

Univerzita Karlova
Právnická fakulta

Diplomová práce

ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

Knihovna UK PF



PF18037

Vedoucí diplomové práce

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Diplomant

Jiří Bém

Renoirova 621/2

152 00 Praha

30. června 2008

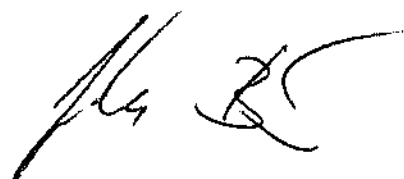
Poděkování

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce Prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za cenné rady a připomínky k této práci.

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, jak je ve vědecké práci obvyklé.

V Praze dne 30. června 2008

Jiří Bém

Handwritten signature of Jiří Bém in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

1. ÚVOD

Problematika odstoupení od smlouvy jako jednoho ze způsobů zániku závazku se stala v poslední době díky diskusi ohledně účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti ve vztahu k ochraně vlastnického práva třetích osob nabytého v dobré víře opět vysoce aktuální. Otázek, ve kterých není právní teorie ani praxe jednotná, je ovšem u odstoupení od smlouvy mnohem více a vzhledem k připravované rekodifikaci soukromého práva je právě nyní vhodná doba k rozboru a kritickému zhodnocení stávající právní úpravy a k zamyšlení se nad možnostmi řešení v úpravě budoucí.

V dnešním globalizovaném a dynamicky se rozvíjejícím světě jsme denně subjekty řady závazkových právních vztahů, aniž bychom si to mnohdy vůbec uvědomovali. Obzvláště v prostředí tržní ekonomiky hrají klíčovou úlohu smlouvy, které v soukromém právu tvoří právní titul většiny závazků a představují tak právní rámec pro řadu ekonomických procesů. Právě díky tomu se stává otázka platného odstoupení od smlouvy významnou součástí každodenního života, přičemž vhodná právní úprava tohoto institutu v kombinaci s jeho adekvátním využitím v konkrétních smluvních vztazích může významně přispět k ulehčení řady složitých životních situací.

O to více problematickou se jeví skutečnost, že v praxi je na odstoupení od smlouvy mnohdy nahlíženo ze zcela nesprávného úhlu pohledu. Často je možné se setkat se zaměňováním institutu odstoupení od smlouvy s jinými způsoby zániku závazků, s mylným výkladem jednotlivých zákonných ustanovení nebo s tvrzeními typu, že „od každé smlouvy je přece možné vždy odstoupit“. Zpravidla jde o nepochopení samé podstaty odstoupení od smlouvy. Pokud vezmeme v potaz i skutečnost, že ani právní teorie není v řadě otázek spojených s odstoupením zrovna jednotná, je poněkud zarážející, že odborná diskuze týkající se problematiky odstoupení je poměrně úzce zaměřená a intenzivně probíhá prakticky pouze ohledně účinků odstoupení vzhledem k ochraně vlastnického práva třetích osob nabytého v dobré víře. U ostatních aktuálních témat zatím není dostatečně rozvinuta.

Jako podklad pro tuto práci sloužily kromě názorů právní teorie i poznatky soudní praxe, která svojí aplikací práva jednotlivé normy významně ovlivňuje, někdy se hovoří dokonce přímo o jejich dotváření. Z tohoto pohledu převládá inspirace především v rozhodnutích Nejvyššího soudu, který ze své pozice vrcholného orgánu soudní soustavy mimo jiné sleduje a vyhodnocuje pravomocná rozhodnutí soudů, v zájmu jednotného rozhodování soudů zaujímá stanoviska k jejich rozhodovací činnosti a rovněž uveřejňuje stanoviska a vybraná nejzávažnější rozhodnutí Nejvyššího soudu a ostatních soudů ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. V této souvislosti je nutné zdůraznit, že i když z hlediska kvantity rozhodnutí Nejvyššího soudu logicky převažují, nelze je bez dalšího jednoznačně přijmout za správná a vyloučit je tak z režimu kritického zhodnocení. To je v této práci koneckonců zřejmé především v části týkající se odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Kromě rozhodnutí Nejvyššího soudu je dále významným zdrojem informací pochopitelně i judikatura Ústavního soudu jako jediného soudního orgánu kontroly ústavnosti.

Předmětem této práce je v první řadě podat výklad o odstoupení od smlouvy jako o jednostranném právním úkonu směřujícím k zániku občanskoprávních závazkových vztahů. Protože úprava odstoupení od smlouvy není pro všechny oblasti soukromého práva upravena jednotně, je nutné zdůraznit, že pozornost je v této práci věnována právě úpravě v občanském zákoníku. Kromě toho je práce zaměřena i na nejaktuálnější problém spojený s odstoupením od smlouvy, který vyústil až v názorový střet Ústavního soudu a Nejvyššího soudu. Jde zejména o otázku účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti ve vztahu k vlastnickému právu nabytého v dobré víře v těch případech, kdy je nemovitost před odstoupením dále převedena na třetí osobu. I proto je práce systematicky rozčleněna na dvě základní části, které tvoří kapitoly 2 a 3.

2. Odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku

2.1. Definice pojmu

Pojem odstoupení od smlouvy se v občanském zákoníku vyskytuje v jeho části první, tedy v části obsahující obecná ustanovení, a dále v jeho části osmé, která upravuje závazkové právní vztahy. Z pohledu systematického výkladu lze tedy ustanovení části osmé považovat za speciální k ustanovením v části první.

Pojem odstoupení od smlouvy jako takový není občanským zákoníkem přímo definován, při jeho vymezení je nutné vyjít především z obecného ustanovení § 48 odst. 1, 2, které zní:

„Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.“

„Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“

Z výše citovaného ustanovení v první řadě vyplývá, že odstoupení od smlouvy je právním úkonem ve smyslu § 34 ObčZ. Je to tedy projev vůle, který směřuje ke vzniku, změně nebo zániku určitých práv a povinností, jež občanský zákoník s odstoupením od smlouvy spojuje. Odstoupení od smlouvy musí splňovat veškeré náležitosti právního úkonu, které občanský zákoník pro právní úkony vyžaduje, přičemž z formálního hlediska je významné především ustanovení § 40 odst. 1, 2 ObčZ, ze kterého vyplývá požadavek na dodržení písemné formy odstoupení od těch smluv, které byly sjednány v písemné formě nebo u kterých se tak dohodli účastníci.

S formálními náležitostmi úzce souvisí i způsob projevu vůle, který občanský zákoník upravuje ve svém ustanovení § 35. Právní teorie dělí obecně dle způsobu projevu vůle právní úkony na úkony komisivní (uskutečněné

konáním) a omisivní (uskutečněné nekonáním),¹ přičemž komisivní právní úkony lze dále rozdělit na právní úkony výslovné, které je možno výslovně učinit buď v ústní či v písemné podobě, a právní úkony nevýslovné (konkludentní). Konkludentní právní úkony jsou uskutečněny prostřednictvím tzv. konkludentního činu, který je na rozdíl od pasivního mlčení nutně považovat za určitý druh aktivního konání. Ve smyslu § 35 odst. 1 ObčZ poté musí být takový úkon uskutečněn způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. Občanský zákoník sice nepředepisuje pro odstoupení od smlouvy formu výslovného projevu vůle, přesto zůstává tato otázka v praxi poněkud sporná. Zatímco v rámci judikatury zatím nebyl vysloven žádný uspokojivý závěr², část teorie dovodila, že je takový výslovný projev vůle nutný.^{3,4} Z hlediska požadavku právní jistoty je takový závěr logický a nelze než souhlasit s tím, že o projevené vůli nesmí být při odstoupení od smlouvy z objektivního hlediska žádných pochybností. Přikláním se však k názoru, že za splnění podmínek stanovených v § 35 odst. 1 ObčZ není konkludentní odstoupení od smlouvy pojmově zcela vyloučeno. Jeho uplatnění však zůstává spíše v rovině teoretické, neboť v naprosté většině případů bude vzhledem k okolnostem pro odstoupení od smlouvy v praxi nutný výslovný projev vůle.

Odstoupení od smlouvy je dále právním úkonem jednostranným, neboť jde o projev vůle pouze jedné smluvní strany. V této souvislosti je nutně rozlišovat mezi pojmy smluvní strana, účastník a smluvní subjekt, neboť tyto pojmy nemají vždy stejný obsah. Pojem smluvního subjektu je oproti pojmu smluvní strany užším a konkrétnějším v těch případech, kdy na jedné straně smlouvy vystupuje více smluvních subjektů. V těchto situacích se obecně hovoří o společných závazkových právních vztazích, přičemž na jedné (nebo případně na obou stranách smlouvy) nastává takzvaná pluralita subjektů.⁵ Jako typický příklad lze uvést kupní smlouvu o převodu nemovitosti, kde bude na straně

¹ *Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 1. díl. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002, s. 116 an.

² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 779/2001.

³ *Knapp, V.* Splnění závazků a jiné způsoby jejich zániku. ČSAV, 1955, s. 245.

⁴ *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 284.

⁵ *Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 2. díl. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002, s. 59 an.

prodávajícího vystupovat několik podílových spoluvlastníků. Tato skutečnost nemění nic na charakteru kupní smlouvy jako dvoustranného právního úkonu mezi prodávajícím a kupujícím a pokud by tedy podíloví spoluvlastníci od takové kupní smlouvy z pozice prodávajícího odstoupili, jednalo by se opět o jednostranný právní úkon. Platnost takového odstoupení od smlouvy ovšem může zákon s ohledem na vzájemný vztah smluvních subjektů vystupujících na jedné straně podmínit splněním určitých náležitostí, přičemž typickým příkladem takové právní úpravy je ustanovení § 139 ObčZ upravující rozhodování právě podílových spoluvlastníků.

Pokud jde o vztah pojmu účastník a smluvní strana, je nutné vyjít ze společenské situace, která v době vydání občanského zákoníku v roce 1964 panovala. Jedním ze způsobů vyjádření socialistického obsahu občanského zákoníku byla i nově zavedená právní terminologie, která měla mimo jiné za následek, že do té doby pro soukromé právo typický pojem smluvní strany byl nahrazen veřejnoprávním (a především procesním) pojmem účastník. V této práci jsou proto pojmy účastník i smluvní strana používány jako synonyma s tím, že pojem účastník je užíván především v souvislosti s citacemi právních předpisů či judikatury. V rámci připravované rekodifikace soukromého práva by byl ovšem jistě vhodný návrat ke klasickému soukromoprávnímu názvosloví a tím i k pojmu smluvní strany. Návrh nového občanského zákoníku se také k této tradiční právní terminologii vrací a pojem účastník se již v tomto návrhu nevyskytuje.

Odstoupení od smlouvy je dále právním úkonem adresovaným, neboť projev vůle směřuje ke konkrétní osobě (adresátovi) v podobě druhé smluvní strany. Z tohoto důvodu se stává odstoupení od smlouvy perfektním až v okamžiku, kdy adresátovi dojde do jeho dispozice (sféry), tedy v okamžiku, kdy bude mít adresát objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem. Není již rozhodující, jestli této možnosti využije či nikoliv, k perfektnosti odstoupení není třeba ani souhlasu adresáta, ani rozhodnutí soudu.⁶ Samotná skutečnost, že druhý účastník mohl z okolností dovodit, že byla projevována vůle od smlouvy

⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1507/99.

odstoupit, nemá však účinky dojití projevu vůle.⁷ V případě smlouvy uzavřené na jedné straně více smluvními subjekty (ať již podílovými spoluvlastníky nebo manžely) je nutné adresovat odstoupení všem těmto smluvním subjektům, přičemž jeho účinky nastávají až v okamžiku, kdy se odstoupení dostane do dispoziční sféry posledního z nich.⁸

Na základě výše uvedeného lze tedy odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku definovat jako jednostranný adresovaný právní úkon, který ruší smlouvu v okamžiku, kdy dojde jeho adresátovi, tedy druhé smluvní straně.

2.2. Předpoklady odstoupení od smlouvy

Základním předpokladem pro odstoupení od smlouvy je existence platné smlouvy. Judikatura opakovaně dovodila, že odstoupit lze pouze od smlouvy, která byla platně uzavřena.⁹ Smluvní důvody odstoupení jsou nejčastěji obsaženy přímo v původní smlouvě, jež je platným odstoupením zároveň zrušena, přičemž je nepodstatné, zda-li je tak učiněno ve smlouvě přímo nebo například v její příloze.¹⁰ Část teorie zaujala názor, že podmínkou odstoupení od smlouvy podle § 48 odst. 1 ObčZ je, aby důvody odstoupení byly obsaženy v původní smlouvě.¹¹ Odmítnutí možnosti sjednat důvody následně v pozdější dohodě je zdůvodňováno nežádoucím oslabením právní jistoty, přičemž smluvním stranám je ponechána pouze možnost sjednat dohodu o zrušení závazku podle ustanovení § 570 ObčZ.

Zde se nabízí otázka, zdali takový výklad zbytečně nezasahuje do principu smluvní svobody, respektive zda-li je takové omezení smluvní svobody dostatečně odůvodněno ochranou výše zmíněného principu právní jistoty. Osobně se spíše přikláním k názoru, že možnost sjednat důvody pro odstoupení později než v původní smlouvě vyloučena není. Za prvé je nutné vyjít z obecného

⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1374/98.

⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3005/99.

⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 36/74.

¹⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1507/99.

¹¹ Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7, s. 284.

ustanovení § 48 ObčZ, které ve svém odstavci prvním stanoví, že od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Ze znění tohoto ustanovení nevyplývá, že by měl zákonodárce úmysl omezit možnost dohody účastníků pouze na text původní smlouvy, naopak lze vyvodit, že je pod pojmem dohody myšlena i případná pozdější dohoda mezi účastníky. Za druhé si lze představit řadu situací, kdy nebude dodatečným sjednáním důvodů pro odstoupení od smlouvy princip právní jistoty nikterak porušen. Jako příklad je možné uvést stav, kdy je doba plnění ze smlouvy stanovena k relativně pozdějšímu datu, než k jakému byla smlouva uzavírána a v tomto mezidobí si účastníci sjednají ve formě dodatku k původní smlouvě nové důvody pro odstoupení od ní. Takový krok nemusí znamenat dle mého názoru žádný zásah do právní jistoty a není zde proto žádný důvod omezovat autonomii vůle účastníků v tom směru, že musí závazek zrušit a nahradit ho novým ve smyslu ustanovení § 570 ObčZ.

Aktivně legitimován k odstoupení od smlouvy může být pouze ten účastník, jemuž svědčí zákonem či dohodou stanovený důvod. Občanský zákoník většinou účastníka, kterému právo k odstoupení přiznává, přímo označuje (např. jako kupujícího v § 597, zhotovitele v § 638, pronajímatele v § 666 odst. 2 atd.), v některých ustanoveních ho případně pouze věcně vymezuje (např. v § 49 nebo v § 576). V praxi určení účastníků, kterým při splnění všech dalších podmínek náleží právo na odstoupení, nečiní větší potíže.

Jak již bylo řečeno, ve svém § 48 odst. 1 občanský zákoník stanoví, že od smlouvy je možné odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Je otázkou, zda je možné vyložit toto ustanovení tak, že zákonné důvody může stanovit pouze občanský zákoník (pro oblast občanskoprávních vztahů) a žádný jiný zákon. Výslovné použití pojmu „v tomto zákoně“ takovému výkladu zjevně svědčí, přičemž tento názor se objevuje i u části právní teorie.¹²

¹² Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7, s. 284.

Právo odstoupit od smlouvy je nicméně výslovně zakotveno v mnoha zvláštních zákonech upravujících mimo jiné i občanskoprávní vztahy, aniž by tyto zákony obsahovaly vlastní komplexní úpravu odstoupení od smlouvy. Jako příklad je možné uvést § 20 zákona o advokacii nebo § 54 notářského řádu. Stejný problém navíc vzhledem k dikci § 344 ObchZ vyvstává i pro oblast obchodních závazkových vztahů, přičemž spojením předmětných ustanovení obou kodexů dochází v podstatě k pokrytí celé oblasti soukromoprávních smluv. Podle výše nastíněného výkladu je pro případy, kdy stanoví důvody pro odstoupení od smlouvy jiný zákon než občanský zákoník, dovozováno použití § 48 odst. 1 ObčZ per analogiam. Obecně je však přijímán názor, že odstoupit od smlouvy lze, pokud tak bylo účastníky dohodnuto nebo je-li tak stanoveno v zákoně, kde se zákonem myslí jakýkoliv zákon, tedy nejenom občanský zákoník.^{13,14} Již pouhou aplikací obecných zásad *lex posterior derogat priori* a *lex specialis derogat generali* je podle mého názoru nutné dojít ke stejnému závěru, neboť přestože je občanský zákoník kodexem, má v hierarchii právních norem stejné postavení jako ostatní zákony.

2.3. Kogentní a dispozitivní ustanovení občanského zákoníku

Otázkou, která může mít v praxi velký význam, je, zdali je povaha těch ustanovení občanského zákoníku, která upravují zákonné důvody k odstoupení od smlouvy, kogentní povahy či nikoliv. Jinými slovy zdali je možné, aby smluvní strany mezi sebou dohodou vyloučily aplikaci těchto ustanovení a případně si dohodly svůj odlišný režim. Občanský zákoník je obecně založen na jedné ze základních zásad soukromého práva - zásadě autonomie vůle. Tuto zásadu vyjadřuje ve svém ustanovení § 2 odst. 3, které stanoví, že:

„Účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.“

¹³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 389.

¹⁴ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 193.

Z citovaného § 2 odst. 3 ObčZ tedy vyplývá, že u každého ustanovení občanského zákoníku musí být konkrétně posouzeno, zda má kogentní či dispozitivní povahu. Zatímco u řady ustanovení je tato charakteristika patrná z jejich textu již na první pohled a nevyvolávají tak v praxi žádné aplikační problémy, jiná ustanovení jsou naopak předmětem složitých výkladových sporů, jejichž více či méně uspokojivé rozřešení přináší (často až po poměrně značné době) judikatura. V této souvislosti J. Bejček uvádí: „Kogentnost normy není vždy v souladu s jednoznačností slovního vyjádření, takže skutečné pravidlo chování, od něhož se nemohou strany odchýlit, bude známo až po upřesnění judikaturou a výkladem.“¹⁵ Přes výše naznačené nedostatky nepřevzal návrh nového občanského zákoníku systém zavedený v obchodním zákoníku, který pro svoji část třetí upravující obchodní závazkové vztahy obsahuje ve svém ustanovení § 263 taxativní výčet všech kogentních ustanovení. V důvodové zprávě k návrhu nového občanského zákoníku jeho autoři poukazují především na to, že se úprava zakotvená v obchodním zákoníku v praxi příliš neosvědčila a dále také na fakt, že v soukromém právu může společenský vývoj vést časem k posunům v náhledu na povahu některých ustanovení.¹⁶ S tímto názorem je třeba souhlasit, neboť jedině soudní praxe může v rámci dotváření práva v souladu s měnícími se potřebami společnosti celkem pružně řešit, zda je určité ustanovení kogentní či dispozitivní povahy.¹⁷

U některých ustanovení o odstoupení od smlouvy platný občanský zákoník žádné výkladové pochybnosti o jejich povaze neumožňuje. Takovým ustanovením je např. § 55 odst. 1 ObčZ, který zakazuje jakákoli smluvní ujednání ve spotřebitelských smlouvách, pokud by se odchylovala od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se jako slabší strana závazkového vztahu, kterou je potřeba zvlášť chránit, nemůže vzdát práv, která mu zákon poskytuje nebo jinak zhoršit své postavení. Znamená to, že smluvní ujednání o právech spotřebitele odstoupit od smlouvy, která by odporovala zákonu, budou absolutně

¹⁵ *Bejček, J. Nad přípustností smluvních odchylek od zákona. Právní praxe v podnikání, 1994, č.9.*

¹⁶ *Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze 27. 5. 2008, str. 26.*

¹⁷ *Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 52.*

neplatná ve smyslu § 39 ObčZ. Ustanovení § 55 odst. 1 ObčZ tak pro oblast spotřebitelských smluv zakotvuje kogentnost těch zákonných ustanovení, která upravují právo spotřebitele odstoupit od smlouvy, přičemž pro vymezení pojmů spotřebitelská smlouva, spotřebitel a dodavatel je nutné vyjít z ustanovení § 52 ObčZ.

Jako příklad dispozitivní úpravy odstoupení od smlouvy je možné naopak uvést ustanovení § 507 ObčZ, které ve svém druhém odstavci výslovně předpokládá odlišnou dohodu smluvních stran. Stejně tak soudní praxe například dovodila, že i ustanovení § 517 ObčZ je ustanovením dispozitivním, které se uplatní jen v případě, kdy účastníci neupravili ve smlouvě možnost odstoupení z důvodu prodlení dlužníka jinak.¹⁸ Z výše uvedeného tedy vyplývá, že povahu každého jednotlivého ustanovení občanského zákoníku zakotvujícího právo od smlouvy odstoupit je nutné posuzovat individuálně s tím, že zároveň není vyloučena změna jeho povahy vzhledem k měnícím se potřebám společnosti.

V oblasti odstoupení od smlouvy je však dle mého názoru důležité vzít v úvahu ještě jeden významný aspekt, a tím je aspekt časový. V době, kdy strany smlouvu uzavírají, bude totiž právo na odstoupení od ní (ať již vyplývající přímo ze zákona nebo dohodnuté smluvními stranami) v naprosté většině případů právem, které v budoucnu teprve může vzniknout. Není proto možné odhlédnout od těch ustanovení občanského zákoníku, která vzdání se takových práv, jež mají v budoucnu teprve vzniknout, upravují.

2.4. Vzdání se práva na odstoupení od smlouvy

Jak již bylo výše naznačeno, s otázkou kogentnosti a dispozitivnosti ustanovení občanského zákoníku upravujících právo na odstoupení od smlouvy úzce souvisí možnost vzdát se práva od smlouvy odstoupit. Pokud totiž smluvní strany budou chtít předmětná ustanovení zákona vyloučit, učiní tak nejčastěji již

¹⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 380/99.

přímo ve smlouvě, tedy v době, kdy právo na odstoupení podle zákona ve většině případů ještě vůbec nevzniklo.

Aby bylo vůbec možné uvažovat o možnosti vzdát se práva na odstoupení od smlouvy, musí toto právo v první řadě existovat, jinými slovy musí toto právo účastníku smlouvy vzniknout. Ke vzniku takového práva je nutná nejenom existence platné smlouvy, od níž se má odstoupit, ale většinou také další skutečnosti, s níž je vznik tohoto práva spojen. V naprosté většině případů je totiž vznik práva od smlouvy odstoupit spojen s nějakou další právní skutečností, ať už sjednanou smluvními stranami nebo předpokládanou zákonem (např. prodlení dlužníka, vada věci atd.). Podle § 574 odst. 2 ObčZ, který je svojí povahou ustanovením kogentním, je dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, neplatná. Znamená to tedy, že pokud si smluvní strany dohodnou, že se nebudou aplikovat některá ustanovení občanského zákoníku upravující právo na odstoupení od smlouvy a tím vyloučí možnost od smlouvy odstoupit v době, kdy toto právo ještě nevzniklo, bude taková dohoda absolutně neplatná podle § 39 ObčZ pro rozpor s § 574 odst. 2 ObčZ. K takovému výkladu se přiklání i rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 18 Co 825/99, zabývající se ujednáním leasingové smlouvy o nemožnosti nájemce od takové smlouvy odstoupit. Z odůvodnění uvedeného rozsudku cituji:

„Smluvní ujednání, které odnímá nájemci možnost od smlouvy odstoupit, je proto neplatné pro svůj rozpor s ustanoveními § 2 odst. 3 a § 574 odst. 2 ObčZ, neboť jde o právo, které v době uzavření smlouvy ještě nevzniklo a které proto mohlo v budoucnosti teprve vzniknout.“

Přijetí takového výkladu tedy fakticky znamená nemožnost dopředu smluvně vyloučit ta ustanovení zákona, která právo k odstoupení od smlouvy obsahují, aniž by smluvní strany zároveň sjednaly vlastní odlišnou úpravu. Pokud totiž smluvní strany předmětné ustanovení zakotvující právo od smlouvy odstoupit pouze vyloučí, zároveň se tohoto práva i dopředu vzdávají, čímž

porušují kogentní ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ.¹⁹ V případě že právo na odstoupení od smlouvy již vzniklo, je naopak možné se ho vzdát písemnou dohodou podle § 574 odst. 1 ObčZ.

2.5. Odstoupení od smlouvy z důvodů dohodnutých smluvními stranami

Možnost smluvních stran vymezit důvody pro odstoupení od smlouvy dle své vlastní vůle je vyjádřením jedné ze základních zásad občanského práva, a sice zásady autonomie vůle, resp. konkrétně smluvní svobody. Jsou to právě smluvní strany, které by měly mít s ohledem na konkrétní podmínky a zvláštnosti každého smluvního závazkového vztahu možnost určit, ve kterých situacích bude spravedlivé umožnit jedné smluvní straně od smlouvy odstoupit a kdy nikoliv. Rozmanitost závazkových právních vztahů je v občanském právu natolik obrovská, že je zcela nemožné snažit se v zákonné úpravě předvídat všechny situace připadající v rámci daného závazkového právního vztahu v úvahu. Je proto na dohodě subjektů tohoto smluvního vztahu, aby ve smlouvě (nebo v pozdější dohodě) tyto individuální zvláštnosti smluvního vztahu zohlednily a mohly tak nejlépe realizovat své individuální představy. Hranici jejich smluvní svobody představuje pouze zákon, který by ji měl omezit pouze v nezbytné míře. Takové dohody nesmí ve smyslu § 39 ObčZ svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se přičít dobrým mravům, to vše pod sankcí absolutní neplatnosti.

Smluvním stranám tedy za dodržení výše uvedených podmínek nic nebrání sjednat i u smluv zákonem výslovně upravených (nominálních) mimo zákonem stanovených důvodů k odstoupení i jiné vlastní. Ty mohou lépe vystihnout konkrétní okolnosti a podmínky daného smluvního závazkového vztahu. Odstoupení od smlouvy na základě důvodů dohodnutých smluvními stranami je stejně jako odstoupení na základě důvodů stanovených přímo zákonem plně v souladu se základní zásadou závazkového práva „pacta sunt servanda“, tedy se zásadou že „smlouvy je třeba dodržovat“, která je v občanském zákoníku vyjádřena v jeho ustanovení § 493. Odstoupením od

¹⁹ Shodně Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, 2007, č. 9, s. 319.

smlouvy totiž v tomto případě smluvní strana pouze realizuje své subjektivní právo, které jí ze smlouvy vyplývá a které bylo smlouvou výslovně předpokládáno.²⁰ I když má právo na odstoupení v naprosté většině případů především sankční povahu a je tak koncipováno jako právo reagovat na určité porušení povinností druhé strany, které odstoupení předcházelo, lze si v rámci smluvní svobody sjednat i takové důvody k odstoupení, které budou sankční charakter postrádat. Půjde především o situace, které mohou nastat, aniž by měly smluvní strany možnost je významněji či dokonce jakkoli ovlivnit a za nichž již jedna ze stran nebude mít zájem na plnění smlouvy, přičemž druhá strana takovou potencionální možnost od počátku respektuje. Typicky se může jednat o nezískání určitého povolení či licence, přičemž je nutno mít na paměti, že pokud by pro tyto případy bylo sjednáno odstupné jako finanční kompenzace za to, že smlouva nebude realizována, bude se postupovat podle zvláštního ustanovení § 497 ObčZ (viz kapitola 2.7.).

2.6. Odstoupení od smlouvy z důvodů stanovených občanským zákoníkem

Jak již bylo řečeno, občanský zákoník obsahuje kromě obecného ustanovení § 48 i řadu dalších konkrétních důvodů k odstoupení od smlouvy, ať již ve své části první nebo pak především ve své části osmé, upravující závazkové právní vztahy. Důvody k odstoupení stanovené občanským zákoníkem mají až na výjimky sankční povahu. Reagují na nesplnění povinnosti jedné smluvní strany a přiznávají druhé smluvní straně právo volby, zdali chce s takovým partnerem v závazkovém vztahu pokračovat či nikoliv. Jako takové jsou vlastně tato odstoupení od smlouvy reakcí na porušení zásady pacta sunt servanda druhou smluvní stranou, neboť v případě perfektních plnění obou smluvních stran ke vzniku práva k odstoupení vůbec nedojde.

I mezi zákonnými důvody v občanském zákoníku však existují určité výjimky, které přiznávají možnost k odstoupení i v případě zcela perfektního

²⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1398/96 a nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 276/99.

plnění smluvních stran. Jedná se především o poměrně široce koncipovanou právní úpravu ochrany spotřebitele, která byla do občanského zákoníku vložena transpozicí příslušných směrnic ES. Tato úprava bývá občas označována za hraničící s rozporem se zásadou pacta sunt servanda. Takové názory se opírají především o fakt, že některá ustanovení občanského zákoníku umožňují spotřebiteli odstoupit od smlouvy i v případě zcela perfektního plnění ze strany dodavatele, který tak nemá ani při nejlepší vůli žádnou možnost takovému úkonu spotřebitele předejít a ještě musí navíc nést nepříznivé ekonomické následky takového odstoupení. Příkladem takové situace je možnost spotřebitele odstoupit od smlouvy dle § 53 odst. 7 ObčZ, kdy má spotřebitel v případě, že smlouva byla uzavřena při použití prostředků komunikace na dálku, právo odstoupit od smlouvy do 14-ti dnů od převzetí plnění bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce. Podle mého názoru jsou však i tyto případy dostatečně odůvodněny eminentním zájmem společnosti na ochraně spotřebitele jako výrazně slabší strany ve smluvních vztazích s dodavateli, přičemž potřeba této zvláštní ochrany je pouze logickým vyústěním dynamického hospodářského a globalizačního vývoje posledních desetiletí a na něj navazujících změn v prioritách společnosti při stanovení hlavních cílů právní ochrany. Ani tato zvýšená ochrana nesmí být ovšem svévolná a zneužívající a její právní vyjádření musí být splňovat podmínky přiměřenosti a proporcionality mezi použitými prostředky a sledovaným legitimním cílem.

Obecně je nutné podotknout, že občanský zákoník ve své části osmé právo na odstoupení od smlouvy zakotvuje poměrně často, přičemž ne ve všech případech lze právní úpravu považovat za bezproblémovou. Jako příklad ustanovení, které se stalo zcela obsoletním a de lege ferenda by mělo být jistě zrušeno, je možné uvést § 716 odst. 2 ObčZ umožňující nájemci odstoupit od dohody o výměně bytů.

2.7. Vztah ustanovení § 48 ObčZ a § 497 ObčZ

Vztah ustanovení § 48 ObčZ a § 497 ObčZ byl delší dobu předmětem výkladových sporů i nejednotného rozhodování soudů nižších instancí.

Ustanovení § 497 ObčZ upravuje zvláštní situaci, kdy si účastníci sjednají pro případ odstoupení od smlouvy odstupné a v právní teorii je nazýváno také jako tzv. „smluvní výhrada odstoupení od smlouvy“.²¹ Ustanovení § 497 ObčZ zní:

„Každý z účastníků si může vymínit odstoupení od smlouvy a sjednat pro ten případ odstupné. Kdo smlouvu splní alespoň zčásti nebo přijme třeba jen částečné plnění, nemůže již od smlouvy odstoupit, ani poskytne-li odstupné.“

V soudní praxi se stal sporným především výklad druhé věty citovaného ustanovení. Docházelo totiž k situaci, kdy soudy interpretovaly § 497 ObčZ tak, že ho aplikovaly na všechna odstoupení od smlouvy sjednaná smluvními stranami bez ohledu na skutečnost, zdali bylo nebo nebylo sjednáno pro takové odstoupení odstupné. Při takovém výkladu tedy docházelo k tomu, že soud konstatoval neplatnost odstoupení od smlouvy vždy, kdy již bylo ze smlouvy alespoň částečně plněno, přičemž stačilo, že plnila pouze jedna smluvní strana. Ustanovení § 497 ObčZ vzhledem ke své kogentní povaze navíc vylučovalo, aby si strany dohodly odchylnou úpravu.

Tento výklad, který nelogicky poměrně výrazně zužoval aplikační možnosti odstoupení od smlouvy, byl vyvrácen až opakovanou judikaturou Nejvyššího soudu. Za zásadní lze považovat rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1213/96, z něhož cituji následující:

„Ustanovení § 497 ObčZ upravuje případy, kdy si účastník vymínil odstoupení od smlouvy a sjednal pro ten případ odstupné. Pouze v těchto případech lze aplikovat druhou větu tohoto ustanovení o nemožnosti odstoupení od smlouvy.“

Nejvyšší soud se tak přiklonil ke zcela logickému výkladu, který omezuje použití § 497 ObčZ na ty případy, kdy je mezi smluvními stranami pro případ odstoupení sjednáno odstupné. Takové odstoupení potom nemusí mít pouze sankční charakter, ale naopak může zahrnovat situace, kdy se smlouva pro jednu ze smluvních stran stala nevýhodnou a ta proto ztratila zájem na její realizaci. Odstupné v těchto situacích představuje jakýsi druh odškodnění

²¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1353.

a náleží druhé straně za to, že se smlouva z výše uvedených důvodů nebude realizovat. Odstoupením dle § 497 ObčZ je poté mezi smluvními stranami založen nový závazkový právní vztah, jehož obsah tvoří především hlavní povinnost odstupující smluvní strany poskytnout odstupné a další práva a povinnosti s tím spojená. V dohodě stran by odstupné mělo být vždy dostatečně určitě specifikováno, tedy minimálně určen jeho druh a výše (nebo způsob výpočtu), smluvní strany si ale pochopitelně mohou sjednat i další podrobnosti (splatnost, plnění po splátkách apod.).

I zde platí, že smluvní výhrada odstoupení může být sjednána stranami později nežli smlouva, ke které se vztahuje. Vystává ale otázka, zdali je možné sjednat takovou výhradu v okamžiku, kdy již z původní smlouvy bylo nějakým způsobem částečně plněno. V teorii se objevuje názor, že i za takové situace sjednat smluvní výhradu odstoupení od smlouvy lze a to vzhledem k zbývající nesplněné části smlouvy.²² Dle mého názoru bude v těchto případech záležet na povaze původní smlouvy, přičemž především u složitějších synallagmatických smluvních vztahů obsahujících řadu vzájemných dílčích práv a povinností nelze proti takovému výkladu nic namítnout.

Dále bych rád upozornil na základní rozdíl mezi pojmy odstupné a smluvní pokuta, jejichž zaměňování není v praxi rozhodně něčím neobvyklým. Smluvní pokuta plní funkci zajištění pohledávky a její zaplacení tak nemá (pokud si smluvní strany nesjednají jinak) za následek zánik dlužnickovy povinnosti, kterou smluvní pokuta zajišťovala (§ 545 ObčZ). Povinnost zaplatit smluvní pokutu tedy existuje vedle původních dlužnickových práv a povinností ze smluvního závazkového vztahu. Účinky odstoupení od smlouvy podle § 497 ObčZ jsou však stejné jako v jiných případech odstoupení a smlouva se tak ruší s účinky *ex tunc* ve smyslu § 48 odst. 2 ObčZ, přičemž povinnost k zaplacení odstupného se realizuje v nově vzniklém samostatném závazkovém právním vztahu.

V praxi se stal sporným i vztah § 497 ObčZ a § 517 ObčZ upravujícího právo věřitele na odstoupení od smlouvy v případě prodlení dlužníka. Ustanovení

²² Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1354.

§ 517 ObčZ, které je dispozitivní povahy, umožňuje věřiteli odstoupit od smlouvy, jestliže dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas (dostane se tedy do prodlení) a dále jej poté nesplní ani ve věřitelem dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě. Z výše uvedeného je patrné, že § 497 ObčZ upravuje jiné situace a nedopadá na případy odstoupení od smlouvy pro prodlení dlužníka. Nejvyšší soud zároveň dovodil, že v těchto případech není rozhodné, zda právo na odstoupení opírá věřitel přímo o ustanovení § 517 ObčZ a nebo o smluvní ujednání, které v případě prodlení dlužníka umožňuje věřiteli od smlouvy odstoupit.²³

Nakonec je nutné zmínit, že návrh nového občanského zákoníku počítá ve svém ustanovení § 1727 s úpravou odstupného jako samostatného způsobu zániku závazku. Návrh víceméně vychází z platného obchodního zákoníku, z něhož dle důvodové zprávy k návrhu s drobnými úpravami přejímá jeho ustanovení § 355.²⁴ Závazek bude zrušen obdobně jako v případě odstoupení od smlouvy, tedy s účinky *ex tunc*. Zakotvení takovéto úpravy má do budoucna předejít případným dalším výkladovým sporům.

2.8. Právní účinky odstoupení od smlouvy

Základní normou upravující účinky odstoupení je obecné ustanovení § 48 ObčZ, které ve svém odstavci druhém stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Zrušením smlouvy tak dochází k jejímu zániku, resp. k zániku závazkového právního vztahu, který byl smlouvou založen. Pojem zrušení smlouvy je zde totiž nutné vykládat ve smyslu zrušení závazkového právního vztahu, který byl touto smlouvou založen, tedy konkrétně ve smyslu zániku práv a povinností smluvních stran, která tvoří obsah tohoto závazkového právního vztahu. Tento účinek je trvalý, tudíž se účinnost smlouvy neobnoví, ani kdyby důvody vedoucí k odstoupení v budoucnu odpadly.

²³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 380/99.

²⁴ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze 27. 5. 2008, str. 369.

Občanský zákoník stanoví, že není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, ruší se smlouva od samého počátku (ex tunc). Dohoda účastníků, že účinky zrušení smlouvy mají v důsledku odstoupení nastoupit k jinému datu, než zpětně od počátku, musí být učiněna na základě výslovného a určitého projevu vůle účastníků, jinak se uplatní účinky ex tunc podle občanského zákoníku.²⁵ To je zásadní rozdíl oproti úpravě odstoupení od smlouvy v obchodním zákoníku, kde má odstoupení podle § 349 odst. 1 ObchZ účinky k okamžiku doručení projevu vůle druhé straně, tedy ex nunc. Přestože rozdíl v úpravách obou kodexů není nakonec tak velký, jak se na první pohled může zdát (viz kapitola 2.14.), rozhodně není ničím žádoucím a de lege ferenda je vhodné jej odstranit.

Nakonec je nutné zdůraznit skutečnost, že s právními účinky odstoupení od smlouvy úzce souvisí i jeho následky spočívající především v provedení vypořádání mezi smluvními stranami na základě příslušných ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení. Následnému vypořádání mezi smluvními stranami je věnována kapitola 2.13. této práce.

2.9. Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy, pojem storno

2.9.1. Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy v občanském zákoníku

V právní teorii se dříve rozlišoval pojem odstoupení od smlouvy od pojmu zrušení smlouvy. Viktor Knapp viděl jako typický znak odstoupení od smlouvy skutečnost, že závazkový právní poměr je zrušen pokud jde o to, co dosud splněno nebylo, zatímco pro zrušení smlouvy je charakteristické to, že k němu dojde tehdy, kdy již smlouva splněna byla.²⁶ Dle tohoto teoretického dělení tedy odpadá právní důvod při odstoupení od smlouvy ještě před jejím splněním, zatímco při zrušení smlouvy až dodatečně po splnění.

²⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2350/2005.

²⁶ Knapp, V. Splnění závazků a jiné způsoby jejich zániku. ČSAV, 1955, s. 253.

Platný občanský zákoník však takové dělení evidentně nepřejal. Právo na odstoupení totiž přiznává často v případech, kdy by se na základě výše uvedeného teoretického členění mělo jednat o právo smlouvu zrušit (např. ustanovení § 597, v některých případech i § 49 ObčZ), poněkud nekonceptně navíc nedodrhuje užívanou terminologii ani ve velmi obdobných situacích. Jako příklad je možné uvést § 622 a § 648 odst. 2 ObčZ upravující důsledky neodstranitelné vady u kupní smlouvy a smlouvy o dílo, kde u smlouvy kupní občanský zákoník přiznává právo k odstoupení od smlouvy, zatímco v naprosto stejné situaci u smlouvy o dílo umožňuje smlouvu zrušit. Část teorie vychází z toho, že v těchto případech je právo zrušit smlouvu identické s obsahem práva na odstoupení od smlouvy, přičemž k tomuto názoru se částečně přiklonila i judikatura s tím, že obě práva mají i shodné následky.²⁷ Část teorie mezi těmito pojmy v těchto případech dokonce vůbec nerozlišuje a považuje právo na zrušení smlouvy v předmětných ustanoveních občanského zákoníku pouze za terminologicky nepřesné vyjádření práva na odstoupení od smlouvy.²⁸

Při rozboru vztahu pojmů odstoupení a zrušení smlouvy je dle mého názoru nutné především vyjít ze znění obecného ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že základním účinkem odstoupení od smlouvy je její zrušení. Z toho je možné dovodit, že občanský zákoník předpokládá odstoupení od smlouvy jako jednu z forem jejího zrušení, a to v podobě jednostranného právního úkonu. Za další formou jednostranného zrušení smlouvy je možné vedle odstoupení považovat výpověď ze smlouvy (§ 582 ObčZ), dvoustranným (případně i vícestranným) právním úkonem bude zrušení smlouvy dohodou (§ 572 odst. 2 ObčZ). Z toho vyplývá, že pojem zrušení smlouvy je pojmem širším, který zahrnuje i jiné způsoby zrušení smlouvy, než odstoupení od ní, přestože právě odstoupení představuje formu v praxi nejčastěji využívanou. Lze však konstatovat, že v případech, kdy občanský zákoník přiznává právo smlouvu jednostranným právním úkonem zrušit, aniž by výslovně stanovil, o jaké konkrétní právo se jedná (např. ustanovení § 648 odst. 2 ObčZ), myslí takovým

²⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1398/96.

²⁸ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 998.

právem právo na odstoupení od smlouvy, respektive minimálně právo se stejným obsahem a stejnými účinky i následky.

V rámci připravované rekodifikace soukromého práva je vhodné terminologii používanou občanským zákoníkem sjednotit a nadále tak při jednostranném zrušení smlouvy rozlišovat pouze institut odstoupení a výpovědi, příp. i odstupného. Návrh nového občanského zákoníku již pojem práva smlouvu zrušit namísto pojmu práva od smlouvy odstoupit nepoužívá.

2.9.2. Odstoupení od smlouvy, zrušení smlouvy a pojem storno ve smluvních ujednáních

Obdobný výkladový problém vznikal často v praxi v situacích, kdy z ujednání smluvních stran přímo nevyplývalo, jaké právo smluvní strany vlastně zamýšlely dohodnout. Jednalo se především o výklad těch ujednání, ve kterých si smluvní strany různými způsoby dohodly právo na storno nebo na zrušení smlouvy. Taková ustanovení pak byla často v soudním řízení předmětem výkladových sporů, přičemž soudní praxe, Nejvyšší soud nevyjímaje, se po určitou dobu nebyla schopná sjednotit na konsistentním výkladu.

Byl to právě Nejvyšší soud, který rozhodl v několika prakticky shodných případech odlišně a sjednotit právní výklad soudů v této oblasti se mu podařilo až ve svém rozsudku sp. zn. 3 Cdon 1398/96, který byl následně publikován i v Právních rozhledech č. 4/1999.²⁹ Nejvyšší soud se v tomto rozhodnutí zabýval výkladem pojmu storno i zrušení smlouvy a mimo jiné konstatoval, že lexikální význam storna je zřejmý potud, že představuje ekvivalent výrazu zrušení. Zrušení smlouvy je přitom již pojmem legálním a stejně jako odstoupení od smlouvy je úkonem (i jednostranným), který směřuje k jednoznačně určeným důsledkům (§ 457 ObčZ). Proto jsou-li tyto důsledky shodné, je z hlediska určitosti a srozumitelnosti pojmu storna nevýznamné, jestliže zahrnuje odstoupení od smlouvy i její zrušení.

²⁹ Rozsudek je ze dne 31. 3. 1998.

Pojem storna smlouvy je dle Nejvyššího soudu nutné vykládat ve smyslu § 35 odst. 2 ObčZ nejenom podle jeho jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Na základě výše uvedeného pak Nejvyšší soud v uvedeném rozhodnutí dovodil, že:

„Pojmu storna kupní smlouvy v návaznosti na dohodnutou majetkovou sankci, kterou je pro ten který případ kupující povinen zaplatit, lze proto rozumět jen v tom smyslu, že kupující je oprávněn podle dohody účastníků od smlouvy odstoupit, a to v podstatě z jakýchkoliv důvodů nebo bez uvedení důvodů.“

Tento názor, který spojuje dohodnuté právo na storno a vlastně i na zrušení smlouvy s institutem odstoupení od smlouvy se skutečně stal základem pro další praxi soudů ve všech instancích. Mimo jiné byl zároveň potvrzen i nálezem Ústavního soudu³⁰ a navazuje na něj řada dalších rozhodnutí Nejvyššího soudu, která ho buď kopírují nebo i v jistém směru zpřesňují. Například vztah pojmů zrušení smlouvy a odstoupení od ní byl dále upřesněn tak, že účastníky dohodnuté zrušení smlouvy může nastat jen na základě zrušovacího projevu, kterým je např. i odstoupení od smlouvy ze strany účastníka jako jednostranný právní úkon.³¹ Takový výklad je dle mého názoru také nejpřesnější, neboť nejvíce reflektuje skutečnost, že ke zrušení smlouvy může dojít i jinak než odstoupením od smlouvy (např. výpovědí či dohodou).

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v případě, kdy si smluvní strany dohodou sjednaly právo smlouvu zrušit nebo ji stornovat, je nutné tyto pojmy vykládat ve smyslu § 35 odst. 2 ObčZ jako sjednání práva na odstoupení od smlouvy. Pokud tedy nebylo stranami sjednáno nic jiného, než právo smlouvu zrušit či stornovat, je nutné tohoto zrušení či storna dosáhnout prostřednictvím institutu odstoupení od smlouvy, tedy prostřednictvím jednostranného adresovaného právního úkonu.

³⁰ Nález Ústavního soudu sp. zn. IV ÚS 276/99.

³¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2244/98.

2.10. Odstoupení od smlouvy a výpověď

Výpověď lze považovat za obecný důvod zániku smluvního závazkového právního vztahu, který byl sjednán na dobu neurčitou. Stejně jako u odstoupení se jedná o jednostranný adresovaný právní úkon, který je perfektní v okamžiku, kdy se dostane do sféry dispozice adresáta. Na základě tohoto úkonu zaniká v důsledku uplynutí výpovědní lhůty závazkový právní vztah smlouvou založený. Občanský zákoník upravuje výpověď obecně ve svém ustanovení § 582 a dále pak stanovuje některé odlišnosti pro výpověď z nájmu a pro výpověď z nájmu bytu.

Odlišností mezi oběma instituty je více, ten nejzákladnější ovšem spočívá v jejich účincích. Výpovědí se totiž smlouva na rozdíl od odstoupení (myšleno odstoupení podle občanského zákoníku) neruší od počátku (*ex tunc*), nýbrž teprve od účinnosti výpovědi (*ex nunc*). Práva a povinnosti ze smlouvy tedy nezanikají zpětně, ale až od účinnosti výpovědi, která nastává teprve uplynutím výpovědní lhůty.³² Obecné ustanovení § 582 ObčZ stanoví, že smlouvu lze vypovědět ve lhůtě tří měsíců ke konci kalendářního čtvrtletí. Smluvní strany si však mohou sjednat ve smlouvě výpovědní lhůtu odlišnou, stejně jako může být výpovědní lhůta stanovena jinak zvláštním ustanovením zákona (např. § 677 odst. 2 nebo § 710 odst. 2 ObčZ). Plnění, které bylo smluvními stranami poskytnuto na základě smlouvy před jejím vypovězením, se tedy na rozdíl od případů odstoupení od smlouvy nestává bezdůvodným obohacením, nýbrž zůstává plněním „po právu“.

Druhým významným rozdílem je, že možnost vypovědět smlouvu podle § 582 ObčZ existuje pouze u smluv na dobu neurčitou, jejichž předmětem je závazek k nepřetržité nebo opakované činnosti nebo naopak závazek se určité činnosti zdržet či určitou činnost strpět. Výpověď nemá mít na rozdíl od odstoupení principiálně sankční povahu, umožňuje pouze zrušit dlouhodobý závazkový vztah, ve kterém již jedna ze smluvních stran nechce setrvávat a není

³² Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1543.

ani spravedlivé to po ní požadovat. Proto je podle ustanovení § 582 ObčZ možné smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, pochopitelně opět pokud zákon nestanoví jinak (§ 711 ObčZ) nebo pokud si smluvní strany nedohodnou svůj vlastní odlišný režim. Je celkem zřejmé, že okolnosti, za kterých jsou tyto druhy smluv uzavírány, se časem mohou značně měnit a není proto možné požadovat, aby smluvní strany byly nuceny v takto dlouhodobém sjednaném závazkovém právním vztahu setrávat po neúnosně dlouhou dobu bez možnosti ho nějakým předvídatelným způsobem ukončit.

Výpověď je tedy institutem zcela jistě užším než odstoupení od smlouvy, neboť je omezena na určitou úzkou skupinu smluvních typů, přičemž její použití je u jiných smluv vyloučeno. Možnost sjednat odstoupení od smlouvy však pochopitelně není ani u těchto smluv nijak dotčeno.

2.11. Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuta

Jak již bylo řečeno v kapitole 2.5. této práce, platným odstoupením od smlouvy účastník pouze realizuje své subjektivní právo, jež mu ze smlouvy (nebo přímo ze zákona) vyplývá. V této souvislosti je potřeba zmínit se o těch smluvních ujednáních, která odstoupení od smlouvy podmiňují určitými právními instituty, v praxi nejčastěji smluvní pokutou. Smluvní pokuta, která je v občanském zákoníku upravena v ustanovení § 544 a násl., je jedním z právních prostředků zajištění závazků, jež má za cíl donutit dlužníka pod hrozbou majetkové sankce k řádnému splnění závazku. Lze ji definovat jako peněžitou částku, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli v případě, že nesplní svou smluvní povinnost, a to bez ohledu na to, zda porušením povinnosti vznikla věřiteli škoda.³³ V praxi mohou nastat dva problematické případy ve vztahu odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty, přičemž k oběma dochází ve zcela odlišných situacích.

³³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1448.

2.11.1 Akcesorická povaha smluvní pokuty a účinky odstoupení od smlouvy

První možností je, že si smluvní strany při porušení nějaké smluvní povinnosti dohodly zaplacení smluvní pokuty a zároveň pro tento případ sjednaly i právo od smlouvy odstoupit, případně toto právo vznikne smluvní straně přímo ze zákona. Vystává zde otázka, která úzce souvisí s účinky odstoupení od smlouvy, konkrétně s účinky zrušení smlouvy *ex tunc* a akcesorickou povahou institutu smluvní pokuty. Odstoupením od smlouvy totiž původní závazkový právní vztah mezi účastníky zaniká a s ním také ze své povahy zanikají všechny akcesorické právní vztahy, které jsou na tento hlavní vázány, sdílí jeho osud a nemohou tak existovat samostatně.

Zajišťovací závazkové právní vztahy mají ve vztahu k hlavnímu závazkovému právnímu vztahu akcesorickou povahu.³⁴ Pokud tedy při sjednané smluvní pokutě dojde porušením smlouvy ke vzniku akcesorického právního závazkového vztahu, jehož obsahem je především právo věřitele na zaplacení smluvní pokuty a povinnost dlužníka ji zaplatit, musí účinným odstoupením od smlouvy s hlavním závazkem zaniknout i tento akcesorický vztah.

Pro oblast obchodních závazkových právních vztahů je tento problém jednoduše vyřešen, neboť obchodní zákoník ve svém ustanovení § 302 výslovně stanoví, že se odstoupení od smlouvy nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty. Přestože je toto ustanovení v souladu se zásadou co možná nejširší volnosti obchodních závazkových vztahů dispozitivní povahy a umožňuje tak smluvním stranám sjednat si odlišnou úpravu, zakotvuje základní podpůrné pravidlo, které poskytuje dostatečnou míru právní jistoty. V rámci připravované rekodifikace soukromého práva se počítá s převzetím této koncepce do nového občanského zákoníku. Jeho návrh obsahuje v rámci úpravy odstoupení od smlouvy ustanovení § 1740 odst. 2, které stanoví, že „*odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospělo, a práva na náhradu škody*“. Takové řešení je nejenom z hlediska právní jistoty zcela na místě, platný občanský zákoník však bohužel podobně

³⁴ Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 2. díl. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002, s. 130.

ustanovení neobsahuje a ponechává tak prostor k nejasnostem a výkladovým sporům.

Nejvyšší soud, vědom si problematičnosti výše popsané situace, dospěl nakonec i pro oblast občanskoprávních závazkových vztahů k závěru, že nárok na smluvní pokutu v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu jejího dřívějšího porušení.³⁵ V podrobném právním odůvodnění se Nejvyšší soud s akcesorickou povahou smluvní pokuty vypořádal následovně:

„Odstoupením od smlouvy zanikají pro svoji akcesorickou povahu rovněž vedlejší závazky, na existenci hlavního závazku (zde kupní smlouvy) závislé. Takovými vedlejšími závazky jsou i závazky sloužící k zajištění splnění hlavního závazku, tedy obecně i závazek k zaplacení smluvní pokuty (§ 544 ObčZ). Dojde-li tedy k odstoupení od smlouvy nemůže se žádná ze stran na jejím základě domáhat zaplacení smluvní pokuty, neboť dohoda o smluvní pokutě byla spolu s hlavním závazkem od počátku zrušena a právo na její zaplacení nemá žádný právní základ. Nárok na smluvní pokutu však v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu jejího dřívějšího porušení. Porušením smlouvy vznikl mezi smluvními stranami nový - dosud neexistující a původní smlouvou bez dalšího nezaložený - právní vztah, který již nemá ve vztahu k původnímu zajištěnému závazku akcesorickou povahu a na jehož existenci nemá zánik zajištěného smluvního závazku vliv. Opačný závěr nelze s ohledem na smysl a funkce institutu smluvní pokuty z platné právní úpravy dovodit.“

Dle Nejvyššího soudu by opačný názor významně omezoval věřitele, který by, ačkoliv neporušil žádnou svou povinnost a řádně plnil, byl pod nepřiměřeným nátlakem, aby nadále setrval ve vztahu, ve kterém dlužník neplní své závazky. Ve svém důsledku by taková interpretace vedla k zániku samotné zajišťovací a sankční funkce smluvní pokuty, neboť dlužník by zde přes porušení smlouvy a nerespektování zásady pacta sunt servanda nebyl nucen nést jako důsledek

³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 131/2003.

porušení svých povinností předvídanou majetkovou újmu (s výjimkou případně vzniklé škody) a věřitel by tak byl vlastně nucen odpustit mu dluh *sui generis*.

Výše uvedené odůvodnění se jeví v některých pasážích z hlediska platné právní úpravy jako problematické, což vyplývá ze samé podstaty tohoto rozhodnutí, kterou není nic jiného než snaha o překlenutí mezery v právní úpravě extenzivním právním výkladem. Jedná se vlastně o rozdělení vztahu smluvní pokuty a zrušení smlouvy na dva případy. V tom prvním nárok na její zaplacení do okamžiku zrušení smlouvy nevznikl a z akcesorické povahy smluvní pokuty zaniklo ke stejnému okamžiku i ujednání o ní. V tom druhém nárok na zaplacení smluvní pokuty vznikl před zrušením smlouvy a je považován za nárok samostatný a nezávislý na osudu původní smlouvy. Otázku, zdali je tento výklad správný nejenom z hlediska účelového, ale i z hlediska obsahového, můžeme ponechat otevřenou. Koneckonců právní výklad Nejvyššího soudu, jakkoli přesvědčivý silou postavení tohoto soudního orgánu, nemá z formálního hlediska závazný charakter a je pouze doporučující povahy. Dle mého názoru se však lze s tímto výkladem víceméně ztotožnit, neboť principiálně nepopírá akcesorickou povahu zajišťovacího závazku jako takového, ale pouze izoluje nárok z něj plynoucí. Opačný výklad by navíc skutečně popíral smysl a funkci obou institutů, a to jak odstoupení od smlouvy, tak smluvní pokuty.

2.11.2. Smluvní pokuta jako sankce za odstoupení od smlouvy

Druhým případem je situace, kdy si smluvní strany sjednají smluvní pokutu jako sankci za to, že jedna z nich od smlouvy odstoupí. Zde je nutné znovu zdůraznit, že odstoupení od smlouvy je subjektivní právo, respektive výkon subjektivního práva a nikoliv tedy porušení smluvní povinnosti. Ustanovení § 544 odst. 1 ObčZ, které vymezuje pojem smluvní pokuty, umožňuje sjednat smluvní pokutu pouze pro případ porušení smluvní povinnosti. Výkladem tohoto ustanovení je nutné dojít k názoru, že je kogentní povahy a nelze se od něj proto odchýlit.³⁶ Proto lze považovat ujednání, jehož skutečným smyslem je sjednání

³⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1398/96.

smluvní pokuty pro případ výkonu práva v podobě odstoupení od smlouvy a nikoliv pro případ porušení smluvní povinnosti, za odporující účelu institutu smluvní pokuty, jak jej stanoví zákon a tedy za absolutně neplatné pro rozpor s účelem zákona podle ustanovení § 39 ObčZ.³⁷

V této souvislosti je vhodné na závěr ještě poznamenat, že za absolutně neplatné podle § 39 ObčZ bude považováno i takové ujednání o smluvní pokutě, které sice podmiňuje její zaplacení porušením smluvní povinnosti jedné strany, zároveň jej ale váže na následné odstoupení od smlouvy druhou smluvní stranou. I v tomto případě platí, že smluvní pokuta musí být vázána pouze na porušení smluvní povinnosti a nesmí být již dále vázána na výkon subjektivního práva, kterým odstoupení od smlouvy je.³⁸ Subjektu, který smlouvu neporušil, nemůže být upřena možnost volby mezi uplatněním práva na odstoupení od smlouvy a mezi setrváním v závazkovém právním vztahu i přesto, že druhá strana porušila nějakou svoji smluvní povinnost, přičemž toto jeho právo volby nesmí být nijak omezováno.

2.12. Promlčení práva na odstoupení od smlouvy

Promlčení lze charakterizovat jako jeden z právních následků marného uplynutí doby.³⁹ Jedná se o významný právní institut, který využívá běh času jako právní skutečnosti a spojuje s ním určité právní následky. Na rozdíl od prekluze, kdy v důsledku marného uplynutí doby rovnou dochází k zániku samotného subjektivního práva, je k účinnému promlčení nutné, aby dlužník vnesl námitku promlčení. Zároveň nedochází k zániku samotného subjektivního práva, ale pouze k zániku nároku na toto právo, promlčené subjektivní právo nadále existuje jako tzv. právo naturální (fakticky se jedná o protipól dlužnickovy naturální obligace). Pokud by tedy bylo druhou stranou podle tohoto práva plněno, jednalo by se o plnění „po právu“ a nikoliv o bezdůvodné obohacení. Účinky promlčení tak tkví

³⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 25 Cdo 182/2001.

³⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 111/2004.

³⁹ *Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 1. díl. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002, s. 241.

pouze v zániku ochrany předmětného subjektivního práva u soudu, nikoliv v zániku práva samotného, jako je tomu u prekluze.

Z hlediska právní úpravy institutu promlčení v občanském zákoníku je podstatné, že právo odstoupit od smlouvy je právem majetkovým.⁴⁰ Jako takové promlčení podléhá (§ 100 odst. 2 ObčZ), přičemž se promlčuje v tříleté promlčecí době, která počíná běžet dnem, kdy mohlo být toto právo vykonáno poprvé. V některých případech, jako je tomu například v ustanoveních § 53 odst. 7 nebo § 57 odst. 1, 3 ObčZ, je ovšem při uplatnění práva od smlouvy odstoupit nutné počítat se lhůtou prekluzivní.

2.13. Vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy

Platný občanský zákoník vypořádání smluvních práv a povinností smluvních stran po odstoupení od smlouvy nikde zvlášť neupravuje, což činí obzvláště u smluv s věcněprávním plněním v praxi četné problémy. Zatímco návrh nového občanského zákoníku ještě ve své konsolidované verzi z prosince 2007 v ustanovení § 1729 zvláštní způsob vypořádání smluvních stran při odstoupení od smlouvy upravoval, jeho poslední verze tak již kupodivu nečiní.

Následky platného a účinného odstoupení od smlouvy se budou v platné právní úpravě v první řadě lišit podle toho, zda již ze smlouvy bylo alespoň částečně plněno či nikoliv. Pokud již minimálně jedna smluvní strana poskytla na základě smlouvy plnění, vypořádají se smluvní strany podle úpravy o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. ObčZ), přičemž ve smyslu ustanovení § 451 odst. 2 ObčZ půjde o situaci, kdy bylo bezdůvodné obohacení získáno plněním na základě právního důvodu, který odpadl. Pokud ještě ze smlouvy plněno nebylo, zaniká odstoupením od ní povinnost tak učinit a smluvní strana může plnění po právu odepřít.⁴¹

⁴⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2047/2006.

⁴¹ *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 285.

Donedávna byla právní teorie jednotná v tom, že konkrétní pravidlo pro vypořádání smluvních stran při odstoupení od smlouvy stanoví občanský zákoník ve svém ustanovení § 457. Podle něho je v případě, kdy je smlouva neplatná nebo kdy byla smlouva zrušena, každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Z textu tohoto ustanovení je patrné, že v něm zákonodárce stanovil speciální koncepci věcné legitimace, neboť na rozdíl od obecných ustanovení § 451 a 456 ObčZ jsou v těchto případech věcně legitimováni (ať pasivně či aktivně) pouze účastníci smlouvy na obou stranách.

V poslední době se však začal prosazovat názor, že ustanovení § 457 ObčZ je aplikovatelné pouze v případech, kdy z neplatné nebo zrušené smlouvy plnily již obě smluvní strany, zatímco v případech, kdy z takové smlouvy plnila pouze jedna strana, je nutné postupovat právě podle obecných ustanovení § 451 a § 456 ObčZ.^{42, 43} Tento názor znamenající odklon od doposud ustálené praxe vyvolal následnou diskuzi,⁴⁴ která zatím nebyla vyřešena žádným jednoznačným závěrem.⁴⁵ Z posledního vývoje judikatury však lze usuzovat spíše na to, že se nakonec tento nový názor v aplikační praxi soudů prosadí.

S určitostí je tedy možné každopádně říci, že v případě, že ze smlouvy již bylo plněno oběma stranami, vznikne mezi nimi odstoupením nový synallagmatický závazek, v němž je povinnost obou stran k vrácení plnění na sebe vzájemně vázána.⁴⁶ To je významné především z procesního hlediska ve vztahu ke správné formulaci žalobního petitu a následně i samotného výroku soudního rozhodnutí. Pokud bylo ze smlouvy plněno pouze jednou stranou, je možné prozatím ponechat otázku, podle kterých ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení postupovat, otevřenou. De lege ferenda by však bylo vhodné, aby byl způsob vypořádání smluvních stran po odstoupení od

⁴² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Odo 804/2005.

⁴³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1193.

⁴⁴ Malenovský, R. K jednomu aspektu bezdůvodného obohacení v případě neplatné či zrušené smlouvy dle § 457 ObčZ. Právní rozhledy, 2007, č. 21, s. 780 an..

⁴⁵ V nálezů Ústavního soudu sp. zn. I 383/05 bylo například řešení této otázky důvodem k odlišnému stanovisku jednoho ze soudců.

⁴⁶ Viz nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 383/05.

smlouvy v občanském zákoníku explicitně stanoven a nemohlo tak docházet k žádným nejasnostem.

Důležité je dále poznamenat, že povinnost smluvní strany vrátit vše, co podle smlouvy dostala, nastává pouze v okamžiku zrušení smlouvy od počátku, jak obecně předpokládá § 48 odst. 2 ObčZ. Současně je ovšem nutné si uvědomit, že toto ustanovení zároveň umožňuje smluvním stranám dohodnout si odlišnou úpravu, přičemž jiný režim může být také stanoven jiným právním předpisem. V takových případech může vzájemná restituční povinnost stran nastat až k tomu okamžiku, ke kterému si ji samy dohodnou, přičemž jejich dřívější plnění zůstane podle dohody nedotčeno. Při odstoupení od smlouvy také často dochází k situacím, kdy restituce původního plnění již nebude možná (koupená věc již byla spotřebována, plnění záleželo ve výkonech apod.). V těchto případech je pro vypořádání smluvních stran významné ustanovení § 458 ObčZ, které pro takové situace ukládá poskytnutí peněžité náhrady a také se zabývá některými dalšími otázkami rozsahu restituce.

V souvislosti s odstoupením od smlouvy a jeho následky je nutné zdůraznit, že odstoupením není dotčeno právo na náhradu škody ve smyslu § 420 a násl. ObčZ.⁴⁷ Toto právo bude nejčastěji náležet smluvní straně, která od smlouvy odstupuje a které v důsledku porušení právní povinnosti druhou smluvní stranou vznikla škoda. Opačná situace bude spíše výjimečná a může nastat především v těch případech, kdy je důvodem k odstoupení ztráta zájmu na plnění nebo jiné okolnosti na straně odstupujícího (např. § 716 odst. 2 ObčZ). V této souvislosti je ovšem nutné znovu odkázat na skutečnost, že platné odstoupení od smlouvy je vždy výkonem subjektivního práva a nikoliv porušením povinnosti a jako takové tedy nemůže být samo o sobě právním úkonem způsobilým vyvolat škodu.

⁴⁷ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 391.

2.14. Srovnání odstoupení od smlouvy podle občanského a obchodního zákoníku

Obchodní zákoník obsahuje „komplexní“ úpravu odstoupení od smlouvy ve svých ustanoveních § 344 - § 351, přičemž je nutné zdůraznit, že úprava tohoto způsobu zániku závazku je v obchodním zákoníku rozpracována mnohem podrobněji než v zákoníku občanském. I proto je za současného stavu subsidiární použití občanskoprávní úpravy pro oblast obchodních závazkových vztahů v praxi fakticky vyloučeno.

Obecně lze říci, že úprava odstoupení v obchodním zákoníku více reflektuje rovné postavení smluvních stran, které jsou v obchodních závazkových vztazích považovány za profesionály, a proto jim není nutné přiznávat žádnou výjimečnou ochranu, jako je tomu například v oblasti práva spotřebitelského. I v obchodním zákoníku převažuje sankční povaha odstoupení od smlouvy, především v rámci smluvní svobody stran je však možné sjednat takové důvody k odstoupení, které budou sankční charakter zčásti nebo zcela postrádat. Celá úprava odstoupení od smlouvy v obchodním zákoníku je svou povahou dispozitivní a umožňuje tak smluvním stranám dohodnout si svůj vlastní režim. Jediným kogentním ustanovením je základní ustanovení § 344 ObchZ (chybou zákonodárce bylo i toto ustanovení dlouho zařazeno mezi dispozitivní), které stanoví princip, že od smlouvy lze odstoupit pouze v případech, které stanoví smlouva nebo obchodní zákoník.

Na první pohled zásadní rozdíl mezi oběma kodexy spočívá v účincích odstoupení, neboť podle obchodního zákoníku zaniká smlouva na rozdíl od občanského zákoníku k okamžiku doručení odstoupení druhé straně (§ 349 odst. 1 ObchZ), tedy *ex nunc*. Takový rozdíl mezi dvěma základními kodexy upravujícími soukromoprávní vztahy není příliš vhodný a *de lege ferenda* je jistě namístě ho odstranit (viz kapitola 2.15.). Při bližším zkoumání obou úprav je však nutno konstatovat, že rozdíl v účincích, resp. následcích odstoupení není tak velký, jak by se na první pohled mohlo zdát. Obchodní zákoník totiž ve svém ustanovení § 351 odst. 2 stanoví, že strana, které bylo před odstoupením od smlouvy poskytnuto plnění druhou stranou, toto plnění vrátí, u peněžního

závazku spolu s úroky ve výši sjednané ve smlouvě pro tento případ, jinak stanovené podle ustanovení § 502 ObchZ. I v tomto případě tedy dochází k zakotvení restituční povinnosti ve vztahu k veškerému doposud poskytnutému plnění smluvních stran, čímž se rozdíl oproti odstoupení s účinky ex tunc a následnému vypořádání na základě bezdůvodného obohacení do značné míry stírá.

Rozdílem nicméně zůstává skutečnost, že obchodní zákoník výslovně vyjmenovává určitá smluvní ustanovení, která zůstanou odstoupením od smlouvy nedotčena (§ 351 odst. 1 ObchZ). Jedná se o ustanovení týkající se volby práva nebo volby režimu obchodního zákoníku podle § 262 ObchZ, řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy. Výslovně je oproti občanskému zákoníku navíc stanoveno, že se odstoupení nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy (tento závěr je nicméně nutno shodně dovodit i pro odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku).⁴⁸ Další odlišností je výslovné zakotvení skutečnosti, že se odstoupení od smlouvy nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty (§ 302 ObchZ). Takové ustanovení v občanském zákoníku bohužel chybí a tato mezera v úpravě byla také příčinnou složitého procesu vývoje judikatury (viz kapitola 2.11.).

Další odlišností v úpravě odstoupení od smlouvy podle obchodního zákoníku je rozlišování mezi odstoupením při prodlení dlužníka nebo věřitele znamenajícím podstatné porušení smlouvy a odstoupením při prodlení znamenajícím nepodstatné porušení smlouvy (§ 345, 346 ObchZ). Na rozdíl od obecné úpravy prodlení v ustanovení § 517 ObčZ je v obchodním zákoníku oběma smluvním stranám umožněno v případě prodlení znamenajícím podstatné porušení smlouvy od této smlouvy odstoupit ihned, aniž by byly nuceny dodatečně poskytnout druhé straně přiměřenou lhůtu k plnění. V případě prodlení znamenajícího nepodstatné porušení smlouvy je naopak nutné dodatečně tuto přiměřenou lhůtu k plnění poskytnout, přičemž obchodní zákoník

⁴⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 391.

obsahuje zvláštní úpravu této dodatečné lhůty k plnění ve svém ustanovení § 350.

Rozdíly v obou kodexech dále spočívají například v pojetí zániku fixních závazků, kdy obchodní zákoník spojuje s prodlením jejich plnění účinky odstoupení od smlouvy (§ 349 odst. 3 ObchZ), či v úpravě odstupného, které obchodní zákoník naopak upravuje jako samostatný způsob zániku závazku (§ 355 ObchZ). Obecně lze každopádně konstatovat, že úprava v obchodním zákoníku je oproti úpravě v zákoníku občanském mnohem propracovanější, což se nakonec odrazilo ve skutečnosti, že se návrh nového občanského zákoníku touto úpravou značně inspiroval a dle důvodové zprávy k návrhu z ní i v podstatě vychází.⁴⁹

2.15. Úvaha de lege ferenda

Jak již vyplývá z předchozích kapitol této práce, není současná úprava odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku řešena dostatečně komplexně a dává tak možnost ke vzniku řadě výkladových problémů. V rámci plánované rekodifikace soukromého práva a návratu ke koncepci občanského zákoníku jako jediného základního kodexu pro celou oblast soukromoprávních vztahů by bylo dle mého názoru žádoucí odstranit duplicitu úpravy pro oblast soukromoprávních vztahů a nadále ponechat jedinou komplexní úpravu odstoupení od smlouvy kodifikovanou v občanském zákoníku.

Návrh nového občanského zákoníku tak také činí, když ve svých ustanoveních § 1736 - § 1740 upravuje jednotné odstoupení od smlouvy pro celou oblast soukromého práva. Úprava institutu odstoupení je oproti dnešnímu poněkud nesystematickému zařazení do obecné části občanského zákoníku logicky přesunuta do části čtvrté upravující relativní majetková práva, konkrétně do dílu šestého upravujícího zánik závazků. Přestože se návrh do značné míry inspiroval v úpravě platného obchodního zákoníku (dle autorů z něj dokonce

⁴⁹ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze 27. 5. 2008, str. 370.

přímo vychází), setrvává na základní koncepci zrušení smlouvy s účinky od počátku, tedy na pojetí zakotveném v platném zákoníku občanském. Výjimkou jsou pouze případy odstoupení od těch smluv, která dlužníka zavazují k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění (§ 1739). Z platného obchodního zákoníku návrh nicméně přebírá například rozlišování mezi podstatným a nepodstatným porušením smlouvy nebo samostatné upravení institutu odstoupného jako způsobu zrušení závazku obdobnému odstoupení od smlouvy (§ 1715).

Jako základní pravidlo je v návrhu nového občanského zákoníku stanoveno, že od smlouvy je možné odstoupit, ujednají-li si to strany, anebo stanoví-li tak zákon (§ 1724). Odpadají tak nejasnosti ve výkladu ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ a § 344 ObchZ, která se poněkud nesmyslně snaží omezit okruh přípustných zákonných důvodů k odstoupení pouze na tyto dva kodexy (viz kapitola 2.2.). Vítaným je i ustanovení § 1728 odst. 2, které stanovuje, že odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospělo, a práva na náhradu škody, stejně jako dohody stran o způsobu řešení sporů z smlouvy. I zde je v současné právní úpravě občanského zákoníku značná mezera, kterou musela složitě překlenout judikatura (viz kapitola 2.11.1.). Vzhledem k přetrvávajícím sporům o účinky odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti jsou zcela zásadními ustanovení § 1740 odst. 1 a § 882 odst. 1 návrhu. Ustanovení § 1740 odst. 1 chrání v případě odstoupení od smlouvy práva třetích osob nabytá v dobré víře a ustanovení § 882 odst. 1 poté zakotvuje ochranu dobré víry těch, kdo nabudou věcné právo v dobré víře a za úplatu od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídit.

Poněkud problematickým se naopak jeví odstranění ustanovení výslovně zakotvujícího způsob vypořádání mezi smluvními stranami v případě odstoupení od smlouvy. Zatímco v konsolidované verzi z prosince 2007 byla úprava vypořádání jak pro případy plnění jen jedné smluvní strany, tak i pro případy plnění obou smluvních stran obsažena v ustanovení § 1729, poslední verze návrhu již žádné zvláštní ustanovení o vypořádání stran při odstoupení neobsahuje.

Praktický dopad návrhu nové úpravy odstoupení od smlouvy bude možné lépe posoudit až v její konečné verzi, přičemž tuto úpravu bude nutné zkoumat v širších souvislostech vyplývajících z ostatních částí nového občanského zákoníku. Především vzhledem k dnešní značně neuspokojivé situaci v oblasti ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře by však na toto téma měla dle mého názoru proběhnout širší diskuze, která v současnosti především v odborných kruzích poněkud chybí.

3. Odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti při současném převodu na třetí osoby

3.1. Obecně k odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti

Již několik let probíhá v právní teorii a především také v rozhodovací praxi soudů spor o účincích odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Jádrem tohoto sporu je otázka, zda odstoupením od takové smlouvy podle § 48 ObčZ (tedy jejím zrušením s účinky ex tunc) dochází ke zrušení pouze obligačněprávních účinků smlouvy, nebo zda dojde ke zrušení jak účinků obligačněprávních, tak i věcněprávních.

Obzvláště aktuální je řešení otázky účinků odstoupení od smlouvy v těch případech, kdy byla nemovitost mezitím převedena dále na třetí osobu. Vzhledem k možnostem rozsahu této práce jsem se rozhodl dále zaměřit právě jen na tyto situace, kdy je nemovitost (nebo principiálně i věc movitá – viz dále) před odstoupením od smlouvy převedena na třetí osoby. Celý problém lze shrnout do jedné základní otázky: v případě, že prodávající převedl nemovitost řádně na kupujícího a ještě před tím, než od smlouvy odstoupil, ji kupující převedl dále na druhého kupujícího, který k ní v dobré víře nabyt vlastnického práva, zůstává tento druhý kupující vlastníkem nemovitosti?

Odpověď je za současného nejasného právního stavu možné nalézt pouze komplexním rozbohem vycházejícím především z ústavně zakotvených principů, z ochrany základních lidských práv a svobod a dále z dvoufázového pojetí nabývání vlastnictví v českém právním řádu a s ním související doktríny o titulu a modu a náhledu na trvání obligačněprávních i věcněprávních účinků smlouvy po odstoupení od ní. Předtím je ovšem vhodné alespoň stručně nastínit dosavadní vývoj judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, neboť ten je pro pochopení podstaty daného problému zcela klíčový.

3.2. Stručné shrnutí vývoje judikatury

3.2.1. Vývoj judikatury po 1.1.1993

Judikatura nebyla v otázce účinků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti po znovuzavedení intabulačního principu od 1. 1. 1993 zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem prakticky nikdy jednotná. Prvním zásadnějším rozhodnutím v této oblasti bylo rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 165/96 ze dne 7.10.1996, ve kterém Vrchní soud dovodil, že se zřetelem na platnou právní úpravu nabývání vlastnictví k nemovitostem samotné odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy jako jednostranný právní úkon neznamená, že se bez dalšího obnovilo jeho vlastnické právo k nemovitostem, jež byly předmětem převodu. Odstoupení od smlouvy mělo dle názoru Vrchního soudu za následek pouze zrušení závazkového právního vztahu od počátku ve smyslu § 48 odst. 2 ObčZ s tím, že konstitutivní účinky vkladu do katastru nemovitostí měly být odstraněny buď na základě dohody účastníků (např. postupem podle § 5 odst. 4 katastrálního zákona) nebo v případě nemožnosti takové dohody zápisem podle § 7 zák. č. 265/1992 Sb. na základě rozsudku vydaného například o žalobě požadující určení žalobcova vlastnického práva.

V judikatuře Nejvyššího soudu se první významnější rozhodnutí týkající se odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti objevuje překvapivě pozdě a to až v roce 1998. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 1 Odon 26/97 ze dne 11. 3. 1998 poprvé vyjádřil svůj kontroverzní právní názor, na kterém fakticky trvá dodnes a který je předmětem kritiky nejenom ze strany Ústavního soudu, ale také ze strany převážné části odborné veřejnosti. Základní teze výše uvedeného rozhodnutí zní:

„Odstoupením od smlouvy o prodeji nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl kupující vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).“

Toto pojetí, které mezi odbornou veřejností vyvolalo diskuzi trvající fakticky až dodnes, klade důraz na ochranu práv prodávajícího jako strany odstupující a tedy jako strany jednající v právu při předpokládaném porušení povinnosti kupujícím. Otázka postupu při současném převodu nemovitosti na třetí osobu však nebyla rozhodnutím vůbec řešena. Odpověď na ni podal až senát č. 22 Nejvyššího soudu zhruba o rok a půl později, kdy svým rozhodnutím sp. zn. 22 Cdo 1186/98 ze dne 17. 11. 1999 rozpoutal doposud trvající názorovou nejednotnost na půdě tohoto soudního orgánu. Ve výše uvedeném rozhodnutí uvedl, že:

„Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře.“

V tomto rozhodnutí byla poprvé primárně řešena otázka účinků odstoupení prodávajícího od smlouvy při současném převodu nemovitosti kupujícím na třetí osobu. Z výše uvedené citace z rozhodnutí vyplývá, že Senát č. 22 minimálně částečně popřel předchozí rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 1 Odon 26/97, když odmítl teorii automatického „obnovení“ vlastnického práva původního vlastníka při současném nabytí vlastnického práva třetími osobami. V odůvodnění tohoto rozhodnutí odkazoval Senát č. 22 především na jeden ze základních soukromoprávních principů, kterým je princip ochrany dobré víry. Při řešení důsledků odstoupení mezi účastníky původní smlouvy pak odkázal na úpravu bezdůvodného obohacení v občanském zákoníku, konkrétně na jeho ustanovení § 457 řešícího vydání bezdůvodného obohacení mezi účastníky v případě neplatné či zrušené smlouvy.

Proti výše uvedenému rozhodnutí senátu č. 22 Nejvyššího soudu byla následně podána ústavní stížnost. Než o ní ale stačil Ústavní soud rozhodnout, vydalo dne 28. 6. 2000 občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu v rámci zajištění zákonnosti a jednotnosti rozhodovací činnosti soudů své stanovisko sp. zn. Cpjn 38/98, které bylo také následně publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 44/2000. V tomto stanovisku Nejvyšší

soud víceméně pouze potvrdil své první rozhodnutí sp. zn. 1 Odon 26/97, když zopakoval názor, že:

„Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.)“.

Uvedené stanovisko Nejvyššího soudu se opět nikterak nezabývalo případným převodem nemovitosti na třetí osoby a ochranou jejich dobré víry a ústavně zaručených práv, znovu ale silně akcentovalo automatické obnovení původního stavu. Zhruba o půl roku později se k věci konečně vyjádřil ve svém rozhodnutí o zmíněné ústavní stížnosti proti rozhodnutí senátu č. 22 Nejvyššího soudu i Ústavní soud. V tomto nálezu sp. zn. II ÚS 77/2000 stížnost zamítl jako neopodstatněnou, přičemž se víceméně ztotožnil s právním odůvodněním senátu č. 22 Nejvyššího soudu. Dále mimo jiné zdůraznil, že:

„Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 o. z. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem.“

V tuto chvíli tedy proti sobě stály dva názorové proudy, první představovaný senátem č. 22 Nejvyššího soudu a Ústavním soudem, druhý představovaný velkou částí občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. Intenzivní debata zároveň pochopitelně probíhala i mezi odbornou veřejností, komplexně se k problému vyjádřili například Doc. J. Mikeš

a Prof. J. Švestka z Právnické fakulty UK.⁵⁰ V judikatuře Nejvyššího soudu se ovšem každopádně začal prosazovat názor uvedený ve stanovisku obou kolegií Nejvyššího soudu, na které začalo být v rozhodnutích jednotlivých senátů přímo odkazováno.⁵¹ Přesto nebyla ze strany Nejvyššího soudu stále výslovně dořešena otázka, jak postupovat v situaci, kdy byla nemovitost převedena kupujícím dále na třetí osoby, které ji od něj nabyly v dobré víře. Z výše uvedeného stanoviska sp. zn. Cpjn 38/98 se sice dal vzhledem ke zdůraznění automatického obnovení původního stavu při zrušení smlouvy s účinky *ex tunc* dovést příklon spíše k opačnému výkladu, než který zaujal senát č. 22 a Ústavní soud, na definitivní potvrzení musela veřejnost nicméně chvíli počkat.

Na půdě Nejvyššího soudu tuto otázku znovu nastolil senát č. 22, který při rozhodování v další věci, setrvávajíc na svém původním názoru vyjádřeném v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1186/98 a potvrzeném i Ústavním soudem, věc předložil velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu s tím, že dospěl k názoru, který je odlišný od právního názoru již vyjádřeného v rozhodnutí Nejvyššího soudu.

3.2.2. Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006

Velký senát Nejvyššího soudu po předložení věci senátem č. 22 následně navrhl občanskoprávnímu a obchodnímu kolegiu přijetí dalšího stanoviska k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, které následně přijato skutečně bylo, a to dne 19. 4. 2006 pod sp. zn. Cpjn 201/2005, ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek publikováno pod č. 40/2006. V tomto stanovisku Nejvyšší soud znovu potvrdil svůj názor uvedený již ve stanovisku prvním, tedy že se při odstoupení od smlouvy smlouva od počátku ruší, čímž se od počátku obnovují práva účastníků smlouvy v té podobě, v jaké je měli v době před uzavřením smlouvy. Jednoduše řečeno se automaticky obnovuje původní stav, a to bez

⁵⁰ Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 286.

⁵¹ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2512/2000.

zřetele k tomu, zda smlouva měla mít právní následky jen v podobě obligačních účinků, nebo zda měla mít také věcněprávní účinky (nabytí vlastnického nebo jiného věcného práva).

Ve vztahu ke smluvnímu převodu vlastnického práva k nemovitosti Nejvyšší soud konstatoval, že právním důvodem nabytí vlastnictví (*iustus titulus*) je smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (*modus acquirendi*) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že je odstoupením zrušena smlouva od počátku, zaniká právní důvod převodu vlastnictví a tím ztrácí svůj právní podklad i právní způsob nabytí vlastnictví, tedy vklad do katastru nemovitostí. Podle Nejvyššího soudu tak nastává situace, kdy nabyvatel nejenom že automaticky není vlastníkem nemovitosti, ale vlastně se jím fakticky ani nikdy nestal.

Nejvyšší soud se poté konečně vyjádřil i k situaci, kdy dojde zároveň k převodu nemovitosti nabyvatelem na třetí osobu. Podle očekávání se přiklonil i v těchto případech k postupu dle výše uvedeného pojetí s tím, že takový převod nemovitosti na třetí osobu na věci nic nemění. Tento názor je jasně deklarován v následující právní větě:

„Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“

Nejvyšší soud tedy nejenom že potvrdil svůj právní názor uvedený ve svém prvním stanovisku sp. zn. Cpjn 38/98, ale jeho použití rozšířil tímto druhým stanoviskem i na případy, kdy byla mezitím nemovitost převedena na třetí osoby. Nejednotnost názorů na půdě Nejvyššího soudu se však promítla do odlišného stanoviska pěti soudců, kteří s výše uvedeným postupem nesouhlasili.⁵² Odvolávajíc se mimo jiné na právní názor široké odborné veřejnosti (připomínkovými místy byly například právnické fakulty v Praze, Brně, Plzni nebo Nejvyšší správní soud) a v neposlední řadě i na názor Ústavního soudu, vyjádřili

⁵² Jednalo se o odlišné stanovisko soudců JUDr. Františka Baáláka, JUDr. Ing. Jana Huška, Víta Jakšiče, JUDr. Dagmar Novotné a JUDr. Jiřího Spáčila, CSc.

své přesvědčení, že výklad uvedený v obou stanoviscích Nejvyššího soudu je v rozporu s principem právní jistoty a ústavně zakotvenou ochranou vlastnického práva. Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu nicméně následně ve věci podle očekávání rozhodl zcela v souladu s výše popsaným stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia.⁵³

3.2.3. Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16.10.2007

Senát č. 22 Nejvyššího soudu se za dané situace, kdy neměl jinou možnost výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ než tu, která je obsažena ve výše uvedených stanoviscích Nejvyššího soudu, rozhodl pro poslední možnost, jak nastolený výklad příslušného ustanovení zvrátit. Podal totiž k Ústavnímu soudu návrh na zrušení předmětného ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ s tím, že musí napadené ustanovení aplikovat v občanském soudním řízení, přičemž je vázán právním názorem občanského a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, který je ovšem dle jeho názoru v rozporu s Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod. Senát č. 22 vyjádřil přesvědčení, že *„by měl zákonodárce znění napadeného ustanovení nahradit textem odpovídajícím Ústavě a nevzbuzujícím možnost různé interpretace“*.

Ústavní soud ve svém nálezu zdůraznil, že *„se v dané věci zaměřil především na zkoumání, zda ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku lze interpretovat a aplikovat ústavně konformním způsobem, což by značilo, že jeho zrušení není nezbytné. V opačném případě, pokud jeho ústavně konformní interpretace a aplikace možná není, by Ústavnímu soudu nezbylo než napadené ustanovení občanského zákoníku zrušit“*. Rozhodl se tedy zaměřit na obě existující možnosti výkladu s tím, že posouzení kolize dvou interpretačních alternativ relevantního jednoduchého práva je vždy nutné založit na principu proporcionality, neboli přiměřenosti v širším smyslu, který patří mezi standardní nástroje demokratických ústavních soudů při řešení konfliktů základních práv. Závěr, zda je poté předmětné ustanovení zákona nutné zrušit či nikoliv, je dle

⁵³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.

Ústavního soudu potřeba učinit na základě tzv. principu ústavně konformní interpretace a aplikace právních předpisů, na který se Ústavní soud ve své judikatuře často odkazuje.⁵⁴

Ve svém rozboru na základě výše uvedených principů dochází Ústavní soud k závěru, že výklad ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, tak jak jej činí Nejvyšší soud, je výkladem ústavně neakceptovatelným, jelikož nenaplňuje kriteria potřebnosti a přiměřenosti v užším smyslu. Naopak druhý výklad daného ustanovení, tak jak k němu přistoupil senát č. 22 ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1186/98 a Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. II ÚS 77/2000, podle názoru Ústavního soudu principu proporcionality bezesbytku vyhovuje a byl proto shledán ústavně konformním. Tento výklad, který vychází z dvoufázového pojetí translační obligace kupní smlouvy, kdy je nutné odlišit obligační a translační účinky převodu vlastnického práva, zdůrazňuje, že *„odstoupení od smlouvy o převodu věci může působit účinky výhradně mezi stranami této smlouvy a nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetí osoby“*.

Na základě tohoto závěru pak Ústavní soud konstatuje, že možnost ústavně konformního výkladu napadeného ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ existuje, k čemuž dále poznamenává, že *„jeho judikatura, jmenovitě nálezy Ústavního soudu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, od jehož závěrů nemá důvodu se odchylovat ani v nyní posuzované věci, poskytuje dostatečné vodítko k dosažení ústavně konformního výkladu ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku“*. S ohledem na výše uvedené okolnosti a jím několikrát judikovaný princip „minimalizace zásahů“⁵⁵ poté návrh na zrušení předmětného ustanovení zamítl.

⁵⁴ K tomuto principu např. viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS. 5/96.

⁵⁵ K tomuto principu např. viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/98.

3.3. Teorie titulu a modu

Nabývání vlastnictví na základě smlouvy je v českém právním řádu založeno na dvoufázovém pojetí. K nabytí vlastnictví tak nestačí uzavření smlouvy, ale je třeba ještě další právní skutečnosti, se kterou právní řád nabytí vlastnictví spojuje (§ 133 odst. 1,2 ObčZ). U věci movitých je touto skutečností převzetí převáděné věci (§ 133 odst. 1 ObčZ), u věci nemovitých, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, je touto skutečností od 1. 1. 1993 vklad do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ). Ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ je kogentní povahy a vylučuje tak, aby si smluvní strany sjednaly v případě převodu nemovitosti jinou úpravu.

Toto dvoufázové pojetí nabývání vlastnictví je právní teorií vysvětlováno pomocí tzv. doktríny titulu a modu, kdy je rozlišován právní důvod nabytí vlastnictví (*iustus titulus*) a právní způsob nabytí vlastnictví (*modus acquirendi*). V rámci této koncepce tedy musíme u koupě nemovitosti rozlišovat právní důvod nabytí vlastnictví, kterým je kupní smlouva o převodu nemovitosti (*titulus*) a právně relevantní způsob nabytí vlastnictví, kterým je právě vklad do katastru nemovitostí (*modus*). Teprve kumulativním naplněním jak příslušného titulu, tak i tomu odpovídajícího modu dojde k převodu vlastnického práva.

Až potud ještě nedochází k větším rozporům a názory Ústavního soudu, Nejvyššího soudu i odborné veřejnosti se fakticky shodují. Kde ovšem vzniká první zásadní rozpor je otázka, zda má odstoupení od smlouvy kromě obligačněprávních účinků také účinky věcněprávní. Doc. J. Mikeš a Prof. J. Švestka se domnívají, že jestliže translační účinky nemá samotná smlouva o převodu nemovitosti, nemůže pak tyto účinky mít ani následné odstoupení od ní.⁵⁶ Mezi odbornou veřejností není ovšem výjimkou ani opačný náhled na věc.⁵⁷ Podle Mikeše a Švestky vlastně dochází k důslednému oddělení titulu a modu s tím, že zánikem titulu nedochází automaticky k obnovení původního vlastnického práva. Proti tomuto náhledu stojí v příkré rozepři

⁵⁶ Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 286.

⁵⁷ Melzer, F. Viv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 518.

především názor Nejvyššího soudu (vyjádřený v obou výše uvedených stanoviscích), který tvrdí, že zanikne-li právní titul, na základě kterého nabyvatel nabyt vlastnické právo k nemovitosti, nemůže mít již vklad do katastru nemovitostí provedený na jeho základě žádné právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy, a to i v případě současného převodu nemovitosti na další osobu.⁵⁸ K tomuto názoru se přiklání také část právní teorie.⁵⁹

O obou výše uvedených koncepcích by bylo možné dlouze debatovat, jejich podrobný rozbor by byl ale účelný pouze pro řešení otázky, zda se při odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti s účinky *ex tunc* automaticky „obnoví“ vlastnické právo převodce či (především s ohledem na dobrou víru v zápis v katastru nemovitostí) nikoliv. Vzhledem k tomu, že cílem této kapitoly je dojít k řešení situace, kdy je mezitím nemovitost (nebo v těchto případech principiálně i věc movitá) dále převedena na třetí osobu, je potřeba na daný problém nahlížet z jiné perspektivy a zaměřit se především na výklad předmětných ustanovení občanského zákoníku z pozice ústavních předpisů a jimi zaručených práv a svobod.

Výklad norem pozitivního práva musí být totiž vždy prováděn tak, aby byl v souladu s právními principy, které jsou zakotveny a chráněny nejvýše postavenými předpisy právního řádu, tedy především Ústavou a Listinou základních práv a svobod. Stranou nesmíme ponechat ani vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, neboť jsou součástí právního řádu a mají ústavně zaručenou aplikační přednost před zákonem (čl. 10 Ústavy České republiky). Ke stejnému závěru nakonec dospívají i oba výše uvedení autoři v jedné ze svých pozdějších prací.⁶⁰ A právě při bližším zkoumání problému z tohoto úhlu pohledu je nutné konstatovat, že výklad Nejvyššího soudu je výkladem nejenom nesprávným, ale jak také shledal Ústavní soud dokonce i výkladem protiústavním.

⁵⁸ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005.

⁵⁹ *Pecha R.*, Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 4, s. 19.

⁶⁰ *Mikeš, J., Švestka, J.* Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, č. 9, s. 317 an.

3.4. Odstoupení od smlouvy v případě, že je věc mezitím dále převedena na třetí osobu, ochrana práv nabytých v dobré víře

3.4.1. Obecný výklad

Jasný návod k tomu, jak vykládat ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ ústavně konformním způsobem v případě, kdy je převedená věc před odstoupením od smlouvy dále zcizena na třetí osoby, podal Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 z 16. 10. 2007. Na rozdíl od Nejvyššího soudu, Ústavní soud se v tomto nálezu nezabývá pouze věcmi nemovitými ale věcmi obecně, neboť podobná situace může nastat i v případě převodu věcí movitých a ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ nelze vykládat pro věci movité a nemovitosti vždy různými způsoby. U nemovitostí je ovšem oproti věcem movitým nutné vzít v potaz jeden významný prvek, kterým je katastr nemovitostí a jeho funkce veřejné evidence věcných práv týkajících se nemovitostí.

S právním názorem vysloveným ve výše uvedeném nálezu se je dle mého názoru možné zcela ztotožnit.⁶¹ Ústavní soud se v nálezu nejprve zabýval obecným postupem při nabývání vlastnictví v České republice, který z teoretického hlediska objasnil pomocí doktríny titulu a modu a dále komplexně rozebral obě možné varianty řešení, jež porovnal z hlediska možnosti ústavně konformního výkladu na základě principu proporcionality.

Pro ilustraci si představme jednoduchou situaci na příkladu s převodem nemovitosti. Prodávající P převedl nemovitost na kupujícího K1, který řádně nabyl vlastnické právo. Přestože v tuto chvíli pochopitelně nelze vyloučit možnost, že jedna ze smluvních stran od smlouvy později odstoupí (ať už na základě důvodů dohodnutých ve smlouvě nebo stanovených zákonem), je kupující K1 opravdovým plnohodnotným vlastníkem, kterému náleží všechna práva vlastníka ve smyslu ustanovení § 123 ObčZ. Danou nemovitost tedy může v rámci výkonu svého vlastnického práva mimo jiné dále zcizit, což také udělá

⁶¹ Na nález sp. zn. Pl. ÚS 78/06 je odkazováno i v dalším nálezu Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 1747/01.

a nemovitost převede na dalšího kupujícího K2. Ten o původní transakci mezi P a K1 nemusí vůbec vědět, původního vlastníka P vůbec nezná. V důvěře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí se spokojí se zjištěním, že vlastníkem nemovitosti je skutečně K1, nemovitost koupí a řádně nabude do vlastnictví. I vlastnictví kupujícího K2 je v tuto chvíli zcela plnohodnotné a ničím neomezené, a to přesto, že existují již dvě smlouvy, od nichž je možné odstoupit s účinky ex tunc, přičemž o první z nich kupující K2 ani neví.

V tomto okamžiku prodávající P z nějakého důvodu (typicky pro nezaplacení splátky kupní ceny dle splátkového kalendáře) od původní smlouvy odstoupí. Podle výkladu zastávaného Nejvyšším soudem tímto odstoupením odpadá právní titul, na základě kterého nabyl kupující K1 své vlastnické právo a tím ztrácí své účinky i vklad vlastnického práva K1 do katastru nemovitostí, neboť *modus bez platného titulu sám o sobě právní účinky mít nemůže*. Bez ohledu na skutečnost, že se řádným vlastníkem mezitím stal kupující K2, se podle Nejvyššího soudu automaticky „obnoví“ vlastnické právo převodce P.⁶²

Jak již však bylo řečeno, tento výklad je dle názoru části odborné veřejnosti i Ústavního soudu v rozporu s Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod, především s ochranou vlastnického práva ve smyslu čl. 11 LZPS a dále také s ochranou vlastnictví a pokojného užívání majetku zajišťovanou Dodatkovým protokolem č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. S takovým názorem lze jen souhlasit. Snaha o vytvoření umělé fikce, že vlastnické právo převodce P na základě zrušení smlouvy s účinky ex tunc nikdy nezaniklo, je na základě výkladu jednoho jediného ustanovení občanského zákoníku bez jejího výslovného zákonného zakotvení jen ztěží odůvodnitelná.⁶³ Vedla by k paradoxní situaci, kdy by si vlastník nemovitosti nemohl být nikdy jist jejím vlastnictvím. Takový výklad, který umožňuje ve výše nastíněné situaci kupujícímu K2 jeho řádně nabyté vlastnictví násilně odejmout, je v naprostém rozporu se základními zásadami soukromého práva, kterými jsou ochrana dobré víry a princip právní jistoty, dále s ochranou vlastnického práva

⁶² Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005.

⁶³ Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy, roč. 2006, č. 18, s. 670.

dle čl. 11 LZPS a dle příslušných mezinárodních smluv a vůbec obecně s pojetím materiálního právního státu.

Nejvyšší soud a příznivci jeho výkladu kromě doslovného znění ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ dále argumentují ochranou vlastnického práva převodce P. Jedná se o jakousi snahu účelově otočit argumenty použité na ochranu práv třetích osob tím způsobem, že jsou využity pouze ve prospěch převodce P. Je ale nutné si uvědomit, že v době odstoupení svědčí převodci P pouze nárok na obnovu vlastnického práva, vlastnické právo samotné, které je jistě silnější, již svědčí kupujícímu K2.⁶⁴ Navíc lze souhlasit s názorem, že jakkoli je snaha o ochranu principu pacta sunt servanda žádoucí, je nutné aplikovat hledisko proporcionality i při střetu zásady „dodržování smluv“ s ostatními soukromoprávními zásadami, především se zásadou ochrany dobré víry třetích osob a principem právní jistoty.⁶⁵ I když bývá občas zásada pacta sunt servanda označována za nejvyšší zásadu soukromého práva, není možné ji v této situaci absolutizovat a použít izolovaně od zásad ostatních. Její aplikaci je navíc dle mého názoru v této situaci možné využít pro obě strany, neboť stejně jako u původní smlouvy mezi převodcem P a kupujícím K1 je možné zásadou pacta sunt servanda argumentovat i u smlouvy mezi kupujícím K1 a kupujícím K2.

3.4.2. Obezřetnost převodce

Dále je nutné si při aplikaci principu proporcionality uvědomit, že nejčastějším důvodem k odstoupení od smlouvy a následnému vzniku výše nastíněné situace je bezesporu nezaplacení kupní ceny převodci P ze strany kupujícího K1. Zde je potřeba zdůraznit, že pokud by převodce P postupoval dostatečně obezřetným způsobem, který by měl být při převodech nemovitostí samozřejmostí, byla by tato situace vyloučena například složením plné kupní ceny do notářské či advokátní úschovy před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za předem jasně stanovených

⁶⁴ Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy, roč. 2006, č. 18, s. 670.

⁶⁵ Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, 2007, č. 9, s. 320.

podmínek, kdy může notář či advokát se složenou kupní cenou disponovat, je riziko při takovém složení kupní ceny pro obě smluvní strany prakticky nulové.

Jestliže se ale převodce P rozhodne, že umožní koupi nemovitosti kupujícímu K1 na dluh a ještě před splacením kupní ceny na něj nemovitost převede, není možné tuto jeho lehkovážnost přičítat k tíži třetích osob jednajících v dobré víře. Jak správně poznamenávají Doc. J. Mikeš a Prof. J. Švestka, tyto koupe nemovitostí na dluh jsou ve vyspělých evropských státech jevem spíše výjimečným.⁶⁶ Pokud tedy kupující nebude mít dostatek finančních prostředků, aby složil celou kupní cenu předem, pak záleží na převodci, aby zvážil rizika z takového postupu plynoucí a rozhodl se, zdali bude ochoten i tak celou transakci provést či nikoliv. Pokud se rozhodne kladně, je vzhledem ke zvýšenému riziku z takového závazku plynoucímu žádoucí, aby svoji pohledávku na zaplacení kupní ceny zajistil prostřednictvím vhodného zajišťovacího prostředku věcněprávní povahy, jakým je například zástavní právo k převáděné nemovitosti či případně i sjednání věcného předkupního práva ve smyslu § 603 odst. 2 ObčZ. Právě možnost vhodného věcněprávního zajištění pohledávky převodce byla jedním z důvodů, proč byl výklad Nejvyššího soudu shledán Ústavním soudem jako ústavně nekonformní z hlediska aplikace kritéria potřebnosti, neboť ochrany převodce lze dosáhnout jednoduše prostřednictvím vhodného věcněprávního zajištění, aniž by bylo nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva kupujícího K2.

Pokud tedy (typicky při odkladu splacení celé kupní ceny nemovitosti) převodce svoji pohledávku vhodně nezajistí, těžko lze případné nepříznivé následky z takového lehkovážného jednání přenášet na kupujícího K2, který ačkoliv by jednal s náležitou péčí, nemohl by ani při vynaložení veškerého úsilí, které je po něm možné rozumně požadovat, schopen těmto nepříznivým následkům předejít či je nějakým způsobem odvrátit. Z výše uvedeného vyplývá,

⁶⁶ Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, č. 9, s. 319.

že s názorem většiny soudců Nejvyššího soudu, že přednostně je na místě přiznat ochranu právě převodci, nelze souhlasit.⁶⁷

3.4.2. Shrnutí

Z výše provedeného rozboru vyplývá, že akceptuji názor Ústavního soudu, který označil výklad ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ tak, jak jej především ve svém stanovisku sp. zn. Cpjn 201/2005 přednesl Nejvyšší soud, za výklad porušující Listinu základních práv a svobod a tedy za výklad ústavně neakceptovatelný. Kromě toho lze připojit, že takový výklad porušuje i vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, a to především Dodatkový protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Uznání výkladu Nejvyššího soudu by ve své podstatě vedlo k popření smyslu katastru nemovitostí jako veřejného seznamu a dále k paradoxní situaci, kdy by si vlastník nemovitosti nemohl být nikdy jist svým vlastnictvím, což je situace v právním státě zcela nepředstavitelná a neakceptovatelná.

⁶⁷ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005.

4. ZÁVĚR

Odstoupení od smlouvy, jakkoli by mělo představovat jako jednostranný právní úkon spíše výjimečný způsob zániku závazků, je v praxi naopak institutem velmi často využívaným. S tím úzce souvisí i právní úprava odstoupení obsažená v platném občanském zákoníku, který ve své části osmé, věnující se právě závazkovému právu, zakotvuje právo od smlouvy odstoupit v celé řadě ustanovení. O to více ovšem vystupují do popředí i nedostatky této právní úpravy v čele se zcela opomíjenou ochranou práv třetích osob nabytých v dobré víře, ne zcela přesným pojmoslovím či nedostatečně vyřešeným vztahem účinků odstoupení a zajišťovacích právních prostředků.

Cílem této práce bylo nejprve rozebrat sporné otázky obecné právní úpravy odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku a dále se zaměřit na nejaktuálnější a jistě také nejvýznamnější problém s odstoupením spojený, kterým je nepochybně odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti při současném převodu nemovitosti na třetí osobu. K dané otázce jsem uváděl různé názorové proudy i argumenty jejich zastánců s tím, že poté jsem vyjádřil i svůj vlastní názor podložený příslušným zdůvodněním. Významnou úlohu při výkladu příslušných ustanovení občanského zákoníku o odstoupení od smlouvy má i soudní praxe a je proto logické, že část práce je věnována právě judikatuře a polemice s jejími závěry.

Nedostatečná ochrana práv nabytých v dobré víře je v současnosti v občanském právu závažným problémem, který ovšem bude vyřešen nejspíše až novým občanským zákoníkem v rámci připravované rekodifikace soukromého práva. Lze pouze apelovat na to, aby bylo posílení této ochrany co nejpropracovanější a aby se tato ochrana stala jedním z pilířů nového občanského zákoníku. Tomu musí odpovídat i příslušná právní úprava odstoupení od smlouvy, neboť právě to je jednou z častých příčin zásahu do těchto práv nabytých v dobré víře. Je otázkou, zda se autorům nového občanského zákoníku podaří tento cíl naplnit.

5. PRÁVNÍ PŘEDPISY - ZKRATKY

- ústavní zák. č. 1/1993 Sb., **Ústava České republiky**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: Ústava České republiky
- usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení **Listiny základních práv a svobod** uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
v textu: Listina základních práv a svobod, LZPS
- zákon č. 40/1964 Sb., **občanský zákoník**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: občanský zákoník, ObčZ
- zákon č. 513/1991 Sb., **obchodní zákoník**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: obchodní zákoník, ObchZ
- zákon č. 85/1996 Sb., **o advokacii**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: zákon o advokacii
- zákon č. 358/1992 Sb., **o notářích a jejich činnosti (notářský řád)**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: notářský řád
- zákon č. 344/1992 Sb., **o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: katastrální zákon
- zákon č. 265/1992 Sb., **o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**, ve znění pozdějších předpisů
v textu: zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Návrh nového občanského zákoníku – verze 27.5.2008
v textu: návrh nového občanského zákoníku

6. LITERATURA

- 1) *Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 1. díl. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002.
- 2) *Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 2. díl. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002.
- 3) *Knapp, V.* Splnění závazků a jiné způsoby jejich zániku. ČSAV, 1955.
- 4) *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008.
- 5) *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008.
- 6) *Holub, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002.
- 7) *Holub, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002.
- 8) *Mikeš, J., Švestka, J.* Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, 2007, č. 9.
- 9) *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7.
- 10) *Malenovský, R.* K jednomu aspektu bezdůvodného obohacení v případě neplatné či zrušené smlouvy dle § 457 ObčZ. Právní rozhledy, 2007, č. 21.
- 11) *Spáčil, J.* Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy, roč. 2006, č. 18.
- 12) *Melzer, F.* Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. Právní rozhledy, 2006, č. 14.
- 13) *Pecha R.,* Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Bulletin advokacie, 2002, č. 4.
- 14) *Bejček, J.* Nad přípustností smluvních odchylek od zákona. Právní praxe v podnikání, 1994, č.9.
- 15) Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze 27. 5. 2008.
- 16) Automatizovaný systém právních informací (ASPI).

7. OBSAH

1.	ÚVOD	1
2.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	3
2.1.	DEFINICE POJMU	3
2.2.	PŘEDPOKLADY ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	6
2.3.	KOGENTNÍ A DISPOZITIVNÍ USTANOVENÍ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	8
2.4.	VZDÁNÍ SE PRÁVA NA ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	10
2.5.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY Z DŮVODŮ DOHODNUTÝCH SMLUVNÍMI STRANAMI	12
2.6.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY Z DŮVODŮ STANOVENÝCH OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM	13
2.7.	VZTAH USTANOVENÍ § 48 OBČZ A § 497 OBČZ	14
2.8.	PRÁVNÍ ÚČINKY ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	17
2.9.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A ZRUŠENÍ SMLOUVY, POJEM STORNO	18
2.9.1.	<i>Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy v občanském zákoníku.....</i>	<i>18</i>
2.9.2.	<i>Odstoupení od smlouvy, zrušení smlouvy a pojem storno ve smluvních ujednáních.....</i>	<i>20</i>
2.10.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A VÝPOVĚĚ	22
2.11.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A SMLUVNÍ POKUTA.....	23
2.11.1.	<i>Akcesorická povaha smluvní pokuty a účinky odstoupení od smlouvy</i>	<i>24</i>
2.11.2.	<i>Smluvní pokuta jako sankce za odstoupení od smlouvy</i>	<i>26</i>
2.12.	PROMLČENÍ PRÁVA NA ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	27
2.13.	VYPOŘÁDÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN PO ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	28
2.14.	SROVNÁNÍ ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY PODLE OBČANSKÉHO A OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU	31
2.15.	ÚVAHA DE LEGE FERENDA	33
3.	ODSTOUPENÍ OD KUPNÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTI PŘI SOUČASNÉM PŘEVODU NA TŘETÍ OSOBY	36
3.1.	OBEČNĚ K ODSTOUPENÍ OD KUPNÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTI	36
3.2.	STRUČNÉ SHRNUTÍ VÝVOJE JUDIKATURY	37
3.2.1.	<i>Vývoj judikatury po 1.1.1993.....</i>	<i>37</i>
3.2.2.	<i>Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006.....</i>	<i>40</i>
3.2.3.	<i>Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16.10.2007.....</i>	<i>42</i>
3.3.	TEORIE TITULU A MODU.....	44
3.4.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY V PŘÍPADĚ, ŽE JE VĚC MEZITÍM DÁLE PŘEVEDENA NA TŘETÍ OSOBU, OCHRANA PRÁV NABYTÝCH V DOBRÉ VÍŘE	46
3.4.1.	<i>Obecný výklad.....</i>	<i>46</i>
3.4.2.	<i>Obezřetnost převodce.....</i>	<i>48</i>
3.4.2.	<i>Shrnutí</i>	<i>50</i>
4.	ZÁVĚR.....	51
5.	PRÁVNÍ PŘEDPISY - ZKRATKY	52
6.	LITERATURA	53
7.	OBSAH.....	54