

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

Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny

Právo na přiměřenou slevu z kupní ceny je jedním z práv z vadného plnění, které může kupující uplatnit v případě, že plnění, které obdržel, není v souladu s dohodou stran. V praxi však bývá často problematické určit, jaká výše požadované slevy je skutečně přiměřená. K jakým okolnostem je třeba při stanovení výše slevy přihlídnout? A jaký je vlastně smysl poskytnutí slevy z kupní ceny? Těmito otázkami se v poměrně nedávné době zabýval Nejvyšší soud, který ve vztahu ke způsobu určení výše slevy z kupní ceny přichází se zcela novým přístupem.[1]

Skutkový stav věci

V projednávané věci se jednalo o spor z kupní smlouvy na převod pozemku s rodinným domem za kupní cenu ve výši 3 mil. Kč. Po převzetí nemovitosti žalobkyně zjistila, že dům trpí skrytými vadami, spočívajícími zejména v odlišném materiálovém provedení stropních konstrukcí oproti tvrzení prodávajícího a projektové dokumentace, a v jejich vadném provedení vyžadujícím výměnu. Náklady na odstranění vad vyčíslila na částku přes 1,2 mil. Kč, kterou požadovala jako slevu z kupní ceny.[2] Soudy obou stupňů žalobě částečně vyhověly a přiznaly slevu ve výši odpovídající nákladům na opravu vadných stropů.[3] Žalovaný se bránil především tím, že předmětný rodinný dům byl v době prodeje již 80 let starý, na hranici životnosti a byl určený k rekonstrukci, což bylo zohledněno v rámci kupní ceny.[4]

Kritéria pro určení výše slevy z kupní ceny

Nejvyšší soud vyšel ze zjištění soudů prvního a druhého stupně, že uvedené skutečnosti představují vadu prodávané nemovitosti, a tudíž žalobkyni vznikl nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny.[5] Nicméně Nejvyšší soud nesouhlasil se způsobem stanovení výše dané slevy.

Právní úprava žádná konkrétní kritéria pro určení přiměřené slevy z kupní ceny neuvádí. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu je pak při stanovení částky odpovídající přiměřené slevě nezbytné vycházet z okolností daného případu a přihlížet zejména k:

- povaze a rozsahu vad vzhledem ke sjednané kupní ceně,
- snížení funkčních vlastností věci a případně její estetické hodnoty,
- tomu, jak se vytčená vada projevuje při užívání věci,
- tomu, jak vada omezuje či komplikuje užívání věci, nebo snižuje její životnost,
- dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání věci,
- ceně nutných oprav věci,
- a jiným obdobným hlediskům.

Podstatné přitom je, že prostřednictvím slevy má být dosaženo stavu, který se co nejvíce blíží situaci, kdy by bylo plněno bez vad.[6] V rozhodovací praxi byla tato kritéria dlouhodobě uplatňována a Nejvyšší soud je postupně doplňoval a konkretizoval. V rozebíraném rozsudku však soud přistoupil k jejich interpretaci novým způsobem, který mění samotné pojetí účelu přiměřené slevy z kupní ceny a rozšířil uvedený soubor relevantních hledisek.

Důraz na vyrovnání vzájemných plnění smluvních stran

Nejvyšší soud zdůraznil, že smyslem úpravy práv z vadného plnění není náhrada újmy, ale náprava poruchy ekvivalence vzájemných plnění.^[7] Poskytnutím přiměřené slevy z kupní ceny má tedy primárně dojít k obnovení smluvně předpokládaného rovnovážného stavu mezi plněními smluvních stran, který byl narušen vadným plněním prodávajícího tím, že kupující obdržel plnění, které již neodpovídá sjednané kupní ceně.^[8]

Přiměřená sleva z kupní ceny proto dle Nejvyššího soudu musí být stanovena tak, aby odpovídala míře narušení vyrovnanosti vzájemného plnění mezi smluvními stranami a zároveň byla způsobilá toto narušení narovnat. Při určení její výše je proto nutné, aby kromě výše uvedených kritérií bylo přihlédnuto také k tomu, jakým způsobem vada věci ovlivňuje použitelnost či životnost věci oproti stavu předvídanému smlouvou (tj. oproti bezvadnému stavu věci, na základě kterého byla také sjednána daná kupní cena). Dále je třeba zkoumat, zda šlo o prodej věci za obvyklou cenu či za cenu sníženou či naopak zvýšenou oproti ceně obvyklé, zda se jedná o prodej věci zcela nové nebo o prodej věci starší se sníženou životností a dále také případně, zda věc po eventuální opravě bude svým stavem odpovídat stavu předpokládanému při uzavření kupní smlouvy, pro nějž byla daná kupní cena sjednána.^[9]

Je tedy zcela zřejmé, že určení výše slevy pouze jako částky představující náklady na opravu vadné věci výše uvedeným požadavkům neobstojí. Potřebu takové interpretace lze názorně ilustrovat na případu posuzovaném v citovaném rozhodnutí. Předmětem prodeje byl v tomto případě již 80 let starý dům na pokraji své životnosti, čemuž také odpovídala kupní cena, která byla v důsledku stavu předmětu koupě odpovídajícím způsobem snížena. Pokud by výše slevy v tomto případě odpovídala striktně výši nákladů na opravu takové vadné věci do stavu, který výrazně prodlouží její životnost, nedošlo by poskytnutím slevy z kupní ceny k vyrovnaní vzájemného plnění smluvních stran, ale kupujícímu by se dostalo plnění dokonce nad rámec jím uhrazené kupní ceny.^[10] Uvedený postup by tedy nepřiměřeně zvýhodňoval smluvní stranu, které bylo plněno vadně, což nepochybně není smyslem úpravy práv z vadného plnění.

Z toho vyplývá, že přiměřenost slevy z kupní ceny je nutné posuzovat vždy s ohledem na konkrétní okolnosti případu a s cílem dosáhnout opětovné ekvivalence vzájemného plnění smluvních stran.^[11] Jedině tento přístup umožňuje dosáhnout spravedlivého a vyváženého řešení v každém jednotlivém případě.

Použitelnost uvedených závěrů

Rozebírané rozhodnutí má zásadní význam nejen pro rozhodování soudů, ale i pro smluvní praxi a mimosoudní řešení sporů. Přináší jasnější rámec pro určení přiměřené slevy z kupní ceny, čímž poskytuje praktická vodítka jak soudům, tak samotným stranám při uzavírání závazků nebo následných jednáních o jejich narovnání. Kupující i prodávající tak získávají větší předvídatelnost výsledku, což může přispět ke snazšímu dosažení smírného řešení.

Významné je i to, že Nejvyšší soud zdůraznil rovnováhu vzájemných plnění jako klíčový účel institutu slevy. Tento přístup může v praxi vést k férovějším výsledkům – nejen k ochraně kupujícího, ale i k zohlednění postavení prodávajícího, což zvyšuje právní jistotu obou stran. Pro advokáty a právníky v praxi to zároveň znamená, že při argumentaci o výši slevy je třeba uvažovat nejen v rovině nákladů na odstranění vad, ale také v širších souvislostech hodnoty a povahy sjednaného plnění.

I přesto, že jde o poměrně nové rozhodnutí, jeho závěry se již objevují v navazující judikatuře a je patrné, že bude dále rozvíjeno a zpřesňováno.^[12] V tomto směru jej lze chápat jako první krok správným směrem.

Závěr

Způsob určení výše přiměřené slevy z kupní ceny představuje otázku, kterou se soudní praxe již opakovaně zabývala. Uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu je však významné zejména tím, že přiměřenou slevu nevnímá pouze jako náhradu újmy vzniklé kupujícímu, ale chápe ji jako nástroj k obnovení rovnováhy vzájemných plnění smluvních stran.

Na závěr je vhodné doplnit, že právní úprava určení výše slevy z kupní ceny je dispozitivní. Je tedy zcela na smluvních stranách, zda se při jejím stanovení budou řídit kritérii vymezenými judikaturou, nebo si sjednají vlastní úpravu stanovení výše slevy z kupní ceny v konkrétním případě.



Mgr. Lucie Kotalíková,
advokátní koncipientka



Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Koliště 1912/13, 602 00 Brno
Růžová 1416/17, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 543 217 520
e-mail: office@dolezalpartners.com

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[2] Bod 1 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[3] Body 2 a 5 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[4] Bod 9 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[5] Bod 27 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2014, sp. zn. 33 Cdo 69/2013, Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 33 Cdo 1317/2021, ze dne 16. 3. 2022, sp. zn. 33 Cdo 2045/2021, ze dne 25. 5. 2017, sp. zn. 33 Cdo 4541/2016, či ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2889/2015.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 23 Cdo 2042/2020.

[8] Srov. KOLMAČKA, Viktor. Přiměřené snížení ceny jako prostředek nápravy narušené subjektivní ekvivalence. Právní rozhledy, 2021, č. 13-14, s. 457-468.

[9] Bod 33 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[10] Bod 33 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[11] Bod 34 Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023.

[12] Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2024, sp. zn. 23 Cdo 201/2024, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2025, sp. zn. 23 Cdo 532/2025 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 5. 2025, sp. zn. 23 Cdo 713/2024.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

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](#)