

22. 7. 2008

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

Odstoupení od smlouvy nemá vliv na pozdější nabyvatele věci

Ústavní soud vydal dne 16. října 2007 průlomové rozhodnutí sp. zn. Pl.ÚS 78/06, kterým odstranil hrozící právní nejistotu ve všech vlastnických vztazích v České republice. Předmětem řízení před Ústavním soudem byl návrh Nejvyššího soudu na zrušení ustanovení § 48, odst. 2 Občanského zákoníku (zákon 40/1964 Sb. v platném znění). Dle § 48, odst. 2 Občanského zákoníku „Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“.



Napadené ustanovení § 48, odst. 2 a jeho důsledky

Napadené ustanovení § 48, odst. 2 má ve stručnosti tyto následky: Pokud není ve smlouvě přímo ujednáno jinak (což v praxi většinou není), ruší se odstoupením smlouva (řídící se Občanským zákoníkem) úplně od jejího počátku, tj. se zpětnou účinností. Zákon zde vytváří fikci, že předmětná smlouva nikdy uzavřena nebyla a že smluvní vztah nikdy neexistoval (i když např. k odstoupení došlo dva roky od podpisu smlouvy). Pokud tedy například osoba B koupí nějakou nemovitost (třeba byt) od osoby A, je na základě toho zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník a za nějakou dobu některá z osob A či B odstoupí platně od kupní smlouvy, nastávají ze zákona takové účinky, které znamenají, že kupní smlouva nikdy uzavřena nebyla a osoba B ten byt vlastně ani nikdy nemohl na základě té smlouvy nabýt. V takovém případě musí osoba B byt „vrátit“ a osoba A musí vrátit kupní cenu.

Problém nastává, pokud osoba A prodá tento byt osobě B a osoba B pak tento byt dále prodá osobě C. V případě, že v budoucnu někdy dojde k odstoupení od smlouvy uzavřené mezi osobami A a B, dochází tak dle Občanského zákoníku k fikci, že tyto osoby nikdy žádnou smlouvu neuzavřely a že tudíž osoba B se vlastníkem bytu nikdy nestala. To ovšem může způsobit problém osobě C, protože pokud osoba B nikdy vlastníkem bytu nebyla, nemohla tato osoba B byt ani dále převést na osobu C. Z toho prostou logikou vyplývá, že ani osoba C byt nikdy platně nenabyla.

Přístup soudů k předmětnému ustanovení

Výše uvedený případ není neobvyklý a v minulosti už tato otázka byla několikrát řešena, přičemž podobná problematika byla probírána též v jiných jurisdikcích. Dosavadní česká judikatura, včetně judikatury Nejvyššího soudu České republiky, se původně klonila k názoru, že odstoupení mezi dvěma subjekty (v našem případě A a B) nemůže mít vliv na další nabyvatele (v našem případě osoba C), zvláště pokud osoba C kupovala věc v dobré víře a bez vědomí vad vlastnického práva prodávajícího.

Občanskoprávní kolegium Nejvyššího soudu (specializovaná skupina soudců Nejvyššího soudu) však

přijalo výkladové stanovisko odlišné, tj. že odstoupením dochází i k zániku práv dalších nabyvatelů (tj. v našem případě osoby C). Jednotlivé senáty Nejvyššího soudu tedy začaly uplatňovat toto stanovisko, kromě senátu Nejvyššího soudu č. 22 Cdo, který se stanoviskem kolegia nesouhlasil, a i z toho důvodu nepřímo požádal Ústavní soud o zrušení předmětného ustanovení.

Právní závěry Ústavního soudu

Ústavní soud podrobil návrh senátu 22 Cdo poměrně detailní právní analýze. Uvedl, že jsou v zásadě dva možné výklady předmětného ustanovení a jeho důsledků, přičemž jeden z nich odpovídá názoru kolegia Nejvyššího soudu (tj. že odstoupením zanikají i navazující právní vztahy) a druhý odpovídá názoru senátu 22 Cdo (odstoupením právní vztahy třetích osob dotčeny nejsou).

Po důkladné analýze těchto závěrů, jejich důsledků a souladu s ústavním pořádkem České republiky, zejména pak s Listinou základních práv a svobod, Ústavní soud uvedl, že je zřejmé, že ústavně správným je pouze výklad druhý a nikoliv první. Jinými slovy je tedy třeba aplikovat výklad, dle kterého odstoupení od určité smlouvy nemůže mít vliv na práva dalších nabyvatelů a že tedy odstoupením od smlouvy nezanikají práva dalších nabyvatelů věci (pokud neexistují jiné právní vady vlastnického práva, např. nedostatek dobré víry); odstoupení tak působí výlučně jen na smluvní strany smlouvy, od které se odstupuje a jen tyto strany si mají vrátit to, co od druhé obdržely - v případě, že takové vrácení není možné z toho důvodu, že jedna ze stran již věc převedla dále, vrací se místo věci peněžní náhrada.

Ústavní soud tak judikoval, že není třeba § 48, odst. 2 Občanského zákoníku rušit, neboť existuje možnost výkladu tohoto ustanovení, která je v souladu s Ústavou a že je třeba aplikovat právě tento výklad, který znamená, že pokud dojde k odstoupení od určité smlouvy a smlouva se tak ruší, nemůže mít toto zrušení smlouvy vliv na vlastnické právo dalších nabyvatelů, kteří předmětnou věc nabyli ještě před tím, než došlo k odstoupení.

Závěr

Ústavní soud tedy tak v rámci odůvodnění svého rozhodnutí upevnil právní jistotu ve vlastnických vztazích. Pokud by totiž platilo stanovisko kolegia Nejvyššího soudu, tj. že odstoupením se ruší i právní vztahy dalších nabyvatelů, znamenalo by to pro všechny subjekty v České republice dosti nejisté právní postavení, protože by si nikdo nemohl být jistý svým vlastnictvím.

Výše uvedený judikát lze zásadně vztáhnout na jakoukoliv smlouvu a nabývání jakýchkoliv movitých či nemovitých věcí, které se dějí na základě Občanského zákoníku, pokud si strany nedohodnou jiný okamžik účinnosti odstoupení (což se v praxi téměř neděje).

Mgr. Tomáš Knotek, advokátní koncipient

Mgr. Josef Hlavička, partner

[HAVEL & HOLÁSEK s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 950, Fax: +420 224 895 980

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](#)