

7. ZÁVĚR

Odstoupení od smlouvy je právním institutem, bez něhož si lze dnešní aktivní život, jenž s sebou přináší denně mnoho nejrůznějších situací, s kterými je spojeno uzavření smlouvy, představit bezesporu jen stěží. Přestože by v ideálním světě mělo odstoupení od smlouvy představovat spíše výjimečný způsob zániku závazkového právního vztahu, tedy jakési ultima ratio, v reálném světě jde naopak o institut velmi často využívaný.

S tím úzce souvisí i potřeba kvalitní moderní právní úpravy odstoupení od smlouvy, která právo na odstoupení přiznává v situaci, kdy je to skutečně vhodné a potřebné, která tímto právem neplýtvá, ale na druhou stranu ani zbytečně nešetří, a která jasně a srozumitelně upravuje účinky a následky tohoto právního úkonu. Pouze taková právní úprava je totiž schopna zajistit, aby institut odstoupení od smlouvy řádně plnil všechny své funkce. Zhodnocení stávající úpravy odstoupení v platném občanském zákoníku ovšem ukazuje, že ji v řadě případů nemůžeme označit za bezproblémovou.

V této souvislosti do popředí vystupuje i největší nedostatek současné právní úpravy, kterým je bezpochyby legislativně opomíjená ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře a s ní související dlouholetá nejednotnost v rozhodovací praxi soudů, jež vyvrcholila nejenom ve spor mezi Nejvyšším soudem a Ústavním soudem, ale také v nejednotnost na půdě samotného Nejvyššího soudu. Přestože se zdálo, že je tento nejproblematictější bod související s odstoupením od smlouvy již definitivně úspěšně vyřešen, poslední vývoj ukazuje, že cesta ke kýženému konsenzu zdaleka nebude tak jednoduchá. I když je ovšem ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře jistě problémem nejvýznamnějším, opomenout nemůžeme ani další drobné nedostatky stávající právní úpravy, za něž lze označit například ne zcela přesné pojmosloví občanského zákoníku, nedostatečně vyřešený vztah účinků odstoupení a zajišťovacích právních prostředků, některé problémy spojené s následným vypořádáním smluvních stran, poskytnutí práva na odstoupení od

smlouvy uzavřené v tísni namísto postižení této smlouvy relativní neplatností či zcela nesmyslná dvojkolejnost právní úpravy občanského a obchodního zákoníku.

Cílem této práce bylo v první řadě rozebrat sporné otázky týkající se obecné právní úpravy odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku a jednotlivá ustanovení občanského zákoníku poskytující jedné ze smluvních stran právo od smlouvy odstoupit. Dále jsem se zaměřil na nejaktuálnější problém spojený s odstoupením od smlouvy, kterým je ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře. Protože je současná odborná diskuze věnována v převážné většině pouze účinkům odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti při současném převodu nemovitosti na třetí osobu, snažil jsem se poukázat na samou podstatu řešení tohoto problému, která spočívá v ochraně práv třetích osob nabytých v dobré víře a která proto nemusí, resp. by dle mého názoru ani neměla, rozlišovat mezi věcmi movitými a věcmi nemovitými.

K daným otázkám a problematice jsem vždy uváděl různé názorové proudy a argumenty jejich zastánců s tím, že poté jsem vyjádřil i svůj vlastní názor podložený příslušným zdůvodněním. Významnou úlohu při výkladu příslušných ustanovení občanského zákoníku o odstoupení od smlouvy má i soudní praxe a je proto logické, že část práce je věnována právě judikatuře a polemice s jejími závěry.

Podstatnou část práce tvoří také úvahy *de lege ferenda*, jež jsou mimo jiné zaměřeny i na rozbor právní úpravy odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku. Vzhledem k pokročilému stádiu, ve kterém se již návrh nového občanského zákoníku nachází, současná situace ostatně k podrobnému srovnání stávající a navrhované právní úpravy přímo vybízí. V této souvislosti mohu konstatovat, že přestože se právní úprava odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku nevyvarovala drobných nedostatků, obecně ji lze označit za poměrně zdařilou, a to přinejmenším s ohledem na tolik očekávané změny v oblasti ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře. Otázkou ovšem pochopitelně zůstává, v jaké podobě a zdali vůbec bude nakonec návrh nového občanského zákoníku schválen.