

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

## **Obecná úprava odstoupení od smlouvy dle §48 občanského zákoníku (praktické otázky)**

Úprava obsažená v §48 občanského zákoníku vychází z principu pacta sunt servanda, proto jde od smlouvy odstoupit pouze ve dvou taxativně stanovených případech:

- (a) je-li to v zákoně pro konkrétní případ stanoveno, anebo
- (b) bylo-li odstoupení od smlouvy dohodnuto mezi subjekty.

Úprava obsažená v §48 občanského zákoníku vychází z principu pacta sunt servanda, proto jde od smlouvy odstoupit pouze ve dvou taxativně stanovených případech:

- (a) je-li to v zákoně pro konkrétní případ stanoveno, anebo
- (b) bylo-li odstoupení od smlouvy dohodnuto mezi subjekty.

Obecně lze konstatovat, že lze odstoupit pouze od platně vzniklé smlouvy a nikoli od smlouvy absolutně nebo relativně neplatné. Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 občanského zákoníku 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 a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem, z čehož zjednodušeně řečeno plyne, že od smlouvy může odstoupit pouze dotčená smluvní strana. V některých smlouvách se můžeme setkat s ustanovením stanovujícím, že jakýkoli úkon směřující k odstoupení smlouvy je porušením smlouvy a v souvislosti s tímto jsou sjednány např. smluvní pokuty apod. K takovým ustavením ve smlouvách lze uvést, že 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. Mnoho problémů působí odstoupení od smlouvy v případě, že předmětem smlouvy je nemovitost. K uvedenému lze uvést několik bodů z rozhodnutí Městského soudu v Praze.

(a) Platné odstoupení od smlouvy ve smyslu § 48 odst. 1 ObčZ má za následek pouze zánik závazkového vztahu, který smlouvou vznikl, nikoli také zánik věcných práv, která vznikla vkladem do katastru nemovitostí dle takové smlouvy. Proto odstoupení od smlouvy není samo o sobě důvodem pro změny zápisu do katastru nemovitostí. Účastníkům smlouvy tím však vznikne povinnost vrátit si plnění dle § 457 ObčZ.

(b) Dojde-li mezi účastníky závazkového vztahu, který byl odstoupením od smlouvy ve smyslu § 48 odst. 2 ObčZ od počátku zrušen, k dohodě o vrácení přijatého plnění dle § 457 ObčZ (např. při odstoupení od kupní smlouvy k dohodě, kterou kupující vrací prodávajícímu nemovitosti a prodávající kupujícímu kupní cenu), podléhá taková dohoda vkladu do katastru nemovitostí a původní věcná práva se obnoví vkladem dle této listiny podle § 2 a násl. zák. č. [265/1992](#) Sb. V řízení o vkladu přezkoumává katastrální úřad dohodu o vrácení (§ 457 ObčZ) z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 zák. č. [265/1992](#) Sb. a rozhodne, zda vklad povolí, nebo návrh na vklad zamítne. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 ObčZ). Zanikají tím obligační, tj. závazkové účinky vyplývající ze smlouvy a nastupuje tu povinnost účastníků vrátit si navzájem poskytnuté plnění (§ 457 ObčZ). Jde-li o porušení smlouvy o převodu nemovitostí, vzniká tu tedy povinnost kupujícího vrátit

nemovitost prodávajícímu a povinnost prodávajícího vrátit přijaté plnění (kupní cenu, event. její přijatou část) kupujícímu. Není ovšem vyloučeno, aby se účastníci dohodli i jinak, např. že část poskytnutého plnění si prodávající ponechá (např. jako náhradu za dobu, kdy fakticky práva k nemovitosti vykonával kupující).

(c) Nedojde-li mezi účastníky k dohodě dle § 457 ObčZ nebo je-li platnost odstoupení mezi účastníky sporná, katastrální úřad za podmínek § 10 zák. č. [265/1992](#) Sb. vyznačí poznámku, že právní vztah má být určen soudem. Po právní moci soudního rozhodnutí provede podle tohoto rozhodnutí zápis záznamem (§ 7 a násl. zák. č. [265/1992](#) Sb.).

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

## Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)