

27. 3. 2025

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

Praktické otázky spojené s vymezením pojmu spotřebitele

Problematika ochrany spotřebitele je v dnešní době komplexní a je nezbytné ji zohlednit v širokém množství soukromoprávních vztahů. Jakkoli panují k tomuto přístupu velmi rozdílné názory, je nutné vycházet ze stále posilující ochrany spotřebitele. Nejedná se přitom jen o základní úpravu obsaženou, pokud jde o soukromoprávní aspekty, v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též „OZ“) a ve vztahu k veřejnoprávní ochraně spotřebitele v zákoně č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele.

Požadavky týkající se ochrany spotřebitele jsou obsaženy také v dalších předpisech. Jedním z těch, s nimiž se lze v praxi setkat nejčastěji, je zákon č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru (dále též „ZSÚ“).

Tento předpis vychází ze zásady rovnosti stran, kdy fakticky nerovné postavení spotřebitele ve vztahu s podnikatelem je dorovnáváno dotčenou právní úpravou směřující k vyvážení této faktické nerovnosti, projevující se ochranou slabší strany. Při jeho výkladu je třeba si uvědomit, že spotřebitel je slabší stranou, a je tak vůči poskytovateli při uzavírání smlouvy znevýhodněn.[\[1\]](#)

Zákon přitom stanovuje nikoli nezanedbatelné informační povinnosti a povinnost posoudit před uzavřením smlouvy úvěruschopnost spotřebitele. Porušení naposledy zmiňované povinnosti je sankcionováno absolutní neplatností, k níž se přihlíží ex officio.[\[2\]](#) Plnění uvedených povinností je pro poskytovatele úvěru spojeno s administrativní zátěží a náklady. Lze tedy chápat snahu o jednoznačné vymezení pojmu spotřebitele, která by zaručovala, že ochrany se dostane toliko těm osobám, ve vztahu k nimž to bylo zamýšleno. V praxi se ale ukazuje, že posouzení, zda určitá osoba vystupuje v postavení spotřebitele či nikoli, nemusí být vždy jednoznačné.

Úprava ZSÚ samostatnou definicí pojmu spotřebitel neobsahuje. Předcházející právní úprava představovaná zákonem č. [145/2010](#) Sb. vymezovala osobu spotřebitele jako fyzickou osobu, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání.[\[3\]](#) Skutečnost, že zákonodárce v ZSÚ od definice osoby vystupující v postavení spotřebitele upustil, je třeba vnímat kladně. Každá nová definice jednoho a téhož pojmu s sebou nese riziko snahy o zcela autonomní výklad vymezující se vůči již existující obecné rozhodovací praxi. Právě v případě ZSÚ není k takovému přístupu důvod.

V plném rozsahu se tedy uplatní vymezení spotřebitele vycházející z OZ, podle něhož je spotřebitelem každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.[\[4\]](#) Definiční vymezení pojmu spotřebitele obsažené v OZ se užije i přesto, že ochrana spotřebitele dle ZSÚ vykazuje i určité veřejnoprávní rysy a v úvahu by tak připadala také aplikace § 2 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně spotřebitele, kde je daný pojem vymezen pro účely veřejnoprávní ochrany spotřebitele. Jedná se ale o teoretickou otázku, když obě definice jsou plně kompatibilní a vedou k jednomu a témuž vymezení osoby spotřebitele.

Pojem spotřebitele v českém právu

Budeme-li vycházet z § 419 OZ, je definice spotřebitele postavena na následujících charakteristických znacích:

- Jedná se o fyzickou osobu;
- daná osoba jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo výkonu povolání; a
- na druhé straně závazkového vztahu stojí podnikatel, tedy osoba, která samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.[\[5\]](#)

Jakkoli je tato definice na první pohled jasná, objevuje se v praxi značné množství situací, kdy je postavení určité osoby sporné.

Rozhodovací praxe se ustálila na výkladu a dovozuje, že spotřebitelem je osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy nejedná v rámci své podnikatelské činnosti.[\[6\]](#) K definici, podle níž je spotřebitelem nutno chápat jako osobu jednající pro účely, které nespadají do rámce její obchodní nebo výrobní činnosti nebo povolání, se NS přihlásil také v dalších rozhodnutích.[\[7\]](#) Jestliže je jsou výše uvedené znaky naplněny a tedy dotčená osoba jedná za účelem osobní potřeby ve smyslu spotřeby, neboli nečiní tak opakovaně za úplatu, je nerozhodné, že předmět plnění je hodnotný a že tato osoba má i určité podnikatelské zkušenosti a znalosti.[\[8\]](#) Žádné změny v tomto směru nepřinesla ani rekodifikace soukromého práva v České republice.[\[9\]](#)

Pro kvalifikaci určité osoby jako spotřebitele postačí, uzavře-li smlouvu pro účel, který se netýká její profesionální nebo podnikatelské činnosti s tím, že ostatní okolnosti jsou nerozhodné.[\[10\]](#) Předmětem posouzení v citovaném rozhodnutí byla situace, kdy došlo k uzavření smlouvy mezi fyzickou osobou s brokerskou společností, přičemž dotčená osoba měla s investicemi zkušenosti. Dle soudů nemá na posouzení postavení spotřebitele vliv, že fyzická osoba v jiných závazkových vztazích vystupuje jako podnikatel, má obecně podnikatelské zkušenosti (i značné), případně disponuje dostatečnými znalostmi, které jí staví s protistranou (podnikatelem) do rovného postavení. Postavení osoby jako spotřebitele se vždy posuzuje výhradně ve vztahu k dotčenému právnímu jednání.

Pro postavení spotřebitele je rozhodující výhradně účel jednání takové osoby v konkrétním smluvním vztahu. Okolnost, že osoba vystupující jako spotřebitel disponuje obecně podnikatelským oprávněním, je pro posouzení jejího právního postavení ve smluvním vztahu s jiným podnikatelem irelevantní. Pro závěr o tom, zda vztah mezi dvěma osobami je vztahem mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti nebo zda jedné z nich náleží ochrana spotřebitele, je určující podstata takového vztahu a nikoli to, zda určitá osoba v jiných závazkových vztazích vystupuje jako podnikatel.[\[11\]](#)

Byly vysloveny závěry, podle nichž institut spotřebitele je nutno vykládat restriktivně s ohledem na postavení této osoby v určité smlouvě, tedy s ohledem na povahu a účel této smlouvy, a nikoli s ohledem na subjektivní postavení dané osoby, neboť jednu a tutéž osobu lze považovat za spotřebitele v rámci některých transakcí a jako podnikatelský subjekt v rámci jiných transakcí.[\[12\]](#) V konkrétních závazkových vztazích tak může jako spotřebitel vystupovat i osoba, která je obecně známá svými rozsáhlými podnikatelskými aktivitami, a to za předpokladu, že se jich dotčený

závazkový vztak žádným způsobem netýká.

Rozlišení mezi podnikatelským a soukromým účelem smlouvy se děje vždy individuálně. Postavení spotřebitele byla například přiznáno osobě, která uzavřela pojistnou smlouvu v postavení subjektu podnikajícího na základě živnostenského oprávnění, přičemž pojistná smlouva byla uzavřena v návaznosti na podnikatelskou činnost této osoby.[\[13\]](#) Soud dovodil, že bylo-li účelem předmětné smlouvy zajistit dané osobě tok prostředků k osobní obživě pro případ onemocnění, zranění či jiného důvodu pracovní neschopnosti, není pochyb o tom, že uzavřela pojistnou smlouvu jako spotřebitel, tj. mimo rámec své obchodní či podnikatelské činnosti.

Postavení spotřebitele nelze přiznat osobě, která v okamžik právního jednání nejedná v rámci své podnikatelské činnosti, ale dotčené jednání s budoucí podnikatelskou činností souvisí. Ochrana spotřebitele je neodůvodněná v situaci, kdy daná osoba uzavře smlouvu za účelem své (byť až do budoucna plánované) profesionální nebo podnikatelské činnosti.[\[14\]](#) Budoucí povaha určité činnosti nikterak nemění její podnikatelskou povahu.[\[15\]](#)

Pokud jde o smlouvy (právní jednání), které mají tzv. smíšený charakter, tj. jedná se o smlouvy sloužící částečně k soukromým a částečně k podnikatelským účelům, platí, že osoba, jež takovou smlouvu uzavřela, nemá právo dovolávat se ochrany vyplývající pro ni z postavení spotřebitele, ledaže je podnikatelský účel natolik okrajový, že má zanedbatelnou úlohu v celkovém kontextu dotčené transakce. Skutečnost, že nepodnikatelská stránka převažuje, nemá v tomto ohledu žádný vliv.[\[16\]](#) Přestože tyto závěry byly vysloveny rozhodnutí týkajícím se mezinárodní soudní příslušnosti (konkrétně Bruselské úmluvy), je nutné zohlednit restriktivní přístup, který se ve vztahu k ochraně spotřebitel uplatňuje.

Platí, že použití ochrany spotřebitele nelze rozšiřovat na osoby, vůči nimž tato ochrana není odůvodněná (tj. na osoby, které spotřebitelem nejsou a jsou např. pouze slabší smluvní stranou).[\[17\]](#)

Samostatnou otázkou představuje správa vlastního majetku, kterou je ale nutné striktně odlišovat od podnikatelské činnosti, a to i přesto, že se může jednat o soustavnou výdělečnou činnost vykonávanou na vlastní účet a na vlastní odpovědnost za účelem zisku. Typicky jde o investice (do cenných papírů i dalších věcí), pořízování nemovitostí, zakládání obchodních korporací atd. To samotné, přestože se tak činí soustavně za účelem dosažení zisku, nevyklučuje, že jde o jednání spotřebitele.[\[18\]](#) Tyto závěry potvrdila také rozhodovací praxe.[\[19\]](#)

Specifika ZSÚ

Přestože se popsané principy při výkladu ZSÚ plně uplatní, je potřebné zohlednit, že tato úprava představuje transpozici odpovídajících evropských předpisů. Konkrétně zapracovává tzv. CCD[\[20\]](#) a MCD[\[21\]](#) směrnice.

Směrnice MCD definici spotřebitele neobsahuje a v ustanovení čl. 4 bod 1 odkazuje na směrnici CCD. Dle ní je spotřebitelem fyzická osoba, která při operacích, na něž se tato směrnice vztahuje, jedná za účelem nesouvisejícím s její živností, podnikáním nebo povoláním (čl. 3 písm. a) tohoto

předpisu). Jedná se o definici, která je v souladu s popsáním obecným soukromoprávním vymezením osoby spotřebitele dle českého práva. Tato definice zůstává zachována také ve směrnici CCD 2,[\[22\]](#) jejíž transpozice se v současné době připravuje.[\[23\]](#)

Autonomní vymezení pojmu spotřebitele nelze dovozovat ani z bodu 12 preambule směrnice MCD, podle něhož je-li smlouva mající dvojitý účel uzavřena za účelem spadajícím částečně do živnosti, podnikání nebo povolání dané osoby a částečně mimo ně a je-li význam této živnosti, podnikání nebo povolání natolik omezený, že v celkových souvislostech smlouvy nepřevažuje, měla by být tato osoba rovněž považována za spotřebitele.

Na základě uvedeného by se mohlo zdát, že MCD směrnice posuzuje spotřebitelský nebo podnikatelský charakter smlouvy podle toho, který účel (zda soukromý nebo podnikatelský) převažuje. Jak vyplývá z výše citovaného rozsudku SD EU ve věci C-464/01, v obecné rovině není pro odmítnutí ochrany spotřebitele nezbytné, aby podnikatelský účel převažoval. Postačuje, nelze-li jej při zohlednění všech skutečností považovat za zcela okrajový. Přesto je možné uzavřít, že ani MCD směrnice obecnou definici spotřebitele nijak nemění. Anglická verze MCD směrnice používá ve zmiňovaném ustanovení výraz *predominant*, což neznamená jen převažující ve smyslu rozsahu, ale také rozhodující (významný, hlavní, důležitý). Německá jazyková verze odkazuje na podnikatelský účel, který je *von überwiegender Bedeutung* (má převažující / většinový význam). I zde se tedy uplatní výklad, podle něhož ochrana spotřebitele náleží jen tam, kde podnikatelský účel není zcela bezvýznamný.

I při zohlednění popsanych výkladových pravidel nastávají v režimu ZSÚ výkladové problémy. Jedním z nejvyužívanějších spotřebitelských úvěrů je úvěr sjednaný za účelem pořízení nemovitosti. Nemusí se přitom jednat o nemovitosti sloužící k uspokojení vlastních bytových potřeb, u nichž o soukromém charakteru daného právního jednání, a tedy nutnosti aplikace ZSÚ, není pochyb. Nemovitosti určené k bydlení jsou ale pořizovány s úmyslem jejich dalšího pronájmu, ať již soukromě nebo prostřednictvím k tomu určených platforem, jako je Airbnb. Stranou ponechat nelze ani komerční nemovitosti.

Stanovení, kdy je v tomto případě hypoteční úvěr úvěrem spotřebitelským, nemusí být vždy jednoznačné.

V první řadě je nezbytné rozlišovat mezi nemovitostmi určenými k bydlení a nebytovými prostory. MCD směrnice dopadá výhradně ve vztahu k nemovitostem určeným k individuálnímu bydlení. Stále je sice nutné vycházet z definice spotřebitele, když pořízení více nemovitostí k podnikatelské činnosti spočívající k jejich dalšímu pronajímání nemůže definičně spadat do soukromého jednání podnikatele, nejedná se ale o jediné kritérium.

Bytové prostory

Koncepce MCD směrnice nepovažuje koupi více nemovitostí určených k bydlení a vlastněných jednou fyzickou osobou, výslovně pořízených za účelem jejich pronájmu, za jednání podnikatele. Pokud by pronájem takových nemovitostí byl podnikáním, znamenalo by to, že úvěr za účelem pořízení nemovitosti k bydlení určené výhradně k pronájmu (tzv. buy-to-let) by byl automaticky z působnosti směrnice MCD vyloučen, což není.[\[24\]](#) MCD směrnice popsané jednání chápe ve smyslu správy vlastního majetku či soukromých investic, kterému spotřebitelská ochrana náleží. MCD směrnice toliko poskytuje členským státům možnost úvěry poskytnuté za tímto účelem při transpozici z působnosti úpravy spotřebitelského úvěru vyloučit.[\[25\]](#) Česká republika této možnosti nevyužila.

Důvodem tohoto přístupu je přesvědčení, že smlouvy o úvěru na nemovitost, již nemá obývat jakožto dům, byt nebo jiné obydlí spotřebitel nebo jeho rodinný příslušník a která je jakožto dům, byt nebo jiné obydlí obývána na základě nájemní smlouvy, vykazují rizika a rysy, které jsou od standardních smluv o úvěru odlišné, a mohou tudíž vyžadovat přizpůsobenější rámec. Vycházelo se z toho, že členské státy by proto měly mít možnost tyto smlouvy o úvěru z MCD směrnice vyloučit, pokud pro ně je nebo bude zaveden náležitý vnitrostátní rámec.[26]

Přestože se v praxi může zdát, že pronájem více nemovitostí určených k bydlení představuje činnost provozovanou na vlastní účet a odpovědnost, za účelem zisku a zpravidla soustavně, a tedy podnikání, při zohlednění MCD směrnice musí poskytovatel hypotéčního úvěru vycházet ze soukromé povahy takového jednání.

Výjimku by mohla představovat situace, kdy by nebylo pochyb o podnikatelském charakteru nabytí nemovitostí. Ten může spočívat zejména v samotném provozování podnikatelské činnosti v získaných nemovitostech. Teoreticky si lze představit dovození podnikatelského charakteru v individuálním případě, pokud by si fyzická osoba pořídila např. větší množství[27] nemovitostí a jejich pronájem by byl jedinou výdělečnou činností této osoby, která by se záležitostí spojeným s pronájmem také plně věnovala, Muselo by se ale jednat o zcela jednoznačnou situaci.

Nebytové prostory

Správu vlastního majetku může ale může představovat i pořízení nebytových prostor. Bude-li kupující takovou nemovitost sám provozovat či se na jejím provozu podílet, nevznikají pochybnosti o tom, že nejedná v pozici spotřebitele a úprava ZSÚ se vůči němu neuplatní. Je-li komerční nemovitost pořízena za účelem jejího dalšího pronájmu, jedná se o typickou situaci, kdy bude namíste posoudit všechny relevantní skutečnosti. V závislosti na nich může mít pronájem nebytových prostor výhradně soukromý charakter, ale může být dána i souvislost s výdělečnou činností kupujícího. Rozhodujícím kritériem bude obecné vymezení pojmu spotřebitele.

Investice do obchodních korporací

Další variantou úvěru, jehož charakter nemusí být jednoznačný, představuje nabytí obchodního podílu či akcií v obchodní korporaci. Rozhodovací praxe se postavením fyzické osoby při nakládání s podílem v obchodní korporaci rozsáhle zabývá, a to zejména ve vztahu ke společnostem s ručením omezeným. Rozhodovací praxi, resp. v ní obsažené principy je možné analogicky vztáhnout také na akciové společnosti, a dle jejich povahy případně i na další právnické osoby.

Soudy dospěly k jednoznačnému závěru, že společník společnosti s ručením omezeným není z důvodu účasti v této společnosti podnikatelem.[28] Zásadním rozhodnutím řešícím danou problematiku je rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 7/2014, z 22. 07. 2015. Soud dovedl, že fyzická osoba (společník společnosti s ručením omezeným) vystupovala při nakládání s podílem v pozici nepodnikatele - neprofesionála jednajícího mimo rámec své obchodní nebo podnikatelské činnosti.

Vychází se z toho, že právnická osoba založená za účelem podnikání má samostatnou způsobilost mít práva a povinnosti a svou činnost provádí vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Z toho se dovozuje, že činnost směřující k dosažení zisku vyvíjí tato právnická osoba, a nikoliv její společníci. Práva týkající se řízení společnosti a kontroly její činnosti vykonávají společníci pouze

prostřednictvím odpovídajících orgánů v rozsahu a způsobem uvedeným ve společenské smlouvě. Činnost společníka při jednání valné hromady společnosti nelze ale považovat za výdělečnou činnost, která by byla shodná s (podnikatelským) předmětem činnosti obchodní korporace, na které se daná osoba podílí.

Právnícká osoba je proto samostatným subjektem odlišným od jejích společníků. Tento subjekt nelze ztotožňovat s osobami, které ji založily nebo které do ní později vstoupily. Pokud jde o kapitálové společnosti, majetkový prospěch společníka je vyjádřen podílem ze zisku společnosti, který je možné chápat jako výnos vkladu společníka do společnosti, jehož výše je závislá na výši zisku společnosti.

Zahraniční rozhodovací praxe se k poskytování ochrany spotřebitele v těchto případech staví restriktivněji a zohledňuje profesionální nebo podnikatelskou vazbu osoby na obchodní společnost, například ve formě jednatelství nebo většinového podílu. Předpokládá se, že tyto případy mohou představovat výdělečnou činnost dané osoby se všemi z toho vyplývajícími důsledky. Osobu vykonávající svou činnost zprostředkovaně prostřednictvím svého podílu ve společnosti lze poté jen stěží považovat za spotřebitele.

Uplatňuje se výklad, podle něhož samotný podíl ve společnosti, který je možné označit jako čistou finanční investici, aniž by měl dotčený společník relevantní vliv na obchodní vedení společnosti, nezakládá postavení takového společníka jako podnikatele, když samotný kapitálový vklad nepředstavuje podnikatelské jednání. Rakouský OGH (Nejvyšší soudní dvůr) v rozhodnutí ze dne 09. 08. 2006 vydaném pod sp. zn. 4 Ob 108/06w dovedl, že u čisté finanční investice chybí souvislost se závodem a podnikatelskou činností společnosti a s nimi spojeným jednáním společníka. Vzhledem k tomu, že v tomto konkrétním případě se jednalo přesně o popsanou situaci, nepovažoval již rakouský OGH za potřebné přesně vymezovat hranici, kdy je společníka možné za podnikatele považovat. Dle OGH má zapojení společníka do činnosti společnosti na jeho postavení vliv a je nutné jej v takovém případě považovat za podnikatele.

Podrobnějším vymezením podmínek, za nichž je možné považovat společníka za jednatele, se rakouský OGH zabýval v rozhodnutí sp. zn. 7 Ob 266/06b, ze dne 14. 02. 2007. Byly vysloveny závěry, že rozhodná je faktická rozhodovací činnost společníka, tj. jeho současné působení jakožto jednatele. Bylo argumentováno, že v případě, kdy společník disponuje takovým podílem, který mu umožňuje plné rozhodování o společnosti a současně jako statutární orgán s plným jednatelem oprávněním, zajišťuje její podnikatelskou činnost, není to vklad společníka, který by bylo nutné chápat jako pouhou investici a prostředek, který společnost využívá ke své podnikatelské činnosti, ale naopak je to společnost, na kterou je nutné pohlížet jako na prostředek využívaný společníkem / jednatelem k jeho podnikatelské činnosti. Zmínit lze také rozhodnutí rakouského OGH sp. zn. 2 Ob 169/11h, ze dne 24. 04. 2012, v němž byly popisované závěry potvrzeny a rozvedeny.

Obdobný přístup zastává také SD EU.[\[29\]](#) Vyslovil závěr, že, že Směrnice Rady 85/577/EHS ze dne 20. 12. 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory se použije na smlouvu, jež se týká přistoupení spotřebitele k uzavřenému nemovitostnímu fondu ve formě osobní společnosti, pokud účelem takového přistoupení není především členství v uvedené společnosti, ale finanční investice. Výkladem á contrario lze analogicky dovést, že tam, kde není účelem nabytí podílu v korporaci jen kapitálová investice, ale nabyvatel má v úmyslu podílet se na činnosti korporace a jejím prostřednictvím podnikat, ochrana spotřebitele se neuplatní.

Dále se danou problematikou zabýval SD EU v rozsudku ze dne 14. 3. 2013 ve věci C 419/11, Česká spořitelna, a. s. v. Gerald Feichter. Konstatuje se, že čl. 15 odst. 1 Nařízení Brusel I musí být vykládán tak, že fyzická osoba mající úzké profesionální nebo podnikatelské vazby na společnost,

například ve formě jednatelství nebo většinového podílu na společnosti, nemůže být považována za spotřebitele ve smyslu tohoto ustanovení, pokud poskytuje směnečné rukojemství za vlastní směnku vystavenou k zajištění závazků této společnosti ze smlouvy o úvěru. Tento závěr byl učiněn i při vědomí toho, že závazek směnečného rukojmího má abstraktní povahu, a je tedy nezávislý na závazku výstavce směnky, za kterého se směnečný rukojmí zaručil. Bylo dovozeno, že na směnečné rukojemství fyzické osoby poskytnuté v rámci vlastní směnky vystavené za účelem zajištění závazků obchodní společnosti nemůže být nahlíženo tak, že bylo poskytnuto mimo jakoukoliv činnost nebo účel profesionální nebo podnikatelské povahy a nezávisle na nich, pokud tato fyzická osoba má úzké profesionální nebo podnikatelské vazby na uvedenou společnost.

V České republice se tento přístup neuplatní. Platí, že ani úzká profesionální nebo podnikatelská vazba na obchodní společnost nečiní z fyzické osoby podnikatele. To by musely být naplněny předpoklady v § 420 nebo 421 OZ.[\[30\]](#)

Poskytovatelům či zprostředkovatelům spotřebitelských úvěrů lze tedy doporučit, aby v každém jednotlivém případě pečlivě zkoumali poměry žadatelů o úvěr a účel, k němuž má úvěr sloužit. V opačném riziku se vystavují riziku značných sankcí vyplývajících z ZSÚ, včetně neplatnosti smluv uzavřených s osobami, jimž měla ochrana spotřebitele náležet.

Mgr. Tereza Profeldová

LEGALITÉ
LAWYERS

[LEGALITÉ advokátní kancelář s.r.o.](#)

Václavská 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 200 700
e-mail: office@legalite.cz

[\[1\]](#) Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 30 Co 147/2021, z 10. 01. 2022.

[\[2\]](#) Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 30 Co 147/2021, z 10. 01. 2022.

[\[3\]](#) Ustanovení § 3 písm. a) citovaného předpisu.

[4] Srov. také důvodovou zprávu k OZ, která odkazuje na německou a nizozemskou úpravu vycházející z totožných principů. Stejně tak je tato definice v souladu s příslušnými evropskými směrnici a trendy na nadnárodní úrovni (např. Draft Common Frame of Reference).

[5] Ustanovení § 420 odst. 1 OZ.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR (dále též „NS“) sp. zn. 32 Cdo 1519/2012, z 24. 06. 2014.

[7] Např. rozsudek sp. zn. 33 Cdo 5942/2017, z 2. 12. 2018.

[8] Rozsudek NS sp. zn. 23 Cdo 1835/2012, z 25. 06. 2014.

[9] Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2666/2017 z 25. 07. 2018.

[10] Rozsudek SD EU z 03. 10. 2019 ve věci C-208/18, J. Petruchová v. FIBO Group Holdings Limited, na který NS dne 26. 11. 2019 navázal (v téže věci) usnesením sp. zn. 30 Cdo 3918/2017.

[11] Usnesení NS sp. zn. 33 Cdo 158/2021, z 23. 02. 2021.

[12] Rozsudek SD EU z 25. 01. 2018 ve věci C-498/16, Maximilian Schrems v. Facebook Ireland Limited.

[13] Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 864/2008, z 05. 08. 2008.

[14] Usnesení NS sp. zn. 20 Cdo 1545/2019, z 12. 11. 2019.

[15] Rozsudek SD EU z 14. 02. 2019 ve věci C-630/17, Anica Milivojević v. Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen.

[16] Rozsudek SD EU ze dne 20. 01. 2005 ve věci C-464/01, Johann Gruber v. Bay Wa AG.

[17] K tomu např. rozsudek SD EU z 05. 12. 2013 ve věci C-508/12, Walter Vapenik v. Josef Thurnerov, rozsudek ESD z 22. 11. 2001, ve spojených věcech C-541/99 a C-542/99, Idealservice nebo rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 5942/2017, z 12. 12. 2018.

[18] HULMÁK, Milan. § 419 [Pojem spotřebitele]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1310, marg. č. 26.

[19] Usnesení NS sp. zn. 29 NSČR 102/2017, z 30. 05. 2019.

[20] Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS.

[21] Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

[22] Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2225 ze dne 18. října 2023 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice 2008/48/ES.

[23] K odpovídajícím změnám ZSÚ by mělo dojít v roce 2026.

[24] Srov. SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. § 2 [Spotřebitelský úvěr]. In: SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 14.

[25] Ustanovení čl. 3 odst. 3 písm. b), umožňující tuto směrnici neuplatňovat na smlouvy o úvěru související s nemovitostí, jestliže smlouva o úvěru stanoví, že nemovitost nesmí spotřebitelem nebo jeho rodinným příslušníkem nikdy obývána jakožto dům, byt nebo jiné obydlí a má být jakožto dům, byt nebo jiné obydlí obývána na základě nájemní smlouvy.

[26] Bod 17 preambule MCD směrnice.

[27] V sousedních státech je hranice nastavena přibližně následujícím způsobem. Ve Spolkové republice Německo lze uvažovat o dosažení hranice v případě 7 až 10 trvajících pronájmů. Lze odkázat na rozhodnutí, v němž nebyl pronajímatel posouzen jako spotřebitel, když ve svých čtyřech nemovitostech propachtoval restauraci s dvěma byty, pronajal šest bytů a jeden rodinný dům a krátkodobě pronajímal devět apartmánů. Navíc, k činnosti využíval ředitelku apartmánového domu a měl dva byty pro zaměstnance. V Rakousku je orientační hranicí pět bytů – srov. HULMÁK, Milan. § 419 [Pojem spotřebitele]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1310, marg. č. 28.

[28] Rozsudky NS sp. zn. (i) 22 Cdo 103/2005, z 31. 01. 2006, (ii) 21 Cdo 4060/2007, z 10. 10. 2008 a (iii) 22 Cdo 1754/2009, z 09. 02. 2011, (iv) 29 Cdo 2830/2011, z 23. 10. 2012.

[29] Rozsudek z 15. 04. 2010 ve věci C-215/08, E. Friz GmbH v. Carsten von der Heyden.

[30] HULMÁK, Milan. § 419 [Pojem spotřebitele]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1311, marg. č. 37.

Další články:

- [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](#)
- [AI omnibus](#)