

19. 1. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Jak stojí a leží po rekodifikaci

Jednou z povinností prodávajícího plynoucí z kupní smlouvy je bezvadné plnění. Prodávající musí dodat takový předmět koupě, který nebude vykazovat vady. Velmi často se ale prodávají předměty, které jsou natolik složité a komplexní, že jejich případnou vadu nelze jednoduše odhalit, natož vyloučit, a to ani při upřímné snaze prodávajícího. Příkladem může být třeba osobní automobil, mobilní telefon nebo notebook. I z takových důvodů se může prodávajícímu jevit výhodné, aby se své povinnosti dodat bezvadný předmět koupě snažil vyhnout. Nový občanský zákoník upravuje institut přenechání věci „jak stojí a leží“, který by zdánlivě mohl být chtěným pomocníkem pro takové případy. Je tomu ale tak bez dalšího?



Dlužník (tedy v případě koupě prodávající, který má povinnost - dluh - odevzdat předmět koupě) je obecně povinen dle § 1908 odst. 2 NOZ **plnit řádně a včas**. Řádným plněním se pak dle § 1914 NOZ myslí plnění **bez vad** s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, i podle účelu smlouvy. Dle odst. 2 citovaného ustanovení potom platí, že je-li splněno vadně, má příjemce práva z vadného plnění. Pokud se jedná o odstranitelnou vadu, může se domáhat opravy nebo doplnění toho, co chybí, případně přiměřené slevy z kupní ceny. V případě neodstranitelné vady, pokud nelze předmět řádně užívat, existuje možnost od dané smlouvy odstoupit, případně se domáhat přiměřené slevy.

NOZ v § 1918 ovšem stanoví, že **přenechá-li se věc jak stojí a leží** (úhrnkem), jdou její vady k tíži nabyvatele. To neplatí, nemá-li věc vlastnost, o níž zcizitel prohlásil, že ji má, nebo již si nabyvatel vymínil. Při přečtení tohoto ustanovení by bylo možné nabýt dojmu, že pokud se smluvní strany na takovém ujednání dohodnou, bude mít kupující s uplatněním nároků z případných vad problémy a nejspíš s ním neuspěje.

V praxi k takovým ujednáním často dochází a typické jsou například při prodeji ojetých dopravních prostředků, nemovitostí apod. Ustanovení § 1918 NOZ existovalo v téměř totožné podobě také ve starém občanském zákoníku (SOZ) a svůj původ má v rakouském obecném zákoníku občanském z roku 1811 (ABGB), který platil do poloviny minulého století i na našem území. § 501 SOZ normoval, že přenechá-li se věc jak stojí a leží, neodpovídá zcizitel za její vady, ledaže věc nemá vlastnost, o níž zcizitel prohlásil, že ji má, nebo kterou si nabyvatel výslovně vymínil. K tomuto ustanovení však existuje ustálená judikatura[1], která se jednoznačně vyjádřila tak, že **dané ustanovení dopadá jen na věci, které nejsou určeny individuálně, nýbrž úhrnně a bez ohledu na jejich jakost, množství nebo váhu**. Takové věci jsou pak ve smlouvě vymezeny nikoli údajem o jednotlivých konkrétních věcech, nýbrž za použití jiných údajů, např. uvedením místa, kde se nacházejí. Na věci individuálně určené - automobil, motocykl, dům - jež jsou ve smlouvě vymezeny individuálně (konkrétně) se toto ustanovení neuplatní. Dle Nejvyššího soudu „*umožnění převodu věcí určených individuálně nebo druhově s doložkou "jak stojí a leží" by odporovalo smyslu zákonné odpovědnosti*

*prodávajícího za vady prodané věci a výrazně by znevýhodňovalo kupujícího, neboť by nemohl uplatnit svůj nárok z odpovědnosti za vady.“*

## **Současná situace**

Judikatura vztahující se k § 501 SOZ (nyní § 1918 NOZ) se zajisté uplatní i po 31. prosinci 2013, tedy za účinnosti NOZ. Ujednají-li si strany v kupní smlouvě, která bude převáděnou věc (věci) určovat individuálně, že se prodává „jak stojí a leží“, **nevyloučí se tím nabyvatelova práva z vadného plnění**. Přesto zákon v současné době umožňuje, na rozdíl od předchozí právní úpravy, aby k tomu došlo, byť jiným způsobem.

Klíčovým ustanovením je § 1916 odst. 2 NOZ, resp. jeho druhá věta. Ta totiž výslovně **počítá se situací, kdy se nabyvatel předem vzdá svého práva z vadného plnění**, tedy v době než mu takové právo vznikne, například již při uzavření kupní smlouvy. Nutné je v tomto případě zachovat **písemnou formu**, jinak by takové ujednání bylo neplatné. SOZ na rozdíl od současné právní úpravy obecně zakazoval, aby se někdo mohl vzdát svých práv, než vůbec vznikla (§ 574 odst. 2 SOZ), a to se plně vztahovalo i k odpovědnosti za vady (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 33 Cdo 2641/2012 ze dne 24. října 2013). Po vzniku práva, tedy například po výskytu vady, to možné bylo a je to možné také dnes.

Na první pohled by se tedy mohlo zdát, že pro vyloučení nabyvatelových práv z vadného plnění bude postačovat, když se smluvní strany při podpisu (například) kupní smlouvy písemně dohodnou na tom, že se nabyvatel (kupující) vzdává práv z vadného plnění. **Ovšem § 1916 odst. 2 NOZ je třeba vykládat v kontextu s dalšími k němu zvláštními ustanoveními právního řádu.**

NOZ vylučuje možnost vzdát se práv z vadného plnění zejména v následujících případech:

- pokud by se svých práv z vadného plnění vzdal či je omezil **spotřebitel v rámci uzavírání tzv. spotřebitelských smluv**, což vyplývá z § 1814 písm. a) NOZ,
- pokud by tak bylo ujednáno v kupní smlouvě v rámci tzv. **zvláštních ustanovení o prodeji zboží v obchodě** (§ 2158 a násl. NOZ), která mimo jiné zakotvují záruční lhůtu 24 měsíců, již není možné se účinně vzdát,
- nebo v situaci, kdy například prodávající **jedná ve zlém úmyslu**, tedy kdy se snaží vady cíleně zakrývat, zatajovat či jednat obdobným způsobem - takové jednání totiž není poctivé, tudíž nepožívá právní ochrany (§6, resp. § 8 NOZ)[2].

## **Závěr**

Často používané spojení „jak stojí a leží“ se ve smlouvách vyskytuje a dále vyskytovat bude. Jeho kýženého efektu, tedy vyloučení práv z vadného plnění ovšem při prodeji individuálně určených věcí, nebude bez dalšího dosaženo. Samo o sobě se totiž uplatní jen na věci určené úhrnkem, nikoliv individuálně, jak tomu zpravidla bývá. Podle NOZ je ovšem možné se (být s četnými výjimkami zmíněnými výše) práva z vadného plnění vzdát před jeho vznikem i jiným způsobem. Typicky to ale nebude možné u spotřebitelských smluv, tedy například u koupě ojetého vozidla spotřebitelem z autobazaru (uzavírá-li autobazar smlouvu jako prodávající) a ve všech dalších případech, kde uzavírají smlouvu podnikatel se spotřebitelem. Vyloučit práva z vadného plnění nelze ani při tzv. prodeji zboží v obchodě, tedy když je prodávajícím podnikatel jednajícím v rámci své činnosti a kupujícím někdo jiný než podnikatel. Rovněž se lze domnívat, že by nebylo v souladu s právem vyloučení práv z vadného plnění v případech, kdy by převodce jednal ve zlém úmyslu. Důležité je také podotknout, že k vyloučení práv z vadného plnění je nutno použít písemné formy. Práva z

vadného plnění tak půjdou za běžných okolností vyloučit mezi podnikateli navzájem nebo třeba v případě smluv uzavřených mezi nepodnikateli.



**Ondřej Šudoma,**  
právní asistent

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

-----  
[1] Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 25 Cdo 1741/98 ze dne 12. prosince 2000, rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 32 Odo 441/2003 ze dne 26. listopadu 2003.

[2] HULMÁK, Milan. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, str. 885.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)

- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)