

# Uzavírání smluv

## Oddíl A. Teoretické okruhy

1) Jednostranné a dvoustranné (případně vícestranné) právní jednání (smlouvy). 2) Adresované a neadresované právní jednání. Teorie dojití. 3) Formální a bezformální právní jednání. 4) Nabídka (oferta) a přijetí (akceptace); výzva k podání nabídky. 5) Modifikovaný akcept, pozdní akcept, faktický akcept. 6) Odvolatelnost nabídky; zrušení nabídky (nebo přijetí). 6) Zvláštní způsoby uzavírání smlouvy (dražba, veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku, veřejná nabídka). Porovnejte s veřejným příslibem (§ 2884 a násl. ObčZ). 7) Smlouva o smlouvě budoucí – smysl a účel. 8) Právní režim smlouvy – přechodná ustanovení (§ 3028 a násl. ObčZ).

Povinně k nastudování: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2013, č. j. 31 Cdo 1571/2010 (R 39/2013).

## Oddíl B. Praktické příklady

1) Poté, co již proběhlo ústní jednání a prohlídka předmětu koupě, zaslal oferent návrh kupní smlouvy adresátovi, ve kterém mu nabízel ke koupi tam specifikovaný pozemek za určitou cenu. Adresát odpověděl krátkým přípisem odeslaným na adresu oferenta, ve kterém stálo, že nabídku přijímá. Proveďte právní rozbor, posuďte, zda byla uzavřena smlouva, případně zda je smlouva vadná (a jaké jsou následky vady).

2) Podnikatel zpracoval návrh na uzavření smlouvy (ve dvou vyhotoveních) určený konkrétnímu adresátu a nechal jej (dvakrát) podepsaný ležet na svém pracovním stole s tím, že si věc ještě do druhého dne rozmyslí. Následně se rozhodl ofertu neučinít. Posléze nalezla dopis jeho snaživá sekretářka, která jej považovala za určený k odeslání, a jako poštu jej také odeslala. Následně dorazil akceptační dopis. Proveďte právní rozbor, posuďte, zda byla uzavřena smlouva, případně zda je smlouva vadná (a jaké jsou následky vady).

3) Dne 20. prosince 2013 odeslala realitní kancelář na poštovní adresu klienta (který si chtěl pronajmout byt) dva nepodepsané stejnopisy nájemní smlouvy (drafty) s pokynem, aby oba stejnopisy datoval, podepsal a poslal doporučeně nazpět (nebo aby je připomínkoval). Dne 28. prosince 2013 vybral klient písemnost ze schránky a následující den oba stejnopisy nájemní smlouvy podepsal, datoval a podal na poštu k doručení. Dne 6. ledna 2014 přišla realitní kanceláři do schránky výzva k vyzvednutí písemnosti, dne 7. ledna 2014 vyzvedl oprávněný zaměstnanec realitní kanceláře písemnost na poště, a ještě tentýž den podal na poštu k doručení doporučeně (klientovi) jeden stejnopis nájemní smlouvy, ke které připojil svůj podpis. Klientovi přišla výzva k vyzvednutí zásilky dne 13. ledna 2014, písemnost si na poště vyzvedl dne 15. ledna 2014, ale přečetl si ji až 20. ledna 2014. Posuďte, kdy (který den) byla uzavřena písemná nájemní smlouva, a zda se smluvní vztah bude řídit podle nového nebo starého občanského zákoníku.

4) Cestovní kancelář zaslala svému klientovi (na základě předchozí telefonické komunikace) písemný návrh na uzavření smlouvy o zájezdu ve dvou stejnopisech. Písemnost byla klientovi doručena dne 1. září 2017, přičemž podle čl. 6 odst. 1 smlouvy o zájezdu musela být nabídka klientem akceptována nejpozději 8. září 2017. Klient poslal jeden podepsaný stejnopis smlouvy na adresu cestovní kanceláře dne 6. září 2017. Dne 7. září 2017 se pracovník České pošty na cestovní kancelář nedozvonil, a

zanechal ve schránce výzvu k vyzvednutí zásilky. Zásilka byla na poště vyzvednuta dne 9. září 2017. Posuďte, zda byla smlouva o zájezdu uzavřena, popřípadě kdy (který den).

5) Po předchozí ústní dohodě zaslala banka klientovi (podepsaný) návrh zástavní smlouvy, kterou mělo být zřízeno zástavní práva k nemovitosti klienta k zajištění pohledávky, kterou měl klient za bankou ze smlouvy o úvěru. Klient podepsal návrh smlouvy a podal návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Posuďte, zda byla zástavní smlouva uzavřena.

6) Strany si před zahájením obchodního jednání písemně ujednaly, že pro uzavření smlouvy užijí písemnou formu (obě strany podepsaly prohlášení tohoto znění). Následně si smlouvu sjednaly ústně, a jedna strana nyní požaduje plnění, zatímco druhá strana toto plnění odmítá s poukazem na nedodržení formy. Na to první strana argumentuje, že celé jednání má nahrané na diktafonu, a vůle uzavřít smlouvu (včetně jejího obsahu) byla na jednání projevena zcela jasně. Proved'te právní rozbor, posuďte, zda byla uzavřena smlouva, případně zda je smlouva vadná (a jaké jsou následky vady).

7) Jirka vystavil na svém facebookovém profilu sdělení (post), že prodá starý mobilní telefon (viz připojené foto) za cenu 3.000 Kč. K tomuto sdělení byl brzy přidán komentář od jiného registrovaného uživatele: „Tvoji nabídku přijímám, Mirek.“ Posuďte, zda došlo k uzavření smlouvy.

8) Na začátku roku 2014, tedy těsně po vstupu nového občanského zákoníku v účinnost, chtěly strany uzavřít smlouvu o dodávce zboží, ale tuto smlouvu chtěly podřídít režimu starého občanského zákoníku (zákonu č. 40/1964 Sb.), neboť již byly na tuto právní úpravu zvyklí, a novou právní úpravu považovaly za nepředvídatelnou. Za tímto účelem jim advokát nabídl tři možná řešení: a) do smlouvy výslovně uvést, že jde o smlouvu podléhající režimu starého občanského zákoníku, b) antedatovat smlouvu tak, jako kdyby byla uzavřena v prosinci 2013, nebo c) neantedatovat smlouvu, ale napsat smlouvu pouze jako „písemné potvrzení ústní smlouvy, která byla uzavřena v prosinci 2013“. Proved'te právní rozbor všech navrhovaných řešení a posuďte jejich důsledky.

9) Podle jakého režimu se bude řídit dodatek ke smlouvě o dílo z roku 2013, pokud byl tento dodatek sjednán v roce 2014? Podle starého nebo nového občanského zákoníku?

## **Oddíl C. Doporučená literatura (nad rámec povinné literatury)**

*Ondřejová, D.* Průvodce uzavíráním smluv. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 1-67.

*Pražák, Z., Bányaiová, A.* In: *Pražák, Z., Fiala, J., Handlar, J. a kol.* Závazky z právního jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721-2893 OZ. Praha: Leges, 2017, s. 5-112.