

PLATNOST URČENÍ LHŮTY VE SMLouvĚ O SMLouvĚ BUDOUcí PRO UzAVŘENí VLASTNí SMLouvY

Řádné stanovení lhůty ve smlouvě o smlouvě budoucí (dále jen „**SOSB**“) pro uzavření vlastní, tj. hlavní smlouvy (dále jen „**Vlastní smlouva**“) je jedním ze základních úkolů každé transakce, ve které se využívá typ SOSB. Předmětem tohoto článku je právní posouzení SOSB především z hlediska řádného stanovení lhůty pro uzavření Vlastní smlouvy podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**NOZ**“).

Pro tyto účely je nezbytné se zabývat také právními požadavky na určení lhůty pro uzavření Vlastní smlouvy stanovenými (i) zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**ObčZ**“) a (ii) zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „**ObchZ**“) a příslušnou judikaturou Nejvyššího soudu České republiky a to především z toho důvodu, že NOZ v úpravě SOSB na předchozí právní předpisy, tj. ObčZ a ObchZ navazuje a jejich úpravu z části přejímá.

1. SOSB PODLE PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Do 1. ledna 2014 platila ohledně uzavírání SOSB a následně Vlastních smluv úprava obsažená v ObchZ a ObčZ, přičemž ObčZ a ObchZ se i nadále použijí při posuzování SOSB uzavřených do doby nabytí účinnosti NOZ (tj. do 1. ledna 2014). Dualita právního režimu uzavírání SOSB byla způsobena odlišnou úpravou vztahů mezi podnikateli při výkonu jejich podnikatelské činnosti, které podléhaly režimu ObchZ. SOSB se tak v obchodních vztazích vždy řídila ObchZ a to i přesto, že předmětem její úpravy byly nemovitosti, které podléhaly výlučně režimu ObčZ.¹

1.1 SOSB podle ObčZ

Podle § 50a ObčZ SOSB obsahovala závazek účastníků, že spolu „*do dohodnuté doby*“ uzavřou Vlastní smlouvu, přičemž již SOSB musela obsahovat „*dohodu o podstatných náležitostech*“ Vlastní smlouvy tj. o takových náležitostech, které musí obsahovat každý smluvní typ v souladu s příslušnými ustanoveními ObčZ pod sankcí neplatnosti.

Mechanismus uzavření Vlastní smlouvy byl podle ObčZ následující:

- (a) Vlastní smlouva měla být primárně uzavřena v době stanovené smluvními stranami v SOSB pro uzavření Vlastní smlouvy (tj. „*do dohodnuté doby*“); a

- (b) v případě, že Vlastní smlouva nebyla uzavřena ve stranami sjednané lhůtě (tj. „*do dohodnuté doby*“), mohla se oprávněná strana do jednoho roku domáhat u soudu, aby svým rozhodnutím nahradil prohlášení vůle zavázané strany uzavřít Vlastní smlouvu; jednoroční lhůta přitom počala plynout od okamžiku uplynutí lhůty, která byla v SOSB stanovena pro uzavření Vlastní smlouvy (tj. od uplynutí „*dohodnuté doby*“).

ObčZ přitom výslovně neřešil situaci právních následků, v případě, že oprávněná strana ve výše uvedené lhůtě jednoho (1) roku u soudu neuplatnila právo na nahrazení projevu vůle zavázané strany uzavřít Vlastní smlouvu. Teorie však výkladem ustanovení § 50a ObčZ dospěla k závěru, že výše uvedená lhůta byla lhůtou promlčecí, tj. že se k námitce zavázané strany oprávněná strana nemohla po uplynutí jednoho (1) roku s úspěchem domáhat uzavření Vlastní smlouvy.

V souvislosti s ustanovením § 50a ObčZ, konkrétně se slovním spojením, že strany SOSB „*do dohodnuté doby uzavřou*“ Vlastní smlouvu vznikaly pochybnosti o tom, jak by měla být doba pro uzavření Vlastní smlouvy formulována. Nejvyšší soud České republiky např. dovodil, že pro účely § 50a ObčZ postačuje, jestliže je v SOSB uvedeno, že oprávněná strana „*v určité lhůtě*“ předloží zavázané straně nabídku Vlastní smlouvy s tím, že „*doba přijetí nabídky*“ v SOSB nemusela být určena, jelikož akceptační lhůta pro přijetí nabídky vyplývala z obecných ustanovení ObčZ.²

ObčZ vyžadoval pro SOSB písemnou formu a to i přesto, že samotná Vlastní smlouva mohla být uzavřena ústně. SOSB podle ObčZ musela tedy pod sankcí absolutní neplatnosti obsahovat podstatné náležitosti, tj. dobu pro uzavření Vlastní smlouvy a podstatné náležitosti Vlastní smlouvy, a musela být uzavřena písemně.

¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 603/97.

² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 254/96.

„Nedodržení požadavku na určení lhůty mohlo dříve způsobit absolutní neplatnost smlouvy.

1.2 SOSB podle ObchZ

V souladu s § 289 odst. 1 ObchZ se SOSB jedna ze smluvních stran zavazovala uzavřít „ve stanovené době“ Vlastní smlouvu, přičemž podle ObchZ bylo postačující, aby předmět Vlastní smlouvy byl určen „alespoň obecným způsobem“. Mechanismus uzavírání Vlastní smlouvy se podle ObchZ lišil od ObčZ především v následujícím:

- (a) oprávněná strana byla v souladu s § 289 odst. 1 ObchZ povinna v době určené v SOSB nejprve vyzvat zavázanou stranu k uzavření Vlastní smlouvy;
- (b) zavázaná strana byla povinna uzavřít Vlastní smlouvu v souladu s § 290 ObchZ bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou; a
- (c) v případě, že zavázaná strana s oprávněnou stranou neuzavřela bez zbytečného odkladu po výzvě Vlastní smlouvu, mohla se oprávněná strana domáhat, aby obsah Vlastní smlouvy určil soud a/nebo třetí osoba určená ve smlouvě.

Na rozdíl od úpravy ObčZ byl podle ObchZ proces uzavření Vlastní smlouvy rozdělen na dvě časové fáze s odlišnými právními důsledky.

V první fázi musela být oprávněnou stranou učiněna „výzva k uzavření“ Vlastní smlouvy, tedy úkon k zachování práva. Jestliže totiž v dané lhůtě oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření Vlastní smlouvy nevyzvala, zanikla podle § 292 odst. 3 ObchZ povinnost zavázané strany Vlastní smlouvu uzavřít.

Zavázaná strana měla „povinnost uzavřít“ Vlastní smlouvu až ve druhé fázi poté, co ji oprávněná strana k uzavření Vlastní smlouvy vyzvala. Zavázaná strana měla přitom v souladu s ObchZ Vlastní smlouvu uzavřít „bez zbytečného odkladu po výzvě“ oprávněné strany, přičemž pokud se oprávněná strana v souladu s § 292 odst. 2 ObchZ nedomáhala u soudu ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy vyzvala zavázanou stranu k uzavření Vlastní smlouvy, určení obsahu Vlastní smlouvy, toto právo se promlčelo.³

Co se týče prekluzivní lhůty stanovené § 292 odst. 3 ObchZ pro učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy ve lhůtě stanovené SOSB, vznikaly od počátku pochybnosti, zda § 292 odst. 3 ObchZ

má dispozitivní či kogentní charakter, tj. zda se od něj mohou smluvní strany odchýlit či nikoliv. Nejvyšší soud České republiky dovedl, že výše uvedené ustanovení má dispozitivní charakter a tudíž, že se od něj strany mohou odchýlit nebo jej vyloučit (tj. bylo možné omezit důsledky učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy pouze na náhradu škody, která zavázané straně, v důsledku opominutí oprávněné strany učinit výzvu ve vymezené době, vznikla).

Obdobně jako v případě SOSB podle ObčZ i SOSB podle ObchZ vyžadovala pod sankcí neplatnosti písemnou formu.

1.3 Právní význam určení Lhůty

Z výše uvedeného vyplývá, že podstatnou náležitostí SOSB bylo:

- (i) určení lhůty pro uzavření Vlastní smlouvy podle ObčZ; a
- (ii) určení lhůty pro učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy podle ObchZ, (dále společně jen „Lhůta“).

Nedodržení požadavku na určení Lhůty potom způsobovalo absolutní neplatnost SOSB. S určením Lhůty, resp. s jejím uplynutím byly spojeny významné právní následky, a přestože se tyto v některých aspektech lišily, v závislosti na úpravě ObčZ anebo ObchZ, lze shrnout následující:

- (a) v případě, kdy zavázaná strana neuzavřela Vlastní smlouvu ve sjednané době a/nebo bez zbytečného odkladu po výzvě oprávněné strany učiněné ve Lhůtě, mohla se oprávněná strana obrátit na soud a/nebo osobu určenou ve smlouvě, aby určili obsah Vlastní smlouvy, resp. nahradili projev vůle zavázané strany ji uzavřít;
- (b) právo oprávněné strany na určení obsahu Vlastní smlouvy, resp. nahrazení projevu vůle zavázané strany Vlastní smlouvu uzavřít se jak podle ObchZ tak podle ObčZ promlčovalo ve lhůtě jednoho roku ode dne uplynutí Lhůty podle ObčZ a ode dne učinění výzvy (za předpokladu že byla učiněna ve Lhůtě) podle ObchZ; a
- (c) podle ObchZ a za předpokladu, že si smluvní strany nesjednaly jinak, navíc opomenutí oprávněné strany učinit výzvu k uzavření Vlastní smlouvy ve sjednané době způsobilo zánik závazku povinné strany Vlastní smlouvu uzavřít.

3 Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 553/2003.

” V okamžiku uzavření SOSB by měl vždy být z textu smlouvy patrný nejzazší okamžik pro učinění výzvy k uzavření vlastní smlouvy.

Lhůtu bylo možné jak podle ObčZ tak podle ObchZ stanovit určitým dnem a/nebo určitou dobou. Určení Lhůty přitom muselo splňovat veškeré požadavky stanovené ObčZ a ObchZ ohledně platnosti právních úkonů.

Lhůta tak především musela být srozumitelná a určitá. Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 1171/2005, dovedil, že mezi požadavky kladené na právní úkony patří srozumitelnost a určitost, přičemž neurčitý právní úkon je sice jazykově srozumitelný, ale nelze určit jeho obsah. Přestože je možné neurčitost právního úkonu odstranit výkladem, Nejvyšší soud České republiky se přiklonil k tomu, že „*je nepřijatelné, aby soud při rozhodování o nahrazení projevu vůle účastníka smlouvy o budoucí smlouvě napravoval neurčité údaje týkající se podstatných náležitostí budoucí smlouvy výkladem projevů vůle účastníků.*“⁴

Toto rozhodnutí je v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu České republiky, podle které pro posouzení určitosti obligatorně písemných právních úkonů (tj. takových právních úkonů, které musí mít ze zákona písemnou formu jako je např. SOSB), je nutné, aby určitost projevu vůle smluvních stran byla zřetelná ze samotného obsahu listiny, do které je vtělena, přičemž je nerozhodné, zda je samotným účastníkům právního vztahu jasné, co jejich projevy vůle obsažené ve smlouvě znamenají.⁵

Upozorňujeme, že judikatura Nejvyššího soudu České republiky neodpovídá rozhodnutím Ústavního soudu,⁶ podle kterého by rozhodovací praxe soudů měla směřovat vždy k upřednostnění takového výkladu smlouvy, který zakládá její platnost před výkladem, který zakládá její neplatnost. Tato priorita výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy by přitom měla být použita i v případě, že vůle stran není rozpoznatelná přímo z obsahu smlouvy, ale lze ji dovést ze skutečného úmyslu stran. Nicméně z důvodu právní jistoty doporučujeme držet se výkladu Nejvyššího soudu České republiky a v tomto směru posuzovat obsah SOSB uzavřených podle ObchZ a ObčZ s ohledem na určitost stanovení Lhůty striktněji.

4 Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1171/2005.

5 Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 260/99.

6 Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 571/06.

V tomto směru se domníváme, že v SOSB nemůže obstát takové určení Lhůty, kdy jedna ze smluvních stran podle svého uvážení vyzve (kdykoliv v budoucnu) druhou smluvní stranu a ta se zaváže uzavřít Vlastní smlouvu v určité době ode dne učinění výzvy, aniž by došlo k omezení (určení) doby, kdy lze výzvu učinit. Z takového vyjádření totiž není patrné, do kdy může oprávněná strana naposledy výzvu učinit, popřípadě, v jaké době se může obrátit na soud, aby ten určil obsah Vlastní smlouvy.

Podle našeho názoru, by mělo být vždy možné z textu SOSB dovést konkrétní okamžik, ke kterému má být uzavřena Vlastní smlouva, a to v souladu s požadavky Nejvyššího soudu České republiky na určitost právních úkonů, jak je popsáno výše.

Vždy by měl být k okamžiku uzavření SOSB v jejím textu určitelný a stranám seznatelný nejzazší den, ve kterém je možné učinit výzvu, resp. uzavřít Vlastní smlouvu (tzv. *Long-stop Date*) (dále jen „**Long-stop Date**“). Bez určení Long-stop Date by teoreticky bylo možné učinit výzvu kdykoliv v budoucnosti (např. za 100 let).

Podle našeho názoru nespňuje požadavky na určitost právního úkonu ani způsob určení Lhůty odkazem uplynutí určité doby po výskytu určité události, která v budoucnu může (ale nemusí) nastat (např. vydání určitého správního nebo soudního rozhodnutí). Určení Lhůty lze nepochybně spojit s určitou budoucí událostí, která může (ale nemusí) nastat, přesto musí existovat určení Long-stop Date. Pokud má být uzavření Vlastní smlouvy podle SOSB vázáno (podmíněno) na budoucí nejistou událost, pak je nezbytné (s ohledem na požadavek určitosti právního jednání) stanovit dvě Lhůty, a to (i) Lhůtu subjektivní, tj. do určitého počtu dnů po výskytu určité události, avšak zároveň i (ii) Lhůtu objektivní počítanou do určitého data (Long-stop Date) ode dne podpisu SOSB. Objektivní Lhůta je zcela jednoznačná již při podpisu SOSB.

Není na překážku, pokud si sice smluvní strany v SOSB určí řádně Lhůtu, nicméně opomenou určit její počátek. V takovém případě totiž v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 33 Cdo 843/2009 počíná Lhůta plynout ode dne vzniku SOSB.

” Neurčité stanovení lhůty pro učinění výzvy k uzavření vlastní smlouvy mohlo mít za následek neplatnost SOSB.

Upozorňujeme, že výše uvedené právní závěry ohledně povinného vyjádření Lhůty v SOSB se týkají (i) Lhůty pro uzavření Vlastní smlouvy podle ObčZ a (ii) Lhůty pro učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy podle ObchZ.

Jak bylo již výše uvedeno, podle ObchZ ode dne, kdy povinná strana byla vyzvána oprávněnou stranou k uzavření Vlastní smlouvy, počíná běžet nová Lhůta k samotnému uzavření Vlastní smlouvy. Domníváme se, že tato již v SOSB vyjádřená být nemusí, protože ObchZ v § 290 odst. 1 stanoví, že pokud není dohodnuto jinak, uzavřou smluvní strany Vlastní smlouvu „bez zbytečného odkladu“ poté, co k tomu byla povinná strana vyzvána. Lhůta „bez zbytečného odkladu“ je poměrně neurčitá a jako taková byla již předmětem výkladu Nejvyššího soudu České republiky, který ve své rozhodovací praxi zaujal stanovisko, že v takovém případě „jde o velmi krátkou lhůtu, jíž je míněno bezodkladné, neprodlené, bezprostřední či okamžité jednání směřující ke splnění povinnosti či k učinění právního úkonu či jiného projevu vůle, přičemž doba trvání bude záviset na okolnostech konkrétního případu.“⁷ Nicméně pokud byla tato Lhůta v SOSB vyjádřena, domníváme se, že by měla rovněž odpovídat výše uvedeným požadavkům na určitost právních úkonů. Podle našeho názoru se totiž zákonná podpurná lhůta (doba) použije pouze v případě, kdy smluvními stranami není v SOSB sjednaná Lhůta jiná, nikoli v případě, že je smluvními stranami sjednaná Lhůta shledána jako neplatná pro neurčitost.

1.4 Důsledky neplatného ujednání Lhůty podle předchozí úpravy

Jak jsme již zmínili výše, neurčité sjednání Lhůty mělo podle ObchZ a ObčZ za následek absolutní neplatnost SOSB a závazek uzavřít Vlastní smlouvu se tak stal nevymahatelným. Pro odvrácení negativních následků neplatnosti právních úkonů ObčZ v § 41a stanovil, že „má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednající osoby.“ ObčZ zároveň v § 491 ObčZ stanovil, že závazky mohou vznikat i z jiných, ObčZ neupravených smluv. Na takové nepojmenované smlouvy se přitom měla použít ta ustanovení o příslušném smluvním typu, která

upravovala práva a povinnosti nejbližší nepojmenovaným smlouvám.

Domníváme se, že v případě, že by SOSB byla neplatná pro neurčitost Lhůty, nebylo by v takovém případě možné považovat, v souladu s § 41a ObčZ, ujednání smluvních stran o tom uzavřít v budoucnu Vlastní smlouvu za jiný právní úkon, tj. nepojmenovanou smlouvu. Po vyloučení neurčitého stanovení Lhůty by jedinou náležitostí takové smlouvy byl závazek smluvních stran v budoucnu uzavřít Vlastní smlouvu. S ohledem na ustanovení § 491 ObčZ by se na takovou nepojmenovanou smlouvu navíc přiměřeně použila úprava smlouvy o smlouvě budoucí, protože by byla ujednání smluvních stran nejbližší. V souladu s úpravou SOSB v ObčZ by poté bylo opět nutné posuzovat určitost stanovení Lhůty. Jelikož by ani výkladem nebylo možné dovodit, do kdy má být Vlastní smlouva uzavřena, resp. do kdy má být učiněna výzva k jejímu uzavření, jsme názoru, že takový nepojmenovaný závazek smluvních stran by neobstál.

Na druhou stranu nelze pominout, že zpravidla již při uzavření SOSB (zvláště v případě obchodních vztahů) smluvní strany mají zcela konkrétní představu o Vlastní smlouvě a právech a povinnostech z ní vyplývajících. Tomu odpovídá praxe, že již při podpisu SOSB se jako její příloha přikládá vzor Vlastní smlouvy, který v podstatě představuje úplný návrh smlouvy, ve kterém zbývají k doplnění jen technické údaje. Lze tedy uzavřít, že v takovém případě již při uzavření SOSB zároveň strany dospějí v jednání o Vlastní smlouvě tak daleko, že lze očekávat, že po naplnění podmínek SOSB dojde k uzavření Vlastní smlouvy, nikoli teprve k dojednávání jejích podmínek. Za situace, kdy by byla SOSB neplatná pro neurčitost Lhůty, vzniká otázka, zda by bylo možné domáhat se po smluvní straně, která v důsledku neplatnosti SOSB odmítla uzavřít Vlastní smlouvu, náhrady škody. V důsledku neplatnosti SOSB by povinnost uzavřít Vlastní smlouvu neměla smluvní povahu a tudíž by nešlo o porušení smluvní povinnosti (tak jako by tomu bylo v případě, že by SOSB byla platná). V souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Odo 1166/2004 je předpokladem pro úspěšné uplatnění před-smluvní odpovědnosti za škodu skutečnost, že konkrétní osoby zahájily jednání

7 Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 260/99.

” Určení doby pro učinění výzvy k uzavření vlastní smlouvy již není podstatnou náležitostí SOSB.

o smlouvě. Druhým předpokladem je potom to, že „jednání dospěla do stadia, kdy jedna ze stran kontraktačního procesu byla v důsledku chování druhé potencionální smluvní strany v dobré víře, že předpokládaná smlouva bude uzavřena. Dalším nezbytným předpokladem je, že k ukončení jednání o uzavření smlouvy druhá strana přistoupila, aniž k tomu měla legitimní důvod.“⁸

2. SOSB PODLE NOZ

2.1 Obecně

NOZ v § 1785 stanoví, že SOSB „se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem.“ NOZ tak sjednocuje právní úpravu, která se nadále použije bez ohledu na to, zda jde o obchodní vztah či nikoliv. NOZ v koncepci SOSB navazuje na ObchZ, nejen v pojetí dvoufázovosti uzavření Vlastní smlouvy (tj. povinnosti uzavřít Vlastní smlouvu až po výzvě k jejímu uzavření), ale i v koncepci lhůty pro učinění výzvy, která má v souladu s § 1788 odst. 1 povahu lhůty pro zachování práva. Nevzve-li totiž oprávněná strana povinnou stranu včas, povinnost uzavřít Vlastní smlouvu zaniká. Jak již bylo uvedeno výše, smluvní strany měly podle ObchZ možnost prekluzivní lhůty pro zachování práva vyloučit. NOZ stanoví v § 1 odst. 2 zásadu, že „nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práv na ochranu osobnosti.“ Domníváme se, že vyloučení prekluzivní lhůty pro učinění výzvy nezakládá porušení dobrých mravů ani veřejného pořádku a proto jsme toho názoru, že obdobně jako v případě ObchZ i od ustanovení § 1788 odst. 1 NOZ se lze odchýlit.

Druhá fáze, tj. časový okamžik pro uzavření Vlastní smlouvy je pak koncipován rovněž obdobně jako v ObchZ, když NOZ v § 1786 stanoví, že „zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu oprávněná strana vyzve“. NOZ rovněž přejímá koncepci ObchZ, když do budoucna bude postačovat, aby předmět Vlastní smlouvy byl určen alespoň obec-

ným způsobem. Obdobně NOZ v souladu s předchozí právní úpravou v § 634 stanovuje, že právo požadovat, aby soud na základě SOSB určil obsah Vlastní smlouvy, se promičuje uplynutím jednoho roku od posledního dne lhůty, kdy měla být Vlastní smlouva v souladu s SOSB uzavřena.

Nově NOZ stanoví podpůrnou lhůtu jednoho roku pro učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy pro případ, že si tak strany nedohodnou v SOSB.

Určení doby pro výzvu k uzavření Vlastní smlouvy tak již není podstatnou náležitostí SOSB a pokud si ji strany v SOSB nedohodnou, nebude tato skutečnost způsobovat neplatnost SOSB, ale podpůrně se užije roční lhůta stanovená NOZ.

V souladu s výše uvedeným se ale domníváme, že podpůrné roční lhůty lze užít pouze v případech, kdy lhůta v SOSB není vyjádřena vůbec, nikoli v případech, kdy lhůta sice v SOSB vyjádřena je, ale neurčitě.

Přestože NOZ stanoví podpůrnou lhůtu, neurčuje, od kdy tato lhůta počíná běžet. Jsme toho názoru, že v tomto případě lze obdobně aplikovat dosavadní judikaturu Nejvyššího soudu České republiky, podle které pokud ve smlouvě není vyjádřen okamžik, od kterého počíná lhůta běžet, míní se jím vznik smlouvy.⁹ V souladu s tím by pro počátek podpůrné lhůty podle § 1785 NOZ měl být rozhodující okamžik vzniku SOSB.

V případě, že si strany SOSB dohodnou lhůtu pro učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy, měla by tato opět splňovat požadavky na určitost právního jednání. V této souvislosti se domníváme, že s určitými odchylkami bude možné přihlídnout k dosavadní judikatuře Nejvyššího soudu České republiky ohledně určení lhůt v SOSB a určitosti právních úkonů (jak je popsáno výše). Na druhou stranu bude nutné přihlídnout k novým principům a zásadám stanovenými NOZ.

Jedním z nových principů NOZ je, že SOSB nadále nebude muset mít písemnou formu. V této souvislosti vyvstala otázka, zda bude postačovat ústní forma SOSB i v případě, kdy předmětem Vlastní smlouvy bude převod nemovité věci, kdy

8 Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1166/2004.

9 Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 843/2009.

” Lhůta pro učinění výzvy k uzavření vlastní smlouvy by měla být vymezena konkrétním časovým okamžikem.

Vlastní smlouva musí mít ze zákona písemnou formu. Přestože NOZ výslovně písemnou formu pro SOSB nevyžaduje, nelze v tuto chvíli vyloučit, zda výše uvedená otázka písemnosti SOSB v případě že se Vlastní smlouva týká nemovité věci, nebude v budoucnu předmětem rozhodování Nejvyššího soudu České republiky.

NOZ dále v § 575 výslovně zakotvuje výše uvedené závěr Ústavního soudu ohledně výkladu právních úkonů, když stanoví, že „na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.“ V souladu s tím se domníváme, že soudy by měly při posuzování určitosti právních jednání vždy přihlédnout ke skutečné vůli smluvních stran, nikoliv pouze vůli, která je poznatelná přímo z obsahu předmětných listin. Vyslovení neurčitosti právních jednání podle NOZ by tudíž nemělo být pravidlem v případě, že přímo z listin samotných nelze dovodit obsah vůle smluvních stran.

NOZ také odlišně od úpravy obsažené v ObchZ a ObčZ stanoví důsledek neurčitosti právního jednání. Zatímco podle ObchZ a ObčZ neurčitost způsobovala absolutní neplatnost smlouvy, neurčitá právní jednání budou v souladu s § 553 odst. 1 NOZ pouze zdánlivými právními jednáními, tj. takové jednání od počátku nebude zakládat žádné právní účinky a nebude se k nim přihlížet. Na druhou stranu na rozdíl od předchozí právní úpravy NOZ připouští možnost zhojení zdánlivého právního jednání. Smluvní strany mohou zhojit neurčité právní jednání tím, že si v souladu s § 553 odst. 2 NOZ dodatečně vyjasní, co projev jejich vůle znamenal. Potom se k neurčitosti právního jednání nepřihlíží a NOZ stanoví právní fikci, že se na právní jednání hledí, jako by tu bylo od počátku. NOZ nestanoví žádnou formu ani způsob, jakým by měl být neurčitý projev vůle stranami vyjasněn.

2.2 Důsledky vadného určení lhůty k uzavření vlastní smlouvy podle NOZ

Jak již bylo popsáno výše, neurčitost Lhůty nezpůsobuje v souladu s NOZ neplatnost SOSB, ale uzavření SOSB by bylo považováno za zdánlivé právní jednání. Ustanovení § 575 NOZ ohledně konverze neplatných právních jednání na platná

jednání, mají-li jejich náležitosti, se proto v tomto směru neužije.

2.3 Úprava Lhůt v SOSB v souladu s NOZ

Na základě výše uvedeného rozboru právní úpravy SOSB v NOZ a v souladu s výše uvedenou judikaturou, která dle našeho názoru bude i nadále aplikovatelná na právní vztahy uzavřené již na základě příslušných ustanovení NOZ se domníváme, že SOSB by měla obsahovat především následující:

(a) *Určení lhůty pro výzvu k uzavření Vlastní smlouvy*

Lhůta pro učinění výzvy k uzavření Vlastní smlouvy v SOSB by měla být vymezena konkrétním časovým okamžikem a to především z toho důvodu, aby nevznikaly pochybnosti, zda výzva byla učiněna v souladu se smlouvou či nikoliv. Takový konkrétní časový okamžik nebrání ujednání odkládacích podmínek pro učinění výzvy, nicméně protože opomenutí výzvy s sebou ze zákona přináší zánik povinnosti zavázané osoby uzavřít Vlastní smlouvu, domníváme se, že z hlediska právní jistoty by mělo být postaveno na jisto, k jakému okamžiku může dojít k zániku práv.

V této souvislosti, pro vyloučení veškerých pochybností, doporučujeme, aby SOSB rovněž určila, co se považuje za okamžik učinění výzvy (jestli jde o datum odeslání výzvy oprávněnou stranou, nebo o datum doručení výzvy zavázané straně).

(b) *Určení lhůty k uzavření Vlastní smlouvy na základě výzvy*

Lhůta k uzavření Vlastní smlouvy na základě výzvy by rovněž měla být učena konkrétním časovým okamžikem. Přestože NOZ stanoví pro uzavření Vlastní smlouvy podpůrnou lhůtu „bez zbytečného odkladu“, považujeme takové určení za nedostatečné vzhledem k tomu, že na poslední den této lhůty se váže běh promlčecí doby ohledně práva požádat soud o určení obsahu Vlastní smlouvy. Z výše

citované judikatury Nejvyššího soudu České republiky je přitom patrné, že takovou lhůtu je nutné posuzovat vždy podle okolností konkrétního případu. Dopředu tedy není jisté, kdy taková lhůta vlastně uplyne a proto bychom i v této souvislosti doporučovali v SOSB stanovit konkrétní lhůtu do které by měla být Vlastní smlouva uzavřena tak, aby bylo zcela zřejmé, od jakého okamžiku počíná promlčecí lhůta plynout.