

20. 1. 2003

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

## **Odpovědnost za vady prodané věci - zjevné a skryté vady, věc jak stojí a leží, záruční doba**

Jestliže předmětem koupě je věc jednotlivě určená, kterou si kupující před uzavřením smlouvy mohl prohlédnout, neodpovídá prodávající za vady, které v době prohlídky byly zjevné, ledaže kupujícího výslovně ujistil, že předmět koupě je bez vad. Totéž platí, je-li předmětem koupě nemovitost a vadu lze zjistit v době uzavření smlouvy z katastru nemovitostí<sup>[1]</sup> (§ 500 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)).

Jestliže předmětem koupě je věc jednotlivě určená, kterou si kupující před uzavřením smlouvy mohl prohlédnout, neodpovídá prodávající za vady, které v době prohlídky byly zjevné, ledaže kupujícího výslovně ujistil, že předmět koupě je bez vad. Totéž platí, je-li předmětem koupě nemovitost a vadu lze zjistit v době uzavření smlouvy z katastru nemovitostí<sup>[1]</sup> (§ 500 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)).

Vady se podle toho, zda je lze běžnou (obvyklou) pozorností při prohlídce věci objevit, rozlišují na tzv. vady zjevné a vady skryté. Ten, komu byla věc za úplatu přenechána, je povinen si ji prohlédnout, protože za vady zjevné, jak již bylo výše řečeno, zcizitel věci neodpovídá. Zjevnost vady je konkrétní otázka nikoli jen podle povahy věci, ale také podle schopnosti nabyvatele vadu bez zvláštního úsilí rozpoznat. Schopnost rozpoznat vadu je jiná u průměrného občana a u odborníka. Na nabyvateli lze tedy požadovat, aby předmětu plnění věnoval při uzavření smlouvy běžnou (obvyklou) pozornost. Ujistí-li však zcizitel výslovně nabyvatele, že věc je bez jakýchkoli vad, nárok z odpovědnosti za vady i u tzv. zjevných vad vzniká.

Z 500 odst. 2 OZ vyplývá, že dluhy (plnění v penězích) váznoucí na věci nepřecházejí s věcí na nabyvatele a že je hradí zcizitel i po přenechání věci jinému (nabyvateli). Touto úpravou však nejsou dotčeny věcněprávní účinky zástavního práva, jež umožňují se uspokojit ze zástavy, i když zástavcem byla zcizena<sup>[2]</sup>.

Za vady je třeba považovat i nedostatek vlastností, o kterých prodávající ujistil kupujícího, že je kupovaná věc nemá. Nemusí přitom jen jít o vlastnosti, které si kupující vymínil, ale i o další vlastnosti, které byly prodávajícím věci přisouzeny.

Prodávající odpovídá pouze za vady, které věc měla v době uzavřené kupní smlouvy, a to i v případě, že se projeví až později. Jde-li však o vady, které vznikly až po splnění, nenese za ně odpovědnost.

Odpovědnost za vady je odpovědnost objektivní. Nezáleží na tom, zda prodávající věděl či nevěděl o tom, zda věc má vady, jichž se odpovědnost týká<sup>[3]</sup>.

Věc jak stojí a leží

Odpovědnost podle ustanovení § 501 OZ se vztahuje na případy, v nichž předmětem smlouvy jsou věci určené úhrnně, tedy bez rozlišení věcí určených individuálně či druhově a bez ohledu na jejich jakost, množství a váhu („jak stojí a leží“)[4]. Z povahy smlouvy vyplývá, že za vady tímto způsobem přenechaných věcí se neodpovídá.

Nelze však vyloučit, že nabyvatel bude mít zájem na tom, aby tyto věci měly určité vlastnosti a že vlastnosti některých úhrnných věcí budou tedy stanoveny. Prohlásil-li proto zcizitel, že věc má určitou vlastnost, nebo vymínil-li si nabyvatel při uzavření smlouvy, aby věc měla určitou vlastnost, a zcizitel s tímto požadavkem souhlasil, odpovídá zcizitel za vady, pokud věc tyto vlastnosti nemá. To se v obou případech může týkat i jednotlivé věci ze souboru přenechávaného.

Případná odpovědnost za vady podle § 501 se týká jen vad, které se vyskytly v době plnění[5].

## Záruční doba

Občanský zákoník v hlavě první závazkového práva výslovně neupravuje předpoklady vzniku odpovědnosti za vady, které se vyskytly po splnění.

Ustanovení § 502 odst. 1 OZ však obsahuje zmocnění, že odpovědnost za vady, které se vyskytují po splnění do určité doby (po tzv. záruční dobu), může být založena:

- a) zákonem nebo vládním nařízením či vyhláškou jako jeho prováděcími předpisy (zákonnou zárukou),
- b) dohodou účastníků (smluvní zárukou),
- c) jednostranným prohlášením zcizitele (jednostranně založenou zárukou).

Může nastat situace, že dojde ke střetu mezi odpovědností stanovenou podle právního předpisu a podle dohody kontrahentů. V druhém odstavci § 502 OZ se určuje, že v takovém případě platí dohoda kontrahentů, jde-li o převzetí odpovědnosti podle přísnějších zásad než jsou stanoveny v zákoně nebo jeho prováděcím předpise, a to nejen co do vad, ale i co do doby, v níž se za vady ručí. Předpoklady vzniku zákonné odpovědnosti za vady nemohou tedy účastníci ano vyloučit ani omezit. Dohodou či jednostranným prohlášením lze odpovědnost za vady pouze rozšířit.

Co se požadavku na formu týká, ani dohoda podle § 502 odst. 2 nemusí být uzavřena písemně[6]. Zcizitel je však povinen nabyvateli vydat o obsahu dohody písemné potvrzení (záruční list), které má povahu důkazního prostředku[7].

---

[1] Viz zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem atd.

[2] Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M. a kol: Občanský zákoník. Komentář, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2002, s. 600.

[3] Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Poznámkové vydání s judikaturou, 8. vydání, Praha, Linde, 2002, s. 416.

[4] Může se např. jednat o přenechání zemědělského hospodářství apod.

[5] Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2002, s. 601.

[6] Stejně jako dohoda účastníků nebo jednostranné prohlášení věřitele podle § 502 odst. 1 OZ.

[7] Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2002, s. 601 až 602.

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

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [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](#)