

30. 4. 2026

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

Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou

Nejvyšší soud ČR se v usnesení sp. zn. 33 Cdo 79/2024 ze dne 29. ledna 2025 zabýval dalším z řady případů, které odhalují limity podnikatelské praxe při uzavírání smluv se spotřebiteli na dálku.

Rozhodnutí je na první pohled všední - spotřebitel odstoupil od distančně sjednané smlouvy, realitní kancelář (M&M reality holding a. s.) nesouhlasila a spor eskaloval až k dovolacímu soudu.

Podstatné je však to, jak Nejvyšší soud znovu a velmi srozumitelně vysvětlil, co se v českém právu rozumí **skrytým ujednáním**, a kdy taková klauzule **nemůže vůči spotřebiteli obstát**.

Rozhodnutí navazuje na dlouhodobou judikaturní linii, ale zároveň je mimořádně užitečné pro praxi - zejména proto, že ukazuje, jak málo někdy stačí, aby se i poměrně běžná smluvní doložka stala **neúčinnou**, a tím pádem nevyvolala zamýšlené právní následky.

Skutkové okolnosti případu

Realitní kancelář poskytující zprostředkování koupě nemovitosti uzavřela se spotřebitelem **distančně „dohodu o koupi nemovitosti“**. Smlouva měla do značné míry formulářový charakter - obsahovala dohodu o budoucím uzavření kupní smlouvy, pravidla tzv. blokace nemovitosti a také povinnost spotřebitele uhradit „blokační úhradu“ ve výši 300 000 Kč.

Pokud by k zaplacení nedošlo včas, smlouva počítala se **smluvní pokutou** ve výši 30 % blokační úhrady. Typické nastavení, které není v realitní praxi nijak neobvyklé.

Spotřebitel však blokační úhradu neuhradil. Namísto toho využil své zákonné právo a **do 14 dnů od uzavření smlouvy** od ní odstoupil podle § 1829 občanského zákoníku. Realitní kancelář však tvrdila, že spotřebitel toto právo **neměl**, protože - jak uváděla - již předem a výslovně souhlasil se zahájením poskytování služby a byl o ztrátě práva odstoupit poučen.

A právě v tomto místě se střetávají zásadní argumenty obou stran.

Sporné ujednání: pod jedním nadpisem AML prohlášení a zároveň výluka odstoupení

Výjimka z práva odstoupit podle § 1837 písm. a) občanského zákoníku je možná. Musí však být splněny dvě podmínky:

1. spotřebitel musí **předem a výslovně** souhlasit se zahájením plnění, před uplynutím čtrnáctidenní lhůty pro odstoupení od smlouvy, a současně
2. musí být **předem poučen**, že tímto souhlasem **ztrácí právo na odstoupení od smlouvy**.

Podle realitní kanceláře bylo obojí obsaženo v článku 14.2 smlouvy. Tento článek však nesl název: „**A několik poučení a zákonných povinností na závěr...**“ a obsahoval především sdělení podle

zákona proti praní špinavých peněz (AML).

Teprve v **plynulém pokračování za AML prohlášením**, že spotřebitel není politicky exponovanou osobou a že prostředky nepocházejí z trestné činnosti, se objevila věta o tom, že strany požádaly o okamžité zahájení plnění a že spotřebitel není oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nejvyšší soud tuto konstrukci označil jako „**ukázkový případ skrytého ujednání**“, které může snadno uniknout pozornosti spotřebitele. Dodal také, že takové jednání „není poctivé“ a **nepožívá právní ochrany**.

Nejvyšší soud: transparentnost není detail, ale podstata

Rozhodnutí stojí na pevném judikатурním základě. Nejvyšší soud výslovně navazuje například na:

- **Rozsudek NS ze dne 19. 6. 2018, sp. zn. 32 Cdo 3530/2016**, který zdůraznil, že za „**skrytou formu ujednání**“ je nutno považovat *ujednání, jež snadno unikne pozornosti spotřebitele a je pro něho proto překvapivé*. Toto kritérium se neodvívá jen od velikosti písma, ale i od **kontextu, umístění a celkového vyznění** doložky ve smlouvě.
- **Usnesení Ústavního soudu ze dne 24. 9. 2024, sp. zn. III. ÚS 2086/2024**, kde ÚS v návaznosti na dlouhodobé chápání ochrany spotřebitele připomněl, že *ujednání nesmějí být uvedena výrazně menším písmem, nebo skrytá pod zavádějícím nadpisem* apod.

Nejvyšší soud se tedy i v tomto případě opřel o svá předchozí rozhodnutí i o závěry Ústavního soudu, které společně tvoří jasný celek:

- Spotřebitel se nachází ve **slabším postavení**.
- Formální umístění textu do smlouvy ještě neznamená, že spotřebitel mohl ujednání **rozumně očekávat** nebo mu porozumět.
- Ujednání, která mají **omezovat spotřebitelská práva**, musejí být **zřetelná, nepřehlédnutelná, obsahově i graficky viditelná**.

Nejvyšší soud také výslovně zopakoval, že jestli podnikatel umístí takovou klauzuli do části smlouvy, která vypadá jako pouhé informativní sdělení (o AML, politické exponovanosti apod.), a nikoli jako skutečné individuální ujednání o právech a povinnostech stran, **jde o skryté ujednání** ve smyslu § 1753 občanského zákoníku.

Takové ujednání je **neúčinné**, a k jeho existenci se **nepřihlíží**.

Praktický výsledek: spotřebitel odstoupil platně a včas

Když Nejvyšší soud konstatoval neúčinnost klauzule o výluce práva odstoupit, byl další vývoj sporu vlastně nevyhnutelný. Spotřebitel tedy:

- odstoupil **v rámci zákonné lhůty**,
- učinil tak zcela v souladu s § 1829 občanského zákoníku,
- a proto mu **nevznikla povinnost** uhradit ani blokační úhradu, ani smluvní pokutu.

Dovolání realitní kanceláře bylo nakonec **odmítnuto** jako nepřijatelné, neboť rozhodnutí odvolacího soudu plně odpovídalo ustálené rozhodovací praxi dovolací instance.

Co si z toho vzít?

Transparentnost je klíčová povinnost

Rozhodnutí opět připomíná, že v oblasti spotřebitelského práva nehraje roli pouze to, *co* je ve smlouvě napsáno, ale také *jak*, *kam* a *v jakém kontextu* je to zapsáno.

Praxe ukazuje, že zejména při distančním sjednávání služeb mají podnikatelé někdy tendenci „schovat“ méně výhodná ujednání do méně výrazných částí smlouvy, ať už vědomě, nebo z pouhé snahy o „úspornou“ strukturu dokumentu.

Tento přístup však vede k jedinému výsledku: **neúčinnosti těchto ustanovení**.

Dopad na realitní praxi

Rozhodnutí míří především do oblasti realitních smluv, v nichž je velmi časté:

- používání **formulářových ujednání**,
- ukládání **blokačních úhrad**,
- kombinace více typů smluv (o zprostředkování, o smlouvě budoucí, atd.) do jedné listiny,
- a distanční uzavírání smluv.

To vše zvyšuje riziko, že spotřebitel důležitá ujednání přehlédne, protože buď splývají s jiným textem, nebo je považuje za „pouhou“ administrativní informaci.

Závěr

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 79/2024 je připomínkou, že ochrana spotřebitele není formální konstrukcí, ale **hmotným pravidlem**, které je třeba dodržovat. Pokud chce podnikatel využít zákonnou výjimku, musí ji spotřebiteli sdělit **jasně, čitelně a důrazně** - bez skrytých odkazů a bez kombinování s nesouvisejícími prohlášeními.

Skrytá smluvní ujednání nemají v právním styku místo. A pokud se v něj podnikatel uchýlí, nemůže očekávat, že mu soud poskytne ochranu.



Dominika Veselá
partnerka



Debora Cibulková,
advokátní koncipientka

EVERSHEDS SUTHERLAND

[Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
e-mail: paha@eversheds-sutherland.cz

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](#)