

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

Práva kupujícího ze zákonné a záruční odpovědnosti prodávajícího za vady - právo na odstoupení od smlouvy

Novela občanského zákoníku přinesla kupujícímu více možností uplatňovat právo na odstoupení od smlouvy o prodeji v obchodě. Dosavadní znění OZ totiž kupujícímu umožňuje, aby odstoupil od smlouvy pouze na základě ustanovení § 623 odst. 1 OZ. Po novele tak může učinit podle ustanovení § 616 odst. 3 a § 622 odst. 1, 2 a 3.

Práva kupujícího ze zákonné a záruční odpovědnosti prodávajícího za vady - právo na odstoupení od smlouvy

Novela občanského zákoníku přinesla kupujícímu více možností uplatňovat právo na odstoupení od smlouvy o prodeji v obchodě. Dosavadní znění OZ totiž kupujícímu umožňuje, aby odstoupil od smlouvy pouze na základě ustanovení § 623 odst. 1 OZ. Po novele tak může učinit podle ustanovení § 616 odst. 3 a § 622 odst. 1[1], 2[2] a 3[3].

Podle § 616 odst. 3 může kupující uplatnit právo na odstoupení od smlouvy z titulu zákonné odpovědnosti za vady, podle § 622 odst. 1 až 3 z titulu záruční odpovědnosti za vady. V případě obou ustanovení (§ 616 a § 622 OZ - pozn. autor) je právo na odstoupení od smlouvy o prodeji v obchodě nejzazším zákonným právem kupujícího z odpovědnosti prodávajícího za vady. Jeho smyslem již není dosáhnout bezvadnosti plnění poskytnutého prodávajícím na základě smlouvy o prodeji v obchodě, ani odčinění majetkové újmy kupujícího vzniklé poskytnutím vadného plnění při současném zachování smlouvy o prodeji v obchodě uzavřené mezi ním a prodávajícím. Účelem uplatnění práva na odstoupení od smlouvy je způsobit zánik smlouvy o prodeji v obchodě a dosáhnout vrácení vadné věci prodávajícímu oproti tomu, že on vrátí kupujícímu jím zaplacenou kupní cenu[4].

Jak již bylo řečeno výše, kupující může od smlouvy o prodeji v obchodě po novele OZ odstoupit na základě ustanovení:

- a) § 616 odst. 3,
- b) § 622 odst. 1,
- c) § 622 odst. 2,
- d) § 622 odst. 3.

Ad a) V tomto případě může kupující od smlouvy odstoupit z titulu zákonné odpovědnosti za vady. Kupující ale nemůže z titulu zákonné odpovědnosti za vady odstoupit od smlouvy kdykoli, ale až tehdy, když jsou splněny předpoklady, které stanoví § 616 odst. 3 po novele OZ. Kupující totiž může

po prodávajícím nejdříve žádat výměnu věci nebo její opravu. Teprve není-li takový postup možný, může požadovat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.

Ad b) Na základě § 622 odst. 1 po novele OZ může kupující odstoupit též za splnění určitých podmínek a odstoupení od smlouvy je až jedna ze dvou posledních možností, které má. Nejdříve má kupující právo z titulu záruční odpovědnosti za vady žádat odstranění vady. Poté, pokud to není vzhledem k povaze vady neúměrné, může požadovat výměnu věci (součásti). Teprve není-li takový postup možný, může kupující žádat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.

Ad c) Důvodem uplatnění práva na odstoupení od smlouvy podle § 622 odst. 2 po novele OZ jsou, stejně jako u práva na výměnu věci podle téhož zákonného ustanovení, kvalifikované vady prodané věci, jimiž jsou neodstranitelná vada, větší počet odstranitelných vad nebo odstranitelná vada opětovně se vyskytující po opravě, avšak vždy jen za předpokladu, že brání řádnému užívání věci. Protože důvody pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy a práva na výměnu věci jsou v případě § 622 odst. 2 totožné (kvalifikované vady), nelze tato dvě práva, uplatnit eventuelním způsobem. Pokud by kupující uplatnil tato práva alternativně, došlo by vzhledem k následkům odstoupení od smlouvy vyplývajícím z § 48 odst. 2 OZ ke zrušení smlouvy.

Ad d) Další možnost, jak může kupující uplatnit právo na odstoupení od smlouvy z titulu záruční odpovědnosti za vady, vyplývá z § 622 odst. 3 po novele OZ. Podle tohoto ustanovení nově platí, že pokud se vyskytne na vadě věci prodané v obchodě neodstranitelná vada, která nebrání jejímu řádnému užívání a nepožaduje-li kupující výměnu věci, má mj. právo na odstoupení od smlouvy.

Jak vyplývá z § 622 odst. 3 po novele OZ, základní předpoklady důvodnosti uplatnění práva na slevu z ceny podle tohoto zákonného ustanovení spočívají v tom, že:

aa) jde o neodstranitelnou vadu, která nebrání řádnému užívání věci a

bb) kupující nepožaduje výměnu věci.

Odstoupením od smlouvy, které je jednostranným právním úkonem kupujícího adresovaným prodávajícímu, se smlouva o prodeji v obchodě okamžikem, kdy projev vůle dojde prodávajícímu, ruší od počátku - ex tunc (§ 48 odst. 2 OZ). Souhlas nebo součinnost prodávajícího s tímto právním úkonem kupujícího se nevyžaduje[5].

Charakteristický rys práva na odstoupení od smlouvy o prodeji v obchodě spočívá právě v tom, že účinným uplatněním tohoto práva dochází k zániku smlouvy o prodeji v obchodě. Zánik právního vztahu z této smlouvy je sice nejdůležitějším, nikoli však jediným následkem účinného uplatnění práva na odstoupení od smlouvy. Spolu s tímto právním vztahem zaniká i vlastnické právo kupujícího k věci nabyté na základě zrušené smlouvy. Protože se smlouvou o prodeji v obchodě je spojena povinnost prodávajícího vyplývající z ustanovení § 616 odst. 1 po novele OZ, totiž povinnost odevzdat kupujícímu věc ve shodě s kupní smlouvou, která je jedním z předpokladů odpovědnosti prodávajícího za vady, zaniká spolu se zánikem smlouvy o prodeji v obchodě i tato odpovědnost. Prodávající též kupujícímu neodpovídá za výskyt nových vad na dosud nevrácené věci. Po zrušení smlouvy o prodeji v obchodě proto kupující nemůže vůči prodávajícímu uplatňovat žádná další práva z odpovědnosti za vady[6].

Zrušením smlouvy o prodeji v obchodě zaniká vlastnické právo kupujícího k prodané věci a ve smyslu ustanovení § 457 OZ vzniká mezi účastníky právní vztah z bezdůvodného obohacení synallagmatické povahy, podle něhož je kupující povinen vrátit prodávajícímu předmět koupě a prodávající je povinen kupujícímu vrátit kupní cenu. Nárok kupujícího na vrácení kupní ceny je ze zákona (§ 457) podmíněn

jeho povinností vrátit prodávajícímu to, co za kupní cenu získal[7]. To znamená, že i uplatnění a uspokojení práva jedné ze stran na vrácení plnění je vázáno na uspokojení práva druhé strany[8].

Stejně jako při výměně věci, i v případě zrušení smlouvy platí, že prodávající nemá právo na náhradu za znehodnocení vrácené věci (např. z důvodu náhrady škody nebo bezdůvodného obohacení), ke kterému došlo jejím běžným opotřebením za dobu od převzetí věci kupujícími. Případné znehodnocení nad obvyklou míru nebo opotřebení vzniklé za dobu od uplatnění nároku do provedení výměny, pokud bylo způsobeno prodlením kupujícího, může být prodávajícímu uhrazeno jen při splnění předpokladů § 420 OZ. Jestliže kupující užívá věc po účinném odstoupení od smlouvy, vzniká mu užitek. Protože od té doby nemohl být v dobré víře, že mu věc patří, je povinen užitek vydat prodávajícímu (§ 458 odst. 2 OZ). Užitek ze zrušené smlouvy vyjádřený úrokem z prodlení však získal i prodávající tím, že měl k dispozici kupní cenu, ohledně níž od zrušení smlouvy nemohl být v dobré víře, že mu patří. Za této situace je třeba dovodit, že z důvodu vydání bezdůvodného obohacení, které má v tomto vzájemnou povahu, může být prodávajícímu poskytnuta náhrada za znehodnocení prodané věci vzniklé jejím užíváním od zrušení smlouvy do vrácení věci jen oproti zaplacení úroku z prodlení prodávajícím z jím držené kupní ceny[9].

[1] Před novelou § 622 OZ.

[2] Před novelou § 623 odst. 1 OZ.

[3] Před novelou § 623 odst. 2 OZ.

[4] Oulík, J.: Prodej v obchodě, Praha, Panorama, 1983, s. 168.

[5] Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2002, s. 777.

[6] Oulík, J.: Prodej v obchodě, Praha, Panorama, 1983, s. 175.

[7] Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2002, s. 777.

[8] Žádný z nich, tj. ani kupující ani prodávající, nemůže u soudu uplatnit samostatně své právo na vrácení plnění, které podle smlouvy poskytl, aniž by v žalobním návrhu vyjádřil podmíněnost svého nároku nárokem druhé smluvní strany. Jen v případě, že podle smlouvy plnila jen jedna ze stran nebo že veškeré plnění přijaté ze smlouvy již jedna strana vrátila, lze žalovat na plnění bez vyjádření vzájemné povinnosti obou stran (srov. R 26/1975, R 1/1979).

[9] Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2002, s. 777 až 778.

Další články:

- [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](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)