

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Odstoupení od smlouvy

Withdrawal from a Contract

Konzultant: Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Lenka Fialová

Leden 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány. Práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 04. 01. 2012

.....
Mgr. Lenka Fialová

Poděkování

Děkuji panu prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za odborné konzultace této práce, cenné rady, připomínky, podněty a věnovaný čas.

Použité zkratky

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník), ve znění pozd. předpisů
ČR	Česká republika
DCFR	Draft Common Frame od Reference (Návrh společného referenčního rámce)
EU	Evropská unie
ES	Evropské společenství
NOZ	návrh občanského zákoníku ve znění ke dni 25. 05. 2011 s přihlédnutím k pozměňovacím návrhům Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny ČR a poslanců - sněmovní tisk č. 362/3, který byl rozeslán dne 26. 10. 2011
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozd. předpisů (v citacích také ObčZ, o. z.)
o.s.ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozd. předpisů
obch. zák.	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozd. předpisů
PECL	Principles of European Contract Law (Principy evropského smluvního práva)
SRN	Spolková republika Německo

Obsah

Úvod.....	8
Volba tématu; pojetí právního problému	8
Cíl práce	9
Volba metod	10
Struktura práce	10
1 Základní východiska	13
1.1 Závazkové právo	13
1.2 Zásady ovládající smluvní závazkové právo.....	14
1.3 Závazkové právní vztahy, závazky	16
1.4 Právní úkony, jejich nicotnost a neplatnost.....	17
1.5 Platnost a účinnost smluv	19
2 Odstoupení od smlouvy	23
2.1 Podstata a význam práva na odstoupení od smlouvy.....	23
2.2 Podmínky uplatnění práva na odstoupení od smlouvy	24
2.3 Forma a náležitosti odstoupení od smlouvy.....	25
2.4 Účinky odstoupení od smlouvy.....	26
2.5 Tzv. fixní smlouvy	27
2.6 Problematika promlčení práva na odstoupení od smlouvy	27
3 Obecné zákonné důvody vedoucí k uplatnění práva na odstoupení od smlouvy.....	30
3.1 Tíseň za nápadně nevýhodných podmínek	30
3.2 Prodlení dlužníka	34
3.3 Zmaření volby alternativního plnění nahodilým zánikem věci.....	36
3.4 Následná (dodatečná) nemožnost plnění.....	37
3.4.1 Následná (dodatečná) a počáteční nemožnost plnění.....	37
3.4.2 Částečná nemožnost plnění	38
3.4.3 Nemožnost plnění způsobená osobou, která nemá právo volby plnění....	38
4 Zvláštní zákonné důvody uvedené u jednotlivých občanskoprávních smluv	39
4.1 Odstoupení od spotřebitelských smluv	39
4.1.1 Spotřebitelské smlouvy obecně	39
4.1.2 Odstoupení od smlouvy uzavřené použitím prostředků komunikace na dálku	40
4.1.3 Odstoupení od na dálku uzavřené smlouvy o finančních službách.....	42
4.1.4 Odstoupení od smlouvy uzavřené mimo prostory obvyklé k podnikání..	43
4.1.5 Odstoupení od smluv, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby	44
4.2 Odstoupení od smlouvy pro vady věci nebo pro vadné plnění	47
4.2.1 Odstoupení od kupní smlouvy pro vady koupené věci.....	47
4.2.2 Vrácení daru pro vady darované věci.....	49
4.2.3 Odstoupení od smlouvy o dílo pro vady na věci zhotovené na zakázku a od smlouvy o opravě a úpravě věci	51
4.2.4 Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy pro zdravotní stav pronajatých místností.....	52
4.3 Odstoupení pro jiné porušení povinností jednou ze smluvních stran	52
4.3.1 Odstoupení od smlouvy při prodeji věci na objednávku	52
4.3.2 Odstoupení od kupní smlouvy pro rozpor s kupní smlouvou.....	53

4.3.3	Odvolání daru pro nevděk obdarovaného.....	54
4.3.4	Odstoupení zhotovitele od smlouvy o dílo pro nesoučinnost objednatele.....	56
4.3.5	Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo pro nepřistoupení zhotovitele k provedení díla v určenou dobu.....	56
4.3.6	Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo pro zřejmé porušení povinností zhotovitelem	57
4.3.7	Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy pro závadné užívání předmětu nájmu nájemcem.....	57
4.3.8	Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy z důvodu dání předmětu nájmu nájemcem do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou	58
4.3.9	Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy z důvodu hrozby vzniku značné škody v důsledku změn na věci provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele.....	59
4.3.10	Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy pro nezpůsobilost předmětu nájmu ke smluvenému nebo obvyklému užívání	59
4.3.11	Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy pro prodlení s platbou nájemného.....	60
4.3.12	Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy z důvodu neučinění potřebných právních opatření k ochraně práv nájemce	60
4.3.13	Odstoupení od smlouvy o ubytování pro porušení povinnosti ubytovaným	60
4.4	Odstoupení od smlouvy bez ohledu na jednání smluvních stran	62
4.4.1	Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo bez udání důvodů	62
4.4.2	Odstoupení objednatele od smlouvy o obstarání věci	63
4.4.3	Odstoupení od smlouvy o obstarání prodeje věci.....	63
4.4.4	Odstoupení ubytovaného od smlouvy o ubytování před uplynutím dohodnuté doby	64
4.4.5	Odstoupení od cestovní smlouvy.....	64
4.5	Odstoupení od smlouvy v dalších případech	65
4.5.1	Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo při úpravě ceny	65
4.5.2	Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo při novém určení ceny	65
4.5.3	Odstoupení některého z účastníků od dohody o výměně bytu pro dodatečně vzniklé závažné okolnosti	66
4.5.4	Odstoupení od cestovní smlouvy pro změnu této smlouvy.....	67
5	Odstoupení od smlouvy z důvodů dohodnutých smluvními stranami.....	68
5.1	Typy smluv a smlouvy atypické	68
5.2	Smluvní svoboda vs. právní jistota	68
5.3	Vymínění odstoupení od smlouvy a sjednání odstupného pro tento případ	70
5.4	Storno smlouvy	72
6	Právní důsledky odstoupení od smlouvy	73
6.1	Zrušení smlouvy (ex tunc)	74
6.2	Odpadnutí závazku plnit	75
6.3	Vznik povinnosti vrátit druhému vše, co nabyl na základě zrušené smlouvy .	76
6.4	Smluvní ujednání nedotčená odstoupením od smlouvy.....	77
6.4.1	Nárok na náhradu škody	78
6.4.2	Nárok na zaplacení smluvní pokuty	78
6.4.3	Nárok na úhradu sjednaného odstupného.....	81

6.5	Jiná ujednání, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy	83
6.5.1	Volba práva	83
6.5.2	Volba právního režimu obchodního zákoníku	84
6.5.3	Smluvní ujednání týkající se řešení sporů (rozhodčí doložka).....	86
7	Odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti	88
7.1	Princip kauzální souvislosti a princip abstrakce	88
7.2	Vliv odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti na vlastnické právo	90
7.2.1	Přehled zásadní judikatury k otázce vlivu a účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem.....	90
7.2.2	Vypořádání právního vztahu po odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitostí	93
7.3	Účinky odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem v případě, že právní nástupce ještě před odstoupením právního předchůdce od smlouvy nemovitost převedl na třetí osobu.....	95
7.3.1	Přehled zásadní judikatury k otázce účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem v případě, že právní nástupce ještě před odstoupením právního předchůdce od smlouvy nemovitost převedl na třetí osobu.....	95
7.3.2	Závěry plynoucí z citované judikatury	99
7.4	Princip ochrany práv nabytých v dobré víře	100
7.5	Právní postavení zainteresovaných osob.....	103
8	Právo na odstoupení od smlouvy v SRN	108
8.1	Princip oddělenosti a abstrakce	110
9	Právo na odstoupení od smlouvy v rámci snah o harmonizaci evropského smluvního práva	112
9.1	Historické formování unifikačních a harmonizačních skupin soukromého práva na evropské úrovni	112
9.2	Odstoupení od smlouvy v Principech evropského smluvního práva (PECL)	115
9.3	Odstoupení od smlouvy dle Draft Common Frame of Reference (DCFR) ...	117
10	Právo na odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku.....	120
10.1	Rekodifikace soukromého práva v České republice	120
10.2	Navrhovaná právní úprava práva na odstoupení od smlouvy	123
10.3	Vlastní zhodnocení navrhované právní úpravy.....	126
	Závěr	130
	Resumé.....	138
	Použitá literatura	139
	Monografie, odborné publikace, učebnice, komentáře	139
	Odborné články	141
	Právní předpisy	144
	Judikatura	145
	Další literatura, internetové odkazy a zdroje.....	148
	Abstrakt	150
	Klíčová slova / Keywords	151

Úvod

Volba tématu; pojetí právního problému

Tato práce se zabývá zkoumáním občanskoprávního institutu odstoupení od smlouvy, jež představuje jeden z možných způsobů zániku závazkového právního vztahu. Předkládané téma jsem si zvolila, neboť je stále aktuální a často se s ním setkávám v praxi při řešení právních problémů.

Odstoupení od smlouvy závažným způsobem narušuje závazkový právní vztah, avšak představuje legální způsob vyvázání se za určitých podmínek ze smlouvy, která byla nějakým způsobem porušena, nebo byl naplněn jiný důvod, se kterým je výkon tohoto práva spojen. Jedná se o problematiku, která navozuje mnoho nejasností a otázek, na které se v této práci snažím nalézt odpovědi.

Odstoupení od smlouvy spadá do oblasti občanského práva, jež vychází v mnoha ohledech z práva římského. Vývoj římského práva je velmi dlouhý, neboť jeho základy sahají do obyčejového práva. „Římské právo, původně právo malé latinské obce, později středomořské mocnosti a posléze světové říše, bylo právem kvalitativně odlišným od práv všech ostatních starověkých společností. Římané již velmi záhy odlišili normy právní od norem náboženských a mravních, položili základy právní vědy a vytvořili logickou soustavu práva, které se těsně přimykalo k soudobému životu a pružně uspokojovalo nově vzniklé sociální potřeby.“¹ Psaná podoba římského práva začíná rokem 449 př. n. l., kdy byl sepsán zákon dvanácti desek, a vrcholí za císaře Justiniána I. po roce 530. V podobě justiniánské kodifikace se římské právo stalo základem moderního evropského práva.

Právo na odstoupení od smlouvy spadá do odvětví soukromého práva. Pravidla chování v soukromoprávních vztazích jsou legislativně upravena zejména občanským zákoníkem a předpisy s ním souvisejícími. Nejinak je tomu v případě v této práci zkoumaného institutu, kdy se právo na odstoupení od smlouvy vyskytuje na mnoha místech občanského zákoníku i v jiných soukromoprávních předpisech. Vlivem europeizace však dochází i na poli soukromého práva ke sblížení právních

¹ BARTOŠEK, M. *Dějiny římského práva (ve třech fázích jeho vývoje)*. Praha : Academia, 1988, s.15.

úprav evropských zemí. V rámci práva Evropské unie se daří zejména sbližování právní úpravy spotřebitelských smluv.

Cíl práce

V práci se pokusím komplexně obsáhnout problematiku práva na odstoupení od smlouvy v systému občanského práva hmotného v České republice, ve Spolkové republice Německo a v rámci snah Evropské unie o harmonizaci soukromého práva. K dosažení tohoto cíle využiji platnou právní úpravu, bohatou judikaturu českých soudů, právní úpravu odstoupení od smlouvy ve Spolkové republice Německo, závěry snah o harmonizaci soukromého práva na evropské úrovni a právní úpravu odstoupení od smlouvy, jak je nastíněna v paragrafovém znění návrhu nového občanského zákoníku.²

Cílem práce je také rozbor důsledků a účinků odstoupení od smlouvy, a to včetně stále aktuální diskutované otázky účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Řešení právních vztahů po odstoupení od smlouvy není vždy jednoznačné. V odborné literatuře se k uvedené problematice vyskytlo několik zajímavých článků, které upozorňují na mezery v platné právní úpravě, jež by měly být zaceleny přijetím návrhu nového občanského zákoníku.

Tato rigorózní práce si klade za **cíl** zpracování problematiky práva na odstoupení od smlouvy, posouzení platné právní úpravy a právní úpravy navrhované v připravovaném novém občanském zákoníku a navržení případných změn de lege ferenda. Cílem této práce je také nalézt odpověď na otázky, zda má odstoupení od smlouvy v moderním občanskoprávním kodexu své místo a zda je současná a navrhovaná právní úprava v souladu se soudobými občanskoprávními trendy.

Považuji za nezbytné upozornit, že tato práce je zaměřena pouze na občanskoprávní problematiku zkoumaného institutu, ostatní soukromoprávní odvětví (právo obchodní, pracovní, autorské a další) by si zasloužila mnohem větší prostor, než jaký by jim byl vymezen v této práci.

² V práci je použito paragrafové znění návrhu nového občanského zákoníku schválené vládou ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády, předložené dne 25. 05. 2011 Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR (sněmovní tisk č. 362/0), dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>> s přihlédnutím k pozměňovacím návrhům Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny ČR a poslanců (sněmovní tisk č. 362/3 rozeslaný dne 26. 10. 2011), dokument dostupný na <<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?T=362&O=6>> [citováno dne 22. 12. 2011].

Volba metod

Ve své práci užiji metodu jazykovou, interpretační a analytickou, a to zejména pokud se jedná o přiblížení obsahu soudní judikatury.

Pokusím se komparovat právní úpravu práva na odstoupení od smlouvy v České republice s právní úpravou ve Spolkové republice Německo. Německý občanský zákoník se nazývá „Bürgerliches Gesetzbuch“ a právní úprava práva na odstoupení od smlouvy³ je upravena zejména v ustanoveních § 323 až § 346 BGB. Tuto zemi jsem si zvolila pro její léty prověřenou kvalitní právní úpravu.

Historicko-komparativní metodu užiji při výkladu procesu rekonstrukce soukromého práva v České republice a harmonizace na evropské úrovni, kde také užiji metodu popisnou.

Struktura práce

Předkládanou rigorózní práci jsem pro snadnější orientaci v textu rozdělila do deseti číslovaných a dále větvených kapitol.

První kapitola přibližuje podstatu závazkového práva, zásady ovládající smluvní závazkové právo v České republice, rozlišuje závazkové právní vztahy a závazky z nich vznikající, ozřejmuje právní úkony, jejich nicotnost a neplatnost a problematiku platnosti a účinnosti smluv.

Kapitola druhá se zabývá pozitivněprávní charakteristikou práva na odstoupení od smlouvy. V této kapitole se pokouším vystihnout podstatu a význam práva na odstoupení od smlouvy. Dále se věnuji podmínkám nutným k uplatnění tohoto práva, jeho formě a náležitostem. Dotýkám se účinků, které uplatnění práva na odstoupení od smlouvy vyvolává, problematiky tzv. fixních smluv a promlčení práva na odstoupení od smlouvy.

Třetí kapitola mé práce rozebírá obecné zákonné důvody vedoucí k možnému uplatnění práva na odstoupení od smlouvy. Do této kapitoly řadím tíseň za nápadně nevýhodných podmínek, prodlení dlužníka, zmaření volby alternativního plnění nahodilým zánikem věci a následnou (dodatečnou) nemožnost plnění.

V kapitole čtvrté jsou předmětem mého zájmu tzv. zvláštní zákonné důvody, které se vyskytují na různých místech občanského zákoníku, zejména u jednotlivých

³ Rücktritt vom Vertrag.

nominálních smluv. Do této kapitoly nicméně také řadím právní úpravu tzv. spotřebitelských smluv, které jsou upraveny v obecných ustanoveních občanského zákoníku, a to z důvodu jejich specifičnosti.

V kapitole páté se věnuji problematice odstoupení od smlouvy z důvodů dohodnutých smluvními stranami. V praxi jsem se setkala s rozdílnými názory na tuto problematiku, přitom jde o zásadní otázky, které by neměly být vykládány různými způsoby.

Předmětem mého zájmu v kapitole šesté a následně kapitole sedmé je problematika účinků odstoupení od smlouvy a důsledků na právní postavení jak smluvních, tak třetích stran, zvláště jedná-li se o odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. V České republice činí zejména problematika účinků takového odstoupení již delší dobu obrovské potíže, proto je nutné se jí zabývat. Zákon o této otázce mlčí zcela, soudní judikatura je nejednoznačná, názory se různí. Pokusím se tedy rozebrat jednotlivé způsoby řešení této problematiky a závěrem vyvodit patřičné soudy. V této kapitole se také věnuji blíže zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře a jejímu uplatnění v praxi.

V osmé kapitole seznamuji s právní úpravou odstoupení od smlouvy účinnou ve Spolkové republice Německo. Německý občanský zákoník platící již od roku 1900 dle mého názoru představuje kvalitní občanskoprávní úpravu odstoupení od smlouvy, a proto se domnívám, že srovnání s touto zemí bude přínosem.

V deváté kapitole své rigorózní práce informuji o úpravě práva na odstoupení od smlouvy na evropské úrovni. Nejprve přibližuji historické unifikační a harmonizační skupiny soukromého práva na evropské úrovni. Poté objasňuji Principy evropského smluvního práva a dokument zvaný Draft Common Frame of Reference a jejich úpravu odstoupení od smlouvy. Vzhledem k tomu, že tyto nezávazné dokumenty mají představovat vzorová pravidla pro země Evropské unie, mezi něž patří také ČR, předpokládám, že tyto materiály budou v mnohém podobné také české občanskoprávní úpravě, zejména připravovanému návrhu nového občanského zákoníku.

Desátá kapitola mé práce se zabývá právem na odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku a jejím srovnáním s platnou právní úpravou. Aktuálně je návrh nového občanského zákoníku na vrcholu zájmu české odborné

(a snad i široké) veřejnosti. S ohledem na současnou právní úpravu platící na území naší republiky již téměř 50 let se není čemu divit a je třeba podpořit snahu o zmodernizování občanského práva v ČR.

Použitá literatura je uvedena na konci této práce. Seznam literatury je rozdělen na monografie, odborné publikace, učebnice a komentáře, odborné články, právní předpisy, judikaturu a internetové odkazy a zdroje. Součástí mé práce je samozřejmě také závěr a cizojazyčné resumé, ve kterých shrnuji závěry vyplývající z mé práce. Na úplný závěr je připojen abstrakt a klíčová slova v jazyce českém a anglickém.

Práce je napsána podle právního stavu ke dni 1. ledna 2012.

1 Základní východiska

1.1 Závazkové právo

K správnému pochopení každého zkoumaného institutu je vždy třeba jej nejprve správně zařadit do systému. Pojmem systém míním soubor (množinu) prvků, které ve vzájemných vztazích tvoří určitý relativně jednotný celek. Takový systém je představován i systémem práva, jehož „základní diferenciacní kritérium mezi jednotlivými právními odvětvími spočívá ve zvláštnostech společenských vztahů upravovaných jeho normami.“⁴

Základním odvětvím soukromého práva je právo občanské, které je dále vnitřně uspořádáno. Jednu z hlavních oblastí občanského práva představuje právo závazkové. Toto lze co do právního důvodu, který stál u jeho vzniku dělit na závazkové právo odpovědnostní (deliktní), jestliže závazkový právní vztah vznikl v důsledku protiprávního úkonu nebo zákonem kvalifikované škodní události a závazkové právo smluvní (kontraktní), je-li právním důvodem vzniku závazkového právního vztahu smlouva.⁵ Nejčastěji užívanou právní skutečností, na jejímž základě vznikají závazkové právní vztahy, je právě smlouva. Jedná se o právně relevantní projev vůle více osob, tedy dvoustranný nebo vícestranný právní úkon tvořený projevy vůle smluvních stran, jehož podstatou je konsensus.⁶ Co se rozumí právním úkonem viz kapitola 1.4 této práce. Smlouvou její účastníci projevují svou vůli založit závazkový právní vztah, k němuž jim právní předpisy, v oblasti soukromoprávních vztahů, zejména občanský zákoník, poskytují základní podmínky. Ze smluv vznikají závazkové právní vztahy mající vliv pouze na účastníky smlouvy. Jen oni jsou smlouvou vázáni. Třetí osoby jsou smlouvou vázány pouze pokud se smlouvou projeví souhlas (§ 50 odst. 2 obč. zák.).

Pro účely této práce je třeba zaměřit se právě na oblast smluvního závazkového práva. Právo na odstoupení od smlouvy, které je předmětem této práce,

⁴ ČIHÁK, L. *Didaktická pomůcka ke studiu struktury a systému občanského práva*. 2. vydání. Vlastní náklad, 2004, s. 85.

⁵ Srov. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 2. svazek § 488 – 880. Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 1406.

⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. in ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 1. svazek § 1 – 487. Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 275: „Konsensus je objektivně seznatelná společná vůle stran směřující k uzavření smlouvy, vůle stran po shodě a vzájemné závaznosti.“

představuje jeden ze způsobů zániku závazkového právního vztahu a přináší s sebou závažné právní důsledky, o nichž bude pojednáno zejména v kapitole šesté a sedmé.

1.2 Zásady ovládající smluvní závazkové právo

Každé právní odvětví se řídí určitými zásadami, jež nelze pominout při uplatňování jednotlivých ustanovení zákona a právních institutů podřízených tomu kterému právnímu odvětví. Ani občanské právo hmotné není výjimkou. „Tyto zásady nejsou většinou v zákoně vyjádřeny výslovně, nýbrž jsou vytvořeny teoretickým uvažováním a praxí soudů, zejména teoretickou abstrakcí z obsahu jednotlivých ustanovení a institutů občanského práva.“⁷

Smluvní závazkové právo se vyznačuje zejména **rovností účastníků** právních vztahů. Těmito účastníky jsou jednotlivci, tj. fyzické a právnické osoby včetně státu. Je třeba poznamenat, že jde o rovné postavení hmotněprávní, které v sobě zahrnuje **autonomii vůle** subjektů těchto právních vztahů, tedy zpravidla smluvní svobodu představující volnost výběru kontrahenta, volnost uzavírání smluv, volnost výběru jejich typů, volnost utváření jejich obsahu, volnost určení formy apod. „Autonomii vůle nelze chápat jen ryze jako autonomii rozhodování, nýbrž ji lze vnímat i širěji. Autonomie vůle je zčásti podmíněna také skutečnou svobodou rozhodujícího se subjektu. Jestliže je subjekt skutečně svobodný, autonomní, jsou zde nejlepší předpoklady pro svobodné uskutečnění, resp. projevení jeho vůle. Nadále tak v rovině občanského, a de facto soukromého, práva tedy platí, že každý subjekt se svobodně rozhodne, zda učiní či neučiní právní úkon, komu ho bude adresovat, jaký si zvolí jeho obsah a v jaké formě ho učiní. Je samozřejmostí, že ani autonomie vůle nemůže být naprosto absolutní, nicméně rozsah jejího uplatňování je v dnešní době podstatně širší, než tomu bylo do roku 1991.“⁸

V soukromoprávních vztazích se uplatňují také obecné právní zásady, mezi které patří zásada **právní jistoty**, kterou zmiňují především proto, že jejím projevem je také platnost pravidla, že smlouva zavazuje pouze své adresáty, přičemž postavení třetích osob by se nemělo uzavřením smlouvy zhoršit.

⁷ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 2. Díl třetí, Závazkové právo*. 4. doplněné vydání. Praha : ASPI, 2006, s. 30.

⁸ SCHELLE, K., LAMKA, R., TAUCHEN J. a kol. *Demokratizace českého právního řádu (1989 – 2009)*. Ostrava : Key publishing s.r.o., 2009, s. 33.

Zásada **pacta sunt servanda**, neboli platně sjednané smlouvy jsou závazné a mají se dodržovat, vyjadřuje také pravidlo, že porušení smlouvy znamená porušení práva, které s sebou nese odpovědnost toho, kdo právo porušil, a to za předpokladu, že sjednané smlouvy svým obsahem neodporují zákonu. Z této zásady vyplývá požadavek závaznosti smluvních projevů účastníků, jež je dále rozveden v ust. § 493 obč. zák., které uvádí, že smluvní závazkové vztahy nelze měnit bez souhlasu jejich stran, ledaže by občanský zákoník stanovil něco jiného.

Důležitou zásadou je také zásada **dobré víry** (bona fides), která „znamená právní předpoklad, že subjekt práva při svém jednání vychází z objektivně zdůvodnitelného osobního přesvědčení, že jedná po právu, resp., že právo, které vykonává mu patří.“⁹ Se zásadou dobré víry úzce souvisí zásada „**nemo turpitudinem suam allegare potest**“, dle které se nikdo nemůže dovolávat své vlastní nepoctivosti a tudíž nikdo nemůže mít prospěch ze svého vlastního protiprávního chování, resp. z chování, které je v rozporu s dobrými mravy. Dobré mravy jsou „souhrnem etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu.“¹⁰

Dobrá víra se v současnosti vysvětluje jako psychický vztah osoby ke svému jednání. V zahraniční literatuře¹¹ se rozlišuje dobrá víra subjektivní a dobrá víra objektivní. Toto rozlišování nemá nic společného se subjektivním a objektivním hodnocením dobré víry. Subjektivní dobrá víra bývá vymezována jako psychická kategorie, vnitřní stav subjektu ve vztahu k určité faktické či právní skutečnosti. Objektivní dobrá víra oproti tomu bývá definována jako etická zásada vyjadřující hodnoty uznávané a upřednostňované společností.¹²

⁹ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 2. Díl třetí, Závazkové právo*. 4. doplněné vydání. Praha : ASPI, 2006. s. 35.

¹⁰ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 26. 02.1998, sp. zn. II. ÚS 249/97.

¹¹ Např. MACQUEEN, H. L. *Good faith in the Scots Law of Contract An Undisclosed Principle?* In *Good faith in Contract and Property Law*. Oxford-Portland Oregon : Hart Publishing, 1999, s. 7.

¹² více v ZAPLETAL, J. *Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 60 a násl.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat zásadě **ochrany práv nabytých v dobré víře**. Tuto zásadu lze zjednodušeně vysvětlit tím, že zákon má být vykládán tak, aby nebyl poškozen ten, kdo sám jednal v oprávněné dobré víře, že jedná v mezích zákona, resp. ten, kdo oprávněně důvěřuje v to, že v intencích práva jedná také druhá smluvní strana, případně jiná osoba. K tomuto principu viz kapitola 7.4 této práce.

1.3 Závazkové právní vztahy, závazky

Zákonnou definici závazkových právních vztahů obsahuje ustanovení § 488 obč. zák. Závazkovým právním vztahem je právní vztah, ze kterého věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek. Závazek je v tomto případě označován jako dluh. „Závazkové právní vztahy jsou charakterizovány jako vztahy relativní povahy. Relativní charakter závazkových právních vztahů spočívá v tom, že (na rozdíl od práv absolutních, kde většina oprávnění je svěřena nositeli práva, zatímco většina povinností ostatním blíže neurčeným subjektům) vztahy relativní povahy vznikají vždy mezi dvěma či více konkrétně určenými subjekty, jejichž ekonomické zájmy jsou stejného charakteru, avšak opačného zaměření.“¹³

Účastníky závazkového právního vztahu jsou nejméně dva subjekty, jejichž postavení je (často vzájemně) opačné. Tyto subjekty se nazývají věřitel a dlužník. Věřitel je oprávněný ze závazkového právního vztahu k určité pohledávce. Naproti tomu dlužník je zavázaný k určitému plnění, jež představuje pohledávku věřitele. U některých druhů smluv, jež jsou upraveny v občanském zákoníku, existuje pro věřitele a dlužníka speciální označení. Například u smlouvy nájemní jde o pronajímatele a nájemce, u smlouvy o dílo se jedná o zhotovitele a objednatele, apod.

Obsahem závazkového právního vztahu jsou práva a povinnosti smluvních stran, tedy věřitele a dlužníka. „Pro závazkové právní vztahy je typické, že subjektivní povinnosti jednoho odpovídá subjektivní právo jiného. Povinnost dlužníka splnit závazek odpovídá právu věřitele na plnění.“¹⁴

¹³ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek § 488 – 880*. Praha : Linde Praha a. s., 2008. s. 1407.

¹⁴ ŠKÁROVÁ, M. in ŠVESKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1336.

Závazkový právní vztah je třeba důsledně odlišovat od (dílčího) závazku ve smyslu dluhu. Je-li dluh splněn, popřípadě, zanikne-li jiným způsobem, nemusí to ještě nutně znamenat zánik celého závazkového právního vztahu uzavřeného účastníky smlouvy. Většina závazkových právních vztahů obsahuje totiž více závazků (dluhů) a představuje vzájemné plnění obou, resp. více smluvních stran, proto jsou smluvní strany často v postavení věřitelů a dlužníků navzájem. V takovém případě je každá ze stran oprávněna jako věřitel přijmout závazek druhé strany – dlužníka a zároveň je povinna poskytnout smluvené protiplnění jako dlužník svému věřiteli. Závazkový právní vztah zaniká splněním nebo jiným způsobem zániku všech dílčích závazků (dluhů) vyplývajících ze smlouvy, resp. závazkového právního vztahu.

1.4 Právní úkony, jejich nicotnost a neplatnost

Právní úkon je definován v § 34 obč. zák. jako projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují. Právní úkony jsou typickou a nejčastější právní skutečností pro oblast občanskoprávních vztahů (srov. § 2 odst. 1 obč. zák.).

Pro naši potřebu není nutné rozebírat různá třídění a výklad právních úkonů. Je však vhodné vysvětlit alespoň základní znaky a náležitosti právních úkonů. Z ustanovení § 34 vyplývá, že **pojmovými znaky právního úkonu** jsou: **vůle** jako psychická kategorie (subjektivní prvek); od ní je nutno odlišit pohnutku;¹⁵ **projev vůle** coby zpřístupnění vůle vnímatelným způsobem (objektivní prvek); **zaměření projevu vůle** – vůle musí směřovat ke vzniku, změně nebo zániku právního vztahu; **právní uznání projevu vůle** – považuje-li zákon učiněný projev vůle za právní úkon; **nastoupení právní účinků**, které jsou s právním úkonem spojeny (tj. vznik, změna nebo zánik občanskoprávního vztahu).

¹⁵ Pohnutka (motiv) je také psychickou kategorií, neurčuje však lidské chování přímo, nýbrž zahrnuje zpravidla předpoklady, z nichž jednající při utváření své vůle vychází; pohnutka nemusí být projevena a zásadně nemá ani právní relevanci (tu získává pouze v případě, že je zahrnuta do projevené vůle); tytéž důsledky co pro pohnutku platí i pro cíl právního úkonu a vnitřní výhradu.

Nedostatek vůle nebo jejího projevu způsobuje, že ani nejde mluvit o vadném právním úkonu, který je zpravidla¹⁶ sankcionován neplatností. V takovém případě jde o **nicotný právní úkon** (*non negotium*).

Na tomto místě je nutné také upozornit na změnu, kterou přináší návrh nového občanského zákoníku. Nový občanský zákoník má opustit pojem právního úkonu s odůvodněním navrácení se k tradičnímu pojmu, který se u nás používal do roku 1950 - „právní jednání“,¹⁷ které není v zákoně definováno. Podle § 537 NOZ právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.

Nově také nebyla-li vážná vůle zjevně projevena a nelze-li zjistit pro neurčitost nebo nesrozumitelnost obsah právního jednání ani výkladem, nejde o právní jednání. Návrh v takové případě hovoří o „zdánlivém právním jednání“,¹⁸ ke kterému se nepřihlíží. V případě, že byl projev vůle mezi stranami dodatečně vyjasněn, nepřihlíží se k jeho vadě a na projev vůle se hledí, jako by tu bylo právní jednání od počátku.

Vyhovuje-li projev vůle všem náležitostem, které zákon stanoví, je takový projev vůle považován za platný právní úkon. Náležitosti právního úkonu jsou stanoveny v § 37 a násl. obč. zák. Nejsou-li však náležitosti předvídané zákonem splněny, jde o právní úkon vadný. Vada má zpravidla za následek neplatnost právního úkonu (*nullum negotium*) se všemi z toho vyplývajícími právními následky. Neplatnost právního úkonu postihuje právní úkon, kterému chybí některá z náležitostí, jejíž nedostatek sankcionuje právní předpis neplatností. Právní úkon, doposud považovaný za platný a existující, trpí-li nějakou vadou, je neplatný (příčemž lze rozlišovat neplatnost absolutní nebo relativní) a zamýšlené následky, jež jsou spojeny s takovým neplatným, avšak jinak bezvadným právním úkonem, nenastanou.

¹⁶ Výjimku představuje například ust. § 49 obč. zák., kde je tiseň za nápadně nevýhodných podmínek coby vada právního úkonu sankcionována právě možností odstoupení od smlouvy.

¹⁷ § 537 a násl. NOZ; viz kapitola 10.3 této práce.

¹⁸ § 543 a násl. NOZ.

1.5 Platnost a účinnost smluv

K tomu, aby smlouva zavazovala své účastníky je třeba, aby byla uzavřena platně. Dle § 490 obč. zák se vznik smluv, kterými se zakládají závazky, řídí ustanoveními § 43 a násl., pokud není v občanském zákoníku stanoveno jinak. Než vznikne smlouva, musí se sejít svobodná a vážná vůle nejméně dvou účastníků ohledně alespoň podstatných náležitostí smlouvy (*essentialia negotii*). Tato vůle musí být ve smlouvě určitě a srozumitelně projevena.¹⁹ Podstatné náležitosti smlouvy stanoví zákon u každé smlouvy zvlášť, a to pravidelně v úvodním ustanovení té které smlouvy, případně pokud jde o smlouvy inominátní, tedy neupravené výslovně v občanském zákoníku, je třeba, aby byla smlouva uzavřena účastníky s plnou právní způsobilostí, svobodně, vážně a aby byla určitá, srozumitelná, fakticky i právně možná, prosta rozporu s dobrými mravy, prosta omylu a tísně za nápadně nevýhodných podmínek. Dle ust. § 43 obč. zák. jsou účastníci povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů. Toto ustanovení, ačkoli neobsahuje žádnou hrozbu následku, například neplatnosti smlouvy, vyjadřuje zásadu prevence jako primární formu ochrany smluvních závazkových vztahů.

„Platnost právního úkonu je třeba posuzovat se zřetelem k okamžiku a se zřetelem na okolnosti, kdy byl právní úkon učiněn. Výklad projevu vůle může směřovat jen k objasnění jeho obsahu, tedy ke zjištění toho, co bylo skutečně projevováno. Pomocí výkladu projevu vůle nelze "nahrazovat" nebo "doplňovat" vůli, kterou účastník v rozhodné době neměl nebo kterou sice měl, ale neprojevil.“²⁰

Dle § 44 odst. 1 obč. zák. je smlouva uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Aby tedy došlo k uzavření smlouvy, musí být vyjádření souhlasu s obsahem návrhu doručeno včas navrhovateli. Okamžikem dojití souhlasu navrhovateli nabývá přijetí návrhu účinnosti.²¹ Dojde-li mezi účastníky smlouvy k vzájemné shodě vůle (konsensu) a tato vůle je známa oběma účastníkům smlouvy, je smlouva uzavřena a nastupuje uplatnění zásady *pacta sunt servanda*.²²

¹⁹ Srov. § 37 odst. 1 obč. zák.

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 03. 05. 2007, sp. zn. 21 Cdo 1920/2006.

²¹ Srov. § 43c odst. 2 obč. zák.

²² Srov. „kupní smlouva je závazná okamžikem uzavření“ v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 2008, sp. zn. 33 Cdo 3053/2007.

Z této zásady vyplývá, že smluvní strany jsou smluvními ujednáními, právy a povinnostmi vázány, a to i když se plnění pro některou z nich stalo nevýhodným. Smluvní strany jsou tedy vázány podmínkami uzavřené smlouvy a musí se řídit v souladu se zákonem ujednanými právy a povinnostmi.

Ze smlouvy se však lze domáhat plnění po dlužníku jen je-li účinná. Smlouva nabývá účinnosti na základě projevů vůle účastníků smlouvy. Účastníci smlouvy se mohou dohodnout, od kdy jejich smlouva bude účinná. Častým případem bývá, že smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu. Účinnost v takovém případě splývá s platností smlouvy. Právní účinky smlouvy lze také vázat na *splnění určité odkládací podmínky* (§ 36 odst. 2 věta první obč. zák.), která však nezabavuje účastníky smlouvy nejistoty, zda nebo kdy nastane splnění podmínky a tedy i účinnost platné a závazné smlouvy, nebo na *uplynutí určité doby*, které podobnou nejistotu nepřináší, jelikož účinnost smlouvy nastane k určitému datu. Pokud by bylo plněno na smlouvu sice platnou, avšak nikoli účinnou, domnívám se, že by toto plnění bylo možno považovat za bezdůvodné obohacení. Dle mého názoru na platnou, avšak nikoli účinnou smlouvu plnit nelze. Nabude-li však smlouva, na niž bylo plněno, dodatečně účinnosti, lze toto plnění považovat dle mého mínění analogicky s ust. § 498 obč. zák. za zálohu. Podle uvedeného ustanovení se na to, co bylo dáno před uzavřením smlouvy některým účastníkem, hledí jako na zálohu. „Pokud před uzavřením smlouvy poskytne jeden z účastníků něco, co má být předmětem jeho budoucího závazku ze smlouvy, je stanovena vyvratitelná domněnka, že v pochybnostech se toto plnění považuje za zálohu, pokud však k uzavření uvažované smlouvy nedojde, odpadne tím dodatečně důvod plnění, takže jde na straně účastníka, jemuž byla druhým účastníkem záloha poskytnuta, o bezdůvodné obohacení získané plněním, jehož právní důvod dodatečně odpadl.“²³ Citované ustanovení sice hovoří o poskytnutí plnění před uzavřením smlouvy, avšak dle mého názoru lze za použití analogie zákona dojít k závěru, že je-li možno považovat za zálohu plnění dané před uzavřením smlouvy, lze za zálohu považovat také plnění poskytnuté na základě platné, avšak nikoli účinné smlouvy.

Zvláštní úpravu účinnosti smlouvy obsahuje ust. § 47. Toto ustanovení má být aplikováno v případě, kdy je třeba ke smlouvě rozhodnutí příslušného orgánu.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. 32 Odo 381/2006.

Teprve okamžikem tohoto rozhodnutí by nabyla smlouva účinnosti. V § 47 odst. 2 obč. zák. je zakotvena tříletá propadná lhůta, ve které musí být návrh orgánu příslušnému k vydání rozhodnutí dle prvního odstavce podán. Nebyl-li návrh podán do tří let od uzavření smlouvy, nastávají tytéž účinky, jako když účastníci od smlouvy odstoupí. Avšak „za současného právního stavu nelze v občanskoprávní oblasti najít žádný případ, na který by bylo možno ust. § 47 odst. 1, 2 aplikovat.“²⁴ Toto ustanovení je tedy obsoletní,²⁵ neboť žádná smlouva není podmíněna rozhodnutím jakéhokoli orgánu.

Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.²⁶ Stejný názor zastává také Nejvyšší soud, jenž judikoval, že „případy, kdy k nabytí vlastnického práva (příp. jiných věcných práv) k nemovitostem je třeba rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu, nespádají svou povahou pod právní režim ust. § 47 obč. zák.“²⁷ „S ohledem na ust. § 133 odst. 2 občanského zákoníku je totiž nutné oddělit závazkověprávní (obligační) účinky prodeje vyvolané kupní smlouvou od věcněprávních (věcných) účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kterým se konstituuje vlastnictví k nemovité věci; k účinkům vkladu, jež jsou s ním bezprostředně spojeny, může dojít pouze následně po účincích vyvolaných smlouvou, neboť ke vkladu dochází právě na základě smlouvy.“²⁸ Vyjádřeno jinými slovy, lze dodat, že podle poznatků soudní praxe není běžné, že by účastníci smlouvy v ní sjednávali - co do účinnosti smlouvy - tzv. odkládací podmínku. Pravidlem bývá opak, neboť obvykle se ve smlouvách různě parafrázuje text ustanovení § 133 odst. 2 (popř. § 47 odst. 1) občanského zákoníku. Typické bývá ujednání, že "smlouva nabývá účinnosti vkladem do katastru". Takové ujednání je

²⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006; srov. ŠVESTKA, J. in ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. §1 – 459. Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 414.

²⁵ Výraz obsoletní znamená zastaralý, nepoužívaný, vyšlý z užívání.

²⁶ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 07. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96; určitou výjimku z tohoto pravidla shledávám v případě nikoli včasného podání návrhu na vklad vlastnického práva na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů (viz § 149a obč. zák.), kdy po uplynutí 3 let od zániku manželství již katastr nemovitostí s ohledem na nastoupení zákonné domněnky dle § 150 odst. 4 obč. zák. změnu vlastnického práva na základě dohody neprovede.

²⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006.

²⁸ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 06. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98.

však z hlediska jím zamýšlených účinků zpochybnitelné; je-li smlouva perfektní, pak je i účinná bez ohledu na to, že samo vlastnictví se nabývá až intabulací, tj. vkladem do katastru.²⁹ V této souvislosti je třeba důsledně rozlišovat účinnost smlouvy a právní účinky jejího zápisu do veřejného rejstříku.

Dle mého názoru katastr nemovitostí nemůže povolit vklad neúčinné smlouvy do svého operátu. Smlouva musí být účinná před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Jestliže si smluvní strany dohodly odkládací podmínku, často se jedná o zaplacení celé kupní ceny (§ 36 odst. 2 obč. zák.), na jejímž splnění závisí, zda právní následky (účinnost) kupní smlouvy nastanou, z okolnosti, že právní účinky vkladu, tedy přechod vlastnického nebo vznik jiného věcného práva, nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad (§ 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb.), vyplývá, že pokud je ve smlouvě uvedena odkládací podmínka, musí být ke dni podání návrhu na vklad splněna. Jinak by totiž právní účinky k tomuto dni nemohly nastat, neboť smlouva by ještě účinná nebyla, a návrh na vklad by musel být zamítnut v souladu s § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 265/1992 Sb.

²⁹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 06. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98.

2 Odstoupení od smlouvy

2.1 Podstata a význam práva na odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy je **jednostranný právní úkon adresovaný druhé smluvní straně, kterým se ruší smluvní závazkový právní vztah**. Jednostranný adresovaný právní úkon nabývá účinnosti (stává se perfektním) okamžikem, kdy dojde do dispoziční sféry subjektu, kterému je adresován (srov. § 45 odst. 1). Jeho účinnost tedy není podmíněna žádným dalším úkonem, ani souhlasem subjektu, kterému je adresován, ani rozhodnutím soudu. Je však třeba zohlednit judikaturu Nejvyššího soudu ČR,³⁰ dle které je k účinnosti odstoupení od smlouvy třeba, aby tento jednostranný adresovaný právní úkon došel druhému účastníkovi smlouvy. „Skutečnost, že druhý účastník mohl z okolností dovodit, že byla projevena vůle od smlouvy odstoupit, nemá účinky dojití projevu vůle.“³¹ Uzavřeli-li smlouvu manželé, je potřeba adresovat odstoupení oběma manželům a toto odstoupení se musí dostat do dispozice každého z nich, jinak účinky odstoupením od smlouvy nenastanou.³²

Odstoupení od smlouvy, které bylo učiněno po právu, tedy v souladu se zákonným ustanovením a se smluvními ujednáními, **nemůže být posuzováno jako porušení smluvní povinnosti**. Odstoupení od smlouvy totiž představuje **výkon práva, který oprávněné osobě náleží** (§ 48 odst. 1 ve spojení s ust. § 3 odst. 1 obč. zák.). Smluvní stranu, jež svého práva v souladu se zákonem či smluvním ujednáním využije a od smlouvy platným způsobem odstoupí, nelze sankcionovat či po ní požadovat zaplacení smluvní pokuty či jiné podobné finanční náhrady za zrušení závazkového právního vztahu s jedinou výjimkou, kterou je případné sjednané odstupné.

Naopak **ujednání účastníků smlouvy, které by vylučovalo možnost jednostranného odstoupení od smlouvy, by bylo v rozporu s dobrými mravy** dle § 39 obč. zák.³³ V předmětné věci, kdy vznikl citovaný judikát, Nejvyšší soud ČR posuzoval ujednání v obchodní smlouvě o dílo v tomto znění: "smlouva zanikne

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 02. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1378/98.

³¹ ŠTENGLOVÁ, I. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2000, s. 277.

³² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 05. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/1999.

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2004.

splněním závazku a před uplynutím lhůty k plnění z důvodu porušení povinností smluvních stran dohodou o zániku smlouvy". Tímto se smluvní strany dle názoru soudů všech stupňů dohodly na vyloučení možnosti zániku smlouvy jednostranným právním úkonem – odstoupením od smlouvy. Soud prvního stupně i odvolací soud toto ujednání posoudil jako neplatné. Taková dohoda by totiž vyloučila možnost odstoupení od smlouvy i v případě flagrantního porušení smlouvy některým účastníkem a znamenala by, že druhý účastník je nucen po dlouhou dobu setrvávat v takovém závazkovém vztahu v podstatě bez možnosti obrany svých práv.

Uplatnění práva na odstoupení od smlouvy je vázáno na přísné podmínky a chápáno jako výjimečný způsob zániku závazkového právního vztahu tam, kde nelze očekávat, že závazkový právní vztah splní účel, pro který vznikl. Odstoupení od smlouvy zásadním způsobem zasahuje do platně uzavřeného smluvního vztahu. Jeho použití závažně narušuje právní jistotu účastníků smlouvy, případně i osob stojících mimo smluvní ujednání, a to zejména tím, že ruší platně sjednané podmínky a v mnoha případech navrácí právní stav k okamžiku před uzavřením později zrušené smlouvy. Význam tohoto institutu spočívá zejména v krajním, a někdy jediném možném řešení konkrétně nastalé situace.

Obecně lze říci, že institut odstoupení od smlouvy se nejčastěji užívá při porušení smlouvy jednou ze smluvních stran, často pro vady věci nebo vadné plnění, dochází-li tímto porušením smlouvy k dotčení druhé smluvní strany, které vzniká právo od smlouvy odstoupit. Zákon však umožňuje odstoupit od smlouvy také v mnoha dalších případech jako třeba u vady právního úkonu způsobené uzavřením smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, jejíž řešení shledává právě v možném užití tohoto institutu, případně v některých případech bez ohledu na jednání smluvních stran či v dalších zákonem či smlouvou předvídaných případech. K důvodům umožňujícím odstoupit od smlouvy viz kapitola třetí až pátá.

2.2 Podmínky uplatnění práva na odstoupení od smlouvy

Po právu lze od smlouvy odstoupit jen za splnění určitých podmínek. Vzhledem k tomu, že uplatněním tohoto institutu zasahuje účastník zásadním způsobem do platně uzavřeného smluvního vztahu, tím, že ruší práva a povinnosti tímto vztahem založené, zákon stanoví, že od smlouvy může účastník odstoupit, jen

jestliže je to v občanském zákoníku stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Smluvní strany mohou zrušit platně sjednanou smlouvu jednostranným odstoupením v případě, že jim to dovoluje zákon, nebo pokud si ve smlouvě dojednaly podmínky, za nichž lze od smlouvy odstoupit, i když to zákon sám nepředpokládá.

Další nutnou podmínkou pro užití práva na odstoupení od smlouvy je platné uzavření smlouvy, jelikož lze odstoupit pouze od platně³⁴ uzavřené smlouvy. Stejně jako nesmí být smlouva neplatná, nesmí ani dojít ke skutečnosti, kdy by byl zrušený závazek, pro něž bylo dohodnuto právo od smlouvy odstoupit, neboť „dohodnutého práva odstoupit od smlouvy nelze využít poté, kdy závazek, na jehož nesplnění byla možnost odstoupení od smlouvy vázána, již zanikl.“³⁵

Občanský zákoník připouští právo odstoupit od smlouvy jednak pro případ uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek (§ 49), jednak jako sankci za prodlení dlužníka (§ 517 odst. 1). Další zákonné důvody představují vady věci či vadné plnění nebo jiné porušení závazkových povinností. Právo na odstoupení od smlouvy zákon připouští za určitých okolností a po splnění stanovených podmínek také bez ohledu na jednání smluvních stran či v dalších zákonem stanovených případech. Specifickou právní úpravu odstoupení od smlouvy mají tzv. spotřebitelské smlouvy. Podrobněji se lze dočíst o zákonných důvodech využití institutu odstoupení od smlouvy v kapitole třetí a čtvrté této práce.

2.3 Forma a náležitosti odstoupení od smlouvy

Pro odstoupení od smlouvy nejsou předepsány zásadně³⁶ žádné zvláštní formální ani obsahové náležitosti. Důležitý je vždy skutečný, určitý a vážně míněný projev vůle zrušit smlouvu, pokud jsou k tomu zákonem nebo smlouvou v souladu se zákonem vytvořeny předpoklady. Přesto platí ustanovení § 40 odst. 2 obč. zák., podle něhož musí být v případě, že byla smlouva uzavřena písemně, i odstoupení od smlouvy písemné. Platí tedy, že písemně uzavřená dohoda může být měněna nebo zrušena pouze písemně.

³⁴ O platnosti a účinnosti smluv viz kapitola 1.5 této práce.

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 1997, sp. zn. 2 Cdon 65/96, publikovaný v časopise *Soudní rozhledy* č. 5/1997, s. 113.

³⁶ Výjimku lze nalézt např. v § 63 odst. 2 obč. zák. ve spojení s § 64 odst. 3 obč. zák.

Zejména z důvodu právní jistoty a ulehčení případné důkazní situace lze doporučit, stejně jako pro uzavírání smluv i pro odstoupení od smlouvy, vždy písemnou formu. „Odstoupení od smlouvy musí být ve sporu zjištěno, proto jen sama skutečnost, že druhý účastník smlouvy mohl z okolností dovodit, že byla projevem vůle od smlouvy odstoupit, nemá účinky dojití projevu vůle.“³⁷ Je třeba mít stále na paměti, že odstoupení od smlouvy musí být druhé smluvní straně prokazatelně oznámeno, případně doručeno. Důkazní břemeno o tom, že smluvní strana účinně odstoupila od smlouvy, tedy, že její projev vůle spočívající v odstoupení od smlouvy došel druhé smluvní straně, leží na tom účastníkovi, který tvrdí, že od smlouvy odstoupil.

2.4 Účinky odstoupení od smlouvy

Uplatní-li účastník smluvního vztahu v souladu se zákonnými ustanoveními či smluvními ujednáními své právo na odstoupení od smlouvy, smlouva se dle § 48 odst. 2 občanského zákoníku od počátku ruší. Zrušení smlouvy od počátku znamená, že účinky zrušení smlouvy v důsledku jejího odstoupení nastávají v občanskoprávních vztazích zásadně *ex tunc*. Nedohodnou-li se tedy účastníci smlouvy jinak, navrací se **právní stav k okamžiku, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo. Smlouva tedy ztrácí své právní účinky** a neposkytuje základ pro právní vztahy účastníků. Mezi účastníky smlouvy se zrušení smlouvy "od počátku" projevuje zejména tím, že se "od počátku" obnovují jejich práva a povinnosti v té podobě, v jaké je měli k předmětu smlouvy před uzavřením smlouvy, a to bez 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).³⁸

Právní předpis může stanovit,³⁹ případně se účastníci smlouvy mohou dohodnout, že okamžik zrušení smlouvy nastane ke dni odstoupení od smlouvy nebo později, nikoli tedy zpětně ke dni počátku uzavření smlouvy. Takové účinky se nazývají *ex nunc*. „Mají-li nastoupit účinky zrušení smlouvy v důsledku odstoupení

³⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 06. 02. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2534/2006.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 08. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3206/2006.

³⁹ Jako příklad uvádím § 351 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů: „Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy.“

k jinému datu, než zpětně od počátku, může se tak stát pouze v důsledku výslovného, určitého projevu vůle účastníků, na dohodu účastníků o odlišném určení data účinků odstoupení nelze usuzovat pouze z údaje o dni, kdy k odstoupení došlo.“⁴⁰

2.5 Tzv. fixní smlouvy

Na okraj je třeba se zmínit o problematice tzv. **fixních smluv**. Fixní smlouvy jsou takové smlouvy, v nichž byla stanovena přesná doba plnění a z nichž nebo z povahy věci vyplývá, že na opožděném plnění nemůže mít věřitel zájem. Jako příklad lze uvést objednávku svatebních koláčů, případně jiného zboží, které se rychle kazí k významné příležitosti na určitý den, objednávku živého vánočního stromku, apod. Následkem prodlení dlužníka u těchto smluv je zásadně zánik závazkového právního vztahu. Pokud dojde k porušení fixní smlouvy a věřitel neoznámí dlužníkovi bez zbytečného odkladu, že na plnění ujednaném ve smlouvě trvá, smlouva se od počátku ruší.

Toto ustanovení se podobá institutu odstoupení od smlouvy, avšak za splnění zákonných podmínek uvedených v § 518 obč. zák. **dochází ke zrušení smlouvy s účinky *ex tunc* přímo ze zákona**. Není třeba, aby oprávněný účastník smlouvy od smlouvy jednostranným právním úkonem odstupoval. Postačí, když neoznámí dlužníkovi, že na plnění trvá. Jestliže věřitel na opožděném plnění má zájem, musí dlužníkovi bez zbytečného odkladu naopak oznámit, že na plnění trvá.

2.6 Problematika promlčení práva na odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy závažným způsobem narušuje smluvní vztah, neboť jeho uplatněním smluvní závazkový vztah zaniká. Také z tohoto důvodu je dle mého názoru třeba, aby právo užití tohoto institutu bylo ohraničeno nejen stanovením podmínek, nýbrž také omezeno časově. Řešením by mohlo být stanovení určité lhůty⁴¹ poskytnuté pro užití práva na odstoupení od smlouvy.

Soudní praxe zařadila odstoupení od smlouvy mezi majetková práva, tedy práva, která podléhají promlčení. Problematika promlčení je obsažena v hlavě osmé části první občanského zákoníku. Podle ustanovení § 100 odst. 2 se promlčují

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 11. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2350/2005.

⁴¹ Za lhůtu je tradičně považován časový úsek vymezený svým počátkem a koncem.

všechna majetková práva s výjimkou práva vlastnického a práv vyjmenovaných ve třetím odstavci citovaného ustanovení. V rozhodovací praxi soudů je přijímán zcela jednoznačně (a dle mého názoru důvodně) závěr, že „právo účastníka odstoupit od smlouvy (ust. § 48 odst. 1 obč. zák.) je právem majetkovým a i toto právo se promlčuje v tříleté promlčecí době podle § 101 obč. zák.“⁴²

K vymezení majetkových práv je třeba vyjít ze samotné podstaty základních lidských práv. „V důsledku nutnosti uspokojení lidských potřeb a z nutnosti svého dalšího rozvoje jak z hlediska historického, tak z hlediska konkrétního lidského subjektu, vstupuje člověk do nejrůznějších společenských a právních vztahů. Toto uspokojování lidských potřeb, které se projevuje nakládáním s lidskými a společenskými hodnotami, je v rámci státu určováno a limitováno mimo jiné právním řádem konkrétního státu. Jestliže jde o uspokojování základních, pro život nezbytných a důležitých potřeb hmotné nebo i nehmotné povahy, hovoříme v této souvislosti o tzv. základních lidských právech.“⁴³

Subjektivní občanská práva lze třídit podle jejich předmětu na „subjektivní občanská majetková práva“ a „subjektivní občanská osobnostní práva“. K našemu účelu je třeba osvětlit kategorii subjektivních občanských majetkových práv. Rozdělení na práva majetková a nemajetková nelze ve všech směrech absolutizovat a beze zbytku od sebe oddělovat a to i přes to, že mají v zásadě odlišný právní režim. „Práva majetková a nemajetková se ve skutečnosti vzájemně ovlivňují a působení jednoho práva vůči druhému právu může být spojeno s právními následky. Tak např. určitý zásah do majetkového práva fyzické osoby může za jistých okolností vyvolat zásah do nemajetkového práva, resp. všeobecného osobnostního práva této fyzické osoby. Jestliže je tento zásah do nemajetkového práva neoprávněný a je objektivně způsobilý způsobit, resp. objektivně způsobil, újmu nemajetkového práva má tato dotčená fyzická osoba právo na ochranu svého subjektivního všeobecného osobnostního práva. Otázkou se jeví míra určitosti prvotního zásahu do majetkového práva, tzn. zda jde o oprávněný nebo neoprávněný zásah do majetkového práva.

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 01. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006, srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2004, sp. zn. 33 Odo 633/2003; rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 04. 02. 2002, sp. zn. 33 Odo 755/2001.

⁴³ ŠVAŇHAL, R. K obecným otázkám ochrany osobnosti fyzických osob [online], 2000. Citováno dne 01. 02. 2011. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/k-obecnym-otazkam-ochrany-osobnosti-fyzickych-osob-378.html>>.

O tom, že neoprávněný zásah do majetkového práva může vyvolat objektivní újmu nemajetkového práva není pochyb. Složitější je v této souvislosti problematika týkající se oprávněného zásahu do majetkového práva a jeho vliv na její všeobecné osobnostní právo. Jinými slovy lze si např. představit případ, kdy legální realizace právní normy, projevující se zásahem do majetkového práva fyzické osoby, může vyvolat újmu nemajetkového charakteru v rámci všeobecného osobnostního práva. Tímto se však značně relativizuje účelnost právní normy takového charakteru a v konkrétních případech je na místě posuzovat její ústavnost a tedy její účinnost a to i v rámci mezinárodních struktur.⁴⁴

Mezi subjektivní občanská práva, a to práva majetková, patří jednoznačně také právo na odstoupení od smlouvy. Výkon tohoto práva nelze považovat za porušení smluvní povinnosti. Promlčení práva na odstoupení od smlouvy není zákonem přímo upraveno, avšak lze souhlasit s jednoznačně přijímaným právním názorem, že jde o majetkové právo, které se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době dle § 101 obč. zák. Zejména z důvodu, že zákon stanoví, která práva se nepromlčují, a to taxativním výčtem a vzhledem k tomu, že právo na odstoupení od smlouvy v tomto výčtu není uvedeno, lze se domnívat, že i toto právo se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době. Dle mého názoru je tento výklad správný také s ohledem na skutečnost, že nelze přiznat smluvní straně právo na odstoupení od smlouvy bez omezení času, v němž toto může být vykonáno, což by vedlo k významnému narušení principu právní jistoty.

Otázkou zůstává, zda není tříletá promlčecí lhůta poskytnutá k možnému uplatnění práva na odstoupení od smlouvy příliš dlouhá. Dle mého názoru by k umožnění zrušení smlouvy v mnoha případech stačila doba kratší, například jednoletá, což by vedlo také ke zvýšení často diskutované právní jistoty.

I v případě odstoupení od smlouvy tedy platí, že namítne-li dlužník důvodně promlčení tohoto práva věřitele, účinky odstoupení od smlouvy vůči němu nenastanou. Soud k promlčení přihlédne, nebylo-li právo vykonáno v době stanovené zákonem. Poté, co byla námitka promlčení platně vznesena, promlčené právo nelze věřiteli přiznat.

⁴⁴ ŠVAŇHAL, R. K obecným otázkám ochrany osobnosti fyzických osob [online], 2000. Citováno dne 01. 02. 2011. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/k-obecnym-otazkam-ochrany-osobnosti-fyzicky-ch-osob-378.html>>.

3 Obecné zákonné důvody vedoucí k uplatnění práva na odstoupení od smlouvy

V občanském zákoníku lze nalézt několik zákonných důvodů umožňujících oprávněné smluvní straně užití práva na odstoupení od smlouvy. Některé jsou řazeny v obecných ustanoveních občanského zákoníku, jiné nalezneme v části osmé upravující závazková práva. Pro lepší orientaci jsem zákonné důvody rozdělila na část obecnou a část zvláštní. Důvody uvedené ve zvláštní části občanského zákoníku a pro odstoupení od spotřebitelských smluv jsou rozebrány v kapitole čtvrté. V této kapitole jsou uvedeny zákonné důvody umožňující odstoupení od smlouvy, které patří do obecných ustanovení občanského zákoníku a obecné části závazkového práva. Jedná se o tíseň za nápadně nevýhodných podmínek, prodlení dlužníka, zmaření volby alternativního plnění nahodilým zánikem věci a dodatečnou nemožnost plnění.

3.1 Tíseň za nápadně nevýhodných podmínek

Podle § 49 občanského zákoníku lze od smlouvy odstoupit, byla-li uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Tíseň za nápadně nevýhodných podmínek představuje vadu právního úkonu, kterou lze napravit právě pomocí využití práva na odstoupení od smlouvy. Gramatickým výkladem lze dovodit, že oba předpoklady, tedy jak existence tísně, tak nápadně nevýhodné podmínky, musí být splněny současně.⁴⁵ Přesto je třeba, aby byly oba předpoklady hodnoceny odděleně, „byť věcně, resp. skutkově spolu často úzce souvisí, jako dva předpoklady, bez jejichž současného naplnění v době právního úkonu nelze opodstatněně uplatňovat právo podle uvedeného ustanovení.“⁴⁶ Tísní, kdy podle ustanovení § 49 občanského zákoníku může účastník odstoupit od smlouvy, je sociální a zejména hospodářský stav osoby, který na ni doléhá tak závažným způsobem, že tato osoba bez svobodného utváření své vůle uzavře smlouvu, kterou by za normálních okolností neuzavřela.⁴⁷ Dle ustálené soudní praxe se tísní rozumí objektivní hospodářský nebo

⁴⁵ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1949/2006.

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 08. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1658/2006.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 08. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1221/2001.

sociální, někdy i psychický stav (např. rozrušení, obavy o blízkou osobu apod., nikoli však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska ust. § 37 obč. zák.), jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jež by jinak neučinila.⁴⁸ Tíseň musí mít základ v objektivně existujícím a působícím stavu – musí tedy pro ni být objektivní důvod a současně se musí stát pohnutkou pro projev vůle jednající dotčené osoby tak, že jedná ke svému neprospěchu.⁴⁹ „Na uzavření kupní smlouvy v tísní, tedy v takovém stavu (hospodářském, sociálním, popřípadě i psychickém), který by na účastníka řízení doléhal takovým způsobem a s takovou závažností, který by účastníka řízení omezoval ve svobodě rozhodování natolik, že by učinil právní úkon, který by jinak neučinil, jak to má na mysli ust. § 49 obč. zák. nelze usoudit z okolností tkvících v ryze osobních důvodech.“⁵⁰ K naplnění uvedených předpokladů tedy nestačí existence velmi tíživé finanční situace a zjištění, že obvyklá cena uvedených nemovitostí je mnohonásobně vyšší. Jako příklad lze uvést lehkomyšlného a neuváženě jednajícího prodávajícího, nepřečte-li si vlastní vinou smlouvu a spoléhá-li na to, že o nemovitost nemůže přijít, přičemž nutně potřebuje 20.000,-- Kč na zaplacení dluhu. V takovém případě nelze dojít k závěru, že jednal v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Účastník musí být v tísní za nápadně nevýhodných podmínek v okamžiku uzavření smlouvy, nikoli až poté, co je smlouva uzavřena. Vždy je třeba zkoumat případ od případu, zda jsou splněny podmínky potřebné pro platné odstoupení od smlouvy. „Právní úkon který nebyl učiněn svobodně je neplatný. Je však třeba rozlišovat hranici mezi nesvobodným projevem vůle při uzavření smlouvy a mezi smlouvou uzavřenou v tísní. Pro nesvobodný projev vůle subjektů je právně významné, zda k němu došlo pod vlivem přímého či nepřímého donucení. Jedná-li subjekt v tísní, neprojevuje sice svobodnou vůli, ale nejedná pod vlivem bezprávné výhrůžky. Nepřímé donucení na rozdíl od tísně bezprávnou výhrůžku předpokládá.“⁵¹

⁴⁸ Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 05. 03. 1993, sp. zn. 3 Cdo 47/1992, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 36/1993.

⁴⁹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 05. 2001, sp. zn. 33 Cdo 350/2000.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 08. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1658/2006.

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 08. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 752/99.

Judikatura na toto téma je bohatá. „Existenci tísně ve smyslu § 49 občanského zákoníku nelze dovodit pouze z existence pravomocného platebního rozkazu, který žalovaným ukládá určitou povinnost. Vždy je třeba individuálně posoudit, jak povinnost platebním rozkazem uložená v konkrétním případě (z hlediska její výše i osobních poměrů žalovaných) doléhala na žalované. Okolnost, že jeden ze žalovaných manželů uzavřel smlouvu o půjčce bez souhlasu druhého manžela a že k úhradě dluhu z této půjčky má být poskytnuto plnění v podobě převodu členských práv a povinností, která náležejí do společného jmění manželů, nepředstavuje - sama o sobě - nápadně nevýhodné podmínky.“⁵² „Skutkový stav naplňující znaky tísně není prokázán, není-li prokázán reálně existující objektivní stav, který by se stal důvodem k nesvobodnému projevu vůle.“⁵³

Soudní praxe dovodila, že nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním cítění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně, podle okolností daného případu. „V případě darovací smlouvy mezi fyzickými osobami je, z hlediska právní praxe, zcela nemožné prokázat existenci nápadně nevýhodných podmínek v době uzavření smlouvy, neboť je to právní skutečnost, kterou vylučuje již prostý fakt darování, jako dobrovolný bezplatný převod na straně dárce a úmysl tento bezplatný dar přijmout na straně obdarovaného. Omyl v pohnutce stěžovatelky nemůže takový právní úkon učinit neplatným.“⁵⁴ U úplatných smluv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění. Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro smlouvu dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání, souvisící s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předmluvním stavem.⁵⁵ „V souladu s ustálenou judikaturou Ústavního soudu je nutné pod pojmem nápadně nevýhodné podmínky u kupních smluv posuzovat nejen soulad kupní ceny s tehdy platnými právními předpisy, ale i skutečnost, zda při realizaci kupní smlouvy nebyly smluvní strany nuceny přistoupit na neekvivalentní plnění z kupní smlouvy

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 327/2005.

⁵³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1831/2002.

⁵⁴ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 14. 05. 1997, sp. zn. II. ÚS 28/96.

⁵⁵ Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 05. 03. 1993, sp. zn. 3 Cdo 47/92.

vyplývající, tj. zda smluvní strana kupní smlouvy získala protihodnotu takového charakteru, která odpovídala prodáváním nemovitostem.“⁵⁶

„Občanské právo sice neobsahuje úpravu lichevních smluv, což ovšem nevede k závěru, že by smlouvy, které jinak naplňují jejich znaky, byly smlouvami právně bezvadnými. Smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužitím něčí nezkušenosti, tísně, rozumové slabosti nebo rozrušení, přičemž hodnota vzájemných plnění by byla v hrubém nepoměru, jsou pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatné podle § 39 obč. zák. Pokud ale někdo prodá věc v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a kupující o tísní nevěděl a nezneužil jí, je smlouva platná a prodávající má jen právo od ní odstoupit (§ 49 obč. zák.).“⁵⁷

„Za tíseň ve smyslu § 253 odst. 1 trestního zákona⁵⁸ je třeba považovat tíživou situaci poškozeného mimořádné povahy, která je vyvolána určitou naléhavou potřebou, jejíž uspokojení není v momentálních možnostech poškozeného. Pro naplnění skutkové podstaty trestného činu lichvy je přitom třeba, aby pachatel o tísní poškozeného věděl.“⁵⁹

Návrh nového občanského zákoníku se zmiňuje o tísní v ustanovení vysvětlujícím pojem a pojetí lichvy. Dle navrhovaného znění § 1785 NOZ je neplatnou smlouvou také smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru. Poslankyně Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR Marie Nedvědová doporučila pozměňovacím návrhem⁶⁰ citovaný text označit jako odstavec 1 a přidat další dva odstavce, kterými by bylo doplněno co se rozumí pro případ tohoto ustanovení hrubým nepoměrem peněžitého plnění a vztah tohoto ustanovení k trestnímu řízení vedenému pro trestný čin lichvy dle § 218 trestního zákoníku. Dle dosud dostupných informací však tento pozměňovací návrh nebyl přijat.⁶¹

⁵⁶ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. II. ÚS 366/98.

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 08. 04. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001.

⁵⁸ Pozn.: v novém trestním zákoníku účinném od 1. ledna 2010 jde o ustanovení § 218 (lichva).

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 03. 2001, sp. zn. 4 Tz 6/2001.

⁶⁰ Sněmovní tisk 362/3, dostupný z: <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=3>>. Citováno dne 06. 12. 2011.

⁶¹ KORBEL, F. Nový občanský zákoník prošel sněmovnou. *Právo & Byznys*, 2011, č. 11, s. 61.

3.2 Prodlení dlužníka

Dlužník, který svůj dluh řádně a včas nesplní, je v prodlení. Jestliže jej nesplní ani v dodatečně přiměřené lhůtě věřitelem mu poskytnuté, má věřitel právo od smlouvy odstoupit, přičemž jde-li o plnění dělitelné, může se odstoupení věřitele za těchto podmínek týkat i jen jednotlivých plnění. Samotným prodlením dlužníka závazek v žádném případě nezaniká. Aby mohl závazek dlužníka zaniknout, musí být splněny zákonem stanovené podmínky, v tomto případě z ust. § 517 odst. 1 občanského zákoníku „jednoznačně vyplývá právo účastníka odstoupit od smlouvy v případě, že je druhá smluvní strana v prodlení se splněním svého dluhu a nesplní jej ani v dodatečné, věřitelem poskytnuté, přiměřené lhůtě.“⁶²

„Sjednají-li si účastníci smlouvy možnost od smlouvy odstoupit, bude se odstoupení od smlouvy řídit jejich ujednáním a není možno aplikovat zákonná ustanovení dle § 517 odst. 1 obč. zák.“⁶³ Pokud si tedy smluvní strany ve smlouvě dohodnou pro odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení s plněním jednoho z nich vlastní podmínky (nejčastěji vyloučí nutnost poskytnutí dodatečné lhůty k plnění předtím než od smlouvy odstoupí), bude se jejich závazkový právní vztah řídit tímto ujednáním v souladu se zásadou autonomie vůle, nikoli zákonným ustanovením.

Jedná se o speciální ustanovení vůči § 497 obč. zák., dle kterého ten, kdo poskytne či přijme plnění alespoň částečné, ztratí možnost od smlouvy odstoupit. Avšak výše citovaná druhá věta ustanovení § 497 obč. zák. nedopadá na případy, kdy věřitel odstupuje od smlouvy pro prodlení dlužníka a nemá sjednáno odstupné.⁶⁴ Tato právní úprava se mi jeví jako zdařilá. Je třeba si uvědomit, že smlouvy se mají dodržovat (zásada pacta sunt servanda – viz kapitola 1.2 této práce) a neplní-li dlužník, k čemu se smluvně zavázal, měl by mít věřitel právo rozhodnout se, zda není odstoupení od smlouvy a tudíž její zrušení pro něj výhodnější. V případě odstoupení od smlouvy věřitelem, pokud je dlužník v prodlení, jde o sankční postih pro dlužníka. Proto může věřitel od smlouvy odstoupit, i když sám plnil. Jde-li o plnění dělitelné, může se odstoupení věřitele za těchto podmínek týkat i jen

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 01. 2008, sp. zn. Cdo 3357/2007.

⁶³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 08. 2006, sp. zn. 30 Cdo 511/2006.

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 06. 12. 1999, sp. zn. 22 Cdo 380/99, publikovaný v časopise *Soudní rozhledy* č. 3/2000, s. 72.

jednotlivých plnění. Dělitelné plnění přichází do úvahy pouze v případě peněžního dluhu nebo v případě plnění dluhu genericky určeného.

Zajímavou se jeví otázka, zda může věřitel, jehož dlužník je v prodlení s plněním dluhu, odstoupit pouze od plnění předmětného dluhu (závazku) nebo zda lze z tohoto důvodu odstoupit od celé smlouvy. Podle okolností případu je třeba připustit i odstoupení věřitele od celé smlouvy. Nový občanský zákoník tuto otázku řeší právě tak ve svém navrhovaném znění § 1980 odst. 2 a 3. V uvedených ustanoveních jsou upraveny případy, kdy dlužník plnil zčásti nebo smlouva zavazuje dlužníka k nepřetržité nebo opakované činnosti, přičemž v těchto případech návrh zákona stanoví výjimku ohledně účinků odstoupení od smlouvy. Pro případ, že částečná nebo již přijatá dílčí plnění nemají pro věřitele význam, je navrhováno, aby odstoupení od smlouvy mělo účinky *ex nunc*.

K naplnění podmínky zákonného uplatnění práva na odstoupení od smlouvy je v případě prodlení dlužníka třeba, aby věřitel dal dlužníkovi ke splnění jeho dluhu dodatečně přiměřenou lhůtu. Délku této lhůty určí sám věřitel. Tato musí být vzhledem ke konkrétním okolnostem přiměřeně dlouhá k tomu, aby bylo vůbec možno dluh splnit, avšak může být kratší než lhůta objektivně potřebná nebo obvyklá k poskytnutí plnění věřiteli.⁶⁵ Až poté, co tato lhůta marně uplyne, je věřitel oprávněn využít svého práva a od smlouvy odstoupit. „Někdy se mylně dovozuje, že předpis o poskytnutí dodatečné lhůty k plnění předpokládá u věřitele vůči dlužníkovi nějakou aktivní činnost spočívající v oznámení poskytnutí náhradní lhůty dlužníkovi. To ale ze zákonné formulace nelze odvodit. Ta vyžaduje jen dodatečné poskytnutí lhůty, nikoli však již její oznámení. Dlužník přece ví, kdy podle smlouvy má plnit, a ví tudíž také, že se projitím lhůty k plnění ocitl v prodlení, a proto není povinností věřitele na to dlužníka upozorňovat a oznamovat mu dodatečnou lhůtu k plnění.“⁶⁶ Pokud věřitel dlužníkovi poskytnutou délku dodatečné lhůty oznámil, může ji dále prodlužovat, avšak nikoliv již zkrátit.⁶⁷

Důsledkem prodlení dlužníka je vznik povinnosti uhradit věřiteli za dobu, co byl v prodlení s plněním dluhu, úrok z prodlení, popřípadě poplatky z prodlení

⁶⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/2006.

⁶⁶ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek § 488 – 880*. Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 1428.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/2006.

(tzv. příslušenství pohledávky). Příslušenství pohledávky plní funkci paušalizované náhrady škody. Podmínkou vzniku povinnosti k úhradě úroku z prodlení nebo poplatku z prodlení však není vznik škody na straně věřitele. Vznikne-li věřiteli škoda, která není kryta úrokem z prodlení nebo poplatkem z prodlení, může se domáhat její úhrady.

3.3 Zmaření volby alternativního plnění nahodilým zánikem věci

Ustanovení § 561 obč. zák. upravuje postup pro případ, že lze smluvní závazek splnit více způsoby. Nebylo-li dohodnuto jinak, má právo volby předmětu plnění dlužník. Jedná se o dispozitivní ustanovení, je tedy možné dohodnout se, že volbu předmětu plnění určí věřitel, případně třetí osoba. Od provedené volby však nelze odstoupit. Provedená volba je tedy pro účastníky smlouvy závazná. V uvedeném ustanovení hovoří zákon o tzv. alternativním předmětu plnění závazku. Předmět závazku musí být určitý nebo alespoň určitelný. Je-li závazek určen alternativně (je dáno na výběr více možných způsobů splnění závazku), použije se právě toto ustanovení. Volbou dojde k tzv. konkretizaci závazku.

Dle druhého odstavce téhož ustanovení, může účastník, který měl právo volby, v případě, že byla volba nahodilým zánikem některé věci zmařena, právo od smlouvy odstoupit. Právo odstoupit od smlouvy, stane-li se alternativa v důsledku náhody nemožnou, má ten, kdo měl právo volby, avšak jen do té doby, než provede volbu mezi zbývajících nezměřenými způsoby plnění.

Návrh nového občanského zákoníku upřesňuje postup v případě, že má právo volit způsob plnění věřitel. V § 1905 odst. 1 NOZ je navrhována úprava ve znění, že věřitel musí vykonat volbu způsobu plnění v době dohodnuté ve smlouvě, jinak bez zbytečného odkladu tak, aby dlužník mohl podle jeho volby závazek splnit. Nadále by však mělo zásadně zůstat právo volby způsobu plnění na dlužníkovi. Právo na odstoupení od smlouvy v důsledku zmaření volby alternativního plnění nahodilým zánikem věci má být upraveno stejným způsobem jako doposud.

3.4 Následná (dodatečná) nemožnost plnění

3.4.1 Následná (dodatečná) a počáteční nemožnost plnění

Jedním ze způsobů zániku závazku je případ, kdy se plnění dlužníka stane dodatečně nemožné. Problematiku tzv. následné nemožnosti plnění upravuje občanský zákoník v ust. § 575 a násl. Při posuzování následné nemožnosti plnění nelze přihlížet k událostem, které nastaly až dodatečně s odstupem času po vzniku překážky plnění. Pro závěr, zda lze plnění uskutečnit až po sjednaném čase, jsou tak rozhodné pouze okolnosti, které zde existují v době vzniku překážky plnění.⁶⁸

Zákon dále vymezuje, **co nelze pokládat za plnění nemožné**. Jedná se o tzv. hospodářskou nemožnost plnění, lze-li plnění uskutečnit i za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase.

Následná nemožnost plnění nastává až po vzniku závazku, jestliže se plnění stalo následkem určité okolnosti nemožným, ačkoli v době uzavření smlouvy bylo smluvními stranami objektivně splnitelné. Dodatečná nemožnost plnění „může být přitom subjektivní nebo objektivní, s čímž jsou spojeny rozdílné následky. V prvním případě vzniká nárok na náhradu škody, v druhém případě, dlužníkem nezaviněné následné nemožnosti plnění, lze uplatnit vydání bezdůvodného obohacení. Zásadní odlišnost od počáteční nemožnosti plnění vylučuje přitom možnost jejich současné aplikace na skutkově tentýž stav.“⁶⁹

V případě následné nemožnosti plnění tedy nastává taková změna v okolnostech plnění, že další plnění již není kauzálně možné. Občanský zákoník upravuje také **počáteční kauzální nemožnost plnění**. Úpravu tohoto institutu nalezneme v ust. § 37 odst. 2 obč. zák. Následkem počáteční nemožnosti plnění je absolutně neplatný právní úkon. Přitom je irelevantní, zda o ní smluvní strany věděly či ne. Počáteční právní nemožnost plnění dlužníka z důvodu nemožnosti plnění přichází v úvahu tam, kde předmět plnění je neuskutečnitelný v důsledku určité právní překážky existující v době učinění právního úkonu. Počáteční právní nemožnost plnění je stavem objektivního rozporu se zákonem či předpisem nižší síly, nebo právem vyplývajícím z dvou- či vícestranného právního ujednání nebo

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 2007, sp. zn. 32 Odo 795/2006.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2003, sp. zn. 28 Cdo 2488/2003.

z úředního rozhodnutí, a to existujícího již v době vzniku právního úkonu. Je-li tento předpoklad splněn, je právně bezvýznamné přihlížet k faktické realizaci smlouvy, tedy např. k faktickému využívání předmětu nájmu.⁷⁰

3.4.2 Částečná nemožnost plnění

Zanikne-li závazek dlužníka nemožností plnění, neznamená to automaticky, že zaniká i závazek věřitele, je-li tento možný, či případně další dlužníkovy povinnosti vyplývající ze smlouvy. V takovém případě je nutné posuzovat, zda nedošlo pouze k **částečné nemožnosti plnění**. Pokud se po uzavření smlouvy stane část dělitelného plnění nemožným, závazek v této části zaniká. Jinými slovy, jde-li pouze o částečnou nemožnost plnění, zanikne povinnost plnit jen pokud jde o tuto část. Částečná nemožnost plnění vyplývá z práva poskytnout částečné plnění a je tedy možná pouze v případě, že se jedná o plnění dělitelné.

Věřiteli zákon poskytuje právo ohledně zbývajících plnění (tedy té části závazku, která pro nemožnost plnění nezanikla) od smlouvy odstoupit. Vyplývá-li z povahy smlouvy nebo z účelu plnění, jenž byl dlužníkovi znám v době uzavření smlouvy, že plnění zbytku závazku nemá pro věřitele žádný hospodářský význam, zaniká závazek v celém rozsahu, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu poté, kdy se o nemožnosti části plnění dozvěděl, sdělí dlužníkovi, že na zbytku plnění trvá.

3.4.3 Nemožnost plnění způsobená osobou, která nemá právo volby plnění

V případě smluvního závazku plnění volitelných může dojít k situaci, kdy se stane jedno nebo více z volitelných plnění nemožným. Zákon pro tento případ v ust. § 576 obč. zák. stanoví, že se závazek omezuje na plnění zbývajících, tedy to z volitelných plnění, jež je stále možné. Je-li však nemožnost tohoto plnění způsobena osobou, která nemá právo volby plnění, získá druhá strana také právo od smlouvy odstoupit.

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2003, sp. zn. 28 Cdo 2488/2003.

4 Zvláštní zákonné důvody uvedené u jednotlivých občanskoprávních smluv

Jak bylo uvedeno již v úvodu kapitoly třetí, zákonné důvody pro odstoupení od smlouvy jsem rozdělila na obecné a zvláštní. V této kapitole bude věnována pozornost důvodům, které jsem označila za zvláštní, a to s ohledem na skutečnost, že se vyskytují na různých místech (vyjma spotřebitelských smluv) u jednotlivých ustanovení zvláštní části občanského zákoníku.

V této kapitole se nejprve budu věnovat odstoupení od spotřebitelských smluv, dále odstoupení od smlouvy pro vady věci nebo vadné plnění, odstoupení pro jiné porušení povinnosti jednou ze smluvních stran, odstoupení bez ohledu na jednání smluvních stran a odstoupení v dalších zákonem předvídaných případech jako je odstoupení objednatele od smlouvy o dílo při novém určení ceny, odstoupení některého z účastníků od dohody o výměně bytu pro dodatečně vzniklé závažné okolnosti či odstoupení od cestovní smlouvy pro změnu této smlouvy.

Spotřebitelské smlouvy jsem také zařadila do této kapitoly, přestože by jim bylo možné díky jejich specifčnosti věnovat kapitolu samostatnou. Zákonodárce si je vědom, že smlouvy uzavírané mezi dodavatelem a spotřebitelem vyžadují vyšší právní ochranu spotřebitele, a proto i možnost odstoupení od smlouvy je v jejich případech upravena odlišně od obecné právní úpravy, a to včetně zákonných důvodů pro odstoupení od těchto smluv.

4.1 Odstoupení od spotřebitelských smluv

4.1.1 Spotřebitelské smlouvy obecně

Ochrana spotřebitele patří v současné době ke stěžejním prioritám Evropské unie i České republiky. Spotřebitelské smlouvy podléhají odlišnému režimu než ostatní soukromoprávní smlouvy. Z důvodu členství ČR v Evropské unii je třeba harmonizovat právní úpravu s úpravou platnou v Evropské unii. Nejvíce se to v občanském právu projevilo právě u tzv. spotřebitelských smluv.

Spotřebitelskou smlouvou je ve smyslu § 52 a násl. obč. zák. smlouva kupní, o dílo, případně jiná smlouva, pokud je na straně jedné spotřebitel, na straně druhé

dodavatel. Dodavatelem je osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti. Spotřebitelem se rozumí fyzická nebo právnická osoba, která není dodavatelem nebo nejedná v rámci samostatného výkonu svého povolání.

Spotřebitelské smlouvy mají zvláštní právní režim. Hlava pátá první části občanského zákoníku obsahuje ustanovení společná pro spotřebitelské smlouvy a specifické podmínky pro spotřebitelské smlouvy uzavřené na dálku, spotřebitelské smlouvy uzavřené mimo prostory určené k podnikání a spotřebitelské smlouvy, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby (tzv. time-sharing). Speciálním oddílem smluv distančních (tedy smluv uzavřených použitím prostředků komunikace na dálku bez současné fyzické přítomnosti smluvních stran), jsou na dálku uzavřené smlouvy o finančních službách. Právo na odstoupení od smlouvy nalezneme v jednotlivých ustanoveních všech uvedených specifických spotřebitelských smluv. Nyní si je přiblížíme podrobněji.

4.1.2 Odstoupení od smlouvy uzavřené použitím prostředků komunikace na dálku

U distančních smluv musí být spotřebiteli dle § 53 odst. 4 písm. g) obč. zák. s dostatečným předstihem **před uzavřením smlouvy** poskytnuto mimo jiné také **poučení** o právu na odstoupení od smlouvy **bez uvedení důvodu a bez jakékoli sankce do 14 dnů od převzetí plnění**, a to s výjimkou zákonného neumožnění odstoupení od smluv na poskytování služeb, jestliže s jejich plněním bylo se souhlasem spotřebitele započato před uplynutím lhůty 14 dnů od převzetí plnění, od smluv na dodávku zboží nebo služeb, jejichž cena závisí na výchylných finančního trhu nezávisle na vůli dodavatele, od smluv na dodávku zboží upraveného podle přání spotřebitele nebo pro jeho osobu, jakož i zboží, které podléhá rychlé zkáze, opotřebení nebo zastarání, od smluv na dodávku audio a video nahrávek a počítačových programů, porušil-li spotřebitel jejich originální obal, od smluv na dodávku novin, periodik a časopisů, nebo od smluv spočívajících ve hře nebo loterii. Od těchto smluv nedovoluje zákon odstoupit bez uvedení důvodu a bez jakékoli sankce, avšak účastníci si mohou výslovně smluvně ujednat, že lze odstoupit i v těchto případech, případně lze i od těchto smluv odstoupit z jiných zákonných důvodů (například v důsledku prodlení dlužníka, či porušení právní povinnosti).

Důvody k vymezení těchto zákonných výjimek jsou zřejmé – jedná se o zboží, které nelze v případě odstoupení od smlouvy již prodat dalším spotřebitelům, přestože není vadné. Uvedená čtrnáctidenní lhůta pro odstoupení od smlouvy bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce je prekluzivní, tj. jejím marným uplynutím toto právo spotřebiteli zaniká. Po uplynutí této lhůty lze odstoupit pouze ze smluvně sjednaných důvodů či zákonných důvodů u jednotlivých typů smluv, nikoli však již bez uvedení důvodu.

Po uzavření distanční smlouvy, nejpozději však před započítáním plnění na základě této smlouvy, musí být spotřebiteli v zájmu jeho ochrany **písemně poskytnuty informace** týkající se podmínek zrušení smlouvy, pokud není určena doba platnosti smlouvy (a jedná se tedy o smlouvu na dobu neurčitou), nebo je-li platnost smlouvy delší než jeden rok.⁷¹

„Spotřebitel musí být poučen o právu na odstoupení od smlouvy a to nejen o jeho rozsahu, resp. důvodech či podmínkách bezdůvodného odstoupení od smlouvy, ale i postupech, tj. jakým způsobem má své právo uplatnit. Pokud by poučovací povinnost o postupu byla ze strany dodavatele splněna špatně, a právní úkon odstoupení od smlouvy by byl neplatný vzhledem k tomu, že spotřebitel byl špatně poučen, je třeba chránit dobrou víru spotřebitele a považovat takový právní úkon za platný. Spotřebiteli svědčí právo na písemné poučení i v případě, že žádné právo na odstoupení od smlouvy nemá (§ 53 odst. 8).“⁷²

Nesplnění dodavatelovi informační povinnosti o právu na odstoupení od smlouvy dle § 53 odst. 4 a 6 má za následek **prodloužení prekluzivní lhůty** pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy ze strany spotřebitele a to až **na tři měsíce od převzetí plnění** ze smlouvy. Pokud jsou však informace písemně a řádně předány v průběhu této prodloužené lhůty, dochází k ukončení tříměsíční lhůty a od té doby opět běží lhůta pro odstoupení od smlouvy pouze čtrnáctidenní.⁷³ Stejný právní režim stíhá dodavatele dle § 53 odst. 4 také v případě, že spotřebiteli s dostatečným předstihem před uzavřením smlouvy neposkytl písemně informace

⁷¹ Srov. § 53 odst. 6 písm. d) obč. zák.

⁷² SELUCKÁ, M. in ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487.* Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 341.

⁷³ Srov. § 53 odst. 7 obč. zák.

o jeho totožnosti a údajích o příslušném kontrolním orgánu, pokud činnost dodavatele podléhá režimu povolení.

Uplatní-li spotřebitel své zákonné právo na odstoupení od smlouvy bez uvedení důvodu a bez jakékoli sankce do 14 dnů od převzetí plnění, má dodavatel právo pouze na náhradu skutečně vynaložených nákladů spojených s vrácením zboží. Současně je dodavateli stanovena povinnost vrátit spotřebiteli zaplacené finanční částky nejpozději do 30 dnů od odstoupení. Uvedené neplatí, pokud jde o výše citované výjimky, dle nichž v případech vyjmenovaného zboží či služeb nelze takto odstoupit.

U smluv sjednaných na dálku prostřednictvím elektronických prostředků (§ 53a obč. zák.) platí pro odstoupení od smlouvy obdobně § 53 odst. 7 obč. zák.

4.1.3 Odstoupení od na dálku uzavřené smlouvy o finančních službách

Zvláštní lhůtu pro odstoupení od smlouvy zákon stanoví pro na dálku uzavřené spotřebitelské smlouvy o finančních službách. **Neposkytne-li dodavatel spotřebiteli zákonem požadované informace, nebo poskytne-li mu klamavé informace**, má spotřebitel právo odstoupit od takto uzavřené smlouvy **ve lhůtě tří měsíců** ode dne, kdy se o porušení povinností dodavatele dozví.⁷⁴ Jde o lhůtu subjektivní. Počátek běhu lhůty pro případ odstoupení od smlouvy z důvodu uvedení klamavých informací zákon nestanoví, ale je zřejmé, že tato lhůta poběží ode dne, kdy se spotřebitel dozvěděl o tom, že dodavatel při uzavírání smlouvy poskytl klamavé informace.

Není vyloučeno tvrzení, dle kterého poskytnutím klamavých informací může dodavatel uvést spotřebitele v omyl. Mám za to, že toto ustanovení je zvláštní vůči obecné úpravě o učinění právního úkonu v omylu, dle níž by byla smlouva relativně neplatná. Zákon spotřebiteli v případě poskytnutí klamavých informací v na dálku uzavřené smlouvě o finančních službách dává právo od smlouvy odstoupit. Smlouvu tedy nelze považovat z důvodu omylu spotřebitele za relativně neplatnou, pokud k omylu spotřebitele nedošlo jiným způsobem než uvedením klamavých informací dodavatelem.

⁷⁴ Ustanovení § 54b odst. 12 obč. zák.

V této souvislosti si dovolím uvést, že v období do 31. 12. 1991 stanovil občanský zákoník pro případ jednání účastníka v omylu jež druhý účastník vyvolal nebo jež druhému účastníkovi musel být znám, právo na odstoupení od smlouvy.⁷⁵ Toto právo zůstalo v případě vady vůle zachováno pokud jde o smlouvu uzavřenou v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Od na dálku uzavřené smlouvy o finančních službách může spotřebitel v souladu s § 54c odst. 1 odstoupit **bez uvedení důvodu a bez jakékoli smluvní sankce ve lhůtě 14 dnů** ode dne uzavření této smlouvy nebo ve lhůtě 14 dnů ode dne, kdy mu byly předány zákonem předvídané informace, nastal-li tento den později po uzavření smlouvy.

Důsledky odstoupení od smlouvy na práva a povinnosti smluvních stran jsou uvedeny v ust. § 54c odst. 6 až § 54c odst. 9 obč. zák.

4.1.4 Odstoupení od smlouvy uzavřené mimo prostory obvyklé k podnikání

Spotřebitelskou smlouvu, nejčastěji kupní, lze uzavřít také mimo prostory obvyklé k podnikání. Hovoří se o tzv. smlouvě uzavřené mimo provozovnu.⁷⁶ K těmto smlouvám dochází buď mimo provozovnu dodavatele nebo při absenci dodavatelova stálého místa k podnikání. Této problematice se věnuje ustanovení § 57 občanského zákoníku.

Od smluv uzavřených mimo prostory obvyklé k podnikání je spotřebiteli zákonem garantována možnost odstoupení **bez udání důvodu, z jakéhokoli důvodu a bez sankce** ze strany dodavatele **ve lhůtě 14 dnů** od jejího uzavření, **pokud** ze strany dodavatele **došlo ke splnění objednávky**. Odstoupení musí být **vždy písemné**, adresované a v uvedené lhůtě doručené dodavateli. Na možnost odstoupení do 14 dnů od uzavření smlouvy musí být spotřebitel dodavatelem písemně upozorněn nejpozději při uzavření smlouvy. Smluvní ujednání stanovící něco jiného by byla neplatná pro rozpor se zákonem dle § 39 obč. zák.

⁷⁵ Přesné znění ustanovení § 49 odst. 1 obč. zák. do 31. 12. 1991: Účastník, který jednal v omylu, jež druhý účastník vyvolal nebo jež druhému účastníkovi musel být znám, má právo od smlouvy odstoupit, jestliže se omyl týká takové okolnosti, že by bez něho ke smlouvě nedošlo. (2) Byl-li omyl druhým účastníkem vyvolán úmyslně, má účastník, který jednal v omylu, právo odstoupit od smlouvy, ať jde o jakýkoli omyl.

⁷⁶ Provozovnou se rozumí prostor, v němž je uskutečňována určitá podnikatelská činnost (§ 7 odst. 3 obchodního zákoníku).

Zákon stanoví, že v případě **porušení informační povinnosti**, může spotřebitel od smlouvy odstoupit **ve lhůtě jednoho roku** od jejího uzavření. Občanský zákoník také v ust. § 57 odst. 4 uvádí smlouvy, na něž se uvedené oprávnění nevztahuje. Například se jedná o dodávku potravin nebo jiného zboží běžné spotřeby dodávaného stálými doručovateli do domácnosti spotřebitele nebo do jiného jím určeného místa.

V případě, že **nedošlo** ze strany dodavatele **k dodání zboží či služeb**, má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy **bez uvedení důvodů a bez jakékoliv sankce ve lhůtě jednoho měsíce**.

Výše uvedené však **neplatí, pokud si spotřebitel výslovně sjednal návštěvu dodavatele za účelem objednávky**. Takové ustanovení může být vítáno, pokud tomu tak opravdu je. V praxi se však lze setkat s případy, kdy dodavatelé nechávají spotřebitele při uzavření smlouvy podepsat prohlášení, ze kterého plyne výslovné sjednání návštěvy dodavatele za účelem objednávky, i pokud k takovému výslovnému sjednání návštěvy ze strany spotřebitele nedošlo. Je nutná neustálá osvěta. Právě tyto případy poukazují na důležitost přečtení dokumentu, který je podepisován. A praxe zase dokazuje nešvar spotřebitelů, kteří podepíší smlouvu aniž by si přečetli její znění.

Dojde-li k odstoupení od smlouvy uzavřené mimo provozovnu, jsou si strany povinny navzájem vrátit plnění, které od protistrany obdržely, přičemž zákon dodavateli ukládá splnit povinnost **vrácení finančních prostředků spotřebiteli do 30 dnů od odstoupení od smlouvy**. Pro vrácení zboží dodavateli spotřebitelem není zákonem stanovená lhůta.

4.1.5 Odstoupení od smluv, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby

S účinností od 23. února 2011 se smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek změnilly na smlouvy, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby. K této změně došlo novelou č. 28/2011 Sb., čímž byla splněna transpozice směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/122/ES ze dne 14. ledna 2009 o ochraně spotřebitele ve vztahu k některým aspektům smluv o dočasném užívání ubytovacího zařízení (timeshare), o dlouhodobých rekreačních produktech, o dalším prodeji a o výměně.

„Nová evropská právní úprava především reaguje na stále se rozrůstající množství a různorodost nabízených služeb, neboť na trhu se již neobjevuje pouze klasické užívání budovy nebo její části na časový úsek, ale nově též prázdninové kluby, které na základě členství slibují poskytnout ubytování v oblíbených letoviscích, nejrůznější služby a dále různé výměny ubytování. Právě tyto timesharové produkty nejsou nijak upraveny a tak často dochází v souvislosti s jejich nabídkou či poskytováním k poškození spotřebitele. Spotřebitelský trh proto musí být odpovídajícím způsobem regulován, aby chránil jak zájmy spotřebitele, tak i zájmy solidních podnikatelů – poskytovatelů timesharových produktů a služeb. To je nezbytnou podmínkou pro obnovu důvěry spotřebitelů v uvedený segment trhu.“⁷⁷

Pokud jde o lhůtu poskytnutou pro odstoupení od smlouvy, česká právní úprava obsahovala dosud 15 denní lhůtu pro odstoupení od smlouvy na rozdíl od původní směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES. Tato směrnice a spolu s ní i některé členské státy EU předpokládaly délku ochranné lhůty 10 dní od podpisu smlouvy. Avšak počátek jejího běhu od podpisu smlouvy ve spojení s délkou 10 dnů se ukázal jako nevyhovující, neboť lhůta pro odstoupení od smlouvy by mohla uplynout dříve, než se spotřebitelé vrátí z dovolené. Kvůli sjednocení právní úpravy došlo i k harmonizaci délky lhůty pro odstoupení od smlouvy bez uvedení důvodu, a to na 14 dnů, čímž došlo v české právní úpravě ke zkrácení lhůty pro odstoupení od smlouvy o jeden den.

Spotřebiteli je zachováno právo **písemně odstoupit od smlouvy, a to bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce ve lhůtě 14 dnů od uzavření smlouvy.** Poskytovatel nově nemá právo v případě odstoupení od smlouvy požadovat po spotřebiteli žádné plnění. Zakázány jsou veškeré platby nebo jejich zajištění. V důsledku odstoupení se smlouva ruší od počátku. Na rozdíl od ostatních smluv však neplatí, že si strany mají vrátit, co si plnily. Pokud poskytovatel plnil v době pro odstoupení od smlouvy, spotřebitel nemusí na své náklady poskytovateli nic vracet. Jde o další nástroje pro posílení ochrany spotřebitele.

⁷⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 28/2011 Sb. ze dne 26. 01. 2011, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Vzhledem k negativním zkušenostem spotřebitelů, kteří si často pod vlivem nátlakových prodejních praktik zakoupili službu, aniž by byla řádně specifikována, je nyní povinností obchodníka i v reklamě informovat spotřebitele o existenci předmluvních informací a dále uvést, kde jsou tyto informace spotřebiteli k dispozici.

Dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo dlouhodobý rekreační produkt nesmějí být nabízeny ani propagovány jako investice. Tento zákaz má zabránit tomu, aby spotřebitelé nebyli klamáni tak, jako v minulosti, kdy dočasné užívání ubytovacího zařízení bylo nabízeno nebo inzerováno jako investice. Spotřebitelům pak bylo uváděno, že při koupi služby v hodnotě desítek tisíc korun dojde ke znásobení hodnoty a vložená částka se násobně zhodnotí. Vzhledem k nepřilíš fungujícímu trhu se znovu prodáváním užíváním ubytovacího zařízení nebo dlouhodobého rekreačního produktu však ke zhodnocení nedošlo.

Mezi podstatné náležitosti smlouvy se nově řadí i **formulář pro vykonání práva na odstoupení od smlouvy**. Současná právní úprava zakazuje podnikateli požadovat po spotřebiteli jakékoli platby před uzavřením smlouvy ani po dobu, po kterou může spotřebitel uplatnit právo na odstoupení od smlouvy. Toto se však vztahuje pouze na užívání budovy nebo její části na časový úsek. Podle § 67 odst. 3 obč. zák. platí, že nepředá-li poskytovatel spotřebiteli řádně vyplněný formulář pro odstoupení od smlouvy, činí lhůta pro odstoupení od smlouvy 1 rok a 14 dnů ode dne, kdy byla smlouva uzavřena, popřípadě ode dne, kdy spotřebitel obdržel její vyhotovení, nastal-li tento den později. Neposkytl-li poskytovatel spotřebiteli informace poskytované před uzavřením smlouvy, činí lhůta pro odstoupení od smlouvy 3 měsíce a 14 dnů ode dne, kdy byla smlouva uzavřena, popřípadě ode dne, kdy spotřebitel obdržel její vyhotovení, nastal-li tento den později.

I nadále je zachován zákaz všech plateb v průběhu lhůty k odstoupení. Zachování zákazu reaguje na přesvědčivé důkazy o tom, že spotřebitelé potřebují období pro zvážení, zda chtějí být nadále zavázáni smlouvou, kterou v drtivé většině případů nechtěli nikdy uzavřít. Zákaz je upřesněn v nové právní úpravě tak, aby zajistil, že všechny druhy plateb obchodníkovi nebo jiné třetí osobě jsou zakázány a že zákaz platí nejen pro normální období pro odstoupení od smlouvy, ale také je-li

lhůta prodloužena, protože ne všechny požadované náležitosti jsou ve smlouvě obsaženy. Také uznání dluhu spotřebitelem v této době z této smlouvy je neplatné.

4.2 Odstoupení od smlouvy pro vady věci nebo pro vadné plnění

Obecně⁷⁸ se lze domáhat zrušení (jakékoli) smlouvy, **nelze-li vadu věci odstranit a nelze-li pro tuto vadu věc užívat dohodnutým způsobem nebo řádně**. Toto ustanovení je nicméně dispozitivní, takže si lze práva z odpovědnosti za vady při jednotlivých závazcích smluvně dohodnout odlišným způsobem.

V citovaném ustanovení se hovoří o zrušení smlouvy. Termínem "zrušená smlouva" se zabývala již Zpráva Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 03. 1975, sp. zn. Cpj 34/74 (R 26/75), dle které „není míněno zrušení smlouvy soudním výrokem, nýbrž její zrušení úkony účastníků nebo ze zákona. Může jít jednak o případ uvedený v ustanovení § 48 odst. 2 o. z. jako následek odstoupení od smlouvy (§ 48 odst. 1 o. z.), a to buď oboustrannou dohodou nebo jednostranným právním úkonem přípustným podle zvláštních ustanovení zákona. I když neposuzuje soud otázku trvání smlouvy jen jako otázku předběžnou, takovéto zrušení smlouvy soud pouze ve výroku rozhodnutí deklaruje, neboť není oprávněn sám smlouvu zrušit.“⁷⁹

Zrušení smlouvy je pojmem širším (zahrnuje nejen odstoupení od smlouvy, ale i další možné způsoby zániku závazku jinak než splněním), avšak mám za to, že pokud občanský zákoník například právě ve výše uvedeném ustanovení („Nelze-li vadu odstranit a nelze-li pro ni věc užívat dohodnutým způsobem nebo řádně, je nabyvatel oprávněn domáhat se zrušení smlouvy“) hovoří o zrušení smlouvy, má na mysli především odstoupení od smlouvy. Domnívám se, že výskyt ustanovení, v nichž je uvedeno, že účastník může zrušit smlouvu a ustanovení, dle nichž může účastník od smlouvy odstoupit, jsou pouhou ukázkou nedůslednosti zákonodárce.

4.2.1 Odstoupení od kupní smlouvy pro vady koupené věci

V případě kupní smlouvy lze v první řadě odstoupit od smlouvy, **vyskytne-li se na koupené věci vada, která činí věc neupotřebitelnou** (§ 597 odst. 1). Za vadu věci se považuje nedostatek takové vlastnosti věci, která se obvykle u věci daného

⁷⁸ Ustanovení § 507 odst. 1 obč. zák.

⁷⁹ Zpráva Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 03. 1975, sp. zn. Cpj 34/74, publikovaná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 26/75.

druhu a stáří obecně předpokládá, a v důsledku které je možnost využití věci podstatně snížena.⁸⁰ Neupotřebitelnou je taková věc, která má vadu neodstranitelnou, trvalou a pro niž věc nelze používat dohodnutým nebo obvyklým způsobem. Jestliže je věc i přes dodatečně najevo vyšlé vady, na které nebyl kupující prodávajícím upozorněn, nadále upotřebitelná (zejména lze-li opravit), je kupující oprávněn pouze požadovat přiměřenou slevu z dohodnuté ceny odpovídající rozsahu vady.

Rozpory v tomto případě nejčastěji nastávají právě v upotřebitelnosti či neupotřebitelnosti věci. Pokud se strany nedokáží dohodnout, musí o platnosti kupní smlouvy, případně o zániku práv a povinností z ní plynoucích v důsledku platného odstoupení od smlouvy, rozhodnout soud. Soudy však v tomto případě vyžadují prokázání současného naplnění dvou předpokladů.⁸¹ V první řadě skutečnosti, že předmět koupě má předmětnou vadu, která činí věc neupotřebitelnou a dále skutečnosti, že žalobce v jejím důsledku od kupní smlouvy skutečně odstoupil.

Má-li věc vady, o kterých prodávající ví, je povinen na základě § 596 obč. zák. na tyto vady kupujícího upozornit. Nestačí přitom obecné upozornění, že věc má některé vady, nebo vady přiměřené svému stáří. Proávající musí kupujícího upozornit na konkrétní vady věci, o kterých ví. Dalším důvodem pro odstoupení od kupní smlouvy je totiž **ujištění kupujícího prodávajícím, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti jím vymíněné, anebo že nemá žádné vady, pokud se toto ujištění ukáže nepravdivým** (§ 597 odst. 2). Odpovědnost prodávajícího za dodatečně najevo vyšlé vady věci, na které prodávající kupujícího neupozornil, je objektivní. Proávající se nemůže zříci této odpovědnosti s odůvodněním, že o najevo vyšlých vadách nevěděl.

Zajímavou se jeví otázka, zda ujištění prodávajícího o tom, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícího vymíněné, anebo že nemá žádné vady, musí být zahrnuto v písemné kupní smlouvě, či zda stačí ujištění ústní. S ohledem na možný vznik důkazní nouze v případě soudního sporu smluvních stran lze jen doporučit toto ujištění zahrnout do kupní smlouvy, nicméně lze se domnívat, že postačí i ústní ujištění. V případě ústního ujištění se však kupující vystavuje důkazní

⁸⁰ Např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 05. 2007, sp. zn. 26 Odo 1503/2005.

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 05. 2007, sp. zn. 33 Odo 532/2005.

nouzi, není-li přítomen alespoň jeden svědek schopný dosvědčit, že k tomuto ujištění ze strany prodávajícího došlo.

Pokud jde o **vadu** věci, kterou **lze odstranit**, má kupující právo odstoupit od kupní smlouvy **až poté, co bude zjištěno, že věc není možné opravit nebo vyměnit**. Jestliže nelze předmět koupě (ani po opravě) pro jeho vadu řádně či dohodnutým způsobem užívat, považuje se vada za vadu neodstranitelnou, kterážto zakládá důvod k odstoupení od smlouvy. Za neodstranitelnou vadu je považována také vada, která sice opravou předmětu koupě odstranitelná je, avšak náklady na opravu by byly neúměrně vysoké vůči kupní ceně věci a oprava věci by tedy byla ekonomicky neúčelným nákladem v poměru ke kupní ceně.⁸²

Prodal-li prodávající kupujícímu zboží v rámci své podnikatelské činnosti a věc má **vadu, kterou nelze odstranit a přitom brání řádnému užívání jako by byla bez vady**, má kupující právo na výměnu věci nebo může od smlouvy odstoupit. Stejná práva zákon přiznává kupujícímu v případě, že **se na koupené věci objeví po opravě opětovně stejná vada** nebo **nelze-li věc pro větší počet vad věc řádně užívat**, a to i kdyby se jednalo o vady opravitelné. Opětovným výskytem vady po opravě se míní výskyt stejné vady po jejích alespoň dvou předchozích opravách. Posouzení otázky většího počtu vad koupené věci závisí na okolnostech konkrétního případu. Vychází se z toho, po jak dlouhou dobu nemůže kupující z důvodu většího počtu odstranitelných vad věc užívat, přičemž nelze od něho spravedlivě požadovat, aby trpěl takové omezení.

Odstoupit od smlouvy lze také v případě, že se na věci vyskytnou jiné neodstranitelné vady, než ty, které byly dosud uvedeny.

4.2.2 Vrácení daru pro vady darované věci

Darovací smlouva představuje nejméně dvoustranný závazkový právní vztah mezi dárce a obdarovaným, jímž dochází za života dárce k bezúplatnému přenechání věci nebo slibu přenechání věci jako daru a přijetí daru nebo slibu.

Podle § 629 obč. zák. je dárce při nabídce daru povinen upozornit na vady, o nichž ví. Vyskytnou-li se na darované věci vady, na které dárce obdarovaného neupozornil, je obdarovaný oprávněn věc vrátit.

⁸² Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 21. 05. 2003, sp. zn. 33 Odo 154/2003.

U vrácení daru pro vady darované věci ani u odvolání daru pro nevděk obdarovaného v souladu s § 630 obč. zák. nelze hovořit o odstoupení od smlouvy, avšak společné rysy lze shledat. Stejně jako v případě odstoupení od smlouvy, také vrácení i odvolání daru je zvláštním způsobem zániku závazkového právního (v tomto případě darovacího) vztahu jednostranným právním úkonem. V případě vrácení daru jde o jednostranný úkon obdarovaného, v případě odvolání daru o jednostranný úkon dárce. Tyto úkony musí být vždy adresovány a oznámeny druhé smluvní straně.

Dle § 629 lze dar vrátit (fakticky tedy odstoupit od smlouvy), má-li dar vady, na které dárce neupozornil. Ustanovení je tedy podobné ustanovení u kupní smlouvy, avšak obecné důsledky vad plnění (§ 499 a násl.) se nepoužijí, jelikož se vztahují na úplatné, nikoli tedy bezúplatné převody vlastnického práva.

Literatura označuje vrácení (odmítnutí) daru za zvláštní případ odstoupení od smlouvy⁸³ nebo je k odstoupení přirovnává jako jeho obdobu.⁸⁴ Také já považuji institut odmítnutí (vrácení) daru za jeden ze způsobů odstoupení od smlouvy. Účinky i v tomto případě dle mého názoru nastávají stejně jako v případě odstoupení od smlouvy ex tunc. Jelikož je darovací smlouva smlouvou dvoustrannou, použije se také ustanovení 457 obč. zák. Obdarovaný poté co dar odmítne, musí dar vydat zpět dárce a může žádat náhradu nutných nákladů, které na dar po dobu platnosti darovací smlouvy vynaložil.

Z dostupných zdrojů se mi podařilo nalézt pouze jeden případ, kdy se soudní praxe zabývala odmítnutím daru,⁸⁵ avšak uvedenou právní úpravu považuji za důležitou. Lze si představit situaci, kdy je třeba na předmět daru vynaložit nemalé nutné náklady, čímž se dar stává darem danajským. Nikomu navíc nelze upírat právo vrátit věc, která vykazuje vady. Právo odmítnout dar se považuje za majetkové právo obdarovaného, proto se promlčuje v obecné promlčecí době.

K odvolání daru pro nevděk obdarovaného viz kapitola 4.3.3 této práce.

⁸³ BIČOVSKÝ, J., HOLUB, M. *Občanský zákoník a předpisy související. Svazek I.* 3. vydání. Praha : Panorama, 1984, s. 618.

⁸⁴ ŠKÁROVÁ in ŠVESKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář.* 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1799.

⁸⁵ Jednalo se o rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007, ve kterém se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda dochází uzavřením darovací smlouvy k porušení předkupního práva.

4.2.3 Odstoupení od smlouvy o dílo pro vady na věci zhotovené na zakázku a od smlouvy o opravě a úpravě věci

Vyskytnou-li se na díle, jež zhotovitel vyrobil, upravil či opravil, vady, má objednatel právo, kromě obecných důvodů plynoucích z ustanovení o smlouvě o dílo, odstoupit od smlouvy také v níže uvedených případech.

Zvláštní druhem smlouvy o dílo je **zhotovení věci na zakázku**. Jejím předmětem je vždy zhotovení nové věci podle konkrétních individuálních požadavků (zakázky) objednavatele. Ve zvláštních ustanoveních o zhotovení věci na zakázku lze nalézt i práva objednatele z odpovědnosti zhotovitele za vady věci zhotovené na zakázku. Odstoupení od smlouvy je v první řadě zmiňováno v souvislosti s vadou, kterou nelze odstranit a která brání tomu, aby věc mohla být užívána řádně jako věc bez vady podle objednávky. Za neodstranitelnou vadu je považována nejen vada věci, kterou nelze opravit, ale také vada věci, kterou odstranit lze, avšak nebyla zhotovitelem odstraněna bez zbytečného odkladu.

V § 648 odst. 2 obč. zák. se hovoří o zrušení smlouvy. Výše jsem uvedla, že pod pojem zrušení smlouvy spadá dle mého názoru také odstoupení od smlouvy, proto je i v tomto případě umožněno objednateli od smlouvy odstoupit se všemi následky a účinky, které odstoupení od smlouvy vyvolává.

Odstoupit od smlouvy může objednatel také v případě, že věc má vadu sice odstranitelnou, avšak pro její opětovné vyskytnutí po opravě nebo pro větší počet vad nemůže být řádně užívána. Za opětovné vyskytnutí vady po opravě se považuje, pokud se vada věci projeví stejně jako vada již dříve uplatněná a zhotovitelem opravená. Větším počtem vad se rozumí, jestliže má věc v době uplatnění nároku současně nejméně tři vady.

Pokud se týká práva na **odstoupení od smlouvy o opravě a úpravě věci**, je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud věc byla opravena nebo upravena vadně a vadu nelze odstranit, anebo ji zhotovitel i přesto, že vadu lze odstranit, neodstranil v dohodnuté lhůtě, případně pokud se vada vyskytne na opravené nebo upravené věci znovu. Zákon stanoví, že ve všech těchto případech má objednatel právo buď zrušit smlouvu nebo přiměřeně snížit cenu opravy nebo úpravy. To, jaké zákonem stanovené právo užije, je na vůli objednatele.

Spory ze smluv o dílo z důvodu vyskytnuvších se vad jsou v praxi velmi časté. Tyto spory mnohdy vedou až k soudním řízením, která jsou velmi nákladná,

vleklá, obtížná na dokazování a vyžadují vypracování zpravidla více znaleckých posudků k prokázání vad díla a způsobu jejich vzniku.

4.2.4 Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy pro zdraví závadný stav pronajatých místností

Nájemce místností pronajatých k obývání nebo určených k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, je oprávněn dle § 679 odst. 2 obč. zák. od nájemní smlouvy odstoupit, pokud jsou místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, a to i v případě, že o tom při uzavření smlouvy věděl. Za **zdraví závadné prostory** lze označit místnosti, ve kterých je vlhko, plíseň, přítomnost nějaké zdraví narušující (například těkavé) látky. Dále také stavebně nepřijatelný, zdraví a život ohrožující stav pronajatých místností a podobně.

Zákon zdůrazňuje zásadu vyjádřenou také v § 574 odst. 2⁸⁶ obč. zák. když stanoví, že práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát. Tedy i v případě, že nájemce o zdraví závadném stavu pronajatých místností ví a přesto souhlasí s nájemní smlouvou, nemůže se předem vzdát možnosti ukončit uzavřenou smlouvu z tohoto důvodu odstoupením od smlouvy. Nájemce je slabší smluvní stranou pod zvýšenou ochranou.

4.3 Odstoupení pro jiné porušení povinnosti jednou ze smluvních stran

4.3.1 Odstoupení od smlouvy při prodeji věci na objednávku

Oddíl čtvrtý hlavy druhé části osmé občanského zákoníku obsahuje ustanovení týkající se prodeje zboží v obchodě, tedy vlastně zvláštních ustanovení kupní smlouvy, pokud fyzická nebo právnická osoba prodává zboží jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti. Občanský zákoník upravuje v rámci této problematiky také možnost prodávat věci na objednávku. Objednatelem může být jiná fyzická i právnická osoba, která v daném případě nevystupuje jako podnikatel, ale která kupuje zboží v obchodě pro uspokojení své vlastní potřeby.

⁸⁶ Dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná.

Zvláštním případem prodeje zboží v obchodě je prodej zboží na objednávku. Na tomto ustanovení je zajímavé, že stranami smlouvy není prodávající a kupující, ale prodávající a objednatel, ze kterého se teprve po dodání objednaného zboží stává kupující. Tento institut lze využít, pokud prodávající nemá zboží, jež chce kupující koupit, v době uzavírání kupní smlouvy k dispozici, avšak je schopen je opatřit a kupujícímu v dohodnuté nebo přiměřené lhůtě dodat. Neobstará-li prodávající objednané zboží v dohodnuté lhůtě, případně ve lhůtě přiměřené okolnostem, je objednatel (kupující) oprávněn od smlouvy odstoupit, čímž však není dotčeno jeho právo domáhat se náhrady vzniklé škody. Jedná se tu nepochybně o důsledek odpovědnosti z prodlení.

Zákon nevyžaduje povinnost kupujícího poskytnout dodatečnou lhůtu k plnění. Ustanovení § 613 je speciální k § 517. Účastníci smlouvy se samozřejmě mohou dohodnout jinak. Neodporuje-li to povaze věci nebo smluvním ujednáním, je kupující povinen přijmout i částečné plnění (§ 566).

Využitím institutu odstoupení od smlouvy se smlouva od počátku ruší, čímž dochází k zániku závazku, kupující tedy není povinen převzít, co si původně u prodávajícího objednal. Poskytl-li kupující prodávajícímu zálohu, je třeba, aby byla ve smyslu § 457 vrácena.

Odstoupení od smlouvy v tomto případě nevyklučuje právo objednatele žádat po prodávajícím náhradu škody, vznikne-li v souvislosti s prodlením prodávajícího s obstaráním objednané věci. Tato škoda může spočívat například v jízdném, náhradě ztráty času, případně v jiných prokazatelných nákladech, jež objednatel v souvislosti s objednávkou vynaložil. Pro náhradu škody se užije ust. § 420 a prodávající má možnost se exkullovat, prokáže-li, že škodu nezavinil.

4.3.2 Odstoupení od kupní smlouvy pro rozpor s kupní smlouvou

Dalším zákonným důvodem umožňujícím odstoupení od kupní smlouvy je tzv. rozpor s kupní smlouvou. Ten je v občanském zákoníku upraven v ustanovení počínajícím § 616 nazvaným jako *Shoda s kupní smlouvou*. Ve třetím odstavci § 616 nalezneme práva kupujícího, pokud věc při převzetí kupujícími není ve shodě s kupní smlouvou, čemuž zákon zavádí termín „rozpor s kupní smlouvou“.

Zákon stanoví, že pokud **věc při převzetí kupujícím není ve shodě s kupní smlouvou**, má kupující právo na to, aby prodávající bezplatně a bez zbytečného odkladu věc uvedl do stavu odpovídajícího kupní smlouvě, a to podle požadavku kupujícího buď výměnou věci nebo její opravou. Jestliže **výměna věci nebo její oprava není možná**, má kupující právo požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo od smlouvy odstoupit. Uvedené neplatí, věděl-li kupující před převzetím věci o rozporu s kupní smlouvou, nebo pokud tento rozpor kupující sám způsobil.

Zákon tedy stanoví přesný postup nápravy rozporu s kupní smlouvou. Odstoupit od kupní smlouvy z důvodu jejího rozporu se skutečným stavem je možné až pokud nelze opravou nebo výměnou věci uvést koupenou věc do stavu odpovídajícímu kupní smlouvě. Kupujícímu je dáno na výběr, zda si věc ponechá a uplatní pouze právo na slevu z kupní ceny, či zda odstoupí od smlouvy a bude žádat oproti vrácení věci zaplacenou kupní cenu.

Ohledně tohoto důvodu platí vyvratitelná zákonná domněnka spočívající v tom, že rozpor s kupní smlouvou který se projeví během šesti měsíců ode dne převzetí věci, se považuje za rozpor existující již při jejím převzetí, pokud to neodporuje povaze věci nebo pokud se neprokáže opak. Tím je kupujícímu poskytnuta vyšší ochrana.

4.3.3 Odvolání daru pro nevděk obdarovaného

Má-li obdarovaný z důvodu vad darované věci právo věc vrátit dárce, musí mít také dárce možnost vymoci si vrácení (odvolání) daru pro případ, že se obdarovaný chová k dárce nebo členům jeho rodiny nikoli v souladu s dobrými mravy. Právo žádat vrácení daru je právem majetkovým a jako takové se promlčuje v tříleté promlčecí době.

Ustanovení § 630 obč. zák. o odvolání daru umožňuje dárce domáhat se vrácení daru (odvolat dar), jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. K užití práva na vrácení daru je třeba hrubého porušení dobrých mravů. Tato podmínka není naplněna, pokud se k dárce chovají hrubým způsobem členové rodiny obdarovaného. Zákon vyžaduje pouze takové hrubé jednání proti dárce či členům jeho rodiny od obdarovaného, nikoli členů rodiny obdarovaného. Porušení dobrých mravů musí být kvalifikované, nestačí

„porušení jakékoli právní povinnosti nebo kteréhokoli z etických pravidel, ale taková amoralita, která s výraznou intenzitou zasáhne do mezilidských vztahů.“⁸⁷

„Je nezbytné hodnotit konkrétní okolnosti jednotlivého případu z toho hlediska, zda dárce pociťoval újmu v té míře, jakou předpokládá zákon důvodně. Obecně se uznává, že mezi zásadní důvody, z nichž lze odvolat dar, náleží hrubé urážky, nactiutračné pomluvy, tělesná napadení, neposkytnutí potřebné pomoci – může se ale jednat např. i o zlovolné poškození dárceva majetku.“⁸⁸ Důvodem pro žádost o vrácení daru není „manželská nevěra, neposkytnutí pomoci dárci, jež je dostatečně zabezpečen jinak a další zvláštní pomoc nepotřebuje, ani o ni delší dobu nežádá, rovněž pouhé přerušování styků s dárce, jenž je soběstačný.“⁸⁹

Účinky odvolání daru jsou stejné jako u odstoupení od smlouvy. Dárce má právo žádat vrácení daru, tím odpadá právní důvod plnění a vše, co obdarovaný podle zrušené darovací smlouvy dostal, musí dárci vrátit (§ 457 obč. zák.). Tyto účinky nastávají ex tunc, dojde-li projev vůle dárce obdarovanému. Dojde-li projev vůle, jímž se dárce domáhá vrácení darované věci, obdarovanému až poté, co předmět daru zcizil, je obdarovaný, pokud jsou splněny podmínky § 630 obč. zák., povinen poskytnout dárci peněžitou náhradu daru podle zásad o vydání bezdůvodného obohacení.

„Dovozuje se tedy zánik vlastnického práva obdarovaného k daru ze zákona účinností odvolání daru, takže dárci vznikne právo domáhat se vydání (při nemovité věci vyklizení) věci či jiného majetku.“⁹⁰ Odlišné stanovisko zaujali Mikeš a Švestka. Podle těchto autorů je darování konzumováno předáním daru obdarovanému, čímž práva dárce a obdarovaného končí, a tímto způsobem nemůže dojít k zániku darovacího vztahu, tudíž ani nelze dojít k zániku věcněprávních účinků darovací smlouvy.

Dle mého názoru lze žádat zpět svůj dar, a v případě, že jej již není možné vrátit, hodnotu tohoto daru. Darovací smlouva je smlouva jako každá jiná, není tedy možné upírat dárci, k němuž, nebo k jehož rodině, se obdarovaný zachoval tak, že hrubě porušil dobré mravy právo "na odstoupení od smlouvy". Odvoláním daru se

⁸⁷ ELIÁŠ, K. in ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek § 488 – 880.* Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 1894.

⁸⁸ Tamtéž, s. 1895.

⁸⁹ Tamtéž, s. 1895.

⁹⁰ Tamtéž, s. 1898.

držba obdarovaného stává neoprávněnou (§ 131) a obdarovanému vzniká povinnost dar dárci vydat. Obtíže vznikají, pokud byla darem věc individuálně určená a tato již je spotřebována či zcizena. Tuto otázku je třeba řešit pomocí obecných zásad, čímž lze dospět k názoru, že nemá-li obdarovaný dar již ve svém majetku, dochází na jeho straně ke vzniku bezdůvodného obohacení (zánikem darovací smlouvy zanikl také právní důvod) musí vydat dárci jeho ekvivalent v penězích v souladu s § 458 obč. zák. Logicky dojdeme k závěru, že finanční protiplnění má být ve výši hodnoty daru k účinnosti odvolání daru. Vždy je však třeba posoudit případ od případu dle jeho konkrétních okolností.

4.3.4 Odstoupení zhotovitele od smlouvy o dílo pro nesoučinnost objednatele

Zhotoviteli zákon v § 638 poskytuje právo na odstoupení od smlouvy pro případ, že objednatel neposkytne zhotoviteli součinnost nutnou k provedení díla. Takovou součinností se míní například nedodání materiálu, z něhož má být dílo zhotoveno, neumožnění vstupu pracovníkům zhotovitele do objektu, v němž má být dílo zhotoveno, nepředloženi stavebního povolení, projektové dokumentace či jiné listiny nutné k řádnému provedení díla, pokud je to v rozporu s ujednáním smluvních stran.

Odstoupení od smlouvy z tohoto důvodu však musí předcházet zhotovitelem určená přiměřená lhůta, její marné uplynutí a upozornění na možné odstoupení od smlouvy.

Právo na odstoupení od smlouvy má zhotovitel také v případě, že se dílo provádí u objednatele a ten nevykoná potřebná zdravotní a bezpečnostní opatření pro osoby provádějící dílo.

4.3.5 Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo pro nepřistoupení zhotovitele k provedení díla v určenou dobu

Ust. § 639 obč. zák. umožňuje odstoupit od smlouvy objednateli, který řádně a včas zhotoviteli poskytl potřebnou součinnost, pokud zhotovitel v určenou dobu nepřistoupil k provedení díla. Pokud z důvodu nikoli včasného přistoupení k provedení díla objednatel od smlouvy odstoupí, náleží mu právo na náhradu nutných nákladů, které mu tím vznikly. Uplatnění tohoto práva u zhotovitele musí být provedeno nejpozději do jednoho měsíce od odstoupení od smlouvy o dílo.

Jednoměsíční lhůta je lhůtou prekluzivní. Po jejím marném uplynutí právo na náhradu nutných nákladů objednateli zaniká.

4.3.6 Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo pro zřejmé porušení povinností zhotovitelem

Objednateli je zákonem dáno právo na odstoupení od smlouvy o dílo také v případě, že je mu zřejmé, že dílo nebude hotovo včas nebo nebude provedeno řádně. Podmínkou je, aby objednatel zhotoviteli poskytl dodatečně přiměřenou lhůtu k zjednání nápravy a zhotovitel ani v poskytnuté přiměřené lhůtě nápravy neučinil.

S tímto postupem lze souhlasit. Pokud je platně uzavřena smlouva o dílo, a z okolností provádění díla je objednateli zřejmé, že dílo nebude zhotovitelem provedeno včas anebo řádně, je správné, aby měl objednatel právo od smlouvy odstoupit, avšak jeho povinností před tímto závažným krokem je poskytnout zhotoviteli přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy.

4.3.7 Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy pro závadné užívání předmětu nájmu nájemcem

Pronajímatel je oprávněn v souladu s § 679 odst. 3 obč. zák. kdykoli odstoupit od nájemní smlouvy, pokud nájemce užívá předmět nájmu přes písemnou výstrahu upozorňující na možné právní důsledky nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí vznik škody značné.

Nejde-li o nájem bytu nebo nebytových prostor, může pronajímatel odstoupit od smlouvy také jestliže nájemce, ačkoli byl upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit.

Z uvedeného plyne, že tento důvod odstoupení od smlouvy nemůže pronajímatel použít v případě, kdy je předmětem nájmu byt nebo nebytový prostor. Nájem bytu je totiž zákonem chráněn na vyšší úrovni a důvody a podmínky práva na odstoupení od smlouvy jsou pro případ nájmu bytu uvedeny v § 711 obč. zák., pokud jde o výpověď nájmu bez přivolení soudu a v § 711a obč. zák., pokud se jedná o výpověď nájmu, pro kterou je nutné přivolení soudu. Na okraj je třeba zmínit, že ke dni 1. listopadu 2011 vstoupila v účinnost novela občanského zákoníku provedená

zákonem č. 132/2011 Sb., kterou byla ustanovení týkající se nájmu bytu podstatně změněna. Nájem nebytových prostor a důvody a podmínky odstoupení od smlouvy jsou upraveny zvláštním zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

4.3.8 Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy z důvodu dání předmětu nájmu nájemcem do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou

Dle § 666 odst. 1 občanského zákoníku je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, pokud se s pronajímatelem v nájemní smlouvě, její příloze či dodatku, nedohodne jinak. Pokud si tedy pronajímatel nepřeje, aby byl předmět nájmu dán nájemcem do podnájmu třetí osobě, musí se na tom s nájemcem v nájemní smlouvě dohodnout. Možnost podnájmu může být zcela vyloučena, omezena či jinak modifikována. Lze například také dohodnout možnost předání předmětu nájmu do podnájmu pod podmínkou, že pronajímatel konkrétního podnájemce písemně schválí, a podobně. Obsah, rozsah a trvání podnájmu je závislé na nájemním vztahu. Poskytne-li nájemce předmět nájmu do podnájmu, odpovídá za řádné užívání předmětu nájmu i za podnájemce. Podnájemce nemá vůči pronajímateli žádná práva či povinnosti. Jestliže v rozporu s nájemní smlouvou poskytne nájemce předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, je pronajímatel od nájemní smlouvy oprávněn odstoupit.

Pronajímatel nemusí žádným způsobem upozorňovat nájemce na porušení nájemní smlouvy a možnost užití jeho práva na odstoupení od smlouvy. Podnájem uzavřený mezi nájemcem a podnájemcem porušující zákaz poskytnutí předmětu nájmu do podnájmu nezpůsobuje neplatnost podnájemní smlouvy, avšak dává pronajímateli právo od nájemní smlouvy odstoupit. Odstoupením od nájemní smlouvy dochází i k zániku podnájemní smlouvy, kterou je založen právní vztah odvozený od vztahu nájemního, neboť jeho existence je na existenci nájemního vztahu závislá a s jejím ukončením, resp. zrušením zaniká.

4.3.9 Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy z důvodu hrozby vzniku značné škody v důsledku změn na věci provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele

Občanský zákoník v § 667 odst. 2 také reguluje možnost provádění změn nájemcem na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Zásadně je třeba ke změně na najaté věci vždy souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede na předmětu nájmu změny bez souhlasu pronajímatele, je po skončení nájmu povinen uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Právo na odstoupení od nájemní smlouvy může pronajímatel využít, jestliže mu hrozí v důsledku nájemcem či třetí osobou prováděných změn na předmětu nájmu značná škoda.

4.3.10 Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy pro nezpůsobilost předmětu nájmu ke smluvenému nebo obvyklému užívání

Nájemce je dle § 679 odst. 1 obč. zák. oprávněn od smlouvy odstoupit:

- a) kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později - aniž by nájemce porušil svoji povinnost - nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání,
- b) stane-li se pronajatá věc neupotřebitelnou anebo
- c) bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.

Citované ustanovení uděluje právo odstoupit od smlouvy nájemci, pokud pronajímatel nesplní uvedené povinnosti. Je-li pronajatá věc uvedena do stavu nezpůsobilého ke smluvenému nebo obvyklému užívání nájemcem, nemá nájemce právo užít uvedené právo.

V praxi může nastat také situace, kdy nájemce nemůže užívat smluveným nebo obvyklým způsobem z důvodu nezpůsobilosti jen část pronajaté věci. V takovém případě má nájemce právo žádat v souladu s § 674 obč. zák. slevu z nájemného. Odstoupit od smlouvy může nájemce pouze pokud způsobí tato částečná nezpůsobilost pronajaté věci nemožnost užívání pronajaté věci ke smluvenému nebo obvyklému účelu.

4.3.11 Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy pro prodlení s platbou nájemného

Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, může pronajímatel podle druhé věty § 679 odst. 3 obč. zák. odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ačkoli byl vyzván k úhradě splatného nájemného (slovy zákona „ač upomenut“), nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného. Je-li doba splatnosti dalšího nájemného kratší než tři měsíce, pokud neuhradil splatné nájemné do tří měsíců.

V případě pronájmu bytu či nebytového prostoru toto ustanovení neplatí, jelikož u prodlení s platbou nájemného u bytu a nebytového prostoru se postupuje v první řadě dle § 697 obč. zák. Pronajímatel má tedy nárok na poplatek z prodlení, a to již od okamžiku, kdy nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti.

Dalším zákonným důvodem k odstoupení od smlouvy pronajímatelem dle tohoto ustanovení mohou být okolnosti, kdy s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit. Příkladem může být rozhodnutí stavebního úřadu o nezpůsobilosti stavby k bydlení a podobně.

4.3.12 Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy z důvodu neučinění potřebných právních opatření k ochraně práv nájemce

Ustanovení § 684 obč. zák. stanoví, že uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

4.3.13 Odstoupení od smlouvy o ubytování pro porušení povinnosti ubytovaným

V ust. § 759 odst. 2 obč. zák. nalezneme speciální důvod odstoupení od smlouvy o ubytování. Ubytovatel může od smlouvy odstoupit před uplynutím dohodnuté doby, pokud ubytovaný v ubytovacím zařízení i přes výstrahu ubytovatele nebo jiné oprávněné osoby hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak hrubě porušuje své povinnosti plynoucí ze smlouvy o ubytování.

K hrubému porušení dobrých mravů ze strany ubytovaného může dojít například pokud ubytovaný napadá nebo obtěžuje ostatní ubytované, ničí majetek

ubytovatele nebo ostatních ubytovaných, nedodrží hygienické návyky, opakovaně ruší noční klid, a podobně.

Hrubé porušení povinností ubytovaného se míní zejména nehrazení ceny za ubytování, porušování ubytovacího řádu a pravidel dohodnutých ve smlouvě o ubytování a podobně.

K možnému uplatnění odstoupení od smlouvy o ubytování může ubytovatel přikročit až pokud dal ubytovanému výstrahu, tj. pokud jej vyzval, aby závadného jednání zanechal.

Toto ustanovení pokládám za zdařilé, nikdo nemůže být nucen setrvat v závazkovém právním vztahu, pokud smluvní strana opakovaně hrubě porušuje dobré mravy nebo své povinnosti. Ubytovatel musí mít možnost se ze smlouvy vyvázat a institut odstoupení od smlouvy se v tomto případě jeví jako nejlepší řešení.

Pokud ubytovatel odstoupí od smlouvy o ubytování, vyvstává otázka, jakým způsobem uskutečnit vrácení toho, co si smluvní strany poskytly. Dle § 754 odst. 1 obč. zák. ze smlouvy o ubytování vznikne objednateli právo, aby mu ubytovatel poskytl přechodné ubytování na dobu dohodnutou nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném. Za ubytování a služby s ním spojené je objednatel povinen zaplatit ubytovateli cenu ve lhůtách stanovených ubytovacími řády. Obvykle je v ubytovacím řádu zakotveno ustanovení, že cena ubytování je splatná v den příjezdu, platí se tedy předem. Je-li smlouva ukončena předčasně v důsledku odstoupení od smlouvy, často nalezneme v ubytovacím řádu formulaci, dle které v případě hrubého porušení ubytovacího řádu ubytovaným má ubytovatel právo ukončit pobyt ubytovaného s okamžitou platností, bez finanční náhrady. Ubytovaný tedy v takovém případě nemá nárok na vrácení částky, kterou zaplatil předem a to ani za část doby, po kterou v ubytovacím zařízení již nebyl ubytován. Přistoupí-li objednatel, resp. ubytovaný na takové podmínky (uzavřením smlouvy o ubytování a poskytnutím souhlasu s obsahem ubytovacího řádu), je zřejmé, že sankce za hrubé opakované porušení dobrých mravů anebo povinností ubytovaného, je zcela na místě a přiměřená.

Ubytovaný má v ubytovacím zařízení své osobní věci, odstoupením od smlouvy je ubytovaný v ubytovacích prostorách bez právního důvodu, z jeho strany tedy dochází k bezdůvodnému obohacení. Jak lze zajistit po odstoupení od smlouvy

o ubytování ubytovatelem vyklizení ubytovacích prostor? Neprokáže-li ubytovaný právní důvod setrvání v ubytovacích prostorech, může být z ubytovacích prostor vykázan i za pomoci příslušníků Policie ČR. Jeho věci poté mohou být na účet ubytovaného uskladněny u schovatele na základě smlouvy o úschově dle § 747 a násl. obč. zák. Zákon nepožaduje, aby byl složitel vlastníkem nebo držitelem věci. Ubytovatel musí pouze informovat ubytovaného, u kterého složitela se jeho věci nachází.

4.4 Odstoupení od smlouvy bez ohledu na jednání smluvních stran

4.4.1 Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo bez udání důvodů

Podle § 642 odst. 1 obč. zák. má objednatel právo až do zhotovení díla od smlouvy o dílo odstoupit. Pokud tak však učiní, je povinen zaplatit zhotoviteli částku, která připadá na práce již vykonané, pokud zhotovitel nemůže jejich výsledek použít jinak a nahradit mu účelně vynaložené náklady. Náhrada vykonaných prací i účelně vynaložených nákladů je zcela na místě vzhledem k tomu, že smlouvou o dílo se často zavazuje zhotovitel vytvořit dílo dle specifických požadavků objednatele, tudíž po odstoupení od smlouvy může být dílo dále nevyužitelné a neprodejně.

Odstoupením od smlouvy o dílo bez udání důvodu odpadá právní důvod k plnění, což by mohlo svádět k myšlence použití ustanovení o bezdůvodném obohacení. Avšak dle mého názoru, který je podpořen i názorem vyjádřeným Nejvyšším soudem ČR,⁹¹ je ustanovení § 642 odst. 1 ustanovením speciálním k ustanovení o bezdůvodném obohacení, tudíž se právní úprava bezdůvodného obohacení pro vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy dle citovaného ustanovení neužije. Je tomu tak zejména proto, že kdyby mělo být užito obecné právní úpravy o bezdůvodném obohacení, nebyla by pravidla pro vypořádání smluvních stran uvedena v ustanovení § 642 odst. 1 obč. zák.

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 09. 2001, sp. zn. 30 Cdo 2053/2000.

4.4.2 Odstoupení objednatele od smlouvy o obstarání věci

Podobné ustanovení jako ustanovení § 642 odst. 1 nalezneme v ust. § 735 obč. zák. V tomto ustanovení je stanoveno, že objednatel může až do obstarání věci od smlouvy odstoupit. Musí však obstarateli nahradit účelně vynaložené náklady a jinou újmu vzniklou obstarateli, pokud jí obstaratel nemohl zabránit. Tím není dotčen nárok na uplatnění práv vyplývajících z prodlení nebo z vadného plnění obstaratele.

Je nutno uvědomit si, že obstarání věci je dosaženo již v okamžiku, kdy obstaratel objektivně dosáhne výsledku určenému ve smlouvě. Okamžik předání výsledku obstarání objednateli není v tomto případě rozhodný. Citované ustanovení je speciální k ust. o bezdůvodném obohacení.

Základním právem obstaratele je *právo na náhradu účelně vynaložených nákladů*. Účelně vynaloženými náklady jsou přiměřené prostředky nezbytné k obstarání věci. Dalším právem obstaratele je *právo na náhradu jiné vzniklé újmy*. Jinou újmou se rozumí taková újma, která nezahrnuje účelně vynaložené náklady. Jedná se například o odměnu za již vykonané práce, případný ušlý zisk obstaratele apod.

Předmětem závazku obstaratele je určitý výsledek (dokonání obstarání věci), nikoli tedy pouze činnost obstaratele. „Zavazuje-li se tedy obstaratel k výsledku, pak je zcela v souladu s tímto závazkem, že nese nebezpečí náhodného zmaření tohoto výsledku (obdobně jako u § 641).⁹² Umožněním objednateli odstoupit od smlouvy nezbavuje zákon objednatele současně práv z prodlení či z vadného plnění.

4.4.3 Odstoupení od smlouvy o obstarání prodeje věci

Také od smlouvy o obstarání prodeje věci lze v souladu se zákonem platně odstoupit. Vzhledem k tomu, že samotné ustanovení § 738 obč. zák. hovoří pouze o nutnosti stanovení poplatku pro případ odstoupení od smlouvy, nikoli však o důvodech vedoucích k možnému odstoupení od smlouvy, domnívám se, že od smlouvy o obstarání prodeje věci lze odstoupit analogicky ze stejných důvodů jako od smlouvy příkazní, neboť se smlouva o obstarání prodeje věci považuje za podtyp

⁹² MELZER, F. in ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek § 488 – 880*. Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 2176.

obecné příkazní smlouvy. Dále je také jistě možné odstoupit od této smlouvy z důvodů dohodnutých smluvními stranami. Jednou ze zákonem požadovaných náležitostí smlouvy je v tomto případě stanovení poplatku pro případ odstoupení od smlouvy před dohodnutou dobou určenou k prodeji věci. Není-li doba, v níž má být věc prodána, dohodnuta, platí dle § 740 obč. zák. doba tří měsíců.

Výše poplatku by měla odpovídat své funkci, tedy měla by zajišťovat rovnost zájmů smluvních stran. Poplatek by měl pokrývat náklady obstaratele, které byly účelně vynaloženy, nikoliv však zahrnovat část případné odměny. Je to z toho důvodu, že odstoupením od smlouvy sice objednatel odebírá obstarateli možnost, aby věc v předem dohodnuté době prodal a docílil tak vyplacení své odměny za tuto činnost, nicméně v této době není vůbec jisté, že by právo na vyplacení odměny vzniklo, tedy, že obstaratel věc v dohodnuté době prodá.

S ohledem na zásadu rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů může od smlouvy o obstarání prodeje věci odstoupit před stanovenou dobou také obstaratel. Vzhledem k tomu, že stanovení poplatku pro případ odstoupení od smlouvy před dobou dohodnutou ve smlouvě je nutnou náležitostí smlouvy, i v tomto případě náleží objednateli stanovený poplatek pro případ odstoupení od smlouvy. Také v tomto případě by výše tohoto poplatku měla být přiměřená a odpovídající nutným nákladům objednatele.

4.4.4 Odstoupení ubytovaného od smlouvy o ubytování před uplynutím dohodnuté doby

Ustanovení § 759 odst. 1 upravuje právo ubytovaného na odstoupení od smlouvy o ubytování před uplynutím dohodnuté doby. Zákon pouze stanoví, že případnou újmu vzniklou ubytovateli předčasným zrušením ubytování je ubytovaný povinen nahradit jen v případě, nemohl-li ubytovatel újmě zabránit. Mohl-li ubytovatel vzniku újmy zabránit, nemá na její náhradu právo.

4.4.5 Odstoupení od cestovní smlouvy

Zákazník může před zahájením zájezdu od cestovní smlouvy odstoupit, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu. Toto právo upravené v ust. § 852g odst. 1 obč. zák., může zákazník využít bez jakéhokoliv omezení vždy před zahájením zájezdu. Naproti tomu cestovní kancelář může před zahájením zájezdu od

cestovní smlouvy odstoupit jen ze dvou taxativně v občanském zákoníku vyjmenovaných důvodů, a to z důvodu zrušení zájezdu nebo z důvodu porušení povinností zákazníkem.

Odstoupení od smlouvy je i v těchto případech vyžadováno v písemné formě, musí být adresováno a doručeno druhé smluvní straně. Vypořádání smluvních stran v případě, že na zrušenou smlouvu již bylo některou ze smluvních stran poskytnuto plnění se provede dle zásad o bezdůvodném obohacení, jelikož odstoupením od smlouvy pozbylo plnění právního důvodu.

Po odstoupení od smlouvy před zahájením zájezdu je zákazník oprávněn požadovat po cestovní kanceláři poskytnutí jiného zájezdu nejméně v kvalitě odpovídající původním podmínkám cestovní smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku, proto je v případě využití jiného zájezdu nutno uzavřít mezi smluvními stranami novou cestovní smlouvu.

Zákon také stanoví povinnost cestovní kanceláře uhradit zákazníkovi pokutu ve výši 10 % z ceny zájezdu, pokud zruší cestovní kancelář zájezd ve lhůtě kratší než 20 dnů před termínem zahájení zájezdu. Právo zákazníka na náhradu škody touto povinností není dotčeno.

4.5 Odstoupení od smlouvy v dalších případech

4.5.1 Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo při úpravě ceny

Objednatel je dle § 635 odst. 3 obč. zák. oprávněn po oznámení nové ceny od smlouvy odstoupit. Neodstoupí-li bez zbytečného odkladu od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli cenu novou, ledaže ke zvýšení ceny došlo po překročení dohodnuté doby provedení díla. Tato úprava je zcela v souladu se zásadou rovnosti stran.

4.5.2 Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo při novém určení ceny

Dle § 636 odst. 2 obč. zák. je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy po oznámení nově určené ceny. Oznámení nově určené ceny musí být učiněno

zhotovitelem písemně, a to bez prodlení poté, co zhotovitel zjistí nutnost podstatného⁹³ překročení původně sjednané částky.

Odstoupí-li objednatel od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně určené ceny, avšak jen pokud měl z částečného plnění smlouvy majetkový prospěch.

Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo objednatele na náhradu škody, vznikla-li v důsledku nesprávného odhadu ceny zhotovitelem. „Vychází se z toho, že zhotovitel jakožto odborník v profesi by měl být schopen určit druh, rozsah a nákladnost prací nutných pro řádné provedení díla dle požadavků objednatele.“⁹⁴

Pokud objednatel od smlouvy bez zbytečného odkladu neodstoupí, ve třetím odstavci § 636 je zakotvena povinnost objednatele zaplatit nově určenou cenu díla. Chce-li objednatel přesto od smlouvy odstoupit, lze využít ust. § 642 odst. 1, avšak objednatel musí v tomto případě uhradit zhotoviteli částku odpovídající na práce již vykonané, nelze-li jeho dílo použít jinak, a nahradit mu účelně vynaložené náklady.

4.5.3 Odstoupení některého z účastníků od dohody o výměně bytu pro dodatečně vzniklé závažné okolnosti

Odstoupit od dohody o výměně bytu lze dle § 716 odst. 2 obč. zák. v případě, že dodatečně nastanou u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možné po něm spravedlivě požadovat splnění dohody o výměně bytu. Je však třeba takto učinit bez zbytečného odkladu, čímž není vyloučena povinnost k náhradě vzniklé škody.

Mezi závažné okolnosti způsobující nemožnost splnění dohody o výměně bytu se řadí například podstatné změny rodinných poměrů.

Přirozeně ani v případě výměny bytu není vyloučeno uplatnění práva na odstoupení od smlouvy z obecných zákonných, případně smluvených, důvodů.

⁹³ Podstatným překročením ceny určené odhadem se zpravidla míní zvýšení o více než 10% až 20% ceny díla dle okolností konkrétního případu.

⁹⁴ FIALA, J., KINDL, M., et. al. *Občanský zákoník*. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 1219.

4.5.4 Odstoupení od cestovní smlouvy pro změnu této smlouvy

Ustanovení § 852e odst. 1 obč. zák. obsahuje právo cestovní kanceláře oznámit změnu podmínek cestovní smlouvy zákazníkovi, pokud je k této změně nucena z objektivních důvodů před zahájením zájezdu. Ve druhém odstavci je zakotveno právo zákazníka na odstoupení od takto změněné cestovní smlouvy. Lhůtu pro uplatnění práva na odstoupení od cestovní kanceláří změněné cestovní smlouvy stanoví cestovní kancelář. Zákon však stanoví, že tato lhůta nesmí být kratší než 5 dnů od doručení návrhu na změnu cestovní smlouvy zákazníkovi. Pokud zákazník od cestovní smlouvy ve lhůtě určené v souladu se zákonem neodstoupí, má se za to, že se změněnými podmínkami cestovní smlouvy souhlasí.

5 Odstoupení od smlouvy z důvodů dohodnutých smluvními stranami

5.1 Typy smluv a smlouvy atypické

V důsledku historického vývoje se vytvořily typy smluv, které standardně upravují práva a povinnosti smluvních stran. Konkrétně se pod tímto pojmem skrývá smlouva kupní, nájemní, o dílo, apod. Tyto smlouvy byly, alespoň pokud se jedná o jejich zrušení odstoupením od smlouvy, předmětem předchozí kapitoly. Smluvní typy jsou obsaženy v občanském zákoníku, obchodním zákoníku (ten obsahuje i vlastní úpravu některých smluv upravených také v občanském zákoníku) a dalších právních předpisech.

Se zákonnými důvody by si však účastníci, a to zejména s ohledem na možnost uzavírání smluv v občanskoprávních předpisech nikoli výslovně upravených (tzv. inominátních, nepojmenovaných, atypických), nevystačily. Vzhledem k tomu, že soukromé právo, a občanské právo zvláště, staví na zásadě smluvní volnosti, lze nepochybně také uzavřít smlouvu, která není v občanském zákoníku upravena a v ní si v souladu s právními předpisy ujednat podmínky šité na míru uzavíranému smluvnímu vztahu. Žádná smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu zákona, anebo jej obcházet.

5.2 Smluvní svoboda vs. právní jistota

Důvody pro odstoupení od smlouvy nad rámec zákona lze ujednat přímo ve smlouvě. Nejednota názorů však panuje, pokud se jedná o otázku, zda lze ujednat právo na odstoupení od smlouvy v případném dodatku ke smlouvě, nikoli ve smlouvě samé. Dle mého názoru je vždy na vůli smluvních stran, jakým způsobem v mezích zákonných ustanovení vytvoří svůj právní vztah a jaké si dohodnou podmínky.⁹⁵ Mám za to, že smluvní strany si mohou (v případě, že jejich smluvní vztah trvá) dohodnout odlišné či upřesňující podmínky týkající se například právě možnosti odstoupení od smlouvy.

⁹⁵ Stejný názor zaujal Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 30. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 1507/99.

Opačný názor zastávají Mikeš a Švestka,⁹⁶ kteří jej opírají o vznik nežádoucího oslabení právní jistoty. „Proto je třeba úvahu o možnosti a přípustnosti i následné dohody smluvních stran o důvodu pro odstoupení od smlouvy odmítnout. Smluvním stranám však nic nebrání, aby místo dodatečné dohody o důvodu pro odstoupení od smlouvy následně ujednaly dohodu o zrušení závazku (§ 570 ObčZ).“

Dle mého názoru nemůže být omezeno právo upřesňovat smluvní podmínky v průběhu smluvního vztahu. Smluvní vztah může trvat dlouhou dobu, okolnosti, za nichž byla smlouva uzavřena již nemusí platit a pokud dojde k takové změně okolností, že smluvní strany naznačí, že je nezbytné doplnit či zpřesnit určitá smluvní ujednání, nic by jim nemělo bránit v tom, aby tak učinili například formou dodatku ke smlouvě.

Námítku, že strany mohou uzavřít dohodu o zrušení závazku nepovažují za zdařilou. Smluvní strany v okamžiku, kdy spolu jednájí o podmínkách smlouvy, nemohou předvídat všechny okolnosti, které mohou v budoucnu nastat. Pokud dojde k takové okolnosti, za níž hrozí, že se naplňování smluvních podmínek nebude vyvíjet směrem, který smluvní strany předvíдалy, je třeba smluvní podmínky upravit ke spokojenosti všech zúčastněných a k aktuálnímu nebo dále předvídanému stavu smluvního vztahu. Ujednání o možnosti užití práva odstoupení od smlouvy za splnění určitých podmínek nelze ztotožňovat či zaměňovat s dohodou o zrušení závazku dle § 570 obč. zák. Smluvní strany v době, kdy si přejí upravit svůj závazkový právní vztah, nemusí mít úmysl závazek zrušit či jej nahradit závazkem novým. A naopak v době, kdy již jsou skutkové okolnosti pro některou ze stran nevýhodné, nebo druhou stranou porušené, často nejsou podmínky pro to, aby došlo k dohodě o zrušení závazku. Proto by smluvním stranám nic nemělo bránit ujednat kdykoli v rámci svého závazkového právního vztahu možnost odstoupit od smlouvy, tedy i později po uzavření samotné smlouvy. Dle mého názoru tedy není omezení smluvní svobody dostatečně odůvodněno ochranou právní jistoty. Vždyť je po právu, pokud si strany sjednají možnost odstoupení od smlouvy nebo v souladu se zákonem odstoupí od smlouvy. Proč by tedy mělo být jiným způsobem řešen stejný problém,

⁹⁶ MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, č. 7, s. 283.

když rozdíl je pouze v tom, že by ujednání nebylo přímo ve smlouvě, ale v jejím dodatku uzavřeném později? Takový postup dle mého názoru žádným způsobem nenarušuje právní jistotu.

5.3 Vymínění odstoupení od smlouvy a sjednání odstupného pro tento případ

Dle ust. § 497 si každý z účastníků smlouvy může vymínit odstoupení od smlouvy a sjednat pro tento případ odstupné.⁹⁷ Na základě tohoto ustanovení si mohou smluvní strany smluvně upravit důvody a podmínky pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy. Samozřejmě toto ustanovení platí jak pro smlouvy výslovně v občanském zákoníku upravené, tak pro smlouvy v tomto zákoně, nebo dokonce v žádném soukromoprávním předpisu, neupravené.

Zatímco zákonné důvody práva na odstoupení od smlouvy jsou v zásadě vždy spojeny s porušením nějaké povinnosti některou ze smluvních stran, účastníci smlouvy mohou smluvně sjednat (slovy zákona „vymínit“) nad rámec zákona důvody další, jež nemusí nutně souviset s porušením právní povinnosti. V praxi se často objevuje ve smlouvách jako důvod smluvně sjednaného odstoupení od smlouvy např. nedodržení sjednaného termínu plnění, nedodržení závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí o uzavření smlouvy hlavní do určitého data, nenaplnění určité podmínky, kterou si strany ve smlouvě stanovily pod „sankcí“ možného odstoupení od smlouvy, nezískání úředního povolení, které je předpokladem možnosti plnění smlouvy, apod.

Soudní praxe dokonce dovodila, že důvody pro odstoupení od smlouvy nemusí být dohodnuty vůbec.⁹⁸ S tímto pojetím nejsem plně ztotožněna. Samozřejmě, že lze odstoupit od smlouvy, pokud si jedna ze stran uzavření smlouvy rozmyslí, avšak pokud pro odstoupení v tomto případě nejsou dány zákonné podmínky, měly by na řadu přijít podmínky smluvní. Pokud si strany ve smlouvě, před jejím uzavřením, případně v jejím dodatku dohodly výslovně možnost

⁹⁷ K odstupnému viz kapitola 6.4.3 této práce.

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 08. 2000, sp. zn. 25 Cdo 2240/99 (V uvedeném případě se jednalo o storno (tedy zrušení) kupní smlouvy na základě ujednání "v případě storna kupní smlouvy je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu podle § 544 obč. zák. ve výši 25 % smluvní ceny zboží". Nejvyšší soud dovodil, že „i kupující je oprávněn podle dohody účastníků od smlouvy odstoupit, a to v podstatě z jakýchkoli důvodů nebo bez uvedení důvodu.“).

odstoupení od smlouvy z jakéhokoli důvodu, je to jejich vůle a taková dohoda je možná a platná, i když podstatně narušuje jistotu smluvního vztahu. Pokud však smlouva pouze stanoví, že od smlouvy lze odstoupit a pro tento případ smluvní strany sjednávají odstupné bez toho, aby byly jakýmkoli způsobem vymezeny podmínky a důvody pro užití tohoto institutu, případně, že lze odstoupit od smlouvy bez toho, aby bylo uvedeno, že lze takto postupovat i bez uvedení důvodu, nezdá se mi toto řešení šťastné.

Vyvstává otázka, zda je takto přijaté pojetí vhodné. Mám na mysli, zda je vhodné, aby soudy vykládaly chybějící smluvní podmínky pro odstoupení od smlouvy tímto způsobem a zda by se k této otázce stavěly stejně v případě, že by toto bylo učiněno po uplynutí dlouhé doby od uzavření a plnění smlouvy. Důvodem mých pochybností o vhodnosti a platnosti takové dohody je skutečnost, že ujednání ve smlouvě musí být také určité a srozumitelné.

Zákon částečně na právě položenou otázku dává odpověď v ust. § 497 obč. zák., když možnost svévoleného odstoupení od smlouvy usměrňuje ve druhé větě citovaného ustanovení, dle které platí, že kdo smlouvu splní alespoň zčásti nebo přijme třeba jen částečné plnění, nemůže již od smlouvy odstoupit, ani poskytně-li odstupné. Toto omezení však platí pouze v případě, kdy si účastníci smlouvy opravdu dohodli pro případ zrušení smlouvy odstoupením odstupné.⁹⁹ Dohodnou-li se totiž účastníci smlouvy na možnosti odstoupit od smlouvy za podmínek stanovených smlouvou, aniž by pro tento případ sjednali odstupné, nejde dle právní praxe o dohodu ve smyslu § 497 obč. zák., ale o dohodu podle § 48 odst. 1 obč. zák.¹⁰⁰

Uvedené omezení považuji za správné. Pokud je smluvním stranám dána možnost odstoupit od smlouvy, je vždy třeba určit pravidla, za nichž lze tohoto institutu využít, a to zejména v zájmu zachování právní jistoty.

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1213/96 („Ustanovení § 497 obč. zák. 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.“).

¹⁰⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2545/99.

5.4 Storno smlouvy

Krátce se zmíním o pojmu storno smlouvy. Tento pojem se ve smlouvách vyskytuje často. Zejména pokud nejsou smlouvy psány odborníky z praxe, ale přímo smluvními stranami, lze nalézt mnohé nepřesné či zákonem neupravené výrazy. V současné době již není námitek proti stanovisku, že termín "storno" obsažený ve smlouvě představuje ekvivalent výrazu zrušení, které je pojmem v občanském zákoníku běžně užívaným.

„Pojmu storna kupní smlouvy v návaznosti na dohodnutou majetkovou sankci, kterou je pro ten který případ kupující povinen zaplatit, lze rozumět pouze v tom smyslu, že kupující je oprávněn podle dohody účastníků od smlouvy odstoupit, a to v podstatě z jakýchkoli důvodů nebo bez uvedení důvodů. Odstoupení od smlouvy, ať již ze zákona nebo na základě ujednání účastníků (§ 48 odst. 1 občanského zákoníku), nemůže být porušením smluvní povinnosti. Proto strana, která učiněným jednostranným úkonem platně od smlouvy odstoupila, neporušila žádnou smluvní povinnost, nýbrž pouze vykonala právo, které jí podle smlouvy náleželo.“¹⁰¹

Stornem smlouvy se tedy rozumí odstoupení od smlouvy se všemi předvídanými právními důsledky s odstoupením spojenými. Není-li ve smlouvě dohodnuto, že "stornovat" smlouvu může pouze jedna ze smluvních stran, může takto učinit kterákoli ze stran smlouvy, a to zejména s ohledem na zásadu rovnosti smluvních stran. Každý z účastníků je-li to ve smlouvě pro tento případ dohodnuto, je oprávněn poté, co druhá strana od smlouvy odstoupí, požadovat majetkovou sankci po odstoupivším účastníku. Jedná se o tzv. odstupné, nejde tedy o smluvní pokutu za zrušení smlouvy. Smluvní pokutu lze totiž sjednat, jak bude uvedeno v následující kapitole, pouze pro případ porušení smluvní povinnosti. „Odstoupení od smlouvy nelze kvalifikovat jako porušení povinnosti, neboť jde o výkon práva a proto je ujednání, v němž je vznik smluvní pokuty vázán pouze na výkon tohoto práva, absolutně neplatné.“¹⁰²

Nicméně, jak jsem již uvedla, z výše uvedeným pojetím práva na odstoupení od smlouvy z jakéhokoli důvodu či bez uvedení důvodů se neztotožňuji.

¹⁰¹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 10. 1999, sp. zn. IV. ÚS 276/99; rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 03. 1998, sp. zn. 3 Cdo 1398/96, publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 4/1999.

¹⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 32 Cdo 815/2007.

6 Právní důsledky odstoupení od smlouvy

Stěžejním ustanovením upravujícím důsledky odstoupení od smlouvy v občanskoprávních vztazích je § 48 odst. 2 obč. zák. Podle něj se smlouva odstoupením od smlouvy od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Tuto právní úpravu považují za správnou, neboť odstoupení od smlouvy přináší vážné důsledky, je tedy proto důležité, aby byly stanoveny podmínky a účinky jeho užití. Odstoupení od smlouvy má za následek zrušení smlouvy od samého počátku, čímž dochází k zániku právního důvodu, na jehož základě smlouva vznikla. Důsledek v podobě zrušení právních účinků smlouvy od počátku s sebou v právní praxi nese značné potíže. Blíže o nich bude pojednáno v textu dále.

Tuto situaci řeší ustanovení § 451 odst. 2 ve spojení s § 457 a 458 občanského zákoníku. Dle těchto ustanovení každý z účastníků je v případě zrušení smlouvy s účinky od počátku povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal, protože se jedná o bezdůvodné obohacení plněním na základě právního důvodu, který odpadl. Musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada. Nejednal-li ten, kdo obohacení získal, v dobré víře, musí být s předmětem bezdůvodného obohacení vydány i užítky z něho.

Užití ustanovení o povinnosti vydat bezdůvodné obohacení v případě zrušení smlouvy považují za správné. Jiné řešení by totiž nezajistilo rovnost účastníků smlouvy a relativní spravedlnost. Stanovit důsledky zrušení smlouvy je obtížné. Každá ze stran má zachovávat zásadu *pacta sunt servanda*, avšak ne vždy je možné tuto zásadu s ohledem na konkrétní okolnosti dodržet. Strana, která smlouvu svým právním úkonem ukončila, často pouze reaguje na porušení smlouvy druhou smluvní stranou a nenese podíl na této skutečnosti. Je nutné zajistit, aby práva a povinnosti ze zrušeného závazkového právního vztahu byly spravedlivě narovnány. Jakým jiným způsobem než užitím ustanovení o bezdůvodném obohacení toho lze dosáhnout?

6.1 Zrušení smlouvy (ex tunc)

Smlouva uzavřená mezi účastníky se dle § 48 odst. 2 obč. zák. **od počátku (ex tunc) ruší**, nebyl-li dohodou účastníků nebo právním předpisem stanoven jiný časový okamžik, od něhož se smlouva ruší. Zásadně se v občanském právu smlouva, respektive závazky smluvních stran, ruší s účinky *ex tunc*.¹⁰³ Tím není vyloučena možnost dohody o případném zrušení smlouvy s účinky *ex nunc*, jak tomu je zásadně v obchodních závazkových vztazích a v některých případech i dle návrhu nového občanského zákoníku. Osobně se přikláním k umožnění této smluvní volnosti. Dle mého názoru je v pořádku, když si strany mají po zrušení smlouvy vrátit vše, co na jejím základě získaly a v případě, že to není možné, nahradily hodnotu toho, co již vrátit nemohou. Každý účastník smlouvy by si měl již při uzavírání smlouvy uvědomit, jak důležitý krok činí, za jakých podmínek a jaké jsou možné následky. Hrozba uvedení vztahů do doby před uzavřením smlouvy by měla smluvní strany motivovat k tomu, aby dodržely podmínky uzavřené smlouvy a současně odradit od nikoli nezbytného rušení smluv.

Zrušení smlouvy je širším pojmem než odstoupení od smlouvy. Zrušením smlouvy má zákonodárce na mysli jak zrušení smlouvy (tj. zrušení závazku ze smlouvy) úkony účastníků (např. dohodou nebo jednostranným odstoupením od smlouvy), tak zrušení ze zákona (jako je tomu například v případě porušení fixní smlouvy). V řízení o vydání bezdůvodného obohacení soud jako předběžnou otázku posoudí, zda byl závazek ze smlouvy mezi účastníky zrušen.

Nejvyšší soud ČR¹⁰⁴ se také zabýval otázkou, zda smluvní ujednání, dle kterého „bude smlouva zrušena v neprospěch kupujícího“ při nezaplacení splátek kupní ceny, má charakter rozvazovací podmínky či odstoupení od smlouvy. Nejvyšší soud judikoval, že se v tomto případě nejedná o rozvazovací podmínku, tedy stranám je v případě neuhrazení splátek kupní ceny umožněno odstoupení od smlouvy. Takové ujednání však nelze vykládat jako dohodu o tom, že se smlouva bez dalšího ruší.

¹⁰³ Na rozdíl od obchodněprávní úpravy odstoupení od smlouvy, která stanoví zásadně odstoupení od smlouvy s účinky *ex nunc*. Podle § 349 odst. 1 obchodního zákoníku „odstoupením od smlouvy smlouva zaniká, když v souladu s tímto zákonem projev vůle oprávněné strany odstoupit od smlouvy je doručen druhé straně“.

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 06. 1998, sp. zn. 2 Cdon 235/97, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 22/98, s. 501.

Důležitým se jeví zdůraznit, že účinky zrušení smlouvy se projeví pouze mezi účastníky (smluvními stranami) zrušované smlouvy.¹⁰⁵

„Důsledky odstoupení od smlouvy spočívají v jejím zrušení od samého počátku, ledaže by z právního předpisu nebo dohody stran vyplývalo něco jiného; není-li tomu tak, zanikají odstoupením od smlouvy všechna práva a povinnosti smluvních stran plynoucí ze zrušené smlouvy.“¹⁰⁶ Některá práva a povinnosti, zejména pokud jde o nároky akcesorické vzniklé před tím, než došlo k odstoupení od smlouvy, však odstoupením nezanikají, například jde-li o nárok na smluvní pokutu. Viz dále kap. 6.4 této práce.

6.2 Odpadnutí závazku plnit

Pokud na zrušenou smlouvu nebylo zatím účastníky smlouvy plněno, závazek plnit práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy odpadá. Tento krok je logický. Nebylo-li ze smlouvy plněno, není mezi smluvními stranami nic, co by bylo třeba vypořádávat. Proto jediným důsledkem v tomto případě přichází do úvahy zánik závazku, který vznikl na základě zrušované smlouvy.

„Zánik závazkového právního vztahu nastává, přistoupí-li k původní právní skutečnosti, která tento vztah založila, právní skutečnost další, která ji zbavuje zcela nebo z části právních účinků. Zánik závazkového právního vztahu jako celku je třeba odlišovat od zániku jednotlivého práva či povinnosti věřitele, resp. dlužníka, kdy závazkový právní vztah trvá jinak dále (např. zaplacení jednotlivé splátky).“¹⁰⁷

Bylo-li na smlouvu, od níž bylo odstoupeno, třeba jen zčásti plněno, nastupuje, jak bylo i výše a zejména bude níže uvedeno, vypořádání stran podle zásad bezdůvodného obohacení. Byl-li plněn závazek pouze z části, odpadá závazek plnění zbytku smlouvy.

Odstoupit od smlouvy není možné, bylo-li v souladu s § 497 obč. zák. sjednáno pro případ odstoupení od smlouvy odstupné a smlouva byla již alespoň zčásti splněna nebo bylo-li přijato třeba jen částečné plnění. Zákon stanoví, že

¹⁰⁵ Stejně stanovisko zastává také Ústavní soud – viz Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, publikován ve Sbírce zákonů pod č. 307/2007 Sb.

¹⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 07. 06. 2007, sp. zn. 26 Odo 1188/2005.

¹⁰⁷ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné 2. Díl třetí, Závazkové právo. 4. doplněné vydání. Praha : ASPI, 2006, s. 145.

v takovém případě již nelze od smlouvy odstoupit, a to ani bylo-li by poskytnuto odstupné.

6.3 Vznik povinnosti vrátit druhému vše, co nabyl na základě zrušené smlouvy

Účastníkům zrušené smlouvy vzniká **povinnost vzájemně se majetkově vypořádat**. Vzájemné majetkové vypořádání smluvních stran, byla-li smlouva, podle níž si strany vzájemně plnily, neplatná nebo zrušena, je upraveno v § 457 obč. zák., který stanoví, že každý z účastníků je v takovém případě povinen vrátit druhému vše, co podle smlouvy dostal. Toto ustanovení je systematicky zařazeno mezi ustanovení upravující bezdůvodné obohacení. Vzájemně se tedy lze majetkově vypořádat **podle zásad bezdůvodného obohacení, pokud neexistuje speciální právní úprava**.

Dle ustálené soudní praxe¹⁰⁸ se citované ustanovení uplatní pouze a jedině v případě, že si strany závazkového právního vztahu **plnily vzájemně**. Restituční povinnost stíhá pouze účastníky smlouvy, tj. smluvní strany. Ze zákona tak vzniká tzv. **synallagmatický závazek**, v němž je povinnost obou stran k plnění na sebe vzájemně vázána.¹⁰⁹ Právo jedné smluvní strany na vydání poskytnutého plnění je podmíněno povinností vrátit druhé smluvní straně to, co podle smlouvy od ní přijala. Přirozeně platí zásada vyjádřená v § 560 obč. zák., že splnění závazku se může domáhat jen ten, kdo sám již svůj závazek splnil (tedy předmět bezdůvodného obohacení vrátil), popřípadě je připraven svůj závazek vůči druhé straně splnit, a zároveň s uplatněním svého práva vrací nebo nabízí vrácení toho, co přijal.

„Rozsah vydání bezdůvodného obohacení pro případ neplatné nebo zrušené smlouvy upravuje § 458 a § 459 obč. zák. To platí i pro situaci, kdy jedna ze smluvních stran nebude moci vrátit to, co na základě smlouvy obdržela, např. proto, že věc byla zničena. Této straně pak místo povinnosti naturální restituace vznikne povinnost poskytnout peněžitou náhradu, odpovídající hodnotě zničené věci v okamžiku vzniku bezdůvodného obohacení.“¹¹⁰

¹⁰⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 05. 2007, sp. zn. 26 Odo 804/2005.

¹⁰⁹ Srov. náleží Ústavního soudu ČR ze dne 10.10.2007, sp. zn. I. ÚS 383/05.

¹¹⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha : Linde Praha a. s., 2008, s. 1093.

Plnila-li jen jedna strana závazkového právního vztahu nebo jde-li o jednostranně zavazující smlouvu, synallagmatický vztah nenastává, ust. § 457 se neuplatní a povinnost vydat bezdůvodné obohacení se dovozuje z § 451 odst. 1, § 456 a § 458 obč. zák. Zajímavým se v této souvislosti jeví článek JUDr. Malenovského, dle jehož interpretačního závěru ust. § 457 obč. zák. „dopadá nejen na již uskutečněné oboustranné plnění stran smlouvy, ale i na plnění toliko strany jedné.“¹¹¹

Závěrem je třeba dodat, že i když se člověk přikloní k té či oné interpretaci, vždy dojde k závěru, že odstoupením od smlouvy vzniká povinnost vydat bezdůvodné obohacení, tedy vrátit druhému vše, co nabyl na základě zrušené smlouvy.

6.4 Smluvní ujednání nedotčená odstoupením od smlouvy

Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Každé pravidlo mívá výjimky ze svého použití. Nejinak je tomu i v tomto případě. Mezi výjimky z tohoto pravidla patří nárok na náhradu škody, pokud vznikla, nárok na zaplacení smluvní pokuty, nárok na úhradu sjednaného odstupného, smluvní ujednání týkající se volby práva, volby právního režimu obchodního zákoníku, způsobu řešení sporů (rozhodčí doložka), případně jiná ustanovení smlouvy, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.

„Dojde-li k zániku smlouvy v důsledku odstoupení od smlouvy, nelze uložit kterékoli smluvní straně plnění povinnosti na základě této smlouvy, poněvadž to by bylo ve smyslu § 451 odst. 2 obč. zák. plněním na základě právního důvodu, který odpadl. Názor, že práva na úhradu finančního plnění, která vznikla před odstoupením od smlouvy z porušení smlouvy, jejichž splatnost nastala před odstoupením od předmětné smlouvy, zůstávají nedotčena, nemá oporu v zákoně. Nedotčena zůstávají pouze práva vzniklá do zániku smlouvy odstoupením v důsledku porušení smluvních povinností, např. na úrok z prodlení, náhradu škody, event. smluvní pokutu.“¹¹²

¹¹¹ MALENOVSKÝ, R. K jednomu aspektu bezdůvodného obohacení v případě neplatné či zrušené smlouvy dle § 457 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2007, č. 21, s. 784.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 06. 2007, sp. zn. 32 Odo 622/2006.

Je samozřejmé, že zrušením smlouvy zanikají práva a povinnosti smluvních stran ze smlouvy vyplývající a nastupuje nutnost ukončený závazkový právní vztah uspořádat. Není možné ukládat některé ze smluvních stran povinnost plnit závazky ze zrušené smlouvy, pokud nejde o závazky vzniklé na základě zrušené smlouvy. Zrušená smlouva je bez právních účinků. Nikdo nemůže být vázán povinností splnit neúčinné ujednání. Jiné je to však pokud se týká následujících výjimek.

6.4.1 Nárok na náhradu škody

Není dotčen případný nárok na náhradu škody, vznikla-li v příčinné souvislosti s uplatněným odstoupením od smlouvy. Odpovědnost za škodu je v občanském zákoníku upravena v § 420 a násl. V souvislosti s odstoupením od smlouvy lze uvažovat o vzniku škody zaviněným porušením smluvní povinnosti. Jako příklad lze uvést ve smlouvě o smlouvě budoucí sjednaný závazek uzavřít do určité doby kupní smlouvu na nemovitost a následně odstoupit od tohoto závazku z důvodu lepší nabídky. V takovém případě k uzavření kupní smlouvy v souladu se zrušenou smlouvou o smlouvě budoucí kupní nemůže dojít a smluvní straně, která na základě uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní učiní další kroky k uskutečnění práv a povinností z kupní smlouvy, může při nerealizaci smlouvy vzniknout škoda. Za tuto škodu lze považovat například vyplacené zprostředkovatelské odměny bance v souvislosti se získáním úvěru, v souvislosti s nečerpáním půjčky, či ušlých úroků z úvěru, apod. Smluvní strana, která tyto kroky v dobré víře v souladu s uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí kupní učiní, má právo na náhradu vzniklé škody na tom, kdo svým jednáním škodu způsobil.

Přírozně musí být dodrženy pravidla pro uplatnění odpovědnosti za škodu. Škoda musí být vyčíslena, prokázána a v příčinné souvislosti s jednáním škůdce. Odstoupením od smlouvy vzniká tímto způsobem nový závazek, a to závazek k náhradě vzniklé škody.

6.4.2 Nárok na zaplacení smluvní pokuty

Pravidla pro nárok na úhradu sjednané smluvní pokuty nalezneme v § 544 a násl. občanského zákoníku. Smluvní pokutu si mohou smluvní strany sjednat pouze písemně. Vždy musí být domluvena její výše nebo stanoven způsob jejího určení.

Smluvní pokutu lze „platně vázat pouze na porušení smluvní povinnosti (jako je prodlení se zaplacením ceny), nikoli na výkon práva (jako je odstoupení od smlouvy).“¹¹³ Ustanovení § 544 odst. 1 obč. zák. je kogentní povahy (lze sjednat pouze pro případ porušení smluvní povinnosti), proto se od něj nelze smluvně odchýlit.

Právo odstoupit od smlouvy představuje výkon práva. Uplatněním práva na odstoupení od smlouvy nedochází k porušení jakékoli smluvní povinnosti. „Ujednání o smluvní pokutě pro výkon odstoupení od smlouvy jako pro výkon práva, které smluvní straně náleželo ze smlouvy (nikoli tedy pro nějaký z případů porušení jakékoli smluvní povinnosti), je v rozporu s účelem smluvní pokuty a jako takové neplatné pro rozpor s účelem zákona (§ 39).“¹¹⁴ Význam smluvní pokuty spočívá v tom, že hrozící majetková újma má motivovat dlužníka ke splnění smluvní povinnosti a věřiteli ulehčit situaci tím, že nemusí prokazovat vznik škody a její výši.

Nárok na smluvní pokutu je nárokem akcesorickým, a jako takový v důsledku odstoupení od smlouvy zaniká spolu se smlouvou. Jedinou výjimku představuje případ, kdy tento nárok na smluvní pokutu smluvní straně vznikl dříve než došlo k odstoupení od smlouvy. Také podle ustálené právní praxe¹¹⁵ **nárok na smluvní pokutu v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy.** Důsledky odstoupení od smlouvy spočívají v jejím zrušení od samého počátku, ledaže by z právního předpisu nebo dohody stran vyplývalo něco jiného. V důsledku odstoupení podle § 48 odst. 2 obč. zák. zanikají sice práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy, avšak nezaniká nárok na smluvní pokutu vzniklý ještě před odstoupením od smlouvy v důsledku dřívějšího porušení povinností.

Zavázaná strana není proto dále povinna na základě zrušené smlouvy plnit a oprávněná pozbývá právo na toto plnění. Bylo-li již podle zrušené smlouvy plněno, jsou strany povinny vzájemně takové plnění vypořádat dle zásad o bezdůvodném

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 08. 2004, sp. zn. 33 Odo 111/2004.

¹¹⁴ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. §1 – 459. Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 419.

¹¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 06. 2003, sp. zn. 33 Odo 131/2003 publikovaný ve svazku 26 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR pod C 2029; srov. např. nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 11. 10. 1999, sp. zn. IV.ÚS 276/99, rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 1032/96, publikovaný v časopise *Soudní judikatura* č. 2/98, příp. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1398/96 publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 4/1999.

obohacení. Odstoupením od smlouvy zanikají pro svoji akcesorickou povahu rovněž vedlejší závazky, na existenci hlavního závazku závislé. Takovými vedlejšími závazky jsou i závazky sloužící k zajištění splnění hlavního závazku, tedy obecně i závazek k zaplacení smluvní pokuty podle § 544 obč. zák. 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 důvod. Nárok na smluvní pokutu však v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu dřívějšího porušení smluvní povinnosti. Odstoupením od smlouvy realizuje smluvní strana svou vůli nebýt nadále účastníkem právního vztahu, v němž druhá smluvní strana nedodrží stanovené závazky, a uplatněním práva na smluvní pokutu takové jednání druhé smluvní strany sankcionuje a nahrazuje svou případnou majetkovou újmu. Z toho logicky vyplývá, že odstoupení od smlouvy se již existujícího nároku na zaplacení smluvní pokuty nedotýká. Odstoupením od smlouvy dochází k zániku povinnosti plnit původní závazek zajištěný smluvní pokutou, nikoli však vždy i k zániku povinnosti plnit smluvní pokutu jako důsledek neplnění původního závazku. Porušením smlouvy vzniká 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.

„Důsledky odstoupení od smlouvy spočívají v jejím zrušení od samého počátku, ledaže by z právního předpisu nebo dohody stran vyplývalo něco jiného; není-li tomu tak, zanikají odstoupením od smlouvy všechna práva a povinnosti smluvních stran plynoucí ze zrušené smlouvy. Nárok na smluvní pokutu v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu jejího dřívějšího porušení.“¹¹⁶

Pokud tedy k porušení závazku zajištěného smluvní pokutou za doby trvání smlouvy nedojde, zaniká odstoupením od smlouvy také závazek k plnění smluvní pokuty, neboť ten závisí na existenci hlavního závazku. Je-li odstoupením od smlouvy hlavní závazek zrušen, je zrušen také závazek k úhradě smluvní pokuty.

¹¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 07. 06. 2007, sp. zn. 26 Odo 1188/2005.

6.4.3 Nárok na úhradu sjednaného odstupného

Strany si mohou při uzavírání smlouvy a dohodování podmínek sjednat také tzv. odstupné. Odstupné lze charakterizovat jako **smluvně ujednanou jednorázovou peněžitou kompenzaci újmy poskytnutou odstupující smluvní stranou druhé smluvní straně**.¹¹⁷ Účelem odstupného je pomoci druhé smluvní straně překonat následky jednostranně zrušené smlouvy, a tedy zánik práv a povinností ze smlouvy vyplývajících. Možnost vyvázat se ze smlouvy zaplacením odstupného **musí být vždy smluvními stranami ujednána** buď přímo ve smlouvě, nebo v jejím dodatku.

Sjednané odstupné nemusí být složeno při uzavírání smlouvy, postačí pouze zavázat se ve smlouvě k jeho zaplacení. V případě, že dojde oprávněnou smluvní stranou k odstoupení od této smlouvy, vzniká povinnost této smluvní strany dostát svému závazku a uhradit sjednané odstupné. Strana, jež se zavázala dát odstupné, má právo buď trvat na splnění smlouvy, anebo zaplatit sjednanou částku odstupného a od smlouvy odstoupit. Zánik závazku tímto způsobem tedy přepokládá dva právní úkony. Jedním je oznámení druhé smluvní straně, že se tímto smlouva ruší a druhým je zaplacení sjednané částky představující odstupné. Odstoupením od smlouvy zaniká smlouva s původním závazkem a vzniká nový závazek, který směřuje k úhradě odstupného. Dojde-li k prodlení se zaplacením odstupného, je dlužník v prodlení se všemi zákonem předvídanými právními důsledky. Lze jen doporučit dohodnout při sjednávání možnosti a pravidel odstoupení od smlouvy s úhradou odstupného také lhůtu, v níž má být odstupné uhrazeno.

V současné době účinný občanský zákoník problematiku odstupného jako způsobu zániku závazku samostatně neupravuje. Chtějí-li smluvní strany využít tento způsob zániku závazkového právního vztahu, musí si odstupné **smluvně** sjednat. Zaplacením částky odstupného smluveného ve smlouvě je kterákoli ze stran oprávněna smlouvu zrušit. Je na vůli stran, zda si vymezí důvody, pro které lze smlouvu zrušit, či zda se dohodnou, že smlouvu je možno zrušit bez udání důvodu, pouze se zaplacením odstupného. I v tomto případě dochází k odstoupení od smlouvy zpravidla s účinky „ex tunc“, tj. od počátku, nesjednají-li si smluvní strany jinak.

¹¹⁷ Srov. SEDLÁČEK, J. *Obligační právo. 1.-3. díl.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, s. 102: „Odstupné je úplata, kterou jedna smluvní strana poskytuje druhé smluvní straně za to, že může od smlouvy ustoupiti.“

Dle ust. § 497 obč. zák. si každý z účastníků 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. Odstupné sjednané v souladu s § 497 obč. zák. představuje vedlejší úmluvu ve smlouvě hlavní. Každá ze smluvních stran může pro sebe vyhradit ve smlouvě možnost odstoupení od smlouvy, a pro případ jeho využití sjednat odstupné. Přirozeně lze možnost odstoupení od smlouvy s úhradou odstupného sjednat pro jednu, pro druhou, či pro obě smluvní strany (jde-li o dvoustranné právní úkony). Avšak zákon toto právo omezuje tím, že ten, kdo smlouvu splní alespoň zčásti nebo přijme jen částečné plnění, nemůže již toto právo za těchto podmínek využít, a to ani tehdy, poskytne-li druhé smluvní straně odstupné.

Soudní praxe dospěla k jiným závěrům, pokud se dohodnou „účastníci kupní smlouvy o možnosti odstoupit od smlouvy za podmínek stanovených smlouvou, aniž by pro tento případ sjednali odstupné.“ V takovém případě „nejde o dohodu ve smyslu § 497 obč. zák., ale o dohodu podle § 48 odst. 1 obč. zák.“¹¹⁸ Ustanovení § 497 obč. zák. upravuje případy, kdy si smluvní strana vymínila (dohodla se tak s druhou smluvní stranou) odstoupení od smlouvy a sjednala pro ten případ odstupné. Pouze při splnění těchto podmínek lze aplikovat druhou větu citovaného ustanovení o nemožnosti odstoupení od smlouvy.¹¹⁹ Je tedy třeba rozlišovat právo na odstoupení od smlouvy ze zákonných důvodů, ze smluvně sjednaných důvodů a ze smluvně sjednaných důvodů při sjednané úhradě odstupného.

Ust. § 497 obč. zák. také nedopadá na případy, kdy věřitel odstupuje od smlouvy z důvodu prodlení dlužníka. Možnost odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení dlužníka je upravena zákonem, konkrétně v § 517 obč. zák. Toto ustanovení však podmiňuje možnost odstoupení od smlouvy poskytnutím dodatečně přiměřené lhůty dlužníkovi ke splnění jeho závazku ze smlouvy. „Sjednají-li si účastníci smlouvy možnost od smlouvy odstoupit, bude se odstoupení od smlouvy řídit jejich ujednáním a není možno aplikovat podmínky dle § 517 odst. 1 obč. zák.“¹²⁰ Není tedy možné odepřít úhradu odstupného druhé smluvní straně s poukazem na nedodržení podmínek uvedených v § 517 odst. 1 obč. zák., které hovoří o možnosti

¹¹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2545/99.

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1213/96.

¹²⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 08. 2006, sp. zn. 30 Cdo 511/2006.

využití práva na odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení dlužníka v případě, že věřitel poskytne dodatečně přiměřenou lhůtu. Není-li tato lhůta ve smluvních ujednáních dohodnuta účastníky smlouvy, nelze žádat její dodržení s poukazem na zákonné ustanovení.

V soudní praxi se také ustálil právní názor, že dodatečně přiměřená lhůta poskytnutá věřitelem dlužníkovi, nemusí být dlužníkovi ani oznamována, tedy mu nemusí být ani známa. Věřitel má právo poskytnout svému dlužníkovi dodatečně přiměřenou lhůtu ke splnění jeho závazku vyplývajícího ze smlouvy, avšak není k tomu povinen. Využití věřitelova práva poskytnout dlužníkovi dodatečně přiměřenou lhůtu ke splnění jeho závazku nezabavuje dlužníka povinnosti dostát svým závazkům z platně uzavřené smlouvy.

6.5 Jiná ujednání, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy

6.5.1 Volba práva

Účastníci smlouvy si mohou dohodnout, podle jakého práva se bude posuzovat jejich závazkový právní vztah a řešit jejich případné spory. Jedná se o tzv. volbu práva, při které smluvní strany volí tzv. rozhodné právo. Ujednání o volbě práva lze učinit výlučně za situace, kdy smluvní strany mají bydliště, případně sídlo v různých státech. Volba práva totiž přichází v úvahu jen u závazkových (smluvních) vztahů, v nichž je obsažen mezinárodní prvek, a z tohoto důvodu se na ně vztahují ustanovení zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů. Volbu práva v závazkových vztazích upravuje § 9 citovaného zákona, dle něhož si účastníci smlouvy mohou zvolit právo, jímž se mají řídit jejich vzájemně majetkové vztahy; mohou tak učinit i mlčky, není-li vzhledem k okolnostem o projevené vůli pochybnost.

Jako rozhodné právo mohou smluvní strany zvolit právo platné na území určitého státu. Nemusí se jednat o právo, jemuž podléhá některý z účastníků závazkového právního vztahu. Může být tedy zvoleno i právo jiného, na smluvním vztahu nezúčastněného, státu.

K volbě práva dochází obvykle formou zvláštního ujednání v rámci uzavírané smlouvy s mezinárodním prvkem. Je však možné, aby takové ujednání bylo učiněno samostatně až po uzavření smlouvy.

Lze také, aby ujednání o volbě práva bylo smluvními stranami učiněno již před uzavřením smlouvy, které se má týkat. Podobně je možné vztáhnout ujednání na všechny smlouvy, které byly či budou mezi smluvními stranami uzavřeny, popř. na všechny smlouvy určitého druhu (např. kupní, o dílo, mandátní atp.).

Z logiky věci dle mého názoru vyplývá, že pokud se ujednání o volbě práva týká posuzování závazkového právního vztahu, jeho práv a povinností a řešení sporů z něj vzniklých, mělo by toto ujednání být dodrženo i v případě, že došlo odstoupením od smlouvy ke zrušení smlouvy. V případě, že by byl přijat opačný názor, došlo by k popření samotného smyslu sjednávání volby práva smluvními stranami.

6.5.2 Volba právního režimu obchodního zákoníku

Podle § 262 odst. 1 obch. zák. si smluvní strany mohou dohodnout, že se jejich závazkový právní vztah, který nespadá pod vztahy uvedené v § 261, bude řídit obchodním zákoníkem. Pokud by taková dohoda směřovala ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem, byla by neplatná. Taková dohoda musí být vždy učiněna v písemné formě.

Na rozdíl od občanského zákoníku, obchodní zákoník jasně stanoví, které nároky ze smlouvy překonávají odstoupení od smlouvy. Dle § 351 odst. 1 obch. zák. zanikají odstoupením od smlouvy všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy, ani smluvních ustanovení týkajících se volby práva nebo volby tohoto zákona podle § 262, řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.

Odstavec druhý téhož ustanovení 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 § 502. Vrací-li plnění strana, která odstoupila od smlouvy, má nárok na úhradu nákladů s tím spojených.

Mezi nároky překonávající odstoupení od smlouvy patří také ujednání o podřízení závazkového právního vztahu obchodnímu zákoníku. To tedy zůstává v platnosti i přes to, že některá ze smluvních stran využije platně svého práva a od smlouvy odstoupí.

Podřízení závazkového právního vztahu obchodnímu zákoníku má také další právní následky. Mezi hlavní z nich patří odlišná promlčecí lhůta umožňující uplatnění práva u soudu. „Úprava vydání plnění a jeho rozsahu v případě odstoupení od smlouvy, obsažená v ustanovení § 351 obch. zák., je v poměru k úpravě bezdůvodného obohacení v občanském zákoníku úpravou speciální, a tudíž ustanovení § 451 a násl. obč. zák. o bezdůvodném obohacení se v těchto případech nepoužijí. Z toho plyne též závěr, že práva vzniklá odstoupením od smlouvy jsou pouze práva založená ustanovením § 351 obch. zák., nikoli práva vyplývající z právní úpravy bezdůvodného obohacení obsažené v ustanovení § 451 až § 459 obč. zák.“¹²¹ Nejde jen o odlišnou délku promlčecí doby, která je dle obchodního zákoníku čtyřletá, ale také o úpravu počátku běhu promlčecí doby.

U práv vymahatelných u soudu začíná běžet promlčecí doba dle § 391 odst. 1 obch. zák. ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno u soudu, nestanoví-li tento zákon něco jiného. V ust. § 394 odst. 1 obch. zák. běží promlčecí doba u práv, jež vznikají odstoupením od smlouvy, ode dne, kdy oprávněná smluvní strana od smlouvy odstoupila. Soud se tedy v případě řešení konkrétního sporu musí vždy nejprve vypořádat s otázkou, jakým zákonem se závazky smluvních stran řídí, a poté vyrovnat s řešením otázky, zda jde o právo vzniklé odstoupením od smlouvy, nebo nikoli. Za práva vzniklá odstoupením od smlouvy ve smyslu § 394 odst. 1 obch. zák. je třeba považovat jen ta práva, která toto ustanovení zakládá (včetně jejich příslušenství). Jde především o právo na vrácení plnění poskytnutého druhou smluvní stranou před odstoupením od smlouvy (u peněžního závazku právo na vrácení plnění spolu s úroky) a právo strany, která od smlouvy odstoupila, na úhradu nákladů spojených s vrácením plnění. Jiná práva nelze považovat za práva vznikající

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 03. 12. 2008, sp. zn. 32 Cdo 2799/2007.

odstoupením od smlouvy, byť by byla posouzena jako práva na vydání užitků z bezdůvodného obohacení podle § 458 odst. 2 obč. zák.

6.5.3 Smluvní ujednání týkající se řešení sporů (rozhodčí doložka)

Smluvní strany mohou uzavřít smlouvu o rozhodci, případně přímo do smlouvy hlavní vtělit tzv. rozhodčí doložkou svou vůli podřídit svůj případný majetkový spor mezi nimi, s výjimkou sporů vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a incidenčních sporů, rozhodčímu řízení.

Řešení svého majetkového sporu v takovém případě odnímají z pravomoci soudu a na místo toho o sporu bude rozhodovat dle jejich ujednání rozhodce, více rozhodců či stálý rozhodčí soud (dále jen „rozhodce“). „Rozhodčí smlouva, i když má jako součást jiného smluvního textu podobu rozhodčí doložky, je vždy samostatným ujednáním o tom, že určitá věc nebo určité spory budou podřízeny rozhodčímu řízení.“¹²² Rozhodčí smlouva je tedy relativně samostatnou smlouvou, a proto je třeba vždy individuálně v každém konkrétním případě rozhodovat, zda se případná neplatnost smlouvy hlavní či její zrušení dotýká také ujednání o řešení případných sporů v rozhodčím řízení.

Nabízí se tedy otázka, co se děje s ujednáním smluvních stran o tom, že jejich spory budou řešeny v rozhodčím řízení, poté, co od hlavní smlouvy některá ze stran po právu odstoupí. Zůstává rozhodčí smlouva v platnosti, je-li vtělena ve smlouvě hlavní, která byla od počátku odstoupením zrušena?

O platnosti či neplatnosti odstoupení od smlouvy, vyvstane-li taková otázka, by měl rozhodovat (v souladu se sjednanou rozhodčí smlouvou) rozhodce. Byla-li vůle stran řešit spory v rozhodčím řízení a byla-li rozhodčí smlouva platně sjednána, měla by vzniklá otázka platnosti či neplatnosti odstoupení od smlouvy být řešena rozhodcem. Jinak by tomu však bylo v případě, že přímo rozhodčí smlouva by byla z nějakého důvodu neplatná. Například, pokud by byla uzavřena ve věci, v níž nelze uzavřít platnou rozhodčí smlouvu (rozhodčí smlouvu lze platně sjednat jestliže by v případě soudního sporu mohly smluvní strany uzavřít soudní smír dle § 99 o.s.ř.).

¹²² Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 05. 2008, sp. zn. 5 Cmo 141/2008, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 21/2008, s. 803.

Ke stejnému závěru se přiklání také Nejvyšší soud ČR, když ve svém rozsudku uvádí: „Nevztahuje-li se důvod neplatnosti smlouvy na rozhodčí doložku, týkající se sporů z této smlouvy, nemá neplatnost smlouvy vliv na platnost rozhodčí doložky. Týká-li se rozhodčí doložka (smlouva) všech sporů, které by v budoucnu vznikly z určitého právního vztahu (smlouvy), vztahuje se i na spor o určení neplatnosti odstoupení od smlouvy.“¹²³

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 29 Odo 1222/2005.

7 Odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti

7.1 Princip kauzální souvislosti a princip abstrakce

V praxi se stala zvláště diskutovaným problémem **otázka účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti**. V této práci se zaměřím pouze na nabývání věcí nemovitých, které v praxi činí větší potíže než nabývání věcí movitých.¹²⁴ Nabývání věcí movitých se zásadně řídí principem tradice, kdy se vyžaduje faktické odevzdání a převzetí věci.

Smluvní převod vlastnického práva k movitým i nemovitým věcem je v České republice zpravidla dvoufázový (srov. § 133 obč. zák.). Dvoufázovost smluvního převodu vlastnictví se projevuje tím, že se rozlišuje **právní důvod** (*iustus titulus adquirendi*) a **právní způsob nabytí vlastnictví** (*modus adquirendi dominii*).¹²⁵ Pro řádné nabytí vlastnického práva musí být tyto podmínky naplněny kumulativně. V teorii se hovoří o tzv. **principu kauzální souvislosti**.¹²⁶

Smlouva představuje nezbytný předpoklad nutný pro změnu vlastníka, nicméně až provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dochází k nabytí vlastnického práva. Smlouva se považuje za právní důvod (titulus) nabytí, a jako taková zakládá závazkověprávní (obligačněprávní) účinky. Tyto představují první fázi důležitou pro nabytí vlastnického práva, avšak k nabytí vlastnického práva či jiného věcného práva nestačí. „Smlouvou vzniká nabyvateli závazkový (obligačněprávní) nárok požadovat na zciziteli především převedení vlastnického práva k věci. Vlastnické právo či jiné věcné právo k nemovitosti vznikne (konstituuje se), neboli věcněprávní - translační účinky nastanou až vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu (druhá fáze - právní způsob převodu neboli modus).“¹²⁷

S ohledem na § 133 odst. 2 občanského zákoníku je nezbytné odlišovat závazkověprávní (obligační) účinky prodeje vyvolané kupní smlouvou od

¹²⁴ Je tomu tak i proto, že § 133 odst. 1 týkající se nabývání movitých věcí je dispozitivní a strany se proto mohou dohodnout na odchylné úpravě, naproti tomu v odstavci druhém a třetím § 133, který se týká nabývání věcí nemovitých, nalezneme úpravu kogentní, od níž se nelze odchýlit.

¹²⁵ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 01. 2006, sp. zn. 29 Odo 312/2003.

¹²⁶ DAUBNER, R. Princip abstrakce a jeho souvislost s ochranou dobré víry v právu. *Právní rozhledy*, 1994, č. 6, s. 189, 191.

¹²⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006.

věcněprávních (věcných) účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kterým se konstituuje vlastnictví k nemovité věci.¹²⁸ Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, **smlouva** směřující k převodu vlastnického práva je **právním důvodem** jeho převodu, sama však jeho převod nepůsobí, protože má jen závazkověprávní (obligační) účinky. **Právním způsobem** nabytí vlastnického práva k nemovitostem, který má translační (převodní) účinky, je **vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí**, pokud se jedná o nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí, nebo **okamžik účinnosti smlouvy**, jde-li o nemovitosti, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Na základě požadavku vkladu věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, došlo k výraznému odlišení závazkověprávních účinků smlouvy od jejich účinků věcněprávních. Vlastnické právo přechází dnem vkladu do katastru.¹²⁹

Opakem principu kauzální souvislosti je **princip oddělenosti a abstrakce**, který platí ve Spolkové republice Německo, proto je o něm pojednáno v kapitole osmé, na kterou tímto odkazují.

Do konce roku 1992 platil na našem území při nabývání vlastnického práva k nemovitostem tzv. **princip konsenzuální**, při kterém se nemovitosti nabývaly účinností smlouvy. Smlouva tedy měla jak obligačněprávní, tak věcněprávní účinky. Dnes je tento princip nahrazen u nemovitých věcí výše uvedeným principem kauzální souvislosti. Avšak v současné době, kdy se připravuje nový občanský zákoník je stále častěji diskutována¹³⁰ otázka, zda zachovat současný model stojící na učení o titulu a modu, či zda zavést zásadu konsenzuální, na jejímž základě by vlastnické právo přecházelo již účinností smlouvy.

¹²⁸ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 06. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98, publikovaný ve Sb.n.u.US: Svazek č. 18, Ročník 2000, Nález č. 86, s. 233.

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 02. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/1997, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 17/2000.

¹³⁰ Jako příklad lze zmínit článek prof. Eliáše – viz ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659, jehož závěry nesdílí například JUDr. Remunda – viz REMUNDA, I. Převod vlastnického práva k nemovitosti – pohled z praxe. *Právní rozhledy*, 2004, č. 22, s. 838, případně Mgr. Ing. Baudyš – viz BAUDYŠ, P. K návrhu zřizovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 907. K diskusi přispěl také VEČEŘE, K. Co je třeba také zohlednit při úvahách o právní úpravě převodů věcných práv k nemovitostem. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 910.

7.2 Vliv odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti na vlastnické právo

Od kupní smlouvy, jíž se převádí nemovitost, případně zřizuje věcné právo (věcné břemeno, zástavní práva, apod.), které se zapisuje do katastru nemovitostí lze v souladu se zákonem stanovenými nebo smluvně dohodnutými podmínkami odstoupit. I v tomto případě se zrušuje smlouva zpravidla (není-li dohodnuto jinak) od počátku a zaniká tak právní důvod ke splnění závazků, ke kterým se smluvní strany smluvně zavázaly. Výše bylo vysvětleno, že k nabytí vlastnického práva k nemovitosti je zapotřebí nejen platný právní důvod, tedy smlouva, ale také právní způsob nabytí, tj. zápis do katastru nemovitostí. A právě tato dvoufázovost nabývání vlastnického práva zvláště u nemovitých věcí se v minulosti stala předmětem mnoha diskusí.

Spornou se stala především otázka věcněprávních účinků odstoupení od kupní smlouvy v případě, kdy poté, co bylo vloženo vlastnické právo kupujícího do katastru nemovitostí, prodávající od kupní smlouvy odstoupil.

7.2.1 Přehled zásadní judikatury k otázce vlivu a účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem

Potřeba vyřešení otázky vlivu a účinků smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem byla ožehavým tématem, které se soudy snažily vyřešit různými rozhodnutími. Zásadním problémem se stala otázka, **zda platným odstoupením od smlouvy dochází či nedochází k obnovení vlastnického práva odstoupivšího prodávajícího.**

Mezi první soudy zabývající se touto otázkou patřil Vrchní soud v Praze,¹³¹ který došel k závěru, že pokud prodávající od kupní smlouvy po právu odstoupil, má to za následek zrušení kupní smlouvy, jakož i práv a povinností z ní vzešlých, a to od počátku. Tímto však **nedochází bez dalšího k obnovení vlastnického práva odstoupivšího prodávajícího k převedené nemovitosti.** Tedy sice se zrušují obligačněprávní účinky smlouvy, nicméně věcněprávní účinky smlouvy (účinky vkladu vlastnického práva k převedené nemovitosti do katastru nemovitostí) samotným odstoupením od smlouvy nezanikají. Z výše uvedeného vyplývá, že

¹³¹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 07. 10. 1996, sp. zn. 11 Cmo 165/96, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 1/1997, s. 38.

Vrchní soud dovodil, že ke změně zápisu v katastru nemovitostí je třeba následně prohlášení kupujícího, že prodávajícímu vydává zpět převáděnou nemovitost, nebo následná žaloba prodávajícího o určení vlastnického práva k převáděné nemovitosti.

S těmito závěry se však neztotožnil Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozsudku ze dne 11. 03. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97,¹³² vyslovil kontroverzní názor, že odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt kupující vlastnické právo k nemovitosti, čímž **se bez dalšího obnovuje původní stav**. Nejvyšší soud tímto rozhodnutím vyjádřil svůj právní názor, dle kterého má odstoupení od smlouvy nejen obligačněprávní účinky, ale také účinky věcněprávní. Zápis prodávajícího do katastru nemovitostí má tedy pouze deklaratorní¹³³ charakter a měl by být proveden na základě určovací žaloby vyvolané prodávajícím, nevydá-li kupující prodávajícímu nemovitost dobrovolně. Lze poznamenat, že Nejvyšší soud z tohoto rozhodnutí čerpá s jistými ústupky dodnes.

Také velký senát Nejvyššího soudu ČR¹³⁴ dovodil, že odstoupí-li převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, zaniká právní důvod nabytí vlastnického práva (*titulus acquirendi*) s účinky "od počátku". Následkem toho je skutečnost, že **převodce je nadále (nikdy nepřestal být) vlastníkem převáděných nemovitostí**. „Na tomto závěru nic nemění ani skutečnost, že podle (s účinky "od počátku" zrušené) smlouvy bylo ve prospěch nabyvatele vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, neboť s účinky "od počátku" byl odklizen také právní způsob nabytí vlastnického práva (*modus acquirendi*); není-li tu totiž (s účinky "od počátku") právní důvod nabytí vlastnického práva, nemůže mít vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí provedený na jeho základě sám o sobě jakékoliv právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy.“ Dle tohoto rozhodnutí tedy „platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák.

¹³² Rozsudek publikovaný v časopisu *Právní rozhledy* č. 8/1998, s. 419.

¹³³ Odlišné stanovisko k deklaratornímu zápisu prováděnému záznamem vlastnického práva do katastru nemovitostí zaujal např. JUDr. Balák – viz BALÁK, F. Odlišná stanoviska k rozhodnutím publikovaným ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek po druhé. *Soudní rozhledy*, 2001, č. 5, s. 141, který se přiklání k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí prováděnému výmazem vkladu práva. Odlišné stanovisko ke stanovisku JUDr. Baláka zaujal JUDr. Vrcha – viz VRCHA, P. Několik poznámek (nejen) k odlišnému stanovisku F. Baláka k Rc 44/2000 (k právním důsledkům odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti). *Soudní rozhledy*, 2001, č. 8, s. 263.

¹³⁴ Rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 06. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.

zrušují (zanikají) od počátku obligační a věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, na základě které nabyt (měl nabyt) účastník smlouvy vlastnické právo, a ve vlastnictví nemovitostí je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo.¹³⁵

Toto rozhodnutí nepovažuji za správné. Dle mého názoru **zanikají odstoupením od smlouvy pouze obligačněprávní účinky, čímž dochází** nikoli k absenci právního důvodu od počátku, nýbrž **k odpadnutí právního důvodu s účinky od počátku**. Smlouva a závazky z ní plynoucí odstoupením zanikly, avšak není možné tvrdit, že převodce byl a nikdy, tedy ani po dobu platnosti a účinnosti translační smlouvy, nepřestal být vlastníkem nemovitosti. Na nemovitosti v mezidobí, kdy byla smlouva o jejím převodu platná a účinná, mohl nabyvatel učinit různé změny, které je možno považovat za zhodnocení převáděné nemovitosti, či naopak změny znehodnocující převáděnou nemovitost. Odstoupením od smlouvy zanikl právní titul k převodu nemovitosti zásadně s účinky od počátku, avšak to nutně nemusí znamenat od počátku neexistující právní důvod převodu nemovitosti. Mám za to, že odstoupením od smlouvy, byť s účinky od počátku, dochází k odpadnutí právního důvodu.

Odstoupením od smlouvy tedy zanikají obligačněprávní účinky smlouvy. To má význam také pro účinky věcněprávní. **Věcněprávní účinky nemohou bez obligačněprávních účinků existovat**, proto zanikají také, avšak dle mého názoru **tím nedochází k obnově vlastnického práva převodce**. Převodce měl vůli vlastnické právo ztratit, proto nemůže svým vlastním právním úkonem, byť z důvodu porušení smlouvy druhou smluvní stranou, bez dalšího znovu nabyt vlastnické právo. **Následky zrušení smlouvy zákon předvídá a poskytuje řešení pomocí stanovené povinnosti vydání bezdůvodného obohacení**. Nejčastějším případem vypořádání bezdůvodného obohacení představujícího neodůvodněný zápis v katastru nemovitostí bude mít za následek znovu zapsání převodce, avšak nedochází k „obnově“ vlastnického práva bez dalšího.

¹³⁵ Rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 06. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.

7.2.2 Vypořádání právního vztahu po odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitostí

Pokud je v České republice nabývání vlastnického práva k nemovitostem postaveno na principu kauzální souvislosti, mám za to, že dvoufázovost nutná k převodu vlastnického práva k nemovitostem je sice k nabytí vlastnictví nezbytná, avšak nikoli neoddělitelná. Proto dle mého názoru nemohou zaniknout odstoupením od smlouvy jak obligačněprávní, tak věcněprávní účinky smlouvy, jelikož smlouva s ohledem na dvoufázovost převodu vlastnického práva věcněprávní účinky nemá. Věcněprávní zápis v katastru nemovitostí však po odpadnutí právního důvodu převodu nemovitosti nemůže existovat, proto je třeba vypořádat tento zaniklý právní vztah. Otázkou stále zůstává, jakým způsobem je možno napravit nesprávný zápis v katastru nemovitostí.

Ve výše citovaných rozhodnutích bylo vysloveno, že katastr nemovitostí může zapsat vlastnické právo prodávajícího na základě prohlášení kupujícího o tom, že vydává prodávajícímu nemovitost. Tento způsob navrhovaného řešení se mi nejvíce jeví jako správný. V případě, že prodávající odstoupí od kupní smlouvy, kterou byla převedena nemovitost na kupujícího, zaniká právní titul tohoto převodu, avšak v katastru nemovitostí je stále zapsán jako vlastník kupující. Opravdu postačí katastru nemovitostí jako právní titul k provedení zápisu do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka, že vydává nemovitost zpět do vlastnictví prodávajícímu?

A co když se poté odstoupení prodávajícího od smlouvy ukáže jako vadné, případně prohlásí-li kupující své prohlášení doručené katastru nemovitostí za neplatné, podvodné, apod.? Sporných otázek se může objevit i mnohem více. Je mi známo, že katastrální úřady jsou schopny zapsat vlastnické právo na základě libovolných (i neověřených) prohlášení,¹³⁶ avšak právě tento přístup, zejména s ohledem na skutečnost, že se jedná o úřad, který by měl požívat důvěryhodnosti v pravdivost a správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí, se mi zdá nepřilíš vhodný.

¹³⁶ Například je mi znám případ, kdy katastr nemovitostí zapsal pozemek včetně budovy garáže do vlastnictví společného jmění manželů po více než 10ti letech od rozvodu manželství a vypořádání SJM na základě prohlášení pracovnice obecního úřadu (na žádost rozvedené manželky) o tom, že rozvedení manželé jsou stále manžely. V době, kdy na toto pochybení katastrálního úřadu přišel náhodou vlastník těchto nemovitostí, byly již předmětné nemovitosti zapsány jako spoluvlastnictví rozvedených manželů a veškeré možnosti obrany promlčené.

Jaký by tedy měl být správný právní postup v případě, že došlo ke změně zápisu vlastníka v katastru nemovitostí, přestože ke změně skutečného vlastníka nedošlo (například proto, že bylo od uzavřené smlouvy po právu odstoupeno nebo byla smlouva relativně nebo absolutně neplatná)? Přestože je v katastru nemovitostí zapsán jako „vlastník“ někdo, kdo vlastnické právo k nemovitosti nenabyl, dle § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem je ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. lednu 1993 v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Toto ustanovení vyjadřující zásadu právní jistoty, že stav zapsaný v katastru odpovídá skutečnému (faktickému i právnímu) stavu, je třeba dodržovat.

Jako správné řešení se nabízí podání určovací žaloby. V rámci této žaloby by soud posoudil platnost odstoupení od smlouvy jako otázku předběžnou a na základě tohoto určení by bylo možno vlastnické právo prodávajícího do katastru nemovitostí zapsat. Lze se přiklonit k závěrům výše uvedených soudů, že by se jednalo o zápis deklaratorní. Dle mého názoru by v katastru nemovitosti mělo být uvedeno, že jsou předmětné nemovitosti postiženy probíhajícím soudním řízením. Lze také doporučit, aby si prodávající zajistil návrhem na předběžné opatření záruku, že kupující nepřevede po dobu sporu nemovitost na třetí osobu či osoby. Takovému předběžnému opatření by mělo být bez výhrad v souladu s požadavkem předcházení dalších sporů, vyhověno.

„Vlastník“ zapsaný v katastru nemovitostí se stává okamžikem doručení platného odstoupení prodávajícího od smlouvy nikoli vlastníkem, ale pouhým držitelem nemovitosti.¹³⁷ Držitelem dle § 129 odst. 1 obč. zák. je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Ten, kdo drží neoprávněně nemovitost, je povinen v souladu s ustanoveními o bezdůvodném obohacení tuto nemovitost vydat jejímu skutečnému vlastníkovi. V takovém případě má skutečný vlastník právo žalovat dle ustálené judikatury na vyklizení nemovitosti. Pokud však skutečný vlastník nemovitost nedoručí ani není jeho vlastnictví zapsáno v katastru

¹³⁷ BAUDYŠ, P. K vydání nemovitosti nabyté z titulu bezdůvodného obohacení. *Ad notam*, 1998, roč. 4, č. 3, s. 63.

nemovitostí, potom je vhodné podat jak žalobu na určení vlastnického práva k nemovitosti, tak na povinnost neoprávněného držitele nemovitost vyklidit.

7.3 Účinky odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem v případě, že právní nástupce ještě před odstoupením právního předchůdce od smlouvy nemovitost převedl na třetí osobu

Ještě složitější právní situace nastává v případě, že dojde k odstoupení prodávajícího od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti až poté, co byla nemovitost původním nabyvatelem dále převedena na třetí osobu, odlišnou od účastníků původní smlouvy.

7.3.1 Přehled zásadní judikatury k otázce účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem v případě, že právní nástupce ještě před odstoupením právního předchůdce od smlouvy nemovitost převedl na třetí osobu

Původně zastával Nejvyšší soud ČR¹³⁸ názor, že **dodatečné odpadnutí právního důvodu**, na jehož základě se stal převodce vlastníkem věci, kterou dále převedl na dalšího nabyvatele, **nemůže mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře**. Proti tomuto rozhodnutí byla podána ústavní stížnost. Ústavní soud ČR¹³⁹ prohlásil, že ochrany vlastnického práva se může dovolávat i ten, kdo tvrdí, že je vlastníkem, ačkoli právní stav evidence vlastnického práva svědčí někomu jinému, ale zároveň dovodil, že **z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto závazkového 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 obč. zák. 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

¹³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 2/2000, s. 70.

¹³⁹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 01. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000.

a svobod (dále jen Listiny), neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem.“¹⁴⁰ Naopak třetí osoba, která platně nabyla vlastnické právo, požívá nárok na ochranu i vůči původnímu vlastníku dle čl. 11 odst. 1 Listiny za podmínky, že toto věcné právo nabyla v dobré víře a v souladu s podmínkami stanovenými v § 39 obč. zák. Nemůže tedy dojít k restituci (navrácení v předešlý stav) v případě, že nabyvatel již nemá nemovitost, která byla předmětem koupě, ve svém vlastnictví.

Mezitím však Nejvyšší soud ČR zaujal stanovisko k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve kterém uvádí (bez hlubší argumentace), že „**odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul**, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, **a obnovuje se původní stav**. 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. Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.“¹⁴¹

Posledně uvedený závěr byl potvrzen také stanoviskem Nejvyššího soudu ČR k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák., sp. zn. Cpjn 201/2005. Argumentace v tomto rozhodnutí je následující: „Zrušení smlouvy s účinky "od počátku" znamená nejen to, že smlouva ztrácí své právní účinky a že neposkytuje základ pro právní vztahy účastníků; mezi účastníky smlouvy se zrušení smlouvy "od počátku" projevuje zejména tím, že se "od počátku" obnovují jejich práva a povinnosti v té podobě, v jaké je měli k předmětu smlouvy před uzavřením smlouvy (tedy že se obnovuje "původní stav"), a to bez 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). Bylo-li na základě takto zrušené smlouvy plněno, jde o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního

¹⁴⁰ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 01. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000. Článek 11 odst. 1 Listiny zní: *Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.*

¹⁴¹ Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 06. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. Rc 44/2000.

důvodu, který odpadl (srov. § 451 odst. 2 obč. zák.), a každý z účastníků zrušené smlouvy je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal (srov. § 457 obč. zák.). Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti "od počátku" totiž, s účinky "od počátku", zaniká právní titul, na základě kterého nabyvatel nabyl vlastnické právo k nemovitosti; mezi účastníky smlouvy je po zrušení smlouvy takový právní stav, jaký byl před uzavřením smlouvy, a to nejen z hlediska obligačních účinků smlouvy, ale i účinků věcněprávních. To se projevuje zejména tím, že převodce je nadále vlastníkem nemovitosti a že - bez zřetele k uzavřené smlouvě - vlastně nikdy nepřestal být vlastníkem smlouvou převáděných nemovitostí.¹⁴²

Dále se v odůvodnění tohoto stanoviska uvádí, že „je totiž na místě přednostně přiznat právo na ochranu "převodci", neboť jeho vlastnické právo k předmětu všech uvedených vztahů stojí na počátku a je nepřístupné, aby bylo v důsledku těchto vztahů popřeno.“

Odlíšné stanovisko k tomuto rozhodnutí občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR vyjádřilo zejména¹⁴³ pět soudců Nejvyššího soudu, kteří zastávají názor již dříve vyjádřený v nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000 a opírají jej o princip právní jistoty, který zahrnuje také princip šetření nabytých práv.

Prakticky stejné závěry jako stanovisko Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cpjn 201/2005, poskytuje rozsudek Nejvyššího soudu ČR¹⁴⁴ zastávající názor, že „odstoupí-li převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, zaniká právní důvod nabytí vlastnického práva (*titulus acquirendi*) s účinky "od počátku"; uvedené pak má mimo jiné za následek, že **převodce je nadále (nikdy nepřestal být) vlastníkem převáděných nemovitostí**. To platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem.“

¹⁴² Stanovisko Nejvyššího soudu ČR k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák., ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005.

¹⁴³ V odborné literatuře se proti tomuto stanovisku Nejvyššího soudu postavila například soudkyně Okresního soudu v Přerově JUDr. Pavla Pjajčíková in PJAJČÍKOVÁ, P. „Ne“ jednomu stanovisku Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, 2006, č. 22, s. 828 – 829.

¹⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 06. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.

Vzhledem k výše uvedeným kontradiktorním rozhodnutím a z toho plynoucí nejednotnosti rozhodování na Nejvyšším soudu ČR, byl podán k Ústavnímu soudu ČR návrh na zrušení § 48 odst. 2 obč. zák. Ústavní soud ČR ve svém nálezu¹⁴⁵ zamítl tento návrh s následujícím odůvodněním: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - **smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů**, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a **nezaniká**.“ Ústavní soud ČR se tedy opětovně¹⁴⁶ přiklonil k závěru, že odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem má dopad pouze na smluvní strany a nemůže zasáhnout práva třetích osob nabytá v dobré víře.

K přehodnocení řešení dané problematiky došlo na Nejvyšším soudu ČR až v roce 2008, když velký senát Nejvyššího soudu ČR č. 31 pod vedením JUDr. Ištvánka vyslovil, že „I. Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 obč. zák. se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu článku 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.

II. Nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy č. 2 byli (jako kupující) se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit.“¹⁴⁷

¹⁴⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 16.10.2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, publikován ve sbírce zákonů pod č. 307/2007 Sb.

¹⁴⁶ Stejný závěr byl vyjádřen již nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 23. 01. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, srov. výše.

¹⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 01. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

7.3.2 Závěry plynoucí z citované judikatury

Lze tedy shrnout, že původně se judikatura soudů klonila k názoru, že odstoupení od smlouvy mezi dvěma subjekty nemůže mít vliv na další nabyvatele v dobré víře. Občanskoprávní kolegium Nejvyššího soudu ČR však přijalo výkladové stanovisko odlišné – odstoupením od smlouvy dochází i k zániku práv dalších nabyvatelů. Nesouhlasné stanovisko k tomuto názoru zaujal senát Nejvyššího soudu ČR č. 22 Cdo¹⁴⁸ (v čele s JUDr. Spáčil, CSc.) i Ústavní soud ČR, který vyslovil závěr, že ústavně správným je výklad, že odstoupením od smlouvy právní vztahy třetích osob dotčeny nejsou. V současné době také Nejvyšší soud ČR přehodnotil své původní stanovisko a vyslovil, že účinky odstoupení od smlouvy se dotýkají pouze smluvních stran zrušené smlouvy, nikoli třetích osob, pokud nabyly vlastnického právo se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře.

Z tohoto základního přehledu rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR vyplývá existence dvou skupin názorů.

První tvrdí, že odstoupením od smlouvy se smlouva v souladu s § 48 odst. 2 obč. zák. od počátku ruší, tudíž nikdy nevyvolala a ani nemohla vyvolat právní účinky. Původní nabyvatel se nikdy nestal vlastníkem nemovitosti, a proto nemohl ani převést vlastnické právo na dalšího nabyvatele, který (ne)nabyl vlastnické právo od nevlastníka. Proto "se obnovují"¹⁴⁹ všechna práva původního vlastníka a třetí osoba vlastnické právo nenabude.

Druhý názor¹⁵⁰ konstatuje, že odstoupení od smlouvy má jen obligační účinky mezi původním prodávajícím a původním kupujícím, a proto se řádně nabytých práv kupujícího – třetí osoby, včetně jeho vlastnictví k věci, nemůže dotknout. Kupující – třetí osoba nabyl vlastnické právo od osoby, která měla v době převodu vlastnictví

¹⁴⁸ Senát Nejvyššího soudu ČR č. 22 rozhoduje o dovoláních ve věcech sporů z věcných práv, bezpodílového spoluvlastnictví manželů a společného jmění manželů, s výjimkou věcí, jež jsou v působnosti jiných senátů a ve věcech sporů ze zákona č. 72/1994 Sb. (vlastnictví k bytům); dostupné z: <<http://www.nsoud.cz/rozvrh.php>> [citováno dne 28. ledna 2009].

¹⁴⁹ MELZER, F. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 515: „... je nesprávné hovořit o tom, že se po odstoupení od smlouvy obnovuje původní stav, protože tento právní stav se z úhlu pohledu po odstoupení od smlouvy vůbec nezměnil – nemá se tedy co obnovovat.“

¹⁵⁰ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000; rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98; soudce Nejvyššího soudu ČR JUDr. Jiří Spáčil; nález Ústavního soudu ze dne 16.10.2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, č. 307/2007 Sb.; rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

opravdové, plné a nepodmíněné¹⁵¹ vlastnické právo, které je předmětem ústavní ochrany (čl. 11 odst. 1 Listiny).

Osobně se kloním k později uvedenému závěru. Odstoupením od smlouvy dochází k zániku obligačněprávních účinků smlouvy, což má za následek odpadnutí právního důvodu zápisu vkladu v katastru nemovitostí, a to zásadně s účinností od počátku. Z toho důvodu je nutné vypořádání smluvních stran zrušené smlouvy, na což zákon myslí v ust. § 457 obč. zák. a § 458 odst. 1 obč. zák.

7.4 Princip ochrany práv nabytých v dobré víře

Ve výše uvedeném textu se často objevovalo slovní spojení dobrá víra se zřetelem ke všem okolnostem, jednání v dobré víře, a podobně. Proto je vhodné tyto termíny a s ním související princip ochrany práv nabytých v dobré víře přiblížit.

Již v kapitole 1.2 této práce bylo uvedeno, že zejména v zahraničních právních řádech se rozlišuje dobrá víra ve smyslu subjektivním a ve smyslu objektivním. **Dobrá víra** (*bona fides*) je dle převažující rozhodovací praxe považována za „**vnitřní přesvědčení určité osoby, že nejedná protiprávně**. Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Tím mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení příslušné osoby o její dobré víře.“¹⁵² Dobrá víra v tomto pojetí je označována jako dobrá víra subjektivní.

Dobrou vírou ve smyslu objektivním se rozumí zásadně jakási „generální klauzule (pravidlo chování) odkazující na jisté obecné morální hodnoty (podle některých autorů na hodnoty povšechně uznávané a akceptované ve společnosti).“¹⁵³ V českém občanském právu ji nalezneme vlivem práva EU například v ust. § 53 odst. 3 a § 56 odst. 1 obč. zák. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník ve svých ustanoveních obsahuje jak pojem *dobrá víra*, tak sousloví *dobrá víra se zřetelem ke*

¹⁵¹ SPÁČIL, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2006, č. 18, s. 669.

¹⁵² Rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 publikovaný v časopise *Právní rádce* č. 4/2008, s. 74.

¹⁵³ PAUKNEROVÁ, M., TOMÁŠEK, M. a kol. *Nové jevy v právu na počátku 21. století. IV., Proměny soukromého práva*. Praha : Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2009, s. 101.

všem okolnostem, dalo by se soudit, že od sebe takto rozlišuje subjektivní a objektivní dobrou víru, avšak není tomu tak. Také termín *dobré víry se zřetelem ke všem okolnostem* vyjadřuje pouhou dobrou víru ve smyslu subjektivním, neboť jde o vyjádření psychického stavu jednající osoby a nic na tom nezmění ani skutečnost, že dle soudní praxe se dobrá víra držitele dle § 130 odst. 1 obč. zák. „musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věci nebo práva, které je předmětem držby, tedy i k existenci platné smlouvy o převodu nemovitosti. Pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě kupní smlouvy neplatné z důvodu, že její předmět není dostatečně určitý, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví k nemovitosti postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.“¹⁵⁴ V návrhu nového občanského zákoníku je objektivní dobrá víra vyjádřena pojmem *pocitivost*.¹⁵⁵

Princip ochrany práv nabytých v dobré víře vychází z toho, že právo bylo skutečně nabyto, někdo se tedy stal jeho vlastníkem, a proto s ním může disponovat a nemůže být tohoto práva zbaven na základě obligačních úkonů jeho předchůdců. Ani v případě, že kdokoliv z vlastníkových předchůdců odstoupí od smlouvy, které nebyl vlastníkem účastníkem, nemůže mít tato skutečnost za následek zánik jeho řádně nabytého vlastnictví.

Problematika ochrany tzv. nabytých práv (*iura quaesita*) představuje speciální způsob časového ohraničení působnosti právních norem ve vztahu k minulosti, s dopadem na existenci subjektivních práv.¹⁵⁶ To zejména znamená, že nové zákony se nemají dotýkat nabytých práv. Zásada nedotknutelnosti vlastnictví je předpokladem stability majetkových vztahů ve společnosti.

V nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 01. 08. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/2003, ve věci ústavní stížnosti bylo rozhodováno o konfrontaci absolutní povahy vlastnického práva a právní zásady *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*¹⁵⁷ s ústavním principem právní jistoty, obsaženým v čl. 1 Listiny.¹⁵⁸

¹⁵⁴ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 03. 06. 2004, sp. zn. III. ÚS 50/04.

¹⁵⁵ Např. navrhované znění § 7, § 986 a § 987 NOZ.

¹⁵⁶ FIALA, J., HURDÍK, J., a kol. *Lexikon občanského práva*. Sagit, 1997, s. 91.

¹⁵⁷ Nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má.

¹⁵⁸ Článek 1 Listiny zní: *Lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech. Základní práva a svobody jsou nezadatelné, nezcižitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné.*

Na rozdíl od výše uvedených rozhodnutí, kdy šlo o nabytí od vlastníka, přičemž právní důvod vlastnictví převodce odpadl teprve poté, co věc nabyla do vlastnictví třetí osoba, v tomto případě bylo rozhodováno o (ne)nabytí vlastnictví od nevládníka. Stěžovatelka uzavřela kupní smlouvu na nemovitost v dobré víře, spoléhajíc na správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí. Avšak tato kupní smlouva byla neplatná, neboť jejím skutečným smyslem bylo sjednání tzv. propadné zástavy, jež je v rozporu s účelem zástavního práva, a proto zakázaná. V uvedeném případě bylo vysloveno, že „ochrana, jež poskytuje nabyvateli **dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo.**“¹⁵⁹

Ústavní soud ČR ve svém odůvodnění zamítnutí ústavní stížnosti mimo jiné uvedl: „Dobrá víra stěžovatelky je rozhodná pouze potud, že jí lze přiznat veškerá práva a povinnosti oprávněného držitele tak, jak vyplývají z ustanovení § 129 a násl. občanského zákoníku. Pro nabytí vlastnického práva ke sporným nemovitostem by měla dobrá víra stěžovatelky význam pouze za předpokladu, že by byla doprovázena dostatečně dlouhou držbou sporných nemovitostí a mohlo by tak dojít k jejich vydržení. S dobrou vírou však stávající právní úprava žádné jiné právní následky než výše uvedené nespojuje a tudíž ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem.“

Také Nejvyšší soud ČR se opakovaně zabýval problematikou účinků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí převodcem poté, co nabyvatel nemovitost dále převedl na třetí osobu a otázkou dobré víry. V jednom ze svých rozhodnutí¹⁶⁰ došel k závěru, že „otázka, zda držitel věci byl v dobré víře, není otázkou skutkovou, ale právní.“ V druhé právní větě stejného rozhodnutí se Nejvyšší soud ČR vypořádal s podmínkami trvání, resp. zániku dobré víry, když vyslovil, že „dobrá víra do té doby oprávněného držitele věci zaniká ve chvíli, kdy se tento držitel od kohokoli či jakýmkoliv způsobem dozvěděl o skutečnosti, která u něj

¹⁵⁹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 01. 08. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/2003.

¹⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1806/2006.

objektivně musela vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří, případně pochybnost, že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.“

Tímto rozhodnutím však nebyla plně vyřešena otázka účinků odstoupení od smlouvy. O to se pokusil Nejvyšší soud ČR teprve rozsudkem sp. zn. 31 Cdo 3177/2005,¹⁶¹ ve kterém potvrdil, že odstoupením od smlouvy dochází (není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak) ke zrušení smlouvy od počátku, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů nabyté v dobré víře nezaniká. Závěr o dobré víře dalších nabyvatelů je podmíněn okolnostmi, že **v době uzavření smlouvy**, na základě které nabyli vlastnické právo, **byli se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že není dán důvod pro odstoupení od smlouvy** žádnou ze stran smlouvy, jež byla zrušena odstoupením.

Nejvyšší soud ČR se také vyjádřil k otázce, zda lze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře i v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem, a to negativně. Je to pochopitelné, neboť z povahy tohoto principu vyplývá, že v případě absolutní neplatnosti právního úkonu tento princip nelze uplatnit, tedy nelze jím vytěšňovat zákonné důsledky, kdy účastníky sledovaný věcněprávní vztah prostřednictvím předmětné kupní smlouvy nebyl vůbec založen (na rozdíl od hmotněprávní situace, kdy od platně uzavřené smlouvy účastník po právu odstoupil a došlo tak k jejímu zrušení od samého počátku ve smyslu § 48 odst. 2 obč. zák.), neboť uvedená smlouva, coby dvoustranný právní úkon, byla postižena absolutní neplatností.¹⁶²

7.5 Právní postavení zainteresovaných osob

Odstoupení od smlouvy představuje vždy značný zásah do existujícího závazkového vztahu, zvláště pokud jde o odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Odstoupit od smlouvy může za podmínek stanovených zákonem jak prodávající, tak kupující, a to z jakéhokoli důvodu, který však nesmí být v rozporu se zákazem zneužití práva.

¹⁶¹ Rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 01. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 publikovaný v časopise *Právní rádce* č. 4/2008, s. 72.

¹⁶² Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 09. 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.

Stále je třeba mít na paměti, že odstoupení od smlouvy je jednostranný adresovaný právní úkon, který nemůže být považován za porušení smluvní povinnosti. Smlouva (závazkový právní vztah) se tímto úkonem (zásadně od počátku) ruší. Kupující, který je až do okamžiku dojití vůle prodávajícího o odstoupení od smlouvy vlastníkem nemovitosti, se v důsledku odpadnutí právního důvodu odstoupením stává pouhým držitelem nemovitosti. Smluvním stranám vzniká povinnost vzájemně se majetkově vypořádat, a to zásadně podle zásad bezdůvodného obohacení. Tj. musí být vydáno vše, co každý z účastníků podle smlouvy dostal.

V případě, kdy kupující převedl vlastnické právo na dalšího nabyvatele a až poté původní prodávající odstoupil od původní kupní smlouvy, vyvstává otázka, zda se odstoupení od smlouvy týká pouze účastníků smlouvy, nebo i třetích osob.

Předně chci upozornit, že je důležité vždy každý případ zkoumat jednotlivě. Osobně se přikláním k závěru, že pokud vlastník věci (původní nabyvatel) převede své vlastnické právo k nemovitosti, a poté je následně zrušena smlouva (závazkový právní vztah se všemi právy a povinnostmi), na jejímž základě sám nabyl nemovitost, kterou dále převedl, účinky odstoupení od smlouvy se projeví pouze mezi smluvními stranami původně uzavřené kupní smlouvy. Tedy mezi původním prodávajícím a původním kupujícím.

Pokud třetí osoba, která se neúčastnila původního závazkového právního vztahu, nabude v dobré víře vlastnické právo k nemovitosti, byť z pohledu po odstoupení od smlouvy od nevlastníka (osoby, která nemovitost nevlastní), který však v době převodu vlastnictví byl řádně zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník a měl všechna práva vlastníkovi náležející, nemůže jí být řádně nabyté vlastnické právo odňato. Svůj názor opírám jednak o ochranu práv nabytých v dobré víře, jednak o zásadu *pacta sunt servanda*, tj. zásadu, že se smlouvy jako závazně učiněné projevy vůle mají dodržovat a každý má plnit závazky a tím respektovat jednu dané slovo.

Tato zásada je imanentní veškerému právu, platí tedy pro všechny závazkové právní vztahy. Stejně tak pro původně uzavřenou smlouvu. Tím, že původní prodávající od smlouvy odstoupí, fakticky poruší právě zmíněnou zásadu dodržování smluv, avšak je-li od smlouvy odstoupeno po právu, jde o výkon práva, který nelze považovat za porušení smluvní povinnosti. Nelze však žádat vydání vlastnictví

a držby zpět po třetí osobě, se kterou nebyl původní prodávající v závazkovém vztahu.

Vypořádání smluvních stran po nastoupení režimu § 48 odst. 2 obč. zák. je upraveno v rámci institutu bezdůvodného obohacení. Po platném odstoupení od smlouvy se uplatní § 457 obč. zák. Je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Toto ustanovení stanoví synallagmatický závazek účastníků v případě, že je smlouva neplatná nebo byla zrušena. Původní prodávající má nárok na vydání věci vůči původnímu kupujícímu. Není-li vydání věci možné, například proto, že věc byla prodána nebo zničena, uplatní se § 458 odst. 1 obč. zák., který stanoví, že musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Pokud to není možné, musí být poskytnuta peněžitá náhrada. Toto ustanovení lze uplatnit i na případy, kdy původní kupující věc, kterou mezitím platně převedl na jiného, vydat nemůže právě proto, že ji již převedl na dalšího nabyvatele vůči kterému ani nemá nárok na její vydání. Původní kupující by proto měl původnímu prodávajícímu poskytnout peněžitou náhradu.

Dále je třeba vyřešit otázku, komu přiznat zvýšenou ochranu – zda původnímu prodávajícímu nebo dalšímu nabyvateli, na kterého byla nemovitost převedena původním kupujícím.

Výše uvedené stanovisko Nejvyššího soudu ČR k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku ze dne 19. 04. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005 uvádí ve svém odůvodnění mimo jiné, že „je totiž na místě přednostně přiznat právo na ochranu "převodci", neboť jeho vlastnické právo k předmětu všech uvedených vztahů stojí na počátku a je nepřípustné, aby bylo v důsledku těchto vztahů popřeno.“ S tímto zjednodušeným zvýhodněním původního převodce nesouhlasím a nyní se pokusím uvést základní důvody, které mě k odmítnutí zvýšené ochrany původního převodce vedou.

Nejčastěji dochází k odstoupení od smlouvy původním převodcem z důvodu neuhrazení kupní ceny původním nabyvatelem. Nejen dle mého názoru¹⁶³ původní

¹⁶³ Shodně např. SPÁČIL, J. Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu. *Soudní rozhledy*, 2001, č. 6, s. 185: „Předně je třeba říci, že tato osoba jako účastník smlouvy mohla mít vliv na její obsah, včetně jejich vad, a že nese tedy určité riziko toho, že smlouva nebude bez vad. ... Pokud ovšem byla tak neprozřetelná, že převedla vlastnictví, aniž by obdržela protiplnění a aniž by si svůj nárok zajistila věcněprávními prostředky, pak je skutečnost, že se tohoto plnění nedomůže, spíše důsledkem její neopatrnosti.“

převodce převádí vlastnické právo z vlastní vůle, je účasten projevu vůle vyjádřenému ve smlouvě a je na něm, aby si svůj nárok zajistil bezvadnou smlouvou i věcněprávními prostředky pro případ, že by mu nebyla kupní cena uhrazena. Pokud původní převodce neučiní žádná opatření proti ztrátě svého vlastnického práva bez obdržení protiplnění, musí riziko snášet jen on sám a nikoliv je přenášet na třetí osobu, která vlastnické právo v další etapě platně nabyla. Původnímu převodci je navíc poskytována zákonem ochrana prostřednictvím stanovené povinnosti vydat si navzájem s původním nabyvatelem bezdůvodné obohacení.

V případě zvýšené ochrany původního převodce je třetí osoba neustále v ohrožení ztráty svého řádně nabytého vlastnictví, a to bez jakéhokoliv svého zaviněného protiprávního úkonu či přičinění. Nelze chránit původního převodce za cenu poškození a zhoršení postavení osoby, která jednala v dobré víře, že postupuje po právu v souladu se zápisem v katastru nemovitostí. Na dání přednosti řešení, kdy si nový nabyvatel vlastnictví k nemovitosti nemůže být v právním státě jist vlastnickým právem, není a nemůže být žádný soukromý ani veřejný zájem. Taková zvýšená ochrana původního převodce by byla také v rozporu s principem rovnosti občanů.

Naopak je třeba chránit práva třetích osob, tj. důsledně trvat na tom, aby jednáním subjektů soukromého práva nedocházelo k zásahu do právního postavení jiných osob – neměly by jim jednostranně vzniknout ani nové povinnosti ani nová oprávnění. Ochranou práv třetích osob k narušení principu rovnosti nedochází.

Jiný případ by ovšem nastal v případě, že by bylo prokázáno, že třetí osoba o vadách, které měly za následek zánik vlastnictví jejího předchůdce, věděla nebo se na nich dokonce podílela. Potom by nešlo o nabytí vlastnického práva v dobré víře, a proto by platně ke vzniku vlastnictví nedošlo. Ke stejnému závěru došel například i Nejvyšší soud ČR v rozsudku se sp. zn. 22 Cdo 241/1999: „Pokud převodce převede nemovitost do vlastnictví nabyvatele, který úmyslně vyvolal skutečnosti, které vedly k následnému odpadnutí právního důvodu vlastnictví převodce, má dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem

věci, za následek i zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nenabyl v dobré víře.¹⁶⁴

V souvislosti s převody vlastnického práva k nemovitostem je v poslední době vedena také diskuse na téma, zda by nebylo vhodné zavést **přímus sepisu smluv a dohod týkajících se nakládání s nemovitostmi advokátem či notářem**. Dle mého názoru by se tímto způsobem zamezilo většině spekulativních obchodů s nemovitostmi, neplatných smluv, obchodů později označených jako uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a došlo by v tomto směru ke zvýšení právní jistoty smluvních stran i třetích osob.

¹⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 05. 06. 2000, sp. zn. 22 Cdo 241/99, publikovaný v časopise *Soudní rozhledy* č. 9/2000, s. 264.

8 Právo na odstoupení od smlouvy v SRN

Účelem této kapitoly je nastínit právní úpravu odstoupení od smlouvy ve Spolkové republice Německo. Tuto právní úpravu jsem zvolila proto, že mám za to, že se tato země vyznačuje kvalitní a dlouhodobě stabilní právní úpravou soukromého práva a občanského práva zvlášť.

Dnem 1. ledna 2002 „vstoupila ve Spolkové republice Německo v platnost novela závazkového práva. Je to největší novela od 1. 1. 1900, kdy BGB (občanský zákoník) vstoupil v platnost.“¹⁶⁵ Důvodem této obsáhlé novelizace BGB byla harmonizace soukromého práva s právem Evropské unie. Součástí této novelizace byla také problematika odstoupení od smlouvy, zejména pokud jde o rozšíření důvodů pro odstoupení od smlouvy a o úpravu vztahu odstoupení od smlouvy a náhrady škody. BGB obsahuje obecnou právní úpravu odstoupení od smlouvy a zvláštní právní úpravu pro odstoupení od kupní smlouvy, od spotřebitelských smluv, od smlouvy o dílo a smluv dalších.

Ve Spolkové republice Německo představuje zde zkoumaný institut jeden z právních následků porušení právní povinnosti. Podle § 323 BGB platí, že jde-li o smlouvu vzájemnou, může věřitel od smlouvy odstoupit, pokud dlužník nesplní svůj závazek včas (je v prodlení) nebo neplní-li na základě smlouvy řádně. Předpokladem je zpravidla to, že věřitel poskytl dlužníkovi (bezvýsledně) přiměřenou lhůtu k plnění či k odstranění závad. Od poskytnutí přiměřené lhůty lze upustit, například pokud dlužník vážně a s konečnou platností odmítá svůj dluh splnit nebo existují-li zvláštní okolnosti, které, když se zváží zájmy osobou smluvních stran, opravňují k okamžitému zrušení závazku. Podle § 325 BGB nevylučuje odstoupení od smlouvy uplatnění práva na náhradu škody.

Účinky odstoupení od smlouvy¹⁶⁶ jsou upraveny v § 346 a násl. BGB. Jestliže si smluvní strana možnost odstoupení od smlouvy vyhradí nebo stanoví-li tak zákon, jsou si strany v případě užití tohoto institutu povinny vydat navzájem poskytnutá plnění a skutečněné užítky. Je-li vydání plnění z podstaty věci vyloučeno,

¹⁶⁵ HROMADKA, W. RABAN, P. Novela závazkového práva v Německu. *Právní rozhledy*, 2002, č. 12, s. 597.

¹⁶⁶ Wirkungen des Rücktritts.

tj. předmět byl spotřebován, prodán, zatížen, zpracován nebo přetvořen, poškozen tak, že jeho upotřebení nepřichází v úvahu či jinak zničen, má dlužník zákonem uloženou povinnost místo vrácení plnění vrátit náhradní hodnotu. Z právní úpravy SRN tedy vyplývá, že v první řadě je upravena tzv. naturální restituce, tj. navrácení (uvedení) v původní (předchozí) stav, přičemž obsahem závazku vyplývajícího ze smlouvy, od níž bylo odstoupeno, je vrácení přijatého plnění, jež závisí na tom, co dlužník od věřitele obdržel. Není-li naturální restituce možná, nastupuje povinnost poskytnutí náhradní hodnoty plnění podle § 346 odst. 2 BGB. Prakticky stejné důsledky odstoupení od smlouvy lze nalézt v ust. § 457 a § 458 odst. 1 obč. zák., stejně tak v § 2964 a § 2970 NOZ.

Odlíšná situace však panuje v případě, že jde o převod vlastnického práva k nemovitostem. V takovém případě se české a německé právo podstatně liší. Převod vlastnického práva na základě kupní smlouvy je totiž v SRN realizován dvěma úkony. Prvním úkonem je obligační smlouva, která zavazuje prodávajícího a kupujícího, avšak nezakládá sama o sobě vlastnické právo nabyvatele. Smlouva o převodu nemovitosti musí být navíc dle § 311b odst. 1 BGB pořízena ve formě notářského zápisu (veřejné listiny), což zajišťuje vyšší právní jistotu smluvních stran i třetích osob. Vlastnické právo se nabývá teprve druhým (věcněprávním) úkonem, tedy vlastním převodem vlastnického práva k věci. Podle § 873 BGB je k převodu vlastnického práva k nemovitostem zapotřebí dohoda o převodu nemovitosti a její zápis do pozemkové knihy (Grundbuch). Zápis do pozemkové knihy má konstitutivní účinky, tj. až tímto zápisem dochází ke změně vlastnického práva. „Německé právo rozlišuje mezi pozemkovou knihou a pozemkovým katastrem. Do pozemkové knihy se zapisují práva k nemovitostem, zatímco pozemkový katastr obsahuje soubor geometrických údajů o nemovitostech, jejich popis a polohové určení.“¹⁶⁷ Zásadně je součástí pozemku v SRN dle § 94 BGB také stavba.

V případě koupě movité věci je věcněprávním úkonem tradice. Ustanovení § 929 BGB stanoví, že k převodu movité věci je nutné, aby prodávající předal věc kupujícímu a oba byli srozuměni s tím, že má dojít k převodu vlastnického práva k věci.

¹⁶⁷ ROMBACH, C. Nemovitosti v německém právu. *Ad notam*, 2002, č. 2, s. 29.

Ustanovení § 311b odst. 1 BGB normuje, že kupní smlouva na movitou věc může být uzavřena ústně, avšak na rozdíl od naší právní úpravy, k právoplatnému uzavření smlouvy o převodu nemovitosti se vyžaduje forma notářského zápisu. „Nedodržení této formy je sice sankcionováno neplatností smlouvy, avšak jestliže jsou následně úspěšně provedeny navazující úkony, tedy uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k věci, tzv. Ausflassung (§ 925 BGB) a zapsání nového vlastníka do pozemkové knihy, nemá neplatnost obligační smlouvy na převod vlastnického práva vliv.“¹⁶⁸

8.1 Princip oddělenosti a abstrakce

Z výše uvedeného zřetelně vystupuje výrazný rozdíl právní úpravy nabývání vlastnictví v SRN a právní úpravy nabývání vlastnictví v České republice, které je postaveno na tzv. principu kauzální souvislosti.¹⁶⁹

Pro převod vlastnického práva k nemovitostem je v SRN typický tzv. princip oddělenosti a abstrakce. „Princip oddělenosti znamená, že musí být vždy rozlišováno mezi smlouvou obligační a smlouvou věcnou. Jedná se vždy o dvě smlouvy. Smlouva obligační zakládá nárok na převod vlastnictví a na zaplacení kupní ceny, přičemž věcná smlouva uvedené naplňuje.“¹⁷⁰ Věcná dohoda smluvních stran o přechodu vlastnictví a skutečné předání předmětu koupě tedy obstarává změnu vlastnictví v souladu se závazkem z kupní smlouvy. „Princip abstrakce znamená, že platnost obligační smlouvy je nezávislá na platnosti smlouvy věcné. Je-li nebo stane-li se kupní smlouva neplatnou (např. v případě odstoupení od smlouvy), nemění to nic na platnosti smlouvy věcné. Prodávající má ale samozřejmě nárok z bezdůvodného obohacení na zpětný převod vlastnického práva, protože pro věcnou (platnou) smlouvu odpadl právní důvod (totiž smlouva obligační).“¹⁷¹

Při koupi nemovitosti v SRN je tedy nutno rozlišovat tři smlouvy, které jsou na sobě navzájem nezávislé. Jedná se o smlouvu kupní (§ 433 BGB), smlouvu věcnou o převodu vlastnického práva k nemovitosti (§ 925 BGB) a zápis

¹⁶⁸ ČERNÝ, Petr. Odstoupení od smlouvy a ochrana dobré víry nejen v BGB. *Právní rozhledy*, 2007, č. 1, s. 28-31. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/art_4998/odstoupeni-od-smlouvy-a-ochrana-dobre-viry-nejen-v-bgb.aspx>. Citováno dne 02. 06. 2011.

¹⁶⁹ Princip kauzální souvislosti je blíže popsán v kapitole 7.1 této práce.

¹⁷⁰ ROMBACH, C. Nemovitosti v německém právu. *AD Notam*, 2002, č. 2, s. 30.

¹⁷¹ ROMBACH, C. Nemovitosti v německém právu. *AD Notam*, 2002, č. 2, s. 30.

do pozemkové knihy, který má účinky převodu vlastnictví nemovitosti (§ 873 BGB) a zaplacení kupní ceny. Oddělení kupní smlouvy a převodu vlastnického práva se jeví jako nevýhodné pro kupujícího, protože prodaná věc náleží až do převodu vlastnického práva věcněprávním úkonem prodávajícímu.¹⁷² V SRN lze odstoupit pouze od smlouvy obligační, a to pouze v případě porušení právní povinnosti. Odstoupení od smlouvy v SRN není nárokem ze smlouvy. Užitím práva na odstoupení od smlouvy dochází k přeměně smluvního vztahu na obligační vztah, jehož obsahem se stává povinnost vrátit si poskytnutá plnění, případně poskytnout náhradní hodnotu plnění, jak je uvedeno výše.

¹⁷² ČERNÝ, Petr. Odstoupení od smlouvy a ochrana dobré víry nejen v BGB. *Právní rozhledy*, 2007, č. 1, s. 28-31. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/art_4998/odstoupeni-od-smlouvy-a-ochrana-dobre-viry-nejen-v-bgb.aspx>. Citováno dne 02. 06. 2011.

9 Právo na odstoupení od smlouvy v rámci snah o harmonizaci evropského smluvního práva

Nejen v poslední době stále více sílí snaha sblížovat občanské, resp. soukromé právo, a to zejména v evropském měřítku. „Myšlenka kodifikace soukromého práva vznikla jako badatelská iniciativa v první polovině 20. století snad jako reakce na entropii velkých právních systémů vzniklých ve století 19. v důsledku výsledků I. světové války a současně s potřebou formulace jednotných právních zásad především soukromého práva.“¹⁷³ Avšak koncepce Evropské unie v oblasti harmonizace evropského soukromého práva doposud nebyla nastíněna.

Vliv evropského práva na české občanské právo hmotné (stejně jako na ostatní právní odvětví) je zejména po vstupu České republiky do Evropské unie, k němuž došlo ke dni 1. května 2004, značný. Již o několik let dříve se však Česká republika zavázala zajistit postupně slučitelnost jejich právních předpisů s právními předpisy Společenství. Se vstupem České republiky do Evropské unie je také nezbytné aplikovat, případně zakotvit do vnitrostátního práva rovněž nařízení a směrnice Evropské unie, které nemohou zůstat opomíjeny, neboť tvoří neoddelitelnou součást právního řádu každého členského státu.

9.1 Historické formování unifikačních a harmonizačních skupin soukromého práva na evropské úrovni

Na tomto místě se pokusím přiblížit historické formování¹⁷⁴ unifikačních a harmonizačních skupin soukromého práva na evropské úrovni.

V roce 1926 byl založen pod záštitou tehdejší Společnosti národů **Institut pro Unifikaci práva (UNIDROIT)** se sídlem v Římě, který se zaměřil především na formulaci mezinárodních úmluv v oblasti soukromého práva. V roce 1971 byly v rámci tohoto institutu zahájeny práce na projektu „Progresivní kodifikace mezinárodního obchodního práva“, jehož výsledkem byly, namísto původně zamýšlené kodifikace mezinárodního obchodního práva, tzv. „Zásady mezinárodních

¹⁷³ RABAN, P. Kodifikace smluvního práva na evropské úrovni završena. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 5, s. 58.

¹⁷⁴ V podrobnostech RABAN, P. DFCR – první výstup na cestě k evropskému zákoníku soukromého práva. *Karlovarská právní revue*, 2008, č. 2, s. 61 – 68.

obchodních smluv¹⁷⁵ a snaha o realizaci unifikace evropského soukromého, resp. smluvního práva.

V roce 1980 byla založena **Komise pro evropské smluvní právo (Landova komise)**.¹⁷⁶ Jejím cílem bylo zejména usnadnění přeshraničního obchodu uvnitř Evropské unie, ale také vytvoření zázemí pro živelně se tvořící partikulární smluvní právo a snaha o zajištění jednotného postupu při rozhodování soudních sporů.

V roce 1995, 1999 a 2003 publikovala Landova komise **Principy evropského smluvního práva**.¹⁷⁷ Dle současného hodnocení jsou PECL maximem, kterého lze na poli smluvního práva dosáhnout, avšak „budou zřejmě v blízké budoucnosti revidovány, resp. v některých směrech výrazně pozměněny či nahrazeny.“¹⁷⁸

Krokem vpřed bylo rozhodnutí Evropského parlamentu¹⁷⁹ z roku 1989, které požadovalo započítí příprav vypracování jednotného Evropského zákoníku soukromého práva. O deset let později (v roce 1999) byla na půdě Evropské unie založena **Studijní skupina pro Evropský občanský zákoník**¹⁸⁰ v čele s prof. Dr. Dr. h.c. mult. Christianem von Bar, FBA.

Avšak členské státy měly (a stále mají) jisté obavy o své kulturní dědictví a představa jednotného občanského zákoníku jimi není jednoznačně přijata. Evropský parlament naopak prosazuje myšlenku harmonizace alespoň smluvního práva, čímž by mělo být ulehčeno přeshraničním obchodům na společném (jednotném vnitřním) trhu. V roce 2003 se proto Evropský parlament usnesl na nutnosti vytvoření Společného referenčního rámce (CFR)¹⁸¹ s předpokládaným dokončením v roce 2009. Společný referenční rámec měl identifikovat hodnoty

¹⁷⁵ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, dostupné z: <<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm>> [citováno dne 13. 07. 2011].

¹⁷⁶ Commission on European Contract Law (CECL), zkrácený název dle svého zakladatele a vedoucí osobnosti prof. Ole Landa.

¹⁷⁷ Principles of European Contract Law, „PECL“.

¹⁷⁸ PAUKNEROVÁ, M., TOMÁŠEK, M. a kol. *Nové jevy v právu na počátku 21. století. IV., Proměny soukromého práva*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2009, s. 99.

¹⁷⁹ Resolution of the European Parliament on the approximation of private laws of the Member States, OJ 1989, C 158 ze dne 26. června 1989, s. 400.

¹⁸⁰ Study Group on a European Civil Code.

¹⁸¹ Common Frame of Reference, „CFR“.

evropského smluvního práva, definovat základní pojmy a formulovat systém vzorových pravidel.¹⁸²

Vedle Studijní skupiny pro Evropský občanský zákoník byla v roce 2002 zřízena **Výzkumná skupina pro existující ES soukromé právo**,¹⁸³ jejímž cílem mělo být zmapování a uspořádání existujícího komunitárního soukromého práva – tzv. „acquis“. Výstupem této skupiny měly být tzv. „Acquis Principles (ACQP)“.

Obecná část smluvního práva byla již zpracována Landovou komisí, proto se Studijní skupina pro Evropský občanský zákoník vedená profesorem von Barem rozhodla zformulovat pravidla pro zvláštní část závazkového práva, tedy jednotlivé smluvní typy, mimosmluvní závazky a práva k movitým věcem. Jednotlivé dílčí výstupy jsou publikovány samostatně a průběžně pod označením **Principy evropského práva (PEL)**. Acquis Group mezitím zveřejnila „Zásady existujícího ES smluvního práva“.¹⁸⁴

Vzhledem k blížícímu se termínu odevzdání Společného referenčního rámce (CFR) se obě skupiny dohodly na společném postupu a na tom, že **Návrh společného referenčního rámce (Draft Common Frame of Reference – DCFR)**¹⁸⁵ zpracují a vydají jako společné dílo.

Návrh společného referenčního rámce (dále také jen DCFR) je akademický koncept pravidel a definic, který je předstupněm obsahu budoucího Společného referenčního rámce (CFR), resp. jednotného evropského zákoníku soukromého práva. Tento návrh není a ani nemůže být nijak právně závazný nebo doporučující.¹⁸⁶ Předpokládá se však, že by v budoucnu mohl být orgány EU přijat jako závazný dokument, kterým by se členské státy musely řídit.¹⁸⁷

¹⁸² srov. RABAN, P. Kodifikace smluvního práva na evropské úrovni završena. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 5, s. 58 – 59.

¹⁸³ European Research Group on the Existing EC Private Law, tzv. Acquis Group.

¹⁸⁴ Principles of Existing EC Contract Law, Contract I – Pre-contractual obligations, Conclusion, Unfair Terms, Sellier, 2007 a Contract II – Performance, Non-Performance, Remedies, Sellier, 2008.

¹⁸⁵ Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law – Draft Common Frame of Reference (DCFR), Sellier, 2008.

¹⁸⁶ Do rámce pravomocí ES/EU spadají pouze některé určité otázky, nikoli obecná harmonizace soukromého práva nebo vytvoření evropského občanského zákoníku.

¹⁸⁷ Již dnes lze využít obsáhlé a nákladné srovnávací studie, které mohou sloužit jako pomůcka při legislativních záměrech nebo kodifikačních snahách některých zemí, které hledají soukromoprávní základ pro svoji vlastní úpravu a tím neformálně podpořit europeizaci soukromého práva.

Obsahem DCFR jsou v souladu se Sdělením Komise¹⁸⁸ principy, definice a vzorová pravidla moderního smluvního práva, které jsou určitým kompromisem mezi různými právními systémy kontinentální i ostrovní Evropy. Předkládaný návrh v mnoha směrech překračuje hranici smluvního práva (např. upravuje i mimosmluvní závazky), naproti tomu některé oblasti¹⁸⁹ byly z politicko-taktických důvodů vypuštěny (např. problematika právní subjektivity fyzických osob, otázky poslední vůle a dědění, pracovní vztahy, apod.).

DCFR se dělí do deseti knih.¹⁹⁰ Knihy jsou dále rozděleny na kapitoly a ty na oddíly, případně pododdíly a jednotlivé články. Prozatímní osnova DCFR byla Evropské komisi předložena koncem roku 2008, osnova DCFR je z roku 2009.¹⁹¹ Na závěr je připojena příloha obsahující Definice vytvořené Acquis Group.

Vztah PECL a DCFR je takový, že DCFR zahrnuje ve své druhé a třetí knize PECL, avšak PECL mají být dále revidovány a upravovány, tudíž by se mohlo změnit i znění DCFR.

Dle mého názoru je důležité upozornit na zvláštní značení jednotlivých článků. V PECL se totiž článek skládá čísla kapitoly a po dvojtečce následuje samotné číslo článku, které v každé kapitole začíná číslovkou 101. V DCFR je ještě před toto číslování uvedeno číslo knihy, a teprve za pomlčkou nalezneme číslo kapitoly a po dvojtečce následuje samotné číslo článku.

9.2 Odstoupení od smlouvy v Principech evropského smluvního práva (PECL)

Pravidla pro odstoupení od smlouvy nalezneme v kapitole 9 PECL. A to i přesto, že nikoli všechny členské státy Evropské unie mají obdobnou právní úpravu

¹⁸⁸ Communication from the Commission to the European Parliament and the Council, COM (2004) 651 final ze dne 11. října 2004.

¹⁸⁹ Především otázky, v nichž jsou národní práva hlavně v důsledku odlišného historického, náboženského, zvykového a jiného kulturního vývoje diferencovaná, a proto je tu odůvodněná obava nepřijetí celého dokumentu pouze z důvodu neshody na některých otázkách.

¹⁹⁰ Kniha I. *Základní ustanovení*; kniha II. *Smlouvy a jiné právní akty*; kniha III. *Závazky a odpovídající práva*; kniha IV. *Specifické smlouvy a práva a závazky z nich vyplývající*; kniha V. *Benevolentní intervence v záležitostech jiné osoby*; kniha VI. *Mimosmluvní odpovědnost plynoucí ze škody způsobené jiné osobě*; kniha VII. *Neoprávněné obohacení*; kniha VIII. *Nabytí a pozbytí vlastnictví movitých věcí*; kniha IX. *Ochrana vlastnických práv k movitému majetku* a kniha X. *Svěřenství (Správa)*.

¹⁹¹ Osnova DCFR dostupná na <http://ec.europa.eu/justice_home/fsj/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf> [citováno dne 26. 07. 2009].

práva na odstoupení od smlouvy, zejména pokud jde o účinky a důsledky užití tohoto práva. Autoři PECL se pokusili alespoň rámcově upravit pravidla týkající se práva na odstoupení od smlouvy.

PECL jsou rozděleny do tří částí. První část je věnována otázkám plnění a neplnění smlouvy a prostředkům právní ochrany. Druhá část se zabývá uzavíráním smluv, výkladem obsahu smluv a úpravou zmocnění zástupce zavazovat zmocnitele. V roce 2003 byla vypracována třetí část, která obsahuje například úpravu započtení, postoupení pohledávky, či převzetí dluhu. Problematika oznámení o zrušení smlouvy se nachází v částí 1-2, v kapitole 9 nazvané Zvláštní prostředky na nápravu nesplnění smlouvy.

Podle článku 9:303 odst. 1 PECL má účastník smlouvy právo odstoupit od smlouvy oznámením druhé smluvní straně. I v České republice se k platnosti odstoupení od smlouvy vyžaduje oznámit nebo doručit druhé smluvní straně. Taková podmínka je více než žádoucí. Obecné účinky odstoupení od smlouvy obsahuje čl. 9:305 PECL, který stanoví, že odstoupením od smlouvy oběma smluvním stranám zaniká povinnost poskytnout a přijímat plnění druhé smluvní strany. S výhradou čl. 9:306 až 9:308 nemá odstoupení od smlouvy vliv na práva a závazky, které vznikly až do doby odstoupení. Druhý odstavce čl. 9:305 poskytuje odpověď na otázku, zda odstoupením od smlouvy zanikají všechna smluvní ujednání, když stanoví, že odstoupení od smlouvy neovlivňuje žádné ustanovení smlouvy o řešení sporů nebo jiná ustanovení, která lze uplatnit i po odstoupení od smlouvy. Čl. 9:306 PECL potom stanoví, že pokud se snížila hodnota nemovitostí v důsledku prodloužení druhé smluvní strany, může odstupující účastník odmítnout majetek, který dříve obdržel od druhé smluvní strany.

PECL se také zabývají problematikou navrácení zaplacených finančních prostředků a zboží. V čl. 9:307 se odstupující smluvní straně garantuje právo požadovat zpět uhrazené peníze za výkony, které nebyly druhou smluvní stranou plněny, nebo které po právu odmítla přijmout. Lhůta pro jejich výplatu je však upravena v DCFR. Čl. 9:308 stanoví, že účastník, který plnil druhé smluvní straně, má právo požadovat zpět zboží, které může být vráceno, pokud za toto zboží neobdržel od druhé smluvní strany úhradu nebo jiné protiplnění. Následující článek

dává odstoupivšímu účastníkovi právo na přiměřenou náhradní hodnotu věcí, jež nemohou být vráceny.

Důležitý je také článek 1:201 PECL, který pojednává o dobré víře a poctivém jednání. Toto ustanovení deklaruje povinnost každého jednat v souladu s dobrou vírou a poctivě. Ve druhém odstavci téhož ustanovení je uvedeno, že strany nemohou vyloučit ani omezit tuto povinnost. Stanovení povinnosti jednat poctivě a v dobré víře, tedy nikomu neškodit se objevuje i v českém občanském právu. Stanovení takové povinnosti je vítané, avšak její porušení by mělo být nějakým způsobem sankcionováno. Nejvhodnější sankcí se mi v tuto chvíli jeví neplatnost nepoctivého jednání, případně možnost dovolání se neplatnosti jednání v rozporu s dobrou vírou.

Článek 2:101 PECL stanoví podmínky pro uzavření smlouvy. Dle PECL je smlouva uzavřena, mají-li strany úmysl být právně vázány a dosáhnou-li dostatečné shody bez dalších požadavků. Formální požadavky pro uzavření smlouvy nejsou obecně stanoveny. Smlouva tedy může být uzavřena písemně, ústně, případně jiným způsobem, jde-li její uzavření prokázat například svědecky.

9.3 Odstoupení od smlouvy dle Draft Common Frame of Reference (DCFR)

Úpravu práva na odstoupení od smlouvy nalezneme v kapitole páté, knihy II. DCFR nazvané *Smlouvy a jiné právní akty*. Tato kapitola je dále rozdělena na dvě části. První část páté kapitoly se zabývá výkonem a účinky práva na odstoupení od smlouvy. Dle čl. II. – 5:101 se ustanovení této části užijí v případech, kdy má strana právo odstoupit od smlouvy v určité lhůtě dle zásad uvedených v části 2., kde jsou uvedena zvláštní práva na odstoupení, nebo v knize IV. DCFR, která se zabývá specifickými smlouvami a právy a závazky z nich vyplývajícími. Dle druhého odstavce téhož článku strany nemohou k újmě oprávněné strany vyloučit použití zásad v této kapitole nebo omezit či měnit jejich účinky. Úprava v DCFR týkající se práva na odstoupení od smlouvy je tedy kogentní, a k újmě druhé strany ji nelze vykládat v neprospěch oprávněné strany.

K výkonu práva odstoupení od smlouvy dochází (stejně jako v případě české právní úpravy i úpravy v PECL) oznámením uplatnění odstoupení od smlouvy druhé straně. Dle DCFR nemusí být v oznámení o odstoupení od smlouvy uvedeny důvody,

kteře k použití tohoto institutu vedly, přičemž v případě, že smluvní strana vrátí předmět závazku straně druhé, lze toto vrácení považovat za oznámení odstoupení od smlouvy, pokud z okolností nevyplývá jiný důvod vrácení plnění.

DCFR se zabývá ve svém článku II. – 5:102 lhůtami pro odstoupení od smlouvy. Dle tohoto ustanovení může být právo na odstoupení od smlouvy vykonáno kdykoli před uplynutím lhůty stanovené pro odstoupení, a to i když taková lhůta nezapočala běžet. Co se týče počátku běhu lhůty pro odstoupení od smlouvy, DCFR stanoví, že nejpozdějším okamžikem počátku běhu lhůty pro odstoupení od smlouvy je okamžik uzavření smlouvy, nebo okamžik, kdy oprávněná osoba obdrží od druhé smluvní strany příslušné oznámení o možnosti odstoupit od smlouvy, nebo okamžik, kdy bylo doručeno druhé smluvní straně plnění, resp. zboží. Nejpozději od některého z výše uvedených okamžiků počíná tedy běžet lhůta pro odstoupení od smlouvy. **Tato lhůta trvá nejméně 14 dnů, avšak nejdéle 1 rok po uzavření smlouvy.** Nezbyvá mi než dodat, že tuto roční lhůtu považuji za dostačující. V případě, že na smlouvu bylo plněno, ve lhůtě jednoho roku lze odhalit všechna porušení smlouvy, či případné nedostatky smluvního vztahu. Pokud na smlouvu, ačkoli byla platně uzavřena, ve lhůtě jednoho roku nebylo plněno, má strana, jež „čeká“ na plnění od druhé strany, možnost odstoupit do jednoho roku od smlouvy a uzavřít smlouvu s jinou smluvní stranou, jež svému závazku ze smlouvy dostojí.

Poslední odstavec tohoto článku stanovuje, že oznámení o odstoupení od smlouvy je zasláno včas, pokud je odesláno před koncem této lhůty. Z této dikce lze dovodit, že nevystává problém, je-li oznámení o odstoupení od smlouvy včas ve lhůtě odesláno, přestože je doručeno až po uvedené lhůtě. Za závažný nedostatek považuji skutečnost, že jak PECL, tak DCFR neupravuje případ, kdy je oznámení odesláno včas, avšak nelze druhé smluvní straně doručit. Takové případy jsou v právní praxi velice časté, a proto by neměl předkladatel návrhu evropského společného referenčního rámce na úpravu právě uvedeného zapomínat. Jako řešení by se mohlo nabízet použití tzv. fikce doručení, avšak tato v tomto případě dle mého názoru příliš potíží nevyřeší, neboť by mohla vnést výraznou nejistotu do právních vztahů. Podstatou platně vykonaného práva na odstoupení od smlouvy je oznámení. A v případě, že by nedošlo k doručení oznámení, nedošlo ani k oznámení odstoupení od smlouvy, pokus byl však učiněn.

Článek II. – 5:104 DCFR obsahuje podstatné náležitosti oznámení o právu odstoupit od smlouvy. Mezi tyto náležitosti náleží řádné upozornění oprávněné smluvní strany na toto právo, informace o tom, jakým způsobem lze právo na odstoupení od smlouvy vykonat, o lhůtě pro odstoupení a o jménu včetně adresy, jemuž lze odstoupení od smlouvy oznámit, a to vše v písemné formě na neměnném prostředku jasným a srozumitelným jazykem.

Účinky odstoupení od smlouvy jsou upraveny v článku II. – 5:105 DCFR. V prvním odstavci je uvedeno, že odstoupení od smlouvy má za následek ukončení smluvního vztahu a závazků obou stran plynoucích ze smlouvy. Dle druhého odstavce citovaného článku jakákoliv úhrada učiněná odstupující stranou musí být vrácena bez zbytečného odkladu a nikoli později než 30 dnů poté, co se stane odstoupení účinným. Dále je v uvedeném článku stanoveno, co odstupující strana nemusí hradit a další podmínky jako odpovědnost za pokles hodnoty způsobený normálním používáním pokud tato strana obdržela náležité oznámení o právu odstoupit.

Část 2. této kapitoly obsahuje zvláštní práva odstoupení, konkrétně právo spotřebitele na odstoupení od smlouvy vyjednávané mimo místo podnikání a od smlouvy o sdílení času.

Z výše uvedeného přehledu lze vyvodit, že právo na odstoupení od smlouvy je dle DCFR časově omezené maximálně jedním rokem, přičemž poté co je od smlouvy odstoupeno (oznámením druhé smluvní straně), má odstupující strana právo na vrácení své úhrady do 30 dní po účinnosti odstoupení.

10 Právo na odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku

10.1 Rekodifikace soukromého práva v České republice

Ministerstvo spravedlnosti ČR pracuje soustavně již několik let na rekodifikaci soukromého práva. Hlavním cílem těchto snah je přijetí standardního moderního zákoníku, který by lépe vyhovoval současným potřebám občanů České republiky, který by sjednotil obecné otázky soukromého práva do jednoho kodexu a dosáhl tak úrovně právních předpisů vyspělých evropských zemí.

Současný občanský zákoník je platnou a účinnou normou již 47 let. Samozřejmě za tuto dobu prošel vlivem změn společenských poměrů několika více či méně zdařilými novelizacemi. Přesto však nadále obsahuje mnohá již nevyhovující ustanovení, což by mělo změnit právě přijetí nového kodexu soukromého práva.

První návrh znění nového občanského zákoníku se začal připravovat již při předsednictví vlády ČSFR, avšak v důsledku společenských událostí byly práce přerušeny a zánik federace způsobil, že zcela ustaly. Druhý neúspěšný pokus rekodifikace občanského práva v České republice proběhl v roce 1996.¹⁹²

V roce 2000 začalo připravovat Ministerstvo spravedlnosti České republiky pod vedením JUDr. Otakara Motejla nový věcný záměr občanského zákoníku, který zahrnul do právní úpravy občanského zákoníku i úpravu rodinného práva a úpravu obecných obchodních závazkových vztahů včetně většiny smluvních typů. Tento pokus má zatím šance nejvyšší. V dubnu roku 2001 totiž vláda schválila věcný záměr nového kodexu.¹⁹³ S původním paragrafovým zněním návrhu byla veřejnost seznámena v polovině roku 2005. Po mnoha odborných diskusích bylo v polovině roku 2007 představeno nové paragrafové znění,¹⁹⁴ k němuž mohla dát připomínky jak odborná, tak laická veřejnost. Připomínkové řízení k tomuto návrhu bylo ukončeno ke dni 31. srpna 2008 a po rozsáhlém zapracování zásadních připomínek, byl návrh dne 14. ledna 2009 předložen k prostudování a projednání vládě České

¹⁹² V podrobnostech ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. §1 – 459. Komentář*. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 27.

¹⁹³ Usnesení vlády České republiky ze dne 18. dubna 2001, č. 345 k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva).

¹⁹⁴ Aktuální znění včetně důvodové zprávy i všechny předchozí verze připravovaného kodexu lze nalézt na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>> [citováno dne 27. 05. 2011].

republiky. Vládní návrh kodexu¹⁹⁵ byl předložen k projednání Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky v květnu roku 2009. Avšak vzhledem ke zkrácenému volebnímu období Poslanecké sněmovny nebyl návrh kodexu zařazen k projednání a tudíž nebyl ani přijat.

Nové připomínkové řízení dovolující široké veřejnosti vyjádřit se k návrhu bylo umožněno na počátku roku 2011, poté, co byly rekodifikační komisí do původního vládou schváleného návrhu během podzimu 2010 zapracovány některé dílčí úpravy, které upřesnily či doplnily předchozí text. Na přelomu dubna a května roku 2011 se v Kroměříži uskutečnilo výjezdní zasedání Legislativní rady vlády, na němž byl projednán návrh nového občanského zákoníku a rekodifikace soukromého práva v České republice. Po tomto projednání byl návrh nového občanského zákoníku (spolu s návrhem zákona o obchodních korporacích a návrhem zákona o mezinárodním právu soukromém) předložen dne 11. května 2011 vládě. Po předložení Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR byl návrh¹⁹⁶ 8. června 2011 v prvním čtení doporučen k projednání v Ústavně právním výboru. Poté byl dne 25. října 2011 návrh nového občanského zákoníku poslán poslanci do závěrečného čtení. Během druhého čtení k němu poslanci připojili 61 stran pozměňovacích návrhů. Návrh byl Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR schválen 9. listopadu 2011 s tím, že by měl nabýt účinnosti ke dni 1. ledna 2014. Předpokládaná doba počátku účinnosti nového občanského zákoníku se tak posunula z 1. ledna 2012 o další dva roky. Původní datum účinnosti totiž nepřipadá v úvahu, proto muselo být datum účinnosti nového kodexu odloženo. Předpokládá se účinnost od 1. ledna 2014, avšak i tento termín nemusí být konečný, nicméně je pravděpodobný.

Návrh nového občanského zákoníku si klade za cíl sloužit člověku a nikoli státu. Základní myšlenkou je proto **úcta k lidské svobodě** představovaná širokou autonomií vůle, která je limitována kritériem dobrých mravů a veřejným pořádkem a je kladen **důraz na odpovědnost za vlastní činy**. I nadále má být v soukromé sféře zachováno ústavní¹⁹⁷ právo každého občana činit vše, co není zákonem zakázáno, s tím, že nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Toto právo však bude

¹⁹⁵ Sněmovní tisk č. 835.

¹⁹⁶ Sněmovní tisk č. 362.

¹⁹⁷ Článek 2 odst. 4 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

i nadále omezeno pokud jde o zásah do práv jiného a nadále bude chráněna slabší¹⁹⁸ strana. V centru pozornosti návrhu nového občanského zákoníku by tedy měl být člověk, jeho zájmy a potřeby a mělo by být opuštěno pojetí civilního kodexu, podle něhož má občanský zákoník upravovat majetkové vztahy (případně i vztahy jiné, mají-li majetkový aspekt), které se zřetelem na totalitní pojetí funkce státu a práva vytvořilo naše zákonodárství v 50. a 60. letech minulého století, a to způsobem i mezi státy někdejšího sovětského bloku celkem ojedinělým.

Dle předkladatelů návrhu má být respektována standardní koncepce občanského zákoníku jako kodifikace upravující postavení osob, jejich soukromých práv a soukromých povinností vznikajících z jejich vzájemného styku. Ustanovení nového občanského zákoníku mají být zásadně dispozitivní, čímž má být otevřen co nejširší prostor soukromé iniciativě. Naopak veřejné moci mají být podstatně ztěženy svévolné zásahy do soukromých poměrů osob.

Přijetím návrhu by bylo znovu sjednoceno soukromé právo hmotné, což by ve svém důsledku vedlo ke zrušení několika zákonů a podzákoných právních předpisů. Například by došlo ke zrušení obchodního zákoníku, zákona o rodině, zákona o vlastnictví bytů, zákona o sdružování občanů, zákona o pojistné smlouvě a zákona o nadacích a nadačních fondech. Návrh nového občanského zákoníku obsahuje co do počtu 3046 paragrafů.

Návrh občanského zákoníku se skládá z pěti částí. První část návrhu upravuje právní postavení člověka jako jednotlivce. Druhá část se věnuje právu rodinnému. Část třetí obsahuje úpravu absolutních majetkových práv jako je držba, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem a správa cizího majetku a dědické právo. Čtvrtá část, která z hlediska počtu paragrafů tvoří nejobsáhlejší část návrhu, se zabývá relativními majetkovými právy, tedy vznikem, obsahem, zajištěním a zánikem závazků a jednotlivými smluvními typy. Pátá část upravuje společná, přechodná a závěrečná ustanovení, jež upravují zejména pravidla přechodu ze současné právní úpravy na nový právní pořádek. Aby byla kodifikace soukromého

¹⁹⁸ Slabší smluvní stranou může být za určitých okolností osoba pro nedostatek věku nebo rozumu, pro omluvitelný nedostatek znalostí nebo sociální postavení.

práva ucelená, je připraven také návrh zákona o obchodních korporacích¹⁹⁹ a zákona o mezinárodním právu soukromém.²⁰⁰

10.2 Navrhovaná právní úprava práva na odstoupení od smlouvy

Také návrh nového občanskoprávního kodexu počítá s možností zániku závazkového právního vztahu odstoupením od smlouvy, a to na řadě svých míst. Zaměřím-li se na úpravu odstoupení od smlouvy, tedy jednoho ze způsobů zániku závazku, stěžejní ustanovení v tomto směru představuje ust. § 1977 NOZ. Podobně jako § 48 odst. 1 obč. zák., návrh stanoví, že od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon. Nesmí zůstat bez povšimnutí, že díky ve stávajícím občanském zákoníku („Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.“)²⁰¹ a v jeho návrhu („Od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.“)²⁰² nejsou totožné, zejména je kladen větší důraz na ujednání smluvních stran. Ponechání tohoto základního pravidla také v návrhu nového občanského zákoníku považuji za správnou cestu, protože stále platí, že odstoupení od smlouvy představuje zásadní průlom do právní jistoty smluvních stran.

Dle důvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku se úprava odstoupení od smlouvy inspiruje pojetím obsaženým v platném obchodním zákoníku, bere však zřetel i na standardní zahraniční úpravy. Návrh respektuje autonomii vůle stran, bere však v úvahu i racionální vyznění normativní úpravy, šetřícího jistotu smluvních stran a bránícího účelnému zmaření smlouvy bez racionálního podkladu.²⁰³ Důvodová zpráva se tedy konkrétně k úpravě práva na odstoupení od smlouvy nevyjadřuje.

Důvodová zpráva obsahuje však pravdivé tvrzení ohledně toho, že návrh vychází ze současného znění obchodního zákoníku. Je to zřetelně vyjádřené v ust. § 1978 NOZ, kde se hovoří o podstatném a nepodstatném porušení smlouvy a jeho následcích. Podstatným porušením smlouvy je dle uvedeného ustanovení

¹⁹⁹ Sněmovní tisk č. 363.

²⁰⁰ Sněmovní tisk č. 364.

²⁰¹ Ust. § 48 odst. 1 obč. zák.

²⁰² Návrh ust. § 1977 NOZ.

²⁰³ ELIÁŠ, K., HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009, s. 413.

takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není. Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Strana může také od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplyne, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu. Návrh zákona v § 1978 odst. 2 NOZ řeší také situaci, kdy strana nevyužije své právo od smlouvy odstoupit pro podstatné porušení smluvní povinnosti, když stanoví, že jí to nebrání v tom, od smlouvy odstoupit později s odkazem na obdobné jednání druhé strany.

Samozřejmostí zůstává požadavek, aby se o odstoupení od smlouvy dozvěděla druhá smluvní strana. Jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit.²⁰⁴

Stejně jako v účinném občanském zákoníku, i v návrhu nového občanského zákoníku je v § 1980 odst. 1 NOZ zakotveno, že odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku, tedy *ex tunc*. Na rozdíl od současného znění § 48 odst. 2 obč. zák. je však stanoveno, že se takto zrušuje od počátku závazek, nikoli smlouva. Obecná ustanovení o závazcích jsou v NOZ uvedena v hlavě první části čtvrté.

V citovaném ustanovení není výslovně uvedeno právo ujednat si účinky odstoupení odlišné od účinků od počátku, avšak toto oprávnění lze dovodit z navrhovaného dispozitivního ust. § 1 odst. 2 NOZ, který stanoví, že nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona. Zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

Dle navrhovaného ust. § 2964 NOZ zařazeného do oddílu věnujícího se bezdůvodnému obohacení by v případě zrušení závazku měla mít strana, která plnila závazek ze zrušené nebo neplatné smlouvy, právo na vrácení toho, co plnila. Plnily-li obě strany, mohla by každá ze stran požadovat, aby jí druhá strana vydala, co získala. Není dotčeno právo druhé strany namítnout vzájemné plnění.

²⁰⁴ § 1979 odst. 1 NOZ.

Ust. § 1981 odst. 1 NOZ stanoví, že odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím však nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. V případě přijetí tohoto znění by tedy byla konečně řešena problematika nabytých práv v dobré víře, zejména co se týče nabývání vlastnického práva k nemovitostem.

Navrhované ustanovení § 1980 odst. 2 NOZ považuji za méně zdařilé. Dle jeho znění může věřitel, plnil-li dlužník závazek zčásti, od smlouvy odstoupit jen ohledně nesplněného zbytku plnění. Nemá-li však částečné plnění pro věřitele význam, může věřitel od smlouvy odstoupit ohledně celého plnění. Zavazuje-li smlouva dlužníka k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění, může věřitel od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. To neplatí, nemají-li již přijatá dílčí plnění sama o sobě pro věřitele význam.²⁰⁵ Pro tyto případy, kdy dlužník plnil zčásti nebo smlouva zavazuje dlužníka k nepřetržité nebo opakované činnosti jsou tedy navrhovány účinky ex nunc, nikoli tedy se zpětnou platností.

Druhý odstavec § 1981 stanoví, že odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění. Taková úprava by mohla zabránit různým výkladům ohledně účinků a zejména následků odstoupení od smlouvy, a proto jistě zaručí předcházení sporů ohledně právě uvedených skutkových okolností případu.

Ustanovení § 1968 NOZ upravuje poskytnutí odstupného jako samostatný způsob zániku závazků. Dle tohoto ustanovení je možné, v případě, že si strany sjednají možnost zrušení závazku zaplacením odstupného, ukončit závazek právě zaplacením odstupného a tím zrušit závazek obdobně jako při odstoupení od smlouvy. Zákon však tuto možnost omezuje v tom směru, že není možno takto zrušit závazek, pokud strana, která by tímto způsobem chtěla postupovat, již byť i jen z části, přijala plnění druhé strany nebo druhé straně sama plnila. Podobné ustanovení obsahuje také platný a účinný občanský zákoník ve svém § 497, podle

²⁰⁵ § 1980 odst. 3 NOZ.

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

Možnost odstoupení od smlouvy se samozřejmě v návrhu nového občanského zákoníku objevuje také na dalších místech, zejména u jednotlivých nominálních smluv. Chci zmínit například možnost odstoupení od smlouvy kupní, jež nás provází celým životem, kdy neustále někdo něco nabývá nebo něco pozbývá právě prostřednictvím koupě či prodeje. Ustanovení § 2082 odst. 1 NOZ stanoví odstoupení od smlouvy jako jednu z více možností pro případ, že vadné plnění na základě kupní smlouvy znamená podstatné porušení smlouvy. Podle § 2086 NOZ nemůže kupující od smlouvy odstoupit, jestliže nemůže koupenou věc vrátit v tom stavu, v jakém ji obdržel. Z tohoto pravidla určuje návrh čtyři výjimky. Pravidlo neplatí, došlo-li ke změně stavu v důsledku prohlídky za účelem zjištění vady věci, použil-li kupující věc ještě před objevením vady, nezpůsobil-li kupující nemožnost vrácení věci v nezměněném stavu jednáním anebo opomenutím, nebo prodal-li věc ještě před objevením vady, spotřeboval-li ji, anebo pozměnil-li věc při obvyklém použití.

Právo odstoupit od smlouvy v případě kupní smlouvy kupující pozbývá, pokud neoznámí vadu věci prodávajícímu včas.²⁰⁶ Za včasné oznámení vady koupené věci se bude považovat oznámení vady bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl kupující při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit. Bude-li se jednat o skrytou vadu, bude platit totéž, nejpozději však budou moci být práva z vad věci uplatněny do dvou let po odevzdání a převzetí věci. Námitku nikoli včasného oznámení vady bude muset v řízení použít prodávající, avšak nebude se moci jednat o případ, kdy by prodávající věděl, nebo musel vědět, že věc je vadná.

10.3 Vlastní zhodnocení navrhované právní úpravy

Návrh nového občanského zákoníku v mnoha případech konkrétněji než v současné době upravuje různé otázky a upřesňuje v hmotněprávní rovině řešení různých občanskoprávních vztahů. Je otázkou, zda se snaha vytvořit moderní zákoník soukromého práva zdaří. Teprve praxe ukáže, zda tato úprava povede

²⁰⁶ Srov. § 2087 NOZ.

ke zjednodušení právního života občanů a zkvalitnění poskytování právních služeb v České republice.

Zaměřím-li se na znění navrhovaného občanského zákoníku, považuji za problematické zejména některé terminologické změny. V první řadě ve mně vyvolává pochybnosti deklarované navrácení se k tradičnímu českému právnímu pojmosloví,²⁰⁷ pokud jde o opuštění dosavadního pojetí právního úkonu. Mám na mysli nahrazení pojmu „právní úkon“ slovním spojením „právní jednání“. K pojmu právního úkonu viz kapitola 1.4 této práce. Podle navrhovaného ust. § 537 NOZ právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran. Dle důvodové zprávy se opouští pojetí právního úkonu jako pojmového reliktu totalitního práva.²⁰⁸ Autoři zřejmě chtějí poukázat na to, že pojem právního úkonu byl do českého právního řádu zaveden v r. 1950 občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. Dále se v důvodové zprávě hovoří o tom, že obnovený výraz „lépe vyhovuje po jazykové stránce (srov. „právně jedná“ a proti tomu „činí právní úkon“).“²⁰⁹

S názorem autorů návrhu nového občanského zákoníku se v této otázce rozcháším. Pojem právního úkonu považuji za srozumitelný, dostatečně moderní a zvláště obecně známý nejen odbornou, nýbrž i laickou veřejností. Dle Slovníku českého práva znamená jednání v právu „lidské chování aktivní povahy, směřující ke vzniku určitých právních účinků. Jde o projev vůle právního subjektu založit, změnit nebo zrušit právní vztah, vyjádřený nejen výslovně (ústně nebo písemně), ale i jiným způsobem (např. konkludentně – mlčky), nevzbuzujícím pochybnost o tom, co chtěl projevit (KONKLUDENTNÍ ÚKONY). Pojem právní jednání zahrnuje i chování negativního rázu, tj. opominutí (omisivní úkony), které přicházejí v úvahu zejména při změně a zániku práv či povinností (PREKLUZE). Druhem právního jednání je PRÁVNÍ ÚKON, tzn. projev vůle směřující ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují. Při něm jde vždy o projev vůle, který směřuje k vytvoření zamýšleného právního vztahu. Právní jednání je možno členit na právní úkony fyzických a právnických osob a na

²⁰⁷ Srov. ELIÁŠ, K., HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009, s. 302.

²⁰⁸ Tamtéž, s. 301.

²⁰⁹ Tamtéž, s. 302.

individuální právní akty vydávané orgány veřejné moci. Pojem právní jednání se vyskytuje prakticky ve všech právních odvětvích, jak v oblasti hmotného práva, tak v právu procesním.²¹⁰ Dle mého mínění neexistuje žádný důvod vedoucí k tomu, aby byly právní úkony nahrazeny obecnějším pojmem právní jednání. Právní úkony považuji za druh právního jednání. Právní jednání je dle mého názoru pojem obecnější, zahrnující v sobě pojem právního úkonu, avšak neumožňující jej nahradit.

Pokud se mohu vyjádřit k navrhované právní úpravě odstoupení od smlouvy, lze uvést, že předkládané znění návrhu zákona hodnotím převážně kladně. Dle mého názoru je právo na odstoupení od smlouvy důležité, proto je třeba zachovat možnost jeho použití. Avšak vzhledem k závažným důsledkům jeho uplatnění je nutné stanovit pravidla a podmínky užití tohoto institutu. Návrh, pokud se týká odstoupení od smlouvy, považuji za ucelený, provázaný, dostatečně určitý s jistou mírou prostoru pro smluvní volnost. Velice kladně hodnotím zařazení ustanovení zabývajících se ochranou práv třetích osob nabytých v dobré víře. Po mnoha letech dohadů a rozporuplných rozhodnutí soudů vyšších instancí svítá naděje, že práva třetích osob nabytá v dobré víře budou chráněna přímo zákonem, což jistě povede také k vyšší úrovni smluv o převodu majetku, zejména nemovitostí. Pokud jde o převody vlastnického práva k nemovitostem, je dle mého názoru prostor pro diskusi, zda by nebylo vhodné z důvodu vyšší právní jistoty v právních vztazích s nemovitostmi, zavést podobný model jako ve SRN, tj. možnost uskutečňování převodů nemovitostí výhradně pomocí smluv a dohod uzavíraných ve formě notářských zápisů či sepsaných advokáty. Také Ústavněprávní výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR tuto změnu navrhoval včlenit do ust. § 552 NOZ, avšak tato navržená změna nebyla Poslaneckou sněmovnou ČR při schvalování návrhu občanského zákoníku podpořena.

Pozitivně v návrhu hodnotím uvedení ujednání, jež se odstoupení od smlouvy nedotýkají. Se zájmem budu sledovat, jak se v praxi osvědčí různé účinky práva na odstoupení od smlouvy, když zásadně budou tyto účinky *ex tunc*, a ve vybraných situacích půjde odstoupit od smlouvy s účinky *ex nunc*. Avšak ani v tomto případě

²¹⁰ VRABEC, J. in MADAR, J. a kol. *Slovník českého práva. 1. díl. A – O*. Praha : Linde Praha a.s., 1995, s. 352.

nejde o příliš velké změny, když dosud platí v občanském právu zásadně účinky *ex tunc* a v obchodním právu právě účinky *ex nunc*.

Závěrem mých úvah nad navrhovanou právní úpravou jsem se zamyslela, zda je návrh nového občanského zákoníku v souladu s PECL a DCFR. Tyto byť nezávazné dokumenty zpracované na úrovni Evropské unie představují „projekty, které zahrnují desítky let prací těch nejvýznamnějších evropských odborníků na smluvní právo, projekty, které byly navrženy na základě analýzy (nejen) právní úpravy evropských zemí tak, aby – při využití takto získaných poznatků – poskytovaly optimální úpravu evropského smluvního práva. Tyto projekty vznikly za podpory orgánů Evropské unie, jejich cílem je přispět k harmonizaci smluvního práva unijních států a současně vytvořit základ uvažovaného společného civilního práva EU.“²¹¹ Kladla jsem si výše položenou otázku a po důkladné komparaci obou dokumentů a návrhu nového občanského zákoníku, jsem dospěla k závěru, že úprava odstoupení od smlouvy v těchto dokumentech není zcela v souladu, což je s přihlédnutím ke skutečnosti, že ČR je svrchovaný nezávislý stát, pochopitelné.

Dovolím si poznámku, že by se nová právní úprava v těchto nezávazných dokumentech zpracovaných na evropské úrovni, zejména v DCFR, mohla inspirovat. Nejkladněji v tomto směru hodnotím článek DCFR, v němž se hovoří o tom, že oznámení o odstoupení od smlouvy se považuje za včasné, pokud je odesláno před koncem lhůty pro odstoupení od smlouvy. Doručování právních úkonů, a odstoupení od smlouvy zvláště, vyvolává v praxi časté spory. Proto by dle mého názoru bylo vhodné a praktické, kdyby bylo do nového občanského zákoníku zařazeno ustanovení řešící otázku, zda je lhůta pro odstoupení od smlouvy zachována v případě, že oznámení o odstoupení od smlouvy bylo druhé smluvní straně odesláno před koncem stanovené lhůty, přestože bylo doručeno až po uplynutí této lhůty, resp. je-li nedoručitelné. I nadále má totiž platit, že odstoupení od smlouvy musí být oznámeno druhé smluvní straně, a to tak, aby se dostalo do její tzv. dispoziční sféry, tj. aby měla možnost se o odstoupení v odpovídajícím čase dozvědět. Nedožví-li se druhá smluvní strana o odstoupení od smlouvy, nemohou nastat předvídané následky a účinky a odstupující strana zůstává bez ochrany práva.

²¹¹ HANDLAR, J. Nový občanský zákoník – nenaplněná východiska. *Právní rozhledy*, 2010, č. 23, s. 845

Závěr

Cílem této práce bylo zpracování problematiky práva na odstoupení od smlouvy, posouzení platné právní úpravy i návrhu připravované budoucí právní úpravy tohoto institutu a návržení případných změn *de lege ferenda*. K tomuto cíli jsem využila srovnání s právní úpravou institutu ve Spolkové republice Německo, Návrhem společného referenčního rámce (DCFR) a Principy evropského smluvního práva (PECL).

V prvé řadě bylo třeba zařadit zkoumaný institut do systému práva. Dále jsem se věnovala zásadám občanského práva, které s odstoupením od smlouvy souvisí. Uzavřením smlouvy jsou smluvní strany touto smlouvou, tedy smluvními ujednáními učiněnými v souladu se zákonem, vázány. V této souvislosti je třeba určit okamžik, od kdy je smlouva platná, neboť jen od platné smlouvy je umožněno odstoupit a kdy nabývá účinnosti.

Odstoupení od smlouvy představuje jednostranný právní úkon adresovaný druhé smluvní straně (popřípadě více smluvním stranám dle počtu účastníků smlouvy), kterým se ruší smluvní závazkový právní vztah. S ohledem na skutečnost, že jeho užitím dochází k vážnému narušení právního vztahu, lze je použít pouze v případě, že to předvídá zákon nebo dohoda smluvních stran. Využitím práva na odstoupení od smlouvy smluvní strana žádným způsobem neporušuje jakoukoli právní povinnost, pokud tak činí v souladu se zákonnými ustanoveními a smluvními ujednáními. Nelze zpochybňovat, že se jedná o výkon práva, který oprávněné osobě náleží. Pokud by smluvní strany ve smlouvě vyloučily možnost jednostranného odstoupení od smlouvy, jednaly by v rozporu s dobrými mravy a takové ujednání by proto bylo neplatné ze zákona. Jsou-li k tomu dány důvody (zákonné nebo smluvní), záleží na vůli věřitele, zda od smlouvy odstoupí a zruší tak závazkový právní vztah se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

Přestože by vzhledem ke svým vážným důsledkům mělo být odstoupení od smlouvy pouze výjimečným způsobem zániku závazkového právního vztahu, není tomu tak. Odstoupení od smlouvy je s ohledem na časté nedodržování smluvních i zákonných povinností běžně užívaným způsobem zániku závazkového právního vztahu. Podle mého názoru je to správně. Tento institut je tu proto, aby pomohl

smluvní straně zrušit nefungující závazkový právní vztah a nastolil opět mezi smluvními stranami určitou stabilitu, tedy obnovil práva a povinnosti stran od počátku, jako by k uzavření smlouvy nebylo došlo. Odstupující smluvní strana však musí být srozuměna s důsledky, které odstoupení vyvolává.

Z důvodu právní jistoty by mělo být právo na odstoupení od smlouvy časově omezeno. V současné době se má za to, že je odstoupení od smlouvy časově ohraničeno promlčecí lhůtou, která je tříletá. Návrh společného referenčního rámce (DCFR) považuje za přiměřenou dobu lhůtu nejvýše jednoletou. Mám za to, že by jednoletá možnost užití práva na odstoupení od smlouvy mohla postačovat. Naopak absence časového ohraničení možnosti užití odstoupení od smlouvy by vedla k naprostému chaosu a právní nejistotě v právních vztazích.

Podstatnou část práce jsem věnovala důvodům předvídaným zákonem. Tyto jsem rozdělila na obecné, tedy takové, které se vyskytují v obecných ustanoveních občanského zákoníku a v obecných ustanoveních závazkového práva a zvláštní, tj. ty, jež jsou zařazeny v jednotlivých ustanoveních zvláštní části závazkového práva. Samozřejmě se jedná pouze o jeden z možných způsobů třídění zákonných důvodů odůvodňujících odstoupení od smlouvy a v žádném případě jej nelze považovat za nepřekonatelný. Mezi zákonné důvody řadím tíseň za nápadně nevýhodných podmínek. Jde o vadu právního úkonu, kterou zákon umožňuje napravit právě odstoupením od smlouvy (v ostatních případech vad právního úkonu se učiněný právní úkon považuje za neplatný). Také návrh nového občanského zákoníku hovoří v souvislosti tísní již o neplatnosti.²¹² K použití tohoto důvodu jsou však stanoveny přísné podmínky, jež často vedou k vleklým sporům.

Mezi obecné zákonné důvody umožňující odstoupení od smlouvy jsem zařadila také prodlení dlužníka. K prodlení dlužníka dochází často. Jde o velice častý důvod odstoupení od smlouvy, a proto je třeba připustit podle okolností případu i možnost odstoupení věřitele od celé smlouvy, nejen od prodlévajícího závazku. Zmaření volby alternativního plnění nahodilým zánikem věci také považuji za obecný důvod umožňující odstoupit od smlouvy, stejně tak pokud jde

²¹² Dle navrhovaného ust. § 1785 NOZ nazvaného jako „Lichva“ by mělo platit, že je neplatnou taková „smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tíseň, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.“

o dodatečnou nemožnost plnění, kterou jsem odlišila od počáteční kauzální nemožnosti plnění, částečné nemožnosti plnění a nemožnosti plnění způsobené osobou, která nemá právo volby plnění.

Ačkoli jsou spotřebitelské smlouvy upraveny v obecných ustanoveních občanského zákoníku, zařadila jsem je do zvláštních důvodů práva na odstoupení od smlouvy. U spotřebitelských smluv, přesněji u tzv. time-sharingových smluv, došlo v roce 2011 v důsledku transpozice evropské směrnice k nemalým změnám. Za nejvýznamnější z nich považuji zavedení tzv. formuláře pro odstoupení od smluv, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby, který je součástí smlouvy a poskytovatel jej musí spotřebiteli vždy předat a dále sjednocení několika lhůt, které byly dříve v občanském zákoníku poskytnuty k uplatnění práva na odstoupení od spotřebitelské smlouvy, na dobu 14 dnů. Za nedostatek naopak považuji absenci ustanovení řešícího otázku, zda je lhůta zachována, je-li učiněn pokus o odstoupení od smlouvy v zákonné lhůtě, jestliže je toto odstoupení doručeno druhé smluvní straně až po uplynutí této lhůty, k čemuž v praxi často dochází.

Dále jsem se zabývala těmi zákonnými důvody umožňujícími odstoupit od smlouvy, které jsou uvedeny v občanském zákoníku u jednotlivých závazkových smluv. V občanském zákoníku zákonodárce užívá v některých případech místo práva na odstoupení od smlouvy termín „zrušení smlouvy“. Mám za to, že zrušení smlouvy je pojmem širším. Tento pojem zahrnuje také odstoupení od smlouvy, jako jeden ze způsobů zrušení smlouvy. Lze se přít, zda je tento terminologický rozpor způsobený nedůsledností zákonodárce, či zda bylo účelem některých ustanovení upozornit na další možné způsoby zrušení smlouvy.

Nicméně pouze se zákonnými důvody by si účastníci závazkových právních vztahů nevystačili. Smluvní strany si mohou ve smlouvě, případně v jejím dodatku, dohodnout další důvody, které jim v případě naplnění stanovených podmínek umožní od smlouvy odstoupit. Umožňuje jim to v široké míře zásada smluvní volnosti. Také u dohody o smluvních podmínkách a důvodech pro odstoupení od smlouvy platí, že nesmí odporovat zákonu nebo jeho účelu. Výsledky zkoumání naznačují, že odstoupení od smlouvy může být dohodnuto nejen ve smlouvě samotné, ale také v dodatku ke smlouvě hlavní. Úpravou podmínek pro odstoupení od smlouvy

v dodatku smlouvy může sice dojít k oslabení právní jistoty, avšak právní jistota je relativní a nelze ji nadřazovat smluvní svobodě. Smluvní strany by měly mít vždy možnost upravit svůj závazkový právní vztah dle aktuálních a do budoucna předvídaných okolností. V nikoli vzácných případech je smluvní vztah natolik narušen, že dohoda o zrušení závazku není možná a odstoupení od smlouvy se jeví jako jediný rozumný prostředek nápravy narušeného právního vztahu.

Stejně tak by měla být zachovávána právní jistota a smluvní svoboda v případě vymínění odstoupení od smlouvy, je-li pro tento případ sjednané odstupné. Dle ustálené judikatury českých soudů nemusí být důvody pro takovou situaci dohodnuty vůbec. Je tedy možné odstoupit z jakéhokoli důvodu i bez uvedení důvodu. Dle mého názoru je tento závěr v přímém rozporu se zásadami určitosti, srozumitelnosti, právní jistoty a smluvní svobody. Samozřejmě se nejedná o absolutní volnost. Smluvní svoboda je tu proto, aby si smluvní strany svůj závazkový právní vztah upravily v souladu se zákonem podle svých požadavků, nikoli, aby neměl žádná pravidla.

Odstoupením od smlouvy dochází ke zrušení smlouvy zásadně s účinky "ex tunc". Důsledkem užití tohoto institutu je odpadnutí závazku plnit, a bylo-li již na smlouvu plněno, vypořádat se podle zásad o bezdůvodném obohacení. Ke vzniku bezdůvodného obohacení dochází v tomto případě na základě odpadnutí právního důvodu plnění.

Některá smluvní ujednání jsou odstoupením od smlouvy nedotčená. V první řadě jde o nárok na náhradu škody, která vznikla před odstoupením od smlouvy, obdobně to platí, pokud jde o smluvní pokutu. K uplatnění nároku na náhradu škody musí být splněny všechny zákonem požadované podmínky. Smluvní pokuta může být vázána pouze na porušení nějaké povinnosti vyplývající ze závazkového právního vztahu. Nelze žádat úhradu smluvní pokuty v návaznosti na odstoupení od smlouvy, neboť odstoupení od smlouvy, je-li učiněno po právu, představuje výkon práva, nikoli porušení povinnosti.

Požadují-li smluvní strany pro případ odstoupení od smlouvy úhradu určité finanční částky, tzv. odstupného, musí se na tomto ve smlouvě, případně později, dohodnout. Ze zákona na odstupné není právní nárok. Jedná se o jednorázovou peněžitou kompenzaci újmy poskytnutou odstupující smluvní stranou druhé smluvní

straně, je-li sjednáno. Zákon stanoví, že od smlouvy, na níž bylo částečně plněno, nelze odstoupit ani bylo-li by zapláceno odstupné. Toto zákonné ustanovení platí pouze pokud bylo odstupné sjednáno. Pokud se strany na zaplacení odstupného pro případ odstoupení od smlouvy nedohodly, mohou od smlouvy odstoupit, i když bylo poskytnuto či přijmuto byť částečné plnění.

Dalším odstoupením od smlouvy nedotčeným smluvním ujednáním je dohoda o volbě práva. V tomto ujednání si smluvní strany mající bydliště nebo sídlo v různých státech volí rozhodné právo, dle kterého se bude posuzovat jejich závazkový právní vztah a nalézat řešení jejich případných budoucích sporů. Také ujednání o volbě právního režimu obchodního zákoníku by odstoupením od smlouvy nemělo být dotčeno. Toto ujednání musí být vždy učiněno v písemné podobě a nesmí zhoršit právní postavení nepodnikatele. Obchodní zákoník přímo stanoví nároky překonávající odstoupení od smlouvy, upravuje odlišnou délku promlčecí lhůty a počátek jejího běhu. V práci jsem také vzpomněla ujednání o podřízení vůle řešit případný majetkový spor mezi smluvními stranami v rozhodčím řízení.

Poměrně podrobně jsem se věnovala důsledkům odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Při řešení problematických otázek odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti jsem vyšla z principu kauzální souvislosti. V přehledu jsem uvedla všechna zásadní rozhodnutí týkající se řešené problematiky. Domnívám se, že odstoupením od smlouvy nedochází bez dalšího k obnově vlastnického práva odstoupivšího prodávajícího či jiného převodce. K takovému kroku nejsou v české zákonné úpravě občanského práva dány žádné důvody. Vždy je nutné zkoumat případ od případu. Po platném odstoupení od smlouvy, tedy zrušení práv a závazků ze smlouvy, je třeba, aby smluvní strany postupovaly v souladu se zákonem a vypořádaly se podle zásad o bezdůvodném obohacení. V práci jsem také dospěla k závěru, že by bylo vhodné z důvodu vyšší právní jistoty smluvních stran i třetích osob zavést přímus sepisu smluv týkajících se nakládání s nemovitostmi advokátem či notářem.

Výsledky dále naznačují, že smlouva a účinky odstoupení od ní zavazují pouze smluvní strany, nikoli osoby na závazkovém právním vztahu nezúčastněné. Postavení třetích nezúčastněných osob by se také nemělo uzavřenou smlouvou a z ní vyplývajícími právy a povinnostmi smluvních stran žádným způsobem zhoršit.

Považuji za nezbytné chránit v široké míře práva nabytá v dobré víře, a to zejména v souvislosti se situací, kdy je nemovitost dále převedena na třetí osobu, a až poté od původní smlouvy odstoupí původní převodce. V takovém případě je na místě, aby byla dobrá víra a práva nabytá v dobré víře v souladu se zápisem v katastru nemovitostí chráněna. V kapitole sedmé jsem uvedla důvody, které mě k uvedeným závěrům dovedly.

Nepovažuji za přijatelný závěr o „obnově“ vlastnického práva prodávajícího, ani závěr, že převodce v důsledku svého odstoupení od smlouvy nikdy nepřestal být vlastníkem převáděných nemovitostí. Zákon předvídá následek zrušení smlouvy ve svém ust. § 451 odst. 1, § 457 a § 458 odst. 1 obč. zák., není se proto možné přiklonit k tvrzení, že se uvedenou problematikou žádné zákonné ustanovení nezabývá. Po platném odstoupení od smlouvy by mělo být přikročeno k vypořádání smluvních stran, a to podle zásad platících pro vydání bezdůvodného obohacení. Dohodu nelze vyloučit, avšak lze očekávat, že častějším způsobem nastalého právního stavu bude soudní řízení zahájené na návrh jednoho z účastníků smlouvy.

Českou právní úpravu jsem komparovala s právní úpravou účinnou ve Spolkové republice Německo. Německý občanský zákoník (BGB) platí v SRN již od roku 1900, a proto mám za to, že lze v mnohém z jeho znění čerpat. Obě právní úpravy mají společné, že odstoupení od smlouvy představuje jeden ze způsobů řešení porušení právní povinnosti, a to pouze, stanoví-li tak zákon nebo dohoda stran. Německý občanský zákoník stanoví povinnost poskytnutí přiměřené lhůty k plnění, avšak od této povinnosti lze upustit, odmítá-li dlužník splnit dluh nebo opravňují-li zvláštní okolnosti k okamžitému zrušení závazku. Vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy je obdobné české právní úpravě. Převod vlastnického práva k nemovitosti je ovládán (na rozdíl od české právní úpravy) principem oddělenosti a abstrakce. BGB ochraňuje dobrou víru třetích osob. Vyšší ochranu právní jistoty poskytuje také skutečnost, že kupní smlouva o převodu nemovitosti musí být ve SRN sepsána ve formě notářského zápisu. Ve SRN je stavba zásadně součástí pozemku (což NOZ také zavádí). Vlastní převod vlastnického práva se provádí zápisem do pozemkové knihy, který má konstitutivní účinky.

V rámci snah Evropské unie o alespoň částečnou harmonizaci soukromého práva na evropské úrovni vznikly dva důležité dokumenty. Jedná se o Principy

evropského smluvního práva (PECL) a akademický koncept pravidel a definic moderního smluvního (i částečně mimosmluvního) práva nazvaný Návrh společného referenčního rámce (DCFR). Společné pro oba dokumenty je jejich nezávaznost a nutnost oznámení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Na rozdíl od aktuálně platné české právní úpravy občanského práva, podle Principů evropského smluvního práva v důsledku odstoupení od smlouvy zaniká povinnost plnit závazky ze smlouvy s účinky *ex nunc*. Ustanovení týkající se odstoupení od smlouvy v Návrhu společného referenčního rámce považuji za kogentní. V tomto dokumentu je stanoveno několik lhůt umožňujících odstoupení od smlouvy, nejméně jde o 14 dnů, nejdéle o jeden rok. Jsou také vymezeny různé okamžiky pro počátek běhu lhůty.

Za určitý nedostatek Návrhu společného referenčního rámce považuji skutečnost, že v něm není upraven postup pro případ, kdy oznámení o odstoupení od smlouvy je včas odesláno, avšak druhé smluvní straně nelze ve lhůtě poskytnuté k odstoupení od smlouvy doručit. Řešení této problematiky opravdu není jednoduché a ani v našem právním řádu není žádným způsobem upraveno, přestože v praxi k takovým situacím dochází. Nicméně přínosem, kterým by se mohl inspirovat také český zákonodárce, je ustanovení, dle něhož je oznámení o odstoupení od smlouvy zasláno druhé smluvní straně včas, pokud je odesláno před koncem stanovené lhůty k odstoupení. Česká právní úprava takové ustanovení nemá a ani v návrhu nového občanského zákoníku jej nenajdeme.

V úvodu práce byla položena otázka, zda má odstoupení od smlouvy v moderním občanskoprávním kodexu své místo a zda je současná a navrhovaná právní úprava v souladu se soudobými občanskoprávními trendy. Institut odstoupení od smlouvy považuji za velice důležitý nástroj pro možnou nápravu narušeného závazkového právního vztahu. Každý musí mít v souladu se zákonem možnost za určitých předem daných podmínek ukončit nefungující smluvní vztah. Nikdo nemůže být nucen zůstat zainteresován v právním vztahu, pokud druhá smluvní strana porušila smluvní podmínky, či byly-li jejím přičiněním naplněny zákonné důvody umožňující uplatnění tohoto institutu. Proto jsem ráda, že návrh nového občanského zákoníku počítá se zachováním práva na odstoupení od smlouvy.

Tato práce hledá odpověď mimo jiné také na otázku, zda je navrhovaná občanskoprávní úprava odstoupení od smlouvy v souladu s právním řádem Evropské unie a současně, zda tato úprava dostojí požadavku moderního zpracování soukromoprávního kodexu. Nový občanský zákoník je dlouhá léta požadován zejména odbornou veřejností. Jeho úkolem je přizpůsobit soukromoprávní řád současným a budoucím poměrům a zahrnout několik soukromoprávních předpisů do jednoho kodexu. Pokud jde o soulad návrhu nového občanského zákoníku s DCFR a PECL, mám za to, že plně v souladu není NOZ ani s jedním z těchto dokumentů.

Pro právo na odstoupení od smlouvy je vždy podmínkou platně uzavřená smlouva. Návrh nového občanského zákoníku se zabývá podmínkami, účinky i následky pro třetí na smlouvě nezúčastněné strany podrobněji než současná právní úprava. Navrhovaná právní úprava mnohé nedostatky platné právní úpravy odstraňuje (například pokud jde o zakotvení principu ochrany práv nabytých v dobré víře), avšak na mnohé problémy řešení nenabízí. Konkrétně považuji za problém absenci ustanovení řešícího otázku, zda je lhůta pro odstoupení od smlouvy zachována v případě, že je oznámení o odstoupení od smlouvy odesláno před koncem stanovené lhůty, přestože je doručeno až po uplynutí této lhůty.

Lze se domnívat, že návrh občanského zákoníku spolu s dvěma doprovodnými zákony úspěšně projde schvalovacími procedurami a v současné době se předpokládá, že nabude účinnosti dne 1. ledna 2014.

Resumé

In the rigorosum thesis I deal with a civil legislation relating to withdrawal from a contract. I focused on meaning, conditions and reasons for using the withdrawal from a contract, as well as impacts and effects, which it raises. I compared Czech legislation with legislation of Federal Republic of Germany. I analysed relevant parts of new Civil Code and also provisions relating to withdrawal from a contract in Principles of European Contract Law (PECL) and in Draft Common Frame of Reference (DCFR).

A withdrawal from a contract represents one form of discharge of an obligation. There is no doubt that rights and obligations from the contract expire by notice of withdrawal from the contract to the second contractor. In theory as well as in practice effects, which withdrawal from the contract raises are most discussed. I came to conclusion that rights and obligations from the contract expire, but only between contractors. As regards transfer the title to real estates, results of my research signify, that by withdrawal from the contract only obligatory effects of the contract expire. Then it is necessary to make a settlement of relationship of parties.

I consider as fundamental imperfections of Czech legislation, that a legislation relating to withdrawal from a contract is shattered, there is also inconsistency of legislator relating to legal terminology and insufficient protection of third persons and rights obtained in good faith.

All these imperfections would be corrected by approval of new Civil Code, which is now in the middle of law-making process. Approval of new Civil Code is required especially by the professional public for many years. The main tasks of new Civil Code would be to adapt private order to the contemporary and future conditions and to include several private rules in one code.

In the thesis I deal with question, if the proposed civil legislature and the withdrawal from a contract is in the accordance with the European Union legal order and simultaneously if this legislature meets requirement for a creation of modern civil code. A withdrawal from a contract has its reason. Taking in the consideration its importance and impacts it is necessary to determine conditions according to which this legal institute can be used.

Použitá literatura

Monografie, odborné publikace, učebnice, komentáře

BAMBERGER, G., ROTH, H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München : Verlag C. H. Beck, 2003.

Von BAR, C., CLIVE, E. (editoři): *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. Outline Edition. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Sellier-European Law Publishers, Munich, 2009. 643 s. ISBN: 978-3-86653-097-3.

BARTOŠEK, M. *Dějiny římského práva (ve třech fázích jeho vývoje)*. Praha : Academia, 1988. 302 s.

BIČOVSKÝ, J., HOLUB, M. *Občanský zákoník a předpisy související. Svazek I*. 3. vydání. Praha : Panorama, 1984. 839 s.

BYDLINSKI, P. *BGB I. Allgemeiner Teil*. Wien : Springer Verlag, 2007.

ČIHÁK, L. *Didaktická pomůcka ke studiu struktury a systému občanského práva*. 2. vydání. Vlastní náklad, 2004. 99 s.

ELIÁŠ, K., HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009. 574 s. ISBN 978-80-7380-205-9.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha : Linde Praha a. s., 2008. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek § 488 – 880*. Praha : Linde Praha a. s., 2008. 2639 s. ISBN 978-80-7201-687-7.

FIALA, J., HURDÍK, J., a kol. *Lexikon občanského práva*. Ostrava : Sagit, 1997. 495 s. ISBN 978-80-7208-002-4.

FIALA, J., KINDL, M., et. al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. s. 788 ISBN 978-80-7357-395-9.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1. Obecná část. Věcná práva*. 5. doplněné vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 460 s. ISBN 978-80-7353-468-0.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 2. Závazkové právo*. 5. doplněné vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s. ISBN 978-80-7353-473-4.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 3. Rodinné právo. Autorské a patentové právo. Dědické právo.* 5. doplněné vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 308 s. ISBN 978-80-7357-465-9.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 2. Závazkové právo.* 4. doplněné vydání. Praha : ASPI, 2006. 612 s. ISBN 80-7357-131-5.

KOTOUČOVÁ, J., ŠVARC, Z. a kol. *Základy soukromého práva.* Praha : PROSPEKTRUM spol. s r.o., 1998. 520 s. ISBN 80-7175-061-1.

MACQUEEN, H. L. *Good faith in the Scots Law of Contract An Undisclosed Principle?* In *Good faith in Contract and Property Law.* Oxford-Portland Oregon : Hart Publishing, 1999.

MADAR, J. a kol. *Slovník českého práva. 1. díl. A – O.* Praha : Linde Praha a.s., 1995. 716 s. ISBN 80-85647-62-1.

MADAR, J. a kol. *Slovník českého práva. 2. díl. P – Z.* Praha : Linde Praha a.s., 1995. 716 s. ISBN 80-85647-62-1.

PAUKNEROVÁ, M., TOMÁŠEK, M. a kol. *Nové jevy v právu na počátku 21. století. IV., Proměny soukromého práva.* Praha : Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2009. 424 s. ISBN 978-80-246-1687-2.

RESEARCH GROUP ON THE EXISTING EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP). *Principles of the Existing EC Contract Law (Acquis Principles) - Contract I: Pre-contractual obligations, Conclusion, Unfair Terms.* Munich : Sellier, 2007.

RESEARCH GROUP ON THE EXISTING EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP). *Principles of the Existing EC Contract Law (Acquis Principles) - Contract II: General Provisions, Delivery of Goods, Package Travel and Payment Services,* Munich : Sellier, 2009.

SCHELLE, K., LAMKA, R., TAUCHEN J. a kol. *Demokratizace českého právního řádu (1989 – 2009).* Ostrava : Key publishing s.r.o., 2009. 130 s. ISBN 978-80-7418-036-1.

SEDLÁČEK, J. *Obligační právo. 1.-3. díl.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010. 323 s. ISBN 978-80-7357-519-9.

ŠTENGLOVÁ, I. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2000. 1156 s. ISBN 978-80-7357-576-2.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. §1 – 459. Komentář.* Praha : C. H. Beck, 2008. 1221 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. §1 – 459. Komentář. 2. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2009. 1373 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

ŠVESKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. Praha : C.H.Beck, 2008. 1085 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

ŠVESKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 1153 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

Odborné články

BALÁK, F. Odlišná stanoviska k rozhodnutím publikovaným ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek po druhé. *Soudní rozhledy*, 2001, č. 5, s. 141.

BAUDYŠ, P. K návrhu zřizovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 907.

BAUDYŠ, P. K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 4, s. 22.

BAUDYŠ, P. K vydání nemovitosti nabyté z titulu bezdůvodného obohacení. *Ad notam*, 1998, roč. 4, č. 3, s. 59 – 64.

BAUDYŠ, P. Platné nabývací jednání a pocit spravedlnosti. *Právní rozhledy*, 2004, č. 16, s. 614.

BAUDYŠ, P. Titulus a modus *Bulletin advokacie*, 2003, č. 1, s. 80.

BOHATA, P. Dobré mravy v německém právu. *Právní rozhledy*, 1999, č. 9, s. 466.

ČERNÝ, Petr. Odstoupení od smlouvy a ochrana dobré víry nejen v BGB. *Právní rozhledy*, 2007, č. 1, s. 28-31. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/art_4998/odstoupeni-od-smlouvy-a-ochrana-dobre-viry-nejen-v-bgb.aspx>.

DAUBNER, R. Princip abstrakce a jeho souvislost s ochranou dobré víry v právu. *Právní rozhledy*, 1994, č. 6, s. 189 – 192.

ELIÁŠ, K. K dosavadnímu stavu diskuse o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem. *Právní rozhledy*, 2005, č. 20, s. 742.

ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659.

ELIÁŠ, K. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, č. 1, s. 1.

FRINTA, O., TÉGL, P. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, č. 14, s. 495.

GIRMANOVÁ, J. Možnosti výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2008, č. 22, s. 807.

HANDLAR, J. Nový občanský zákoník – nenaplněná východiska. *Právní rozhledy*, 2010, č. 23, s. 844.

HANDLAR, J. Právní následky porušení smluvní formu právních úkonů v civilním právu de lege lata a de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2010, č. 18, s. 643.

HROMADKA, W. RABAN, P. Novela závazkového práva v Německu. *Právní rozhledy*, 2002, č. 12, s. 597.

KORBEL, F. Nový občanský zákoník prošel sněmovnou. *Právo & Byznys*, 2011, č. 11, s. 60-62.

KULICHOVÁ, O. Odstoupení od smlouvy a zástavní právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2009, č. 1, s. 28.

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

MATOUŠEK, T. Nepromlčitelná práva v rozhodnutí Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, 2003, č. 6, s. 294.

MELZER, F. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 512 – 518.

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, č. 7, s. 283.

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, č. 9, s. 317.

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*, 2005, č. 11, s. 389.

PECHA, R. K právním následkům zrušení titulu (odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti). *Bulletin advokacie*, 2003, č. 1, s. 79.

PECHA, R. Krátce k diskusi o účincích odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti *Bulletin advokacie*, 2003, č. 1, s. 83.

PECHA, R. Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 4, s. 14.

PHILIPPI, T. Právní účinky odstoupení od smlouvy realizovaného prostřednictvím smluvní fikce doručení. *Právní rozhledy*, 2005, č. 11, s. 401.

PJAJČÍKOVÁ, P. „Ne“ jednomu stanovisku Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, 2006, č. 22, s. 828 – 829.

RABAN, P. DFCR – první výstup na cestě k evropskému zákoníku soukromého práva. *Karlovarská právní revue*, 2008, č. 2, s. 61 – 73 + příloha.

RABAN, P. Kodifikace smluvního práva na evropské úrovni završena. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 5, s. 58 – 63.

REMUNDA, I. Převod vlastnického práva k nemovitosti – pohled z praxe. *Právní rozhledy*, 2004, č. 22, s. 838.

ROMBACH, C. Nemovitosti v německém právu. *Ad notam*, 2002, č. 2, s. 28.

SAUER, K. Význam formy při nakládání s nemovitostmi – komparatistické a právněpolitické poznámky (dokončení). *Ad notam*, 1997, č. 1, s. 13.

SCHULZ, B., MUNKOVÁ, J. České, německé a francouzské právo kupní smlouvy v právněsrovnávacím pohledu. *Ad notam*, 1995, č. 3, s. 51.

SPÁČIL, J. Dobré mravy v českém občanském zákoníku a v judikatuře. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 664.

SPÁČIL, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2006, č. 18, s. 669- 671.

SPÁČIL, J. Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu. *Soudní rozhledy*, 2001, č. 6, s. 181 – 185.

SPÁČIL, J. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*, 2005, č. 1, s. 8.

SPÁČIL, J. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 65.

SPÁČIL, J. Žaloby na určení vlastnického práva. *Soudní rozhledy*, 2002, č. 6, s. 197.

STAVĚLÍK, P. Ještě k „odstoupení od smlouvy prostřednictvím smluvní fikce doručení“ – jiný úhel pohledu. *Právní rozhledy*, 2005, č. 21, s. 788.

STEINER, M. Zásada „pacta sunt servanda“ jako součást ústavního pořádku. *Soudní rozhledy*, 2002, č. 2, s. 39.

ŠVAŇHAL, R. K obecným otázkám ochrany osobnosti fyzických osob [online], 2000. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/k-obecnym-otazkam-ochrany-osobnosti-fyzickych-osob-378.html>>.

TELEC, I. Sjednocování práva jednotným výkladem projevů vůle. *Právní rozhledy*, 2005, č. 2, s. 39.

VEČEŘE, K. Co je třeba také zohlednit při úvahách o právní úpravě převodů věcných práv k nemovitostem. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 910.

VRCHA, P. Několik poznámek (nejen) k odlišnému stanovisku F. Baláka k Rc 44/2000 (k právním důsledkům odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti). *Soudní rozhledy*, 2001, č. 8, s. 263.

ZAPLETAL, J. Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 60.

Právní předpisy

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník účinný v období od 01.01.1951 do 31. 03. 1964.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení vlády České republiky ze dne 18. dubna 2001, č. 345 k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva).

Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 18. srpna 1896 (účinnost: 1. ledna 1900), ve znění pozdějších předpisů.

Resolution of the European Parliament on the approximation of private laws of the Member States, OJ 1989, C 158 ze dne 26. června 1989.

Communication from the Commission to the European Parliament and the Council, COM (2004) 651 final ze dne 11. října 2004.

Judikatura

Zpráva Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 03. 1975, sp. zn. Cpj 34/74, publikovaná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 26/1975.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 05. 03. 1993, sp. zn. 3 Cdo 47/1992, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 36/1993.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 07. 10. 1996, sp. zn. 11 Cmo 165/96, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 1/1997, s. 38.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 07. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 3/1997, s. 129.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1213/96, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 7/1998, s. 373.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 1032/96, publikovaný v časopise *Soudní judikatura* č. 2/1998.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 1997, sp. zn. 2 Cdon 65/96, publikovaný v časopise *Soudní rozhledy* č. 5/1997, s. 113.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 14. 05. 1997, sp. zn. II. ÚS 28/96.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 26. 02. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 03. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 8/1998, s. 419.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 03. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1398/96, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 4/1999.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 06. 1998, sp. zn. 2 Cdon 235/97, publikovaný v časopise *Soudní judikatura* č. 22/1998.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 02. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/1997, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 17/2000.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 10. 1999, sp. zn. IV. ÚS 276/99.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. II. ÚS 366/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 2/2000, s. 70.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 06. 12. 1999, sp. zn. 22 Cdo 380/99, publikovaný v časopise *Soudní rozhledy* č. 3/2000, s. 72.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 02. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1378/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 05. 06. 2000, sp. zn. 22 Cdo 241/99, publikovaný v časopise *Soudní rozhledy* č. 9/2000, s. 264.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 07. 06. 2000, sp. zn. 25 Cdo 2244/98.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 06. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98, publikovaný ve Sb.n.u.US: Svazek č. 18, Ročník 2000, Nález č. 86, s. 233.

Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 06. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. Rc 44/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 08. 2000, sp. zn. 25 Cdo 2240/99.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 01. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 1507/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 08. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 752/99.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2545/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 03. 2001, sp. zn. 4 Tz 6/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 08. 04. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 05. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/1999.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 05. 2001, sp. zn. 33 Cdo 350/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 08. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1221/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 09. 2001, sp. zn. 30 Cdo 2053/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 04. 02. 2002, sp. zn. 33 Odo 755/2001.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1831/2002.

Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 21. 05. 2003, sp. zn. 33 Odo 154/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 06. 2003, sp. zn. 33 Odo 131/2003 publikovaný ve svazku 26 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 2029.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2003, sp. zn. 28 Cdo 2488/2003.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 03. 06. 2004, sp. zn. III. ÚS 50/04.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 08. 2004, sp. zn. 33 Odo 111/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2004, sp. zn. 33 Odo 633/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 327/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 01. 2006, sp. zn. 29 Odo 312/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 01. 2006, sp. zn. 32 Odo 1143/2004.

Stanovisko Nejvyššího soudu ČR k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku ze dne 19. 04. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 06. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 01. 08. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/2003.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 08. 2006, sp. zn. 30 Cdo 511/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 08. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1658/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1949/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 11. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2350/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 01. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 06. 02. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2534/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 2007, sp. zn. 32 Odo 795/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 04. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 03. 05. 2007, sp. zn. 21 Cdo 1920/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 05. 2007, sp. zn. 26 Odo 1503/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 05. 2007, sp. zn. 26 Odo 804/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 05. 2007, sp. zn. 33 Odo 532/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 07. 06. 2007, sp. zn. 26 Odo 1188/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 06. 2007, sp. zn. 32 Odo 622/2006.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 10. 10. 2007, sp. zn. I. ÚS 383/05.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1806/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. 32 Odo 381/2006.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 307/2007 Sb.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 29 Odo 1222/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 01. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 4/2008, s. 72.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 01. 2008, sp. zn. Cdo 3357/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 02. 2008, sp. zn. 33 Cdo 3053/2007.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 05. 2008, sp. zn. 5 Cmo 141/2008, publikovaný v časopise *Právní rozhledy* č. 21/2008, s. 803.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 08. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3206/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 32 Cdo 815/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 03. 12. 2008, sp. zn. 32 Cdo 2799/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 09. 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.

Další literatura, internetové odkazy a zdroje

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>> : Nový občanský zákoník.

Sněmovní tisk č. 362 (6. volební období) : Vládní návrh občanského zákoníku.

<<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?T=362&O=6>> : Sněmovní tisk č. 362.

<<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=3>> : Pozměňovací a jiné návrhy k sněmovnímu tisku č. 362.

Usnesení Poslanecké sněmovny ČR ze dne 9. listopadu 2011 č. 839 k vládnímu návrhu občanského zákoníku /sněmovní tisk 362/ - třetí čtení.

Sněmovní tisk č. 363 (6. volební období): Vládní návrh zákona o obchodních korporacích.

Sněmovní tisk č. 364 (6. volební období) : Vládní návrh zákona o mezinárodním právu soukromém.

Sněmovní tisk č. 835 (5. volební období): Vládní návrh občanského zákoníku z května 2009.

Důvodová zpráva k zákonu č. 28/2011 Sb. ze dne 26. 01. 2011, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

<<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb>> : Bürgerliches Gesetzbuch.

<<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm>> : Unidroit principles of International commercial contracts.

<http://ec.europa.eu/justice_home/fsj/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf> : DCFR

<http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/ns_web.nsf/WebSpreadSearch> :
Judikatura Nejvyššího soudu ČR.

<<http://nalus.usoud.cz/Search/Search.aspx>> : Judikatura Ústavního soudu ČR.

<<http://www.beck-online.cz/>> : Právní informační systém.

Odstoupení od smlouvy

Withdrawal from a Contract

Abstrakt

Tato rigorózní práce se zabývá občanskoprávní problematikou odstoupení od smlouvy. Úvodní část práce je zaměřena na základní východiska, zejména zařazení zkoumaného institutu do systému práva a zásady ovládající smluvní závazkové právo. Další kapitoly se již věnují výhradně zkoumanému institutu, tedy samotnému pojmu, podstatě, významu, formě, náležitostem, podmínkám a promlčením práva na odstoupení od smlouvy. Pozornost je věnována zákonným i smluvně dohodnutým důvodům umožňujícím užití tohoto institutu, a dále důsledkům a účinkům, které odstoupení od smlouvy vyvolává. V práci je také pojednáno o smluvních ujednáních, která zůstávají odstoupením od smlouvy nedotčena. Samostatná kapitola je věnována řešení problematiky účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti, včetně posouzení vlivu odstoupení na smluvní strany i třetí osoby v případě, že je od kupní smlouvy odstoupeno až poté, co je nemovitost převedena na osobu či osoby na původním smluvním vztahu nezúčastněné.

V dalších kapitolách je zpracována právní úprava odstoupení od smlouvy ve Spolkové republice Německo, a úprava tohoto institutu v nezávazném Návrhu společného referenčního rámce (DCFR) a Principech evropského smluvního práva (PECL) včetně jejich srovnání s platnou občanskoprávní úpravou i navrhovaným zněním připravovaného občanskoprávního kodexu.

Abstract

This rigorous thesis deals with the civil issue – withdrawal from the contract under the condition of the Czech legal system. The introduction focuses on essential points especially classification of the withdrawal from a contract into legal system and principles of contractual law of obligations. The other chapters exclusively pay attention to the analysed institute itself, its nature, relevance, form, legal essentials, requirements and limitation of the right to withdraw from a contract.

The author devotes the attention to legal and contract grounds, which enables to use withdrawal from a contract and to the legal consequences and effects, which the withdrawal from a contract induces. The thesis also covers the issue of contractual provisions, which stays valid despite the withdrawal from a contract. One single chapter deals with the appropriate solution of the effect of the withdrawal from a contract to sell and transfer the title to real property including a review of effect of the withdrawal from a contract upon the contracting parties and third persons in case there is the withdrawal from a such contract after the transfer of the real estate to the contracting party/parties which has/have not participated in the original civil law relation.

In the next chapter the regularization of the withdrawal from a contract in Federal Republic of Germany is described. It involves the legal form of such an institute in the non-binding Draft Common Frame of Reference (DCFR) and the Principles of European Contract Law (PECL) including their comparison with valid civil legislation and even with the proposed version of the new Civil Code.

Klíčová slova / Keywords

odstoupení od smlouvy

withdrawal from a contract

zánik závazků

discharge of obligations

občanský zákoník

Civil Code