

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.1998, sp. zn. 2 Cdon 603/97, ECLI:CZ:NS:1998:2.CDON.603.1997.1

**Číslo:** 27/2002

## **Právní věta:**

Smlouva o budoucí kupní smlouvě se v obchodních vztazích řídí ustanovením § 289 a násl. obchodního zákoníku, i když se týká nemovitosti.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 26.11.1998

**Spisová značka:** 2 Cdon 603/97

**Číslo rozhodnutí:** 27

**Číslo sešitu:** 4

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Závazek

**Předpisy:** § 50a předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*M ě s t s k ý s o u d v P r a z e r o z s u d k e m z e d n e 1 5 . 1 . 1 9 9 7 p o t v r d i l r o z s u d e k O b v o d n í h o s o u d u p r o P r a h u 6 z e d n e 2 5 . 7 . 1 9 9 6 v o d v o l á n í m n a p a d e n é m z a m í t a v é m v ý r o k u , k t e r ý m b y l z a m í t n u t n á v r h , a b y ž a l o v a n é m u b y l a u l o ž e n a p o v i n n o s t u z a v ř í t s ž a l o b c e m k u p n í s m l o u v u , j e j í m ŝ p ř e d m ě t e m b y b y l p o z e m e k p a r c . č . 1 8 2 6 v k a t a s t r á l n í m ú z e m í B . o v ý m ě ř e 2 1 6 7 7 m e t r ů 2 , v e d e n ý u K a t a s t r á l n í h o ú ř a d u P . n a l i s t u v l a s t n i c t v í č í s l o 2 0 6 3 . R o z s u d e k s o u d u p r v n í h o s t u p n ě p a k b y l p o t v r z e n t ě ŝ v e v ý r o k u o n á h r a d ě n á k l a d ů ř í z e n í . S o u d d r u h ě h o s t u p n ě d á l e r o z h o d l o n á k l a d e c h o d v o l a c í h o ř í z e n í . V e v ý r o k u t o h o t o r o z h o d n u t í o d v o l a c í s o u d n e r o z h o d l o t o m , ŝ e s e p ř i p o u š t í d o v o l á n í p r o t i t o m u t o r o z h o d n u t í , a č ž a l o b c e j i ŝ v e s v ě m o d v o l á n í p r o t i r o z s u d k u s o u d u p r v n í h o s t u p n ě d n e 2 4 . 9 . 1 9 9 6 u č i n i l v t o m t o s m y s l u p ř í s l u ŝ n ý n á v r h .*

*S o u d d r u h ě h o s t u p n ě p ř i s v ě m r o z h o d o v á n í v y c h á z e l p ř e d e v š í m z ú v a h a z j i š t ě n í , ŝ e ú č a s t n í c i u z a v ř e l i s m l o u v u o s m l o u v ě b u d o u c í p o d l e u s t a n o v e n í § 2 8 9 a n á s l . o b c h o d n í h o z á k o n í k u a z e j m ě n a s i v n í u j e d n a l i i t o , ŝ e s e p r á v n í v z t a h y ú č a s t n í k ů ř í d í u s t a n o v e n í m i t o h o t o z á k o n a . Ú č a s t n í c i t a k u z a v ř e l i o b c h o d n í z á v a z k o v ý v z t a h , j e h o ŝ p ř e d m ě t e m b y l a v ě c , k t e r á p r o s v ů j c h a r a k t e r j í m b ý t a n i n e m o h l a . O d v o l a c í s o u d s e p r o t o z t o t o ŝ n i l s r o z h o d n u t í m s o u d u p r v n í h o s t u p n ě , p o k u d d o v o d i l , ŝ e p r á v n í ú k o n , o k t e r ý ž a l o b c e o p í r á s v ů j n á r o k n a p l n ě n í , j e a b s o l u t n ě n e p l a t n ý . T e n t o p r á v n í ú k o n n e m o h l b ý t a n i č á s t e č n ě n e p l a t n ý p o d l e u s t a n o v e n í § 4 1 ( n e s p r á v n ě u v e d e n o § 4 3 ) o b c h o d n í h o z á k o n í k u , n e b o ŝ z p o v a h y s m l o u v y o s m l o u v ě b u d o u c í u z a v ř e n é p o d l e o b c h o d n í h o z á k o n í k u n e l z e*

*toto ujednání oddělit od ostatního obsahu, protože celý úkon byl účastníky podřazen pod ustanovení obchodního zákoníku. Účastníci neuzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí jako účastníci občanskoprávního vztahu, ale jako podnikatelé, kteří uzavřeli obchodní závazkový vztah. Řízení před odvolacím soudem pravomocně skončilo dne 19. 2. 1997.*

*Proti tomuto rozsudku Městského soudu v Praze podal žalobce dne 13. 3. 1997 dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. V dovolání odvolacímu soudu vytýká nedostatky v právním posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání se poukazuje na skutečnost, že teprve po podání žaloby vydal Vrchní soud v Praze rozsudek, kterým danou problematiku řešil rozsudkem ze dne 23. 2. 1996 pod sp. zn. 11 Cmo 1/96, podle něhož smlouva o budoucí smlouvě, týkající se převodu nemovitostí, musí vyhovovat požadavkům ustanovení § 50a obč. zák. Dovolatel připomíná, že to, zda smlouva vyhovuje požadavkům citovaného ustanovení, je nutno zkoumat zejména podle obsahu smlouvy, tedy nikoliv podle toho, zda si strany sjednaly doložku působnosti obchodního zákoníku. Dovolatel nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, podle kterého vůle účastníků smlouvy o smlouvě budoucí spočívala především v úmyslu uzavřít smlouvu podle obchodního zákoníku a nikoliv smlouvu o budoucí koupi nemovitosti, takže není možno oddělit ujednání o působnosti obchodního zákoníku od ostatního obsahu. Konečně dovolatel uzavírá, že předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí uzavřel účastníky, která obsahuje všechny náležitosti pro uzavření kupní smlouvy a bez výhrad vyhovuje požadavkům občanského zákoníku, není možno považovat za absolutně neplatnou jako takovou (v celém rozsahu), ale pouze ve smyslu ustanovení § 41 obč. zák. v části, pokud obsahuje doložku o tom, že pokud není uvedeno jinak, řídí se tato smlouva ustanoveními obchodního zákoníku.*

*Žalovaný se k dovolání žalobce nevyjádřil.*

*Dovolací soud uvážil, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou, účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o. s. ř., stalo se tak ve lhůtě stanovené ustanovením § 240 odst. 1 o. s. ř. a nese obsahové i formální znaky, požadované ustanovením § 241 odst. 1 a opírá se o možný dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., přičemž přípustnost dovolání je odvozována z ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. Zde je třeba připomenout, že – jak již bylo uvedeno – odvolací soud ve výroku napadeného rozsudku nerozhodl podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. o tom, že by proti tomuto rozhodnutí bylo dovolání přípustné, avšak žalobce ještě předtím ve svém odvolání o připuštění dovolání požádal. Nejde-li o případ vad řízení uvedených v ustanovení § 237 o. s. ř., je nutno v případě, že je dovoláním napaden rozsudek odvolacího soudu, zkoumat otázku přípustnosti dovolání proti takovému rozhodnutí podle ustanovení § 238 odst. 1 o. s. ř. a § 239 odst. 1 a 2 téhož zákona. V označené věci nepřichází v úvahu možnost přípustnosti dovolání podle ustanovení § 238 odst. 1 o. s. ř., resp. podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. Podle ustanovení § 239 odst. 2 téhož zákona však, nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. Zde se připomíná, že předpokladem přípustnosti dovolání ve smyslu výše citovaného ustanovení, za splnění podmínek v něm uvedených, je závěr odvolacího soudu, že rozhodnutí odvolacího soudu (popřípadě konkrétní v něm řešená právní otázka) má po právní stránce zásadní význam. Otázku, zda dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, dovolací soud řeší jako otázku předběžnou (nevydává ohledně ní žádné rozhodnutí) a jeho kladně vyjádřeným závěrem v této otázce se podané dovolání stává přípustným. O rozhodnutí odvolacího soudu, které má po právní stránce zásadní význam, se pak jedná tehdy, je-li v něm řešena právní otázka významná nejen pro rozhodnutí v dané konkrétní věci, ale určujícím současně je i to, že tato otázka není dosud řešena jednotně v rozhodovací praxi soudů.*

*Naopak za otázku zásadního právního významu nelze považovat takovou otázku, která byla v napadeném rozhodnutí řešena v souladu s konformní soudní praxí. Jinými slovy, rozhodnutí odvolacího soudu má zpravidla po právní stránce zásadní význam tehdy, jestliže řeší takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů nebyla dosud vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů. Nesprávné právní posouzení věci může pak být způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu. Právě pak o takový případ se jedná v posuzované věci.*

*N e j v y š š í s o u d zrušil rozsudek odvolacího soudu a vrátil mu ho k dalšímu řízení.*

### **Z odůvodnění:**

Jak již bylo uvedeno, odvolací soud své rozhodnutí zbudoval v zásadě výlučně na právní úvaze, že jestliže účastníci uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí podle ustanovení § 289 a násl. obch. zák., "uzavřeli obchodní závazkový vztah, jehož předmětem byla věc, která pro svůj charakter jím být ani nemohla". Odvolací soud proto souhlasil se závěry soudu prvního stupně, že právní úkon, o který žalobce opírá svůj nárok na plnění je absolutně neplatný. Zde pak je zřejmé, že jde o otázku vztahu ustanovení § 261 a § 289 a násl. obch. zák. a § 50a obč. zák. ve spojení s § 588 a násl. obč. zák. Z napadeného rozsudku pak vcelku přehledně vyplývá, že pro právní úvahy soudů obou stupňů byl nesporným inspiračním zdrojem rozsudek sp. zn. 11 Cmo 1/96 Vrchního soudu v Praze. Nutno si však uvědomit, že jak v právní teorii, tak i praxi aktuálně neexistuje jednotný názor na řešení dané otázky, když sám dovolací soud zastává stanovisko odlišné od toho, jaké zaujal soud druhého stupně v daném řízení. Dovolací soud přitom této právní otázce přisuzuje zásadní právní význam. Má proto zato, že v dané věci došlo k naplnění předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. Proto dovolací soud po této úvaze přezkoumal v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o. s. ř. napadený rozsudek Městského soudu v Praze a dospěl k závěru, že podané dovolání je ve své podstatě důvodné, když s dovoláním napadeným rozsudkem se neztotožňuje (§ 243b odst. 1 o. s. ř.).

Podle ustanovení § 261 odst. 1 obch. zák. třetí část tohoto zákona upravuje především závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti. Podle šestého odstavce téhož zákoníku smlouvy mezi osobami uvedenými v již zmíněném odstavci 1 (ale také v odstavci 2), které nejsou upraveny v hlavě druhé této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí pouze ustanoveními občanského zákoníku, přičemž však směnná smlouva související s podnikáním stran se řídí tímto zákonem a použijí se na ni přiměřeně ustanovení tohoto zákona o kupní smlouvě; při plnění závazku dodat zboží má každá ze stran postavení prodávajícího a při převzetí zboží postavení kupujícího.

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

Význam a účel smlouvy o smlouvě budoucí tak, jak ho má na mysli ustanovení § 289 a násl. obch. zák., je chápán ve funkci zachytit v pevné a závazné formě dosaženou dohodu stran o tom, že chtějí uzavřít určitou smlouvu konkrétního typu nebo v základě vymezený inominátní kontrakt s určitým obsahem. Je zdůrazňováno, že jejím předmětem proto není ještě konkrétní plnění, když předmětem této smlouvy je „pouze“ závazek uzavřít v určité době příslušnou smlouvu, která bude vlastním podkladem plnění, o něž ve své podstatě účastníkům jde. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je chápána jako samostatný smluvní typ, jehož funkce se projevuje v první, relativně samostatné části kontraktačního procesu. Tomu odpovídá i systematika vřazení ustanovení týkajících se této smlouvy do organismu obchodního zákoníku již v první hlavě jeho třetí části obsahující obecná ustanovení

týkající se obchodních závazkových vztahů. To však nikterak neznámá, že by okolnost, že tento smluvní typ není zařazen v hlavě druhé třetí části obchodního zákoníku, mohla mít případný význam při aplikaci ustanovení § 261 odst. 6 obch. zák. - například v tom zcela nepravděpodobném smyslu, že jestliže obchodní zákoník neobsahuje v hlavě druhé části třetí úpravu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, že by v daném případě z tohoto důvodu bylo třeba aplikovat ustanovení § 50a obč. zák., týkající se smlouvy o smlouvě budoucí. To ostatně v dané věci také žádný ze soudů obou stupňů nečiní. Na druhé straně právě specifický charakter a postavení smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle ustanovení § 289 obch. zák. jako samostatného smluvního typu na bázi úpravy zmiňovaného zákoníku, která představuje právně závazný základ pro uzavření v takové smlouvě předpokládaných budoucích smluv ve vztazích mezi podnikateli, resp. v dalších vztazích podřízených úpravě obchodního zákoníku, činí neodůvodněným právní závěry o absolutní neplatnosti v dané věci uzavřené smlouvy podle ustanovení § 289 obch. zák., resp. o tom, že bylo namísto uzavřít smlouvu podle ustanovení § 50a obč. zák., resp. smlouvu, která by vyhovovala požadavkům zmíněného ustanovení občanského zákoníku. Právě totiž z právní úpravy podávané obchodním zákoníkem ani z jiného právního předpisu nevyplývá, že by možnost uzavřít smlouvu o uzavření smlouvy budoucí ve smyslu ustanovení § 289 obch. zák. byla omezována jen např. na možnost budoucích smluv, jejichž základem by byla úprava obsažená v části třetí hlavě druhé obchodního zákoníku, apod. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy tak může v rámci výše vymezených vztahů sloužit pro přípravu uzavření jakékoliv (zákonem umožňované) smlouvy. Je tak použitelná pro účely uzavření smlouvy určitého zákonem předpokládaného druhu nebo k uzavření smlouvy inominátní. V případě zmíněných smluv určitého druhu pak smlouva o uzavření budoucí smlouvy může předcházet smlouvě, jež je podřízena obchodnímu zákoníku, nebo smlouvě, jež má své druhové zakotvení v občanském zákoníku. Z žádného zákonného ustanovení pak nevyplývá, že pokud by se vlastní smlouva měla řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, pak předcházející smlouva o uzavření budoucí smlouvy (resp. smlouva o smlouvě budoucí), by se též - pod sankcí absolutní neplatnosti - nezbytně musela spravovat ustanoveními občanského zákoníku (§ 50a obč. zák.) a nikoliv tedy ustanovením § 289 obch. zák.

Lze proto uzavřít, že soudy obou stupňů akcentovaná úvaha, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy, jde-li o koupi nemovitosti ve vztazích, které podle svého charakteru spadají pod vztahy uvedené v § 261 obch. zák., musí odpovídat ustanovení § 50a obč. zák., postrádá právní argumentaci, pokud by se měla vypořádat s vymezením vztahu mezi úpravou obchodního zákoníku a občanského zákoníku.

Protože tedy - jak již bylo vyloženo - odvolací soud své rozhodnutí zbudoval na odlišném právním názoru, není možno se s tímto jeho rozhodnutím ztotožnit. Rozhodnutí odvolacího soudu je tak skutečně poznamenáno vadou ve smyslu ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř. Nejvyšší soud jako soud dovolací proto, aniž nařídil jednání, (243a odst. 1 o. s. ř.) podle ustanovení § 243b odst. 1 a 2 o. s. ř. toto rozhodnutí zrušil a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení.