

9. 5. 2008

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

Je možné požadovat navrácení uhrazené zálohy označené ve smlouvě jako nevratná?

Smlouva o smlouvě budoucí kupní často obsahuje ustanovení, dle něhož se smluvní strany dohodnou na tom, že záloha poskytnutá budoucím kupujícím na úhradu kupní ceny je pro případ neuzavření kupní smlouvy nevratná, resp. pro tento případ propadá ve prospěch budoucího prodávajícího jako smluvní pokuta.



Dle ustanovení § 544 odst. 1 občanského zákoníku, sjednají-li si strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinnosti nevznikne škoda. Podle ustanovení § 544 odst. 2 občanského zákoníku lze smluvní pokutu sjednat jen písemně, přičemž v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení.

Podmínkou platnosti ujednání o smluvní pokutě je tedy vždy existence hlavního závazku, který smluvní pokuta zajišťuje. Má-li být závazek k zaplacení smluvní pokuty sjednán platně, musí z ujednání o smluvní pokutě jednoznačně vyplývat splnění jaké konkrétní povinnosti má být tímto institutem zajištěno. Musí být tedy stanoveno, při porušení které povinnosti vzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty, když tato povinnost musí současně platně vzniknout, aby mohla být smluvní pokutou zajištěna. Pokud totiž zajišťovaná povinnost, např. závazek uzavřít kupní smlouvy, nevznikla či nebyla vůbec sjednána, nemůže být ani porušena a nemůže tudíž vzniknout ani nárok na zaplacení smluvní pokuty (obdobně viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 794/2002).

Za předpokladu, že kupní smlouva nebyla mezi účastníky uzavřena, vzniká budoucímu kupujícímu nárok požadovat zpět dříve uhrazenou zálohu na kupní cenu. Důvodem pro vrácení je bezdůvodné obohacení na straně budoucího prodávajícího, neboť v souladu s ustanovením § 451 občanského zákoníku v důsledku neuzavření smlouvy odpadl právní důvod pro zaplacení zálohy.

Toto pravidlo se však uplatní pouze tehdy, pokud se účastníci nedohodnou na jiném způsobu vypořádání poskytnuté zálohy. Účastníci se totiž při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí mohou dohodnout na tom, že v případě neuzavření kupní smlouvy nevzniká budoucímu prodávajícímu povinnost zálohu vrátit. Takové ujednání je svou podstatou ujednáním o smluvní pokutě a mělo by splňovat všechny náležitosti, které zákon pro platnost takového ujednání stanoví, včetně ujednání, že nárok na smluvní pokutu vzniká budoucímu prodávajícímu v případě porušení smluvně převzaté povinnosti, tj. že budoucí kupující v rozporu se smlouvou o smlouvě budoucí poruší závazek uzavřít kupní smlouvu.

Pokud však povinnost k uzavření kupní smlouvy budoucímu kupujícímu vůbec nevznikne, např. proto, že mu výlučně svědčí právo vyzvat k uzavření kupní smlouvy, svého práva však ve sjednané lhůtě nevyužije, pak je budoucí prodávající povinen uhrazenou zálohu vrátit, třebaže byla stranami ve smlouvě o smlouvě budoucí označena jako nevratná. Stejný postup by bylo třeba aplikovat rovněž tehdy, pokud by smlouva o smlouvě budoucí byla shledána neplatnou, např. v důsledku absence některé ze zákonem předvídaných podstatných náležitostí.

Lze tedy uzavřít, že pro posouzení nároku na vrácení nevratné zálohy je nutné v individuálním případě nejprve zkoumat, zda nevratná záloha plní současně funkci smluvní pokuty. Je-li tomu tak, je třeba dále posoudit, zda k porušení povinnosti zajištěné smluvní pokutou skutečně došlo či nikoli. Pokud nevratná záloha funkci smluvní pokuty nemá či k porušení zajištěné povinnosti nedojde, je účastník oprávněn požadovat vrácení zálohy nazpět. Posouzení shora uvedených otázek však často může záležet i na formulacích použitých účastníky ve smlouvě o smlouvě budoucí.

Dalibor Šimeček
[WEINHOLD LEGAL](#)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)