automaticky převedeno na soud, pokud třetí osoba určení obsahu neprovede nebo jej odmítne provést. Určení obsahu smlouvy třetí osobou nebo soudem je třeba interpretovat jako nahrazení smluvního konsenzu. Jedná se o případ, pokud povinný porušil svou povinnost uzavřít budoucí smlouvu a tehdy nastupuje alternativní řešení, v podobě nahrazení jeho chybějícího projevu.⁷⁷

Druhý odstavec ustanovení § 1787 NOZ pak upravuje vodítko, k nimž třetí osoba nebo soud musí přihlídnout, pro určení finálního obsahu budoucí smlouvy: „*Obsah budoucí smlouvy se určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhu stran a přihlídnou se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož k tomu, aby práva*

⁷³ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 286.

⁷⁴ BEZOUŠKA, P a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 416.

⁷⁵ HULMÁK, M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 284.

⁷⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 136.

⁷⁷ Tamtéž.

a povinnosti stran byly poctivě uspořádány.“ Ačkoliv se jedná o dispozitivní ustanovení, obsah smlouvy by měl být v souladu se zákonem a dobrými mravy.⁷⁸ Zákon upravuje kritéria, kterými by se třetí osoba a soud měli primárně řídit, je však možné, aby si strany ve smlouvě o smlouvě budoucí kritéria pro určení finální podoby budoucí smlouvy upravily odlišně.

Prvním kritériem pro určení obsahu budoucí smlouvy, je účel budoucí smlouvy. Při zkoumání účelu budoucí smlouvy se však musíme odprostit od účelu smlouvy o smlouvě budoucí, který může být odlišný.

Smlouva o smlouvě budoucí může být uzavírána např. pro odstranění sporu ohledně určité nemovitosti, zatímco účelem budoucí smlouvy bude zajištění bydlení pro rodiče zavázané strany. Zřejmý účel budoucí smlouvy je třeba zkoumat objektivně, jelikož každá ze stran může účel budoucí smlouvy chápat rozdílně. Soud vychází při určení obsahu smlouvy z návrhů stran. Pro soud je samozřejmě nejvýhodnější, pokud ze smlouvy o smlouvě budoucí nebo z obsahu budoucí smlouvy vyplývá shodná vůle stran. Tato situace však nemusí nastat vždy. Mohu uvést příklad. Smluvní strana A bude tvrdit skutečnosti a své zájmy, které byly pro ni rozhodné pro uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí. Smluvní strana B však bude zmiňovat zájmy a skutečnosti rozdílné. Východiskem pro řešení této situace bude pro soud zejména poctivé uspořádání práv a povinností a zájmy stran by se měly co nejvíce přiblížit tomu, co by si strany rozumně sjednaly např. určení lhůty k plnění, práva z vad apod.⁷⁹ Pouhá skutečnost, že účel budoucí smlouvy odpadne (např. rodiče zavázané strany zemřou), nemá vliv na samotný zánik účelu. Pokud by došlo k odpadnutí účelu, ustanovení § 1788 odst. 2 NOZ s ním spojuje následek zániku kontraktační povinnosti pro důvod kvalifikované změny okolností.⁸⁰

Dalším podstatným kritériem pro určení obsahu budoucí smlouvy je dohoda smluvních stran. Dle návrhů stran, které mohou vyplývat ze smlouvy o smlouvě budoucí, z jednání mezi smluvními stranami nebo z průběhu řízení před soudem, mohou být vymezeny mantinely pro určení obsahu budoucí smlouvy. Strany se mohou dohodnout například na několika variantách obsahu, a dle úsudku třetí osoby nebo soudu, jednu z variant určit. Je otázkou, jaké následky by mělo určení obsahu smlouvy, které by vybočovalo z dohody mezi smluvními stranami?

Při určení obsahu budoucí smlouvy by mělo být dále přihlíženo k okolnostem, za nichž smlouva o smlouvě budoucí byla uzavírána, a v neposlední řadě k tomu, aby práva a povinnosti byly mezi smluvními stranami poctivě uspořádány.⁸¹ Obchodní zákoník poslední kritérium formuloval jako soulad se zásadou poctivého obchodního styku, kterou občanský zákoník pouze přeformuloval na zásadu poctivého uspořádání mezi stranami.

⁷⁸ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 290.

⁷⁹ Tamtéž.

⁸⁰ Tamtéž, s. 289.

⁸¹ Tamtéž.

3.1 Soudní nahrazení projevu vůle a určení obsahu smlouvy

Dle ustanovení § 1787 odst. 1 NOZ si strany mohou ve smlouvě o smlouvě budoucí ujednat, pro případ prodlení zavázané strany s kontraktační povinností, že obsah budoucí smlouvy určí konkrétní třetí osoba anebo si ujednají způsob jejího určení. Zákon pro určení této osoby nestanovuje žádná kritéria. Striktně vzato daná osoba nemusí být ani svéprávná, což můžeme dovodit z § 1934 NOZ, který stanoví, že splní-li dlužník, který není plně svéprávný, svůj splatný dluh, zproští se tím svého závazku. Ustanovení § 1934 NOZ však míří pouze na případy, jestliže existuje závazek na základě platné smlouvy a nesevéprávná osoba jej splní. Nová právní úprava s právním jednáním, uskutečněným nesevéprávnou osobou, spojuje relevantní právní následky.⁸²

Obsahem závazku třetí osoby je plnění dluhu. Lze ujednat také několik osob, které obsah budoucí smlouvy určí společně, nebo osobu náhradníka.⁸³

Znamená to, že pokud je třetí osoba ve smlouvě o smlouvě budoucí identifikována, je automaticky plněním zavázána? Východiskem je, že třetí osoba bude ze smlouvy o smlouvě budoucí zavázána, jen pokud se vznikem závazku souhlasila. Nemusí se striktně jednat o její výslovný souhlas. Souhlasit se vznikem závazku může i konkludentně tak, že obsah budoucí smlouvy doplní.⁸⁴

Co do povahy tohoto závazku se jedná o závazek osobní povahy, který nepřechází na dědice. Třetí osobě, pokud přijala závazek k určení obsahu budoucí smlouvy, vyplývají z tohoto závazku práva a povinnosti. Jelikož je zákon výslovně neupravuje, je vhodné upravit práva a povinnosti třetí osoby, buď v samotné smlouvě o smlouvě budoucí, nebo v rámci jiné dohody mezi oprávněnou stranou a třetí osobou. Jedná se však pouze o právo, nikoliv povinnost. Pokud není ujednáno něco jiného, použije se na závazek třetí strany podpůrně zákonná úprava smlouvy o dílo, co do jejího obsahu nejbližší.⁸⁵

Bylo by možné také použití ustanovení smlouvy o příkazu dle § 2430 NOZ, kde by třetí osobou mohl být advokát nebo notář. Pokud by se však jednalo o osobu rozhodce, použijí se ustanovení o uplatnění práva před soudy dle § 3017 NOZ obdobně.⁸⁶ Což potvrzuje také ustanovení § 3017 NOZ: „*Ustanovení tohoto zákona, která se týkají uplatnění práva u soudu nebo soudního řízení či soudního rozhodnutí, se obdobně použijí i pro uplatnění práva před rozhodcem, pro rozhodčí řízení nebo pro rozhodčí nález.*“

⁸² *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku*, s. 462 [online]. Obcanskyzakonik.justice.cz, [cit. 26. 5. 2017].

Dostupné na < <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁸³ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 290.

⁸⁴ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 288.

⁸⁵ Tamtéž.

⁸⁶ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 288.

Obsah budoucí smlouvy se stává závazný pro obě smluvní strany okamžikem, jakmile třetí osoba určí obsah, který je v souladu se zákonnými nebo smluvními požadavky. Pro závaznost obsahu se vyžaduje včasnost výzvy ze strany oprávněné a také absence změny poměrů mezi stranami, která by mohla mít za následek zánik kontraktační povinnosti. Jakmile je obsah budoucí smlouvy třetí osobou doplněn, stává se součástí smlouvy bez dalšího, a následně je vynutitelný prostřednictvím žaloby na plnění z budoucí smlouvy.⁸⁷

⁸⁷ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 288.

4 Žaloba na určení obsahu budoucí smlouvy

Soudní nahrazení projevu vůle smluvní strany lze využít za situace, pokud si strany neujednaly, že pro případ neuzavření smlouvy dle ustanovení § 1786 NOZ, určí obsah třetí osoba. Pro určení obsahu budoucí smlouvy se lze obrátit na soud i za situace, jestliže třetí osoba ve smlouvě o smlouvě budoucí určena byla, ale odmítla obsah budoucí smlouvy doplnit nebo jej nedoplnila v přiměřené lhůtě. Vedle možnosti doplnění obsahu budoucí smlouvy třetí osobou, je soudní nahrazení projevů vůle smluvní strany, subsidiárně použitelné. Aktivně legitimována k podání žaloby je oprávněná osoba ze smlouvy o smlouvě budoucí, pasivně legitimovány jsou ostatní smluvní strany. Pokud by bylo oprávněných stran více, může žalobu podat kterákoliv z nich. Předpokladem pro úspěch žaloby je, že na základě výzvy dle ustanovení § 1786 NOZ nebyla uzavřena budoucí smlouva.⁸⁸

Konečné rozhodnutí soudu pak bude záležet na tom, jaká byla podoba smlouvy o smlouvě budoucí. Soud může nahradit projev žalovaného, pokud byla smlouva o smlouvě budoucí dohodnuta přesně a nebude třeba žádného doplnění ze strany soudu. Nebo může soud určit obsah budoucí smlouvy, nebo může uložit povinnost uzavřít budoucí smlouvu.

Žaloba o nahrazení projevu vůle je upravena v ustanovení § 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“). Výsledkem podáním žaloby na soud je pravomocný rozsudek, který nahrazuje prohlášení vůle smluvní strany. Právní mocí rozsudku nahrazující prohlášení vůle, dochází k nahrazení tohoto prohlášení.⁸⁹ Ačkoliv rozsudek nahrazující prohlášení vůle nemůže podléhat výkonu soudního rozhodnutí, nic to nemění na skutečnosti, že právní mocí rozsudku je budoucí smlouva platně uzavřena a oprávněná strana může plnění po povinné straně požadovat popř. od smlouvy odstoupit.⁹⁰ V této věci se NS vyjádřil takto: „*Účinkem rozsudku ukládajícího prohlášení vůle je, že nahrazuje prohlášení vůle povinného účastníka bez dalšího; k právnímu úkonu, k němuž má projev vůle směřovat, dojde však pouze za předpokladu, že rozsudkem nahrazený projev vůle má všechny náležitosti, které hmotné právo vyžaduje k jeho vzniku. Rozsudek ukládající prohlášení vůle (§ 161 odst. 3 OSŘ) se nevykonává a nemůže být podkladem pro soudní výkon rozhodnutí. Je tudíž nerozhodné, zda je rozsudek ukládající projev vůle formulován tak, jako v posuzovaném případě nebo tak, že je jím uložena povinnost k plnění spočívající v prohlášení vůle; podstatné je, že obsah smlouvy je uveden ve výroku rozsudku.*“⁹¹

⁸⁸ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 289.

⁸⁹ Tamtéž.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2541/2006

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2009, sp. zn. 33 Odo 1672/2006

V právní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí přitom toto výslovné označení nenajdeme. Předchozí právní úprava tak také nečinila, přesto v praxi byly tyto žaloby běžně používány, což potvrzuje četná judikatura.⁹²

Ustanovení § 50a SOZ vymezilo možnost nahrazení prohlášení vůle následujícím způsobem: „Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby bylo prohlášení vůle nabráženo soudním rozhodnutím.“ Stejně jako současná právní úprava vymezuje procesní postup soudu v OSŘ, v SOZ tomu nebylo jinak.

Důležitou otázkou v rámci žaloby o nahrazení projevu vůle je to, v jakém směru a zda vůbec může soud měnit původní obsah budoucí smlouvy? Dle názoru J. Dohnala soud může obsah budoucí smlouvy v rámci přiměřených mantinelů doplnit, aniž by porušoval zákonem daný požadavek nedoplňování smluv žalovaných na nahrazení projevu vůle. Dále potvrdil, že soud je na jednu stranu vázán žalobním návrhem dle ustanovení § 153 OSŘ, ale upozornil na to, že toto pravidlo se vztahovalo vždy k uzavření kupních smluv, jejímž předmětem byla nemovitost. Pokud by například žalobce navrhl, aby kupní cena byla určena na základě znaleckého posudku, soud v žalobě nic nemění, pouze tak plní zákonem stanovenou povinnost.⁹³ Skutečnost, že soud nesmí v dohodě smluvních stran při nahrazování projevu jejich vůle ničeho měnit, však již neplatí absolutně.

V této věci je nutné také odlišit, zda je smlouva dohodnuta přesně a není třeba ji doplňovat, anebo je určena pouze obecně a doplnění ze strany soudu bude nezbytné.

Soud je na jednu stranu vázán žalobním návrhem dle ustanovení § 153 OSŘ, ale zároveň může žalobní návrh měnit v intencích původní dohody smluvních stran smlouvy o smlouvě budoucí. Z výše uvedeného vyplývá, že obsah budoucí smlouvy by měl být uveden v petitu žaloby a pak i následně ve výroku rozsudku.⁹⁴ Nemusí tomu však být vždy. Petit žaloby by mohl znít i tak, že podanou žalobou se nahrazuje projev vůle žalovaného, přičemž by bylo odkázáno na text budoucí smlouvy.⁹⁵

Názor J. Dohnala potvrzuje také rozhodovací činnost NS. K určitosti žalobního petitu převáděných nemovitostí se vyjádřil následovně: „Domáhá-li se žalobce žalobou nahrazení projevu vůle k uzavření smlouvy o převodu nemovitostí, která je předmětem zápisu do katastru nemovitostí, musí žalobní petit a výrok rozsudku obsahovat označení nemovitosti tak, aby rozsudek mohl být podkladem pro zápis do katastru

⁹² HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 289.

⁹³ DOHNAL, J. Závazek k budoucímu převodu nemovitostí mezi podnikateli. *Obchodněprávní revue*, č. 5/2011, s. 129.

⁹⁴ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 2. Dubna 2017]. Dostupné na <[https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTG\]xOrnQ/>](https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti).

⁹⁵ HRNČIRÍK, Vít. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2013, s. 564.

nemovitostí.“⁹⁶ Pro uzavření budoucí kupní smlouvy NS dále zopakoval názor vázanosti soudu žalobním návrhem: „*Pokud by mělo být nabráženo prohlášení vůle, které je potřebné k uzavření kupní smlouvy, musí být obsah této smlouvy přesně uveden ve výroku rozsudku, popřípadě lze tak učinit připojením kupní smlouvy, kde je obsah vymezen. Soud je totiž vázán návrhem na zahájení řízení dle §153 odst. 2 OSŘ a v důsledku této závaznosti nesmí na znění navrhované smlouvy ničeho měnit.*“⁹⁷ Musím však podotknout, že výše uvedená rozhodnutí byla aplikovatelná za účinnosti SOZ.

Dle NOZ, pokud je smlouva o smlouvě budoucí kupní smlouvou, jejímž předmětem má být v budoucnu převod nemovitosti, je dostačující, pokud bude předmětná nemovitost identifikovatelná tak, aby nebyla zaměnitelná s jinou nemovitostí. Petit žaloby na nahrazení projevu vůle soudem pak může identifikovat nemovitost takovým způsobem, aby samotný rozsudek mohl být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.⁹⁸

NS svém usnesení ze dne 24. 4. 2013, pod sp. zn. 33 Cdo 3836/2011 zaujal benevolentnější přístup k této problematice, když v rozhodnutí uvedl: „*Ve výroku soudního rozhodnutí o nabrážení projevu vůle žalované uzavřít kupní smlouvu ve smyslu § 161 odst. 3 o. s. ř. bylo oproti smlouvě o smlouvě budoucí pouze doplněno označení pozemku pro potřebu zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to o dílčí údaj, že pozemek je veden ve zjednodušené evidenci (absence tohoto údaje nezpůsobila neurčitost označení předmětu prodeje ve smlouvě o smlouvě budoucí). Na podstatných náležitostech budoucí smlouvy tudíž nebylo nic podstatného doplněno.*“

Podobně NS argumentoval ve svém rozhodnutí z roku 2012, kde potvrdil, že při posuzování určitosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem je nemovitost je třeba brát v potaz a rozlišit, zda není účelem této budoucí smlouvy vklad vlastnického práva nebo pouze uzavření budoucí kupní smlouvy. Závěrem shrnul, že nelze takto striktně trvat na požadavku označení nemovitostí, na jejímž základě se realizuje pouze převod vlastnického práva k nemovitosti, nikoliv jeho vklad.⁹⁹

Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí může být také nemovitost, kterou převodce teprve do svého vlastnictví v budoucnu nabyde.¹⁰⁰

Nemožnost změny původního znění budoucí smlouvy však není absolutní, jak by se mohlo na první pohled zdát. Žalobce může po podání žaloby využít své základní dispoziční právo, a to

⁹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. prosince 2012, sp.zn. 28 cdo 5238/2007

⁹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1990, sp. zn. NS 3 Cz 45/90

⁹⁸ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTGjxOrnQ/>>.

⁹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2012, sp. zn. 33 Cdo 664/2011

¹⁰⁰ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTGjxOrnQ/>>.

změnit původní znění petitu žaloby. Dle ustanovení § 95 OSŘ soud nepřipustí změnu návrhu, jestliže by výsledky dosavadního řízení nemohly být podkladem pro změněný návrh. Typickým příkladem může být situace, pokud by se žalobce domáhal jiného nároku, než je doplnění obsahu budoucí smlouvy, k čemuž směřoval původní návrh. Pokud by byl žalobní petit nesrozumitelný a žalobce by jej v průběhu řízení pouze upřesnil a podkladem by byla stejná skutková tvrzení, nešlo by o změnu žaloby dle ustanovení § 95 OSŘ, ale pouze o doplnění podání dle ustanovení § 43 OSŘ.¹⁰¹ V souvislosti s rozhodovací činností NS mě zaujal případ, kde rámci podání žaloby o nahrazení projevu vůle zkoumal otázku platnosti smlouvy, kterou druhá strana smlouvy o smlouvě budoucí převedla nemovitost, která je předmětem budoucí smlouvy, na třetí osobu. V rozhodnutí, pak NS formuloval právní názor, že v řízení o nahrazení prohlášení vůle musí soud řešit jako otázku předběžnou platnost darovací smlouvy, kterou subjekt povinný ze smlouvy o smlouvě budoucí převede na třetí osobu vlastnické právo k věci, které je předmětem smlouvy o smlouvě budoucí. Dojde-li k závěru, že darovací smlouva je z hlediska občanského práva neplatným právním úkonem, může vyhovět žalobě na plnění ze smlouvy o smlouvě budoucí. Z uvedeného vyplývá, že jedním z předpokladů, aby žalobě o nahrazení prohlášení vůle bylo možno vyhovět, byl závěr, že práva a povinnosti účastníků řízení ze smlouvy o smlouvě budoucí nezanikly pro nemožnost plnění.¹⁰²

Dále je třeba zdůraznit, že k uzavření budoucí smlouvy nemusí dojít v původně dohodnutém rozsahu. Ke změně původního znění budoucí smlouvy může dojít jak z objektivních důvodů (např. dojde k exekuci na nemovitost, která měla být předmětem budoucí smlouvy) nebo například z důvodu porušení smluvních podmínek alespoň jedné ze stran.¹⁰³

Komentář k občanskému soudnímu řádu se vyjadřuje k problematice, zda nahrazované prohlášení vůle může svou povahou být prohlášením hmotněprávního nebo i procesního charakteru, nejčastěji návrhem zahájení určitého řízení. Toto prohlášení může mít i hmotněprávní charakter (např. vynucení podání návrhu na zahájení řízení), pouze však za okolností, jestliže k tomu žalovaný dle hmotného práva bude povinen.¹⁰⁴

Charakter ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ je čistě procesní, je přímo vykonatelné, tudíž rozsudky pro další úkony nejsou exekučním titulem.¹⁰⁵

¹⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2008, sp. zn. 33 Odo 553/2006

¹⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2001 pod sp. zn. 28 Cdo 139/2001

¹⁰³ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online].

Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 2. dubna 2017]. Dostupné na <[https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jYUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTG\]xOrnQ/>](https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jYUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTG]xOrnQ/>).

¹⁰⁴ HRNČIŘÍK, Vít. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2013, s. 567.

¹⁰⁵ Tamtéž.

Závěrem lze konstatovat, že povinnost učinit prohlášení vůle musí vyplývat ze zákona, ze smlouvy nebo z porušení povinnosti, ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ tudíž nepředstavuje univerzální klauzuli, prostřednictvím které bychom se mohli domáhat jakéhokoliv nahrazení prohlášení vůle smluvní strany.¹⁰⁶

4.1 Promlčecí lhůta k doplnění obsahu budoucí smlouvy

Délka promlčecí lhůty, ve které se lze domáhat určení obsahu budoucí smlouvy nebo jejího doplnění, není začleněna v rámci části upravující smlouvu o smlouvě budoucí. Vychází se ze zvláštních ustanovení upravující promlčení, konkrétně z ustanovení § 634 NOZ. Jedná se o lhůtu jednoroční, obdobně jak byla stanovena v obchodním zákoníku, avšak s rozdílem, že jednoroční lhůta je výslovně stanovena jako lhůta promlčecí. Jednoroční lhůta se promlčí za jeden rok od posledního dne lhůty, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena, tedy od uplynutí lhůty bez zbytečného odkladu od učinění výzvy oprávněnou stranou.¹⁰⁷

Pro stanovení promlčení se bude postupovat podobným způsobem, pokud má obsah budoucí smlouvy doplnit třetí osoba. Měli bychom však počítat také se situací, pokud tato třetí osoba obsah budoucí smlouvy nevymeze nebo jej odmítne určit, následně se může oprávněná strana obrátit na soud s žalobou na určení obsahu budoucí smlouvy soudem. V takovém případě však promlčecí lhůta bude končit jeden rok od okamžiku, kdy třetí osoba odmítla obsah smlouvy určit nebo marně uplyne přiměřená lhůta, kdy tak měla učinit.¹⁰⁸

Ačkoliv ustanovení § 1786 NOZ zavázané straně určuje povinnost k uzavření budoucí smlouvy bez zbytečného odkladu (která běží od výzvy strany oprávněné), bylo by vhodné, aby v budoucí smlouvě bylo kromě vymezení lhůty k učinění výzvy oprávněné strany, sjednána také lhůta pro uzavření budoucí smlouvy. Tímto ujednáním se smluvní strany mohou vyhnout sporům a výkladovým problémům pojmu „bez zbytečného odkladu“ a spornému určení počátku běhu promlčecí lhůty.¹⁰⁹

¹⁰⁶ HRNČIŘÍK, Vít. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2013, s. 567.

¹⁰⁷ Ustanovení § 634 NOZ

¹⁰⁸ KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 20. března 2017]. Dostupné na <<https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jYU4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrjFTGjxOrnQ/>>.

¹⁰⁹ DVOŘÁKOVÁ, Markéta. *Smlouva o smlouvě budoucí v NOZ* [online]. Epravo.cz, 7.8.2013 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-smlouve-budouci-v-noz-92087.html>>.

5 Zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu

Starý občanský zákoník v § 50a odst. 3 stanovil „*Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.*“ Jedná se o klauzuli rebus sic stantibus (podstatná změna okolností).

K zániku kontraktační povinnosti docházelo objektivně ze zákona. Příkladem podstatné změny okolností může být situace, jestliže v období mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a okamžikem uzavření budoucí smlouvy došlo k zahájení procesu přeměny zemědělských pozemků na pozemky stavební, což nemohla oprávněná strana v době vzniku závazku předvídat. Ve spojitosti s nárůstem obvyklé ceny pozemku, nebylo možné po oprávněné straně spravedlivě požadovat, aby byla smlouva uzavřena.¹¹⁰

Zánik závazku v důsledku podstatné změny okolností proti sobě staví dvě podstatné zásady soukromého právního styku. První je zásada pacta sunt servanda a druhou je zásada poctivého obchodního styku, kterou lze užít v rámci obchodního styku. Konflikt těchto zásad se jeví však jen jako zdánlivý, protože se jedná spíše o jejich vzájemné doplňování a poměřování s ohledem na princip právní jistoty.¹¹¹

Zákon výslovně neřešil otázku, k jakému okamžiku je nutno změnu okolností posuzovat. Dle rozhodovací praxe soudů mohlo k zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí dojít pouze do časového horizontu, který si strany sjednaly jako lhůtu pro uzavření budoucí smlouvy. Zákonodárce tedy předpokládal, že v případě řádného plnění povinností vyplývajících pro smluvní strany ze smlouvy o budoucí smlouvě bude zamýšlená smlouva uzavřena nejpozději do konce sjednané lhůty. Je-li budoucí smlouva takto uzavřena, nemůže mít následná změna okolností splňující kritéria dle ustanovení § 50a odst. 3 SOZ za následek zánik závazku, neboť ten již byl splněn a neexistuje. Okamžikem, dokdy mohla být změna okolností relevantní, bylo v takovém případě uzavření smlouvy.¹¹²

Smluvní strany smlouvy o smlouvě budoucí si mohly také ujednat i jiné důvody zániku závazku než ty uvedené ve výše zmíněném ustanovení. Toto ujednání nevyvolávalo neplatnost pro rozpor se zákonem.¹¹³

Obchodní zákoník rovněž zmiňoval zánik smlouvy o smlouvě budoucí v důsledku neuskutečnění výzvy ze strany oprávněného v dohodnuté době, a to konkrétně v ustanovení § 292 odst. 3.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 33 Cdo 884/2010

¹¹¹ ELIÁŠ, K. Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu). *Obchodněprávní revue*, červen 2009, rok 2009, č. 6, s. 151.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. března 2007, sp. zn. 33 Odo 343/2005

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Odo 1160/2005

V ustanovení § 292 odst. 5 obchodního zákoníku byl upraven důvod zániku závazku v důsledku změny okolností: „Závazek uzavřít budoucí smlouvu nebo doplnit chybějící obsah smlouvy též zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. K zániku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně.“ Rozdíl oproti občanskému zákoníku nalezneme ve větě druhé.

Dle obchodního zákoníku mohlo dojít k zániku závazku pouze, pokud došlo ke kvalifikované změně okolností a zároveň se vyžadovalo oznámení zavázané strany vůči straně oprávněné o této změně. Tuto skutečnost potvrzoval také NS: „Ustanovení § 292 odst. 5 obch. zák. upravuje speciální, zcela samostatný právní důvod zániku závazku; závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká podle tohoto ustanovení přímo ze zákona, nastanou-li skutečnosti označené v jeho hypotéze, tj. dojde-li ke kvalifikované změně okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, a bude-li splněn též předpoklad, že zavázaná strana tuto změnu oznámí bez zbytečného odkladu straně oprávněné.“¹¹⁴ V rámci současné právní úpravy je však toto soudní rozhodnutí neaplikovatelné, jelikož nový občanský zákoník zánik kontraktační povinnosti z důvodu změny okolností, váže přímo na tuto kvalifikovanou změnu, nikoliv na oznámení. Prodlení s oznámením má pouze za následek povinnost k náhradě škody.¹¹⁵

Obecné důvody pro zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu upravuje NOZ v IV. části obecného závazkového práva, konkrétně v rámci ustanovení § 1908 až § 2009 NOZ. Obecným důvodem pro zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu může být například: splnění, nemožnost splnění, dohoda mezi smluvními stranami, odstoupení od smlouvy aj. Vzhledem k tomu, že se v mé diplomové práci zabývám speciální úpravou smlouvy o smlouvě budoucí, obecné důvody pro zánik závazku v práci nebudu rozebírat.

Úprava smlouvy o smlouvě budoucí v ustanovení § 1788 NOZ upravuje dva zvláštní případy pro zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu: prodlení s výzvou k uzavření smlouvy a změnu okolností. Smluvní strany smlouvy o smlouvě budoucí si mohou také ujednat i jiné důvody zániku závazku než ty uvedené v zákoně. Právní úprava je v tomto ohledu dispozitivní.¹¹⁶ Zvláštní důvody zániku povinnosti uzavřít budoucí smlouvu jsou podrobně analyzovány v II. kapitole, z důvodu jejich vzájemné souvislosti.

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. března 2010, sp. zn. 23 Cdo 2869/2009

¹¹⁵ BEZOUŠKA, P a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 419.

¹¹⁶ HULMÁK M. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 291.

Závěr

Ačkoliv je nový občanský zákoník účinný již od roku 2014, stále je považován za novou právní úpravu soukromého práva. S touto skutečností je spojena řada nesrovnalostí v textu zákona, které jsou řešeny prostřednictvím výkladu v komentářích a soudního rozhodování. Smlouva o smlouvě budoucí byla využívána již za souběžné účinnosti SOZ a obchodního zákoníku. V posledních letech však prošla množstvím změn. Cílem diplomové práce byla na tyto podstatné změny v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí upozornit a změny reflektovat v souvislosti s novou právní úpravou.

Smlouva o smlouvě budoucí je v praxi hojně využívána pro budoucí realizaci kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitá věc. Jedním z hlavních důvodů jejího využití (pokud má být smlouva uzavírána s časovým odstupem) je ten, že hodnota nemovité věci se zpravidla nepohybuje v malých částkách, tudíž se její vlastníci resp. prodávající, chtějí pojistit, že budoucí smlouva bude uzavřena, popřípadě její neuzavření bude stíženo sjednanou smluvní pokutou. Ačkoliv jsem při zpracování tématu narazila na tuto problematiku týkající se nemovitých věcí, zabývala jsem se jí pouze okrajově, jelikož téma diplomové práce se zabývá obecným teoretickým pojetím smlouvy o smlouvě budoucí.

Původně jsem se obávala, že ke zpracování tohoto tématu nebudu mít dostatek použitelných zdrojů, ale opak je pravdou. Pro zpracování tématu jsem využívala především text zákona a komentáře k NOZ. Práce je doplněna také o množství soudních rozhodnutí, díky nimž práce nepostrádá pohled na aplikovatelnost zpracovaného institutu v praxi.

V úvodu diplomové práce jsem si stanovila cíl, který spočíval v komplexním zpracování institutu smlouvy o smlouvě budoucí prostřednictvím metody analýzy a v reflexi nové právní úpravy, jsem chtěla zdůraznit ty nejpodstatnější změny za využití judikatury soudů.

Práce je rozdělena na hmotně-právní a procesní část, která je uvedena ve IV. kapitole práce. V první části jsem se věnovala pojmovému vymezení smlouvy o smlouvě budoucí. Tuto kapitolu považuji za tu nejdůležitější, jelikož vymezuje její právní rámec a její základní charakteristiku. Je zdůrazněno, že tento typ smlouvy není zvláštním typem smlouvy, ale její pouhou modifikací v rámci kontraktačního procesu. Vymezila jsem její základní náležitosti a části, které musí obsahovat, aby se mohla pojmově zařadit mezi smlouvy o smlouvě budoucí. Dále jsem se zabývala otázkou, jaký obecný způsob vymezení budoucí smlouvy je dostatečný, aby mohla být smlouva obsahově perfektní. Zmiňuji jednoznačné závěry, jelikož východiskem je zřejmý úmysl smluvních stran uzavřít v budoucnu smlouvu. První část je zaměřena také na změny z hlediska formy smlouvy o smlouvě budoucí. Úprava vychází především z bezformálnosti právního jednání, volnosti smluvních stran a jejich dobrovolném splnění. Okrajově upozorňuji na

možnosti náhrady škody, která vychází z hlavy III. NOZ. Podrobně se náhradou škody zabývám v části upravující povinnost uzavřít v budoucnu smlouvu, resp. porušení této povinnosti. Součástí první části je také úprava subjektů smlouvy o smlouvě budoucí, kteří jsou pro její uzavření nepostradatelní. Mezi nejpodstatnější závěry v této podkapitole řadím možnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí ve prospěch 3. osoby a možnost postoupení této smlouvy, za okolností neujednají-li si smluvní strany zákaz jejího postoupení, anebo pokud by se to přičilo jejímu účelu.

Jelikož se kapitola zabývá pojmovým vymezením smlouvy o smlouvě budoucí, dle mého názoru bylo vhodné zahrnout také úpravu a rozlišení smluv ji podobných. Zabývám se základními odlišnostmi s dohodou o dodatečném doplnění smlouvy upravenou v ustanoveních § 1748 a §1749 NOZ. Základním rozdílem mezi smlouvou o smlouvě budoucí a dohodou o dodatečném doplnění smlouvy je způsob vymezení obsahu smluv resp. dohody. Pokud je uzavřena dohoda o dodatečném doplnění smlouvy, je aplikovatelné ustanovení § 1785 NOZ a násl., jestliže je obsah vymezen alespoň obecným způsobem.

V neposlední řadě je v první kapitole obsažena také obecná úprava přechodných ustanoveních ve vztahu ke smlouvě o smlouvě budoucí.

Druhá část práce se zabývá kontraktační povinností minimálně jedné ze stran uzavřít v budoucnu smlouvu. S kontraktační povinností se dále může pojít včasné učinění výzvy oprávněné strany k uzavření budoucí smlouvy, kterou v této kapitole podrobně rozebírám. Do této části jsem zahrнула také úpravu následků včasné výzvy a úpravu změny okolností, které se úzce pojí s kontraktační povinností. Jedním z důležitých závěrů, které v této části zmiňuji je ten, že následek prekluze nastává jen ve vztahu k výzvě, nikoliv však k závazku vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí resp. budoucí smlouvy. Co se týče změny okolností, docházím k závěrům, o jakou změnu okolností se musí jednat, aby mohla být právně relevantní, a způsobit následek zániku kontraktační povinnosti. Zmiňuji okolnosti, které řadíme mezi právně relevantní ve vztahu ke změně okolností- významné okolnosti, ke kterým smluvní strany přihlížely při uzavírání smlouvy a také ty, v důsledku jejichž změny by neměly zájem smlouvu uzavřít.

Třetí kapitola pojednává o situacích, pokud zavázaná strana nesplní svou kontraktační povinnost. Konkrétně jaké možnosti má následně strana oprávněná. Podrobně v této části analyzuji kritéria, ke kterým by měl soud přihlížet při určení obsahu budoucí smlouvy. Mezi tato kritéria řadím zkoumání účelu budoucí smlouvy (např. převod nemovité věci), zkoumání původní dohody mezi smluvními stranami a zároveň zohlednění poctivého uspořádání práv a povinností mezi stranami.

Čtvrtá část práce je zaměřena na procesní úpravu, která se vztahuje k tomuto tématu. Žaloba na nahrazení projevu vůle může být využita subsidiárně, pokud je doplnění obsahu smlouvy 3. osobou zmařeno. Mezi nejdůležitější závěr této kapitoly považuji konstatování, že výsledkem je pravomocný rozsudek, který není exekučním titulem. Výsledkem řízení je nahrazení prohlášení zavázané strany soudem, ze kterého přímo vyplývá povinnost k plnění, v budoucí smlouvě obsažené.

Poslední kapitola práce obecně pojednává o zvláštních důvodech pro zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu, přičemž v této souvislosti reflektuji starou právní úpravu. Zásadní změnou oproti staré právní úpravě je následující. NOZ zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu váže na kvalifikovanou změnu okolností. Ustupuje od požadavku, že kromě kvalifikované změny okolností měla být učiněno oznámení o této změně. Zánik této povinnosti tedy zaniká již v důsledku právně relevantní změny okolností.

Dle mého názoru je úprava smlouvy o smlouvě budoucí v NOZ vymezena přehledně, ačkoliv ji nalezneme jen v rámci pár ustanovení textu zákona. Úprava se mi jeví jako dostačující, s ohledem na četnou judikaturu soudů, která se k tomuto tématu vyjadřuje.

Seznam použitých zdrojů

Bibliografie

- HULMÁK, Milan. Uzavírání smluv podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, č. 1, s. 25-30.
- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014. 1335 s.
- ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha. Wolters Kluwer., 2014. 1700 s.
- BEZOUŠKA, P a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. 748 s.
- NOVOTNÝ, Petr a kol. NOZ. *Smluvní právo*. 1. Vydání. Vydavatelství Grada Publishing, 2014. 232 s.
- BĚLOHLÁVEK a. a kol. Nový občanský zákoník. *Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s.
- ŠTENGLOVÁ, I. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 1469 s.
- DOHNAL, J. Závazek k budoucímu převodu nemovitostí mezi podnikateli. *Obchodněprávní revue*, č. 5/2011, s. 129.
- SVOBODA a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2013. 1424 s.
- ELIÁŠ, K. Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu). *Obchodněprávní revue*, červen 2009, rok 2009, č. 6, s. 151.
- ČECH, Petr. Výkladem k povinné písemné formě, *Právní rádce*, rok 2016, č. 10, s. 50.
- LAVICKÝ a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck. 2014. 2101 s.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kolektiv: *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, 1264 s.

Právní předpisy

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 292/2013 Sb., zákon o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

Judikatura

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2016, sp. zn. 23 Cdo 223/2016
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 29 Cdo 2637/2010
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2002, sp. zn. 30 Cdo 1414/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2012, sp. zn. 28 Cdo 1960/2011
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2010, sp. zn. 33 Cdo 1691/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 33 Odo 824/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2007, sp. zn. 32 Odo 1657/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2009, sp. zn. 33 Odo 1672/2006
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. prosince 2012, sp. zn. 28 cdo 5238/2007
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1990, sp. zn. NS 3 Cz 45/90
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2012, sp. zn. 33 Cdo 664/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2008, sp. zn. 33 Odo 553/2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 33 Cdo 884/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. března 2007, sp. zn. 33 Odo 343/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Odo 1160/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. března 2010, sp. zn. 23 Cdo 2869/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Odo 1160/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2006, sp. zn. NS 33 Odo 273/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2541/2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 28. února 2001 pod sp. zn. 28 Cdo 139/2001

Online zdroje

OTROŠINOVÁ, Dominika. *Povinnost uzavřít smlouvu v soukromém právu v České republice* [online]. *pravni prostor.cz*, 24. června 2015 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<http://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/povinnost-uzavrit-smlouvu-v-soukromem-pravu-ceske-republiky>>.

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, 598 s. [online]. *Obcanský zákoník. justice.cz*, [cit. 26. 5. 2017]. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

DVOŘÁKOVÁ, Markéta. *Smlouva o smlouvě budoucí v NOZ* [online]. Epravo.cz, 7.8.2013 [cit. 18. Března 2017]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-smlouve-budouci-v-noz-92087.html>>.

KREJČÍ, Pavla. *Smlouva o smlouvě budoucí se zvláštním důrazem na právní vztahy týkající se nemovitostí* [online]. Infoportal.cz, 3.8.2015 [cit. 2. Dubna 2017]. Dostupné na <<https://www.obecniportal.cz/33/smlouva-o-smlouve-budouci-se-zvlastnim-durazem-na-pravni-vztahy-tykajici-se-nemovitosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjE7bmw5ZmxKWYxVi7BSQEhrJfTGJxQrnQ/>>.

DVOŘÁKOVÁ, Markéta. *Smlouva o smlouvě budoucí v NOZ* [online]. Epravo.cz, 7.8.2013 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-smlouve-budouci-v-noz-92087.html>>.

KORBEL, František. *Přechodná ustanovení hmotného práva v souvislosti s novým občanským zákoníkem* [online]. Epravo.cz, 15.10.2014 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-hmotneho-prava-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem-95167.html>>.

SZTEFEK, Martin. *Aplikace přechodných ustanovení NOZ na rámcové smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí a dodatky* [online]. Obczan.cz- komunitní portál o rekodifikaci, 6.7.2015 [cit. 1. května 2017]. Dostupné na <<https://www.obczan.cz/clanky/aplikace-prechodnych-ustanoveni-noz-na-ramcove-smlouvy-smlouvy-o-smlouve-budouci-a-dodatky?do=detail-export>>.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Hlavní důvody neplatnosti – II. omyl* [online]. Pravniprostor.cz, 6. 11. 2015 [cit. 15. května 2017]. Dostupné na <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/hlavni-duvody-neplatnosti-ii-omyl>>.

BEZOUŠKA, Petr. *A co staré smlouvy?* [online]. Prkpartners.cz, 13. 8. 2013 [cit. 25. května 2017]. Dostupné na <<https://www.prkpartners.cz/rekodifikace/legislativni-novinky/351-a-co-stare-smlouvy/>>.

Abstract

Diplomová práce analyzuje komplexní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí. Vymezuje právní rámec současné právní úpravy k tomuto institutu se pojící, ale zároveň reflektuje úpravu minulou v rámci občanského a obchodního zákoníku. V práci je upozorněno na nejzásadnější rozdíly mezi současnou a dosavadní právní úpravou. Jednotlivé kapitoly jsou rozděleny postupně dle právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí, konkrétně ustanovení § 1785 až § 1788 NOZ. Zpracování není omezeno pouze na úpravu teoretickou. Jednotlivé kapitoly jsou prokládány analýzou soudních rozhodnutí, kterými potvrzují, popřípadě vyvracím teoretické teze obsažené v zákoně. Současně je v práci obsažena úvaha, zda je soudní rozhodnutí překonáno či je stále aplikovatelné. Diplomová práce zahrnuje také procesní stránku v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí, a to v případě podání žaloby na nahrazení projevu vůle.

The diploma thesis analyzes the complex modification of the contract for the future contract. It defines the legal framework of the current legal regulation for this institute, but it also reflects the previous regulation in the Civil and Commercial Code. The thesis highlights the most fundamental differences between current and existing legislation. The individual chapters are divided gradually according to the legal provisions of the future contract, namely the provisions of Sections § 1785 to § 1788 of the NOZ. Diploma thesis is not limited to theoretical modification. The chapters are interleaved by the analysis of judicial decisions, which confirms or disproves the theoretical theses contained in the law. At the same time, the work includes an analysis of whether the judicial decision is overcome or is still applicable. The diploma thesis also contains a procedural page in connection with the contract on the future contract, in the case of an action for replacing the expression of will.

Seznam klíčových slov

Smlouva

Smlouva o smlouvě budoucí

Právní jednání

Závazek

Smluvní strana

Kontraktační povinnost

Budoucí smlouva

Výzva

Promlčení

Prekluze

Prodlení

Autonomie vůle

Dispozitivní právní úprava

Náhrada škody

Civilní řízení

Žalobní návrh

Nahrazení projevu vůle

Změna okolností

Index

Contract

Future agreement

Legal proceedings

Commitment

Contracting party

Contractual obligation

Future contract

Call

Limitation

Overclocking

Delay

Autonomy of Will

Provisional legislation

Damages

Civilian process

Complaint

Replace expression of will

Change of circumstances