

Závěr

Problematika odstoupení od smlouvy byla nejdříve zasazena do celkového kontextu v rámci právního řádu České republiky, aby mohla být dále zkoumána v rozsahu úpravy zahrnuté v občanském zákoníku. Nezbytné bylo vypořádat se s obecnými pravidly, která ovládají závazkové právo, i s terminologií v souvislosti s institutem odstoupení od smlouvy.

Odstoupení od smlouvy je právním úkonem, v jehož důsledku dochází k zániku občanskoprávního vztahu. K zániku smluvního závazkového vztahu by však v první řadě mělo docházet splněním, respektive dosažením zamýšleného účelu smlouvy. V samé podstatě jde u odstoupení od smlouvy o výjimku z jedné ze základních zásad ovládající celý právní řád, zásady *pacta sunt servanda*. Pro tuto výjimečnost není možné využívat institutu odstoupení od smlouvy bez omezení. Aby nedocházelo k zneužívání možnosti od smlouvy odstoupit, jsou stanovena zákonná pravidla aplikace odstoupení od smlouvy v praxi. Za jedno z těchto omezení považujeme v první řadě znění samotného ustanovení § 48 odst. 1 OZ, podle kterého nelze od smlouvy odstoupit kdykoliv, ale jen je-li to v zákoně pro konkrétní případ stanoveno, nebo v případě, že odstoupení bylo účastníky dohodnuto. Ani existence zákonného nebo smluvního důvodu pro odstoupení není dostačující. Aby došlo k platnému a účinnému odstoupení od smlouvy se všemi předpokládanými důsledky, je třeba dodržet zákonem požadované náležitosti odstoupení od smlouvy.

V platné právní úpravě trvá dualismus úpravy institutu odstoupení od smlouvy, a to jak v občanském zákoníku, tak v obchodním zákoníku, kde existují určitá specifika. Navrhovaný nový občanský zákoník tuto dvojí úpravu téhož institutu odstraňuje a inspirován některými zvláštnostmi z obchodního zákoníku, přenáší úpravu do nového občanského zákoníku jako novodobého soukromoprávního kodexu. V nedávné době prošla diskuzí i možnost aplikace ustanovení o odstoupení od smlouvy z občanského zákoníku na právní vztahy vznikající podle platného zákoníku práce. Právní úprava,

kteřá generálním zmocněním odkazovala na užití obecných ustanovení občanského zákoníku o odstoupení od smlouvy, byla však pro svou protiústavnost opuštěna.

Občanský zákoník řeší možné zákonné důvody odstoupení na řadě míst, včetně zvláštní úpravy u jednotlivých smluvních typů. Úprava odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti není však v občanském zákoníku obsažena, byť specifická povaha vlastnického práva k nemovitostem by výslovnou úpravu vyžadovala. Určitá zvláštnost vlastnictví nemovitých věcí citelně ovlivňuje, ba dokonce ovládá, dispoziční úkony s nemovitostmi. Jedná se zejména o doktrínu titulu a modu, která k převodu vlastnického práva vyžaduje existenci platné a účinné smlouvy, následované vkladem vlastnického práva do evidence katastru nemovitostí jako veřejného rejstříku. Dvoufázovost nabývání vlastnictví, která měla zřejmě poskytnout vyšší ochranu vlastnictví k nemovitostem, se ukázala být v případech odstoupení od smlouvy poněkud komplikovaná. Jaké důsledky s sebou přináší, bylo dlouhou dobu nejasné. Judikatura Nejvyššího soudu ČR nebyla v této oblasti jednotná, a ani dnes, v období po přijetí onoho zdánlivě zásadního rozhodnutí Ústavního soudu ČR, nálezu z 16. 10. 2007, sp.zn. Pl. ÚS 78/06, nelze tvrdit, že výklad právních důsledků odstoupení od smlouvy (zejména ve vztahu k vlastnickému právu třetí osoby) je nějak jednoznačný. Přes nejasnosti, které, jak z celé práce vyplývá, ohledně důsledků odstoupení od smlouvy přetrvávají, troufám si vyjádřit jednoznačnou náklonnost k výkladu, který podpořil argumentací ve shora uvedeném nálezu i Ústavní soud ČR. Mám za to, že z právního vztahu mohou vzniknout práva a povinnosti pouze a jedině účastníkům takového vztahu. Ve vztahu ke třetím osobám zdůrazňuji, že vlastnickému právu je třeba dát přednost před kvalitativně i funkčně nižším právem obligačním. Na podporu takového výkladu pak lze stavět i argument právní jistoty a dobré víry. Zároveň nelze takovým způsobem degradovat evidenci katastru nemovitostí a ochrannou funkci, kterou má mít zápis v katastru nemovitostí v souladu se zásadou materiální publicity. Řešením patové situace by však, dle mého názoru, bylo striktní uplatňování dikce ustanovení § 458 odst. 1 OZ. Připuštěním tvrzení, že plnění se v případě převedení na třetí osobu, případně i změnou identity nemovitosti (ať už právní či faktické) stalo nemožným, přichází v úvahu aplikace ustanovení v rámci úpravy bezdůvodného obohacení, kdy nelze-li vydat, co bylo plněno, jsou si strany povinny poskytnout alternativní peněžitou náhradu.

Bylo nezbytné do předkládané práce zahrnout rovněž exkurz do dřívější právní úpravy nabývání vlastnictví k nemovitým věcem a odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti. Česká, respektive československá právní historie prošla totiž v diskutované oblasti zajímavými změnami. Zkoumání přístupu k dané problematice v jiných evropských právních řádech je i v souvislosti s připravovanou rekodifikací inspirativní. Zajímavá je zejména komparace se specifickou právní úpravou německou, ale i italskou. Vývoj právní úpravy nabývání vlastnictví k nemovitostem a v důsledku toho mnohdy komplikovaného odstoupení od smlouvy, se ani s připravovanou rekodifikací soukromého práva nezdá být ukončen. Jak se bude institut odstoupení od smlouvy, zejména pak odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, nadále vyvíjet a jak bude právní teorií a praxí vykládán, je otázkou jen těžko předvídatelnou. Teprve další vývoj ukáže, nakolik se podaří odstranit problematická ustanovení a pádnými argumenty prosadit některý z výkladů právní úpravy jako závazný.