

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

Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?

Článek podrobně rozebírá hlediska a správný postup při klasifikaci, zda nedostatek koupené věci zjištěný kupujícím až s odstupem času po koupi je vadou a zakládá kupujícímu práva z vadného plnění zakotvená v občanském zákoníku. V reklamacích nečastěji zdůrazňovaná okolnost, že vada nebyla při koupi zjevná, a proto se musí jednat o vadu skrytou, totiž nehraje při určování vzniku nároku primární roli. Před klasifikací vad na zjevné a skryté je totiž nutno se nejprve zabývat primární otázkou, zda zjištěný nedostatek vůbec je vadou v právním slova smyslu.

Ve své advokátní praxi se často setkávám s reklamacemi kupujících, kdy kupující oznamuje prodávajícímu zjištění vady s argumentem, že nedostatek nebyl při koupi zjevný, tak jej kupující považuje za vadu skrytou, a žádá (nejčastěji) slevu z kupní ceny. Takový postup ale nemá oporu v občanském zákoníku. Kupující totiž přistupuje k určování, zda jde o vadu zjevnou či skrytou, přičemž opomíjí, že ještě předtím je nutno se zabývat základní otázkou, zda se vůbec jedná o vadu. Uvedené nabývá na významu především při prodeji věcí používaných anebo při prodeji nemovitostí

Vadou koupené věci, která zakládá práva z vadného plnění, není každý nedostatek, který se zjistí až po koupi a na který nebyl kupující výslovně upozorněn. Pojem vada totiž nelze vnímat ve významu běžného jazyka jako synonymum pro defekt. Jedná se o legální pojem definovaný v § 2099 občanského zákoníku.

Občanský zákoník tak vadou rozumí situaci, kdy vlastnosti věci neodpovídají vlastnostem, jakosti a provedení věci, které

- i. byly sjednány v kupní smlouvě,
- ii. jsou vhodné pro účel patrný ze smlouvy (pokud nebyly sjednány),
- iii. jsou vhodné pro obvyklý účel (nelze-li vyjít z předchozích dvou možností).

Soudní rozhodovací praxe za vadu prodané věci považuje nedostatek jejích vlastností nebo projevů, které zejména vzhledem k obsahu smlouvy o prodeji v obchodě, prohlášení prodávajícího o zaručených vlastnostech nebo ustanovení právních předpisů či technických norem měla prodaná věc mít, a dále i nedostatek takové vlastnosti nebo projevu, které se u (movitých či nemovitých) věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládají.[\[1\]](#)

Z řečeného tak vyplývá, že pro určení, zda konkrétní zjištěný nedostatek či projev koupené věci je vadou či nikoliv, je rozhodné nejen to, nač prodávající výslovně kupujícího upozornil, ale i to, jaké vlastnosti a provedení bylo možno u kupované věci důvodně očekávat.

Při určení, zda je nedostatek věci zjištěný po koupi vadou, tak je nezbytné zabývat se nejprve tím, jaké vlastnosti a celkově stav věci si smluvní strany sjednaly. Stavem sjednaným v kupní smlouvě přitom nejsou jen výslovná ujednání či upozornění na stav a vlastnosti prodávané věci. Bylo by přílišnou zkratkou, pokud by kupující řekl: „upozornil mě na zatékání do střechy, ale nikoliv na

plíseň a dřevokaznou houbu ve střešní konstrukci, takže ta plíseň s houbou je vada". Vlastnostem, jakostí a provedení věci sjednaným v kupní smlouvě totiž zjištěný nedostatek koupené věci odpovídá, i když na něj nebylo výslovně upozorněno, pokud je v souladu se stavem očekávatelným na základě informací podaných při koupi prodávajícím.[2]

Důvodná či oprávněná očekávání přitom zakládá nejen subjektivně podaný popis prodávané věci, ale i obvyklé vlastnosti věci. Při určování, zda je nedostatek koupené věci vadou, tak je nutno dále zjišťovat, jaké vlastnosti se obecně předpokládají u věcí téhož stáří a druhu. Tento krok nabývá na významu v případě vlastností, které nebyly při předsmuvním jednání vůbec zmiňovány a řešeny. Typické to je při koupi nemovitostí, neboť nikdy nejsou probírány do detailu úplně všechny prvky stavebně konstrukčního řešení a jejich stav a vlastnosti.

Může se tak stát, že určitá vlastnost věci či stavební řešení nemovitosti nové majitele později překvapí a neočekávali jej. Nejedná se ale o vadu v případě, že předpokládali, že bude věc mít jiné provedení, víceméně bez řádného důvodu a zjištěné provedení je pro věci daného druhu a stáří vcelku obvyklé.

Do této kategorie očekávatelných nedostatků pak spadají i nedostatky, které soudní judikatura označuje jako „projevy běžného opotřebení“. Při určování, zda zjištěný nedostatek koupené věci je vadou, tak je nutno se zabývat i tím, zda se nejedná o objektivně očekávatelný projev běžného opotřebení u věci daného stáří. Projevy běžného opotřebení věci nejsou vadou.

Projevy běžného opotřebení se určují s přihlédnutím ke stáří věci, k předpokládané zbývající životnosti věci či její součásti, k běžnému způsobu užívání i běžné údržbě či k investicím zhodnocující povahy (provedené či neprovedené rekonstrukce). Typickým příkladem běžného opotřebení je koroze staršího použitého motorového vozidla[3], absence hydroizolace zdiva proti vztlínající vlhkosti u starší nemovitosti v původním stavu či výskyt dřevomorky v dřevěných konstrukcích nemovitosti v původním stavu[4]. Tyto neduhy nejsou vadou koupené věci navzdory tomu, že na ně kupující nebyl ze strany prodávajícího výslovně upozorněn, nebyly při koupi zjevné a že jejich výskyt zjistí až s odstupem času.

Uvedené neduhy jsou projevem běžného opotřebení a nikoliv vadou věci pouze v případě, že dosahují míry objektivně očekávatelné. Pokud se ale vyskytují v mnohem větší míře nebo v pokročilejším stupni, než by odpovídalo výše zmíněným hlediskům, pak se již nejedná o běžné opotřebení, ale o vadu věci zakládající práva z vadného plnění.

Jsem si vědoma, že řada hledisek je pro smluvní strany nejednoznačná a závisí jednak na individuálním posouzení, jednak na objektivních hlediscích, která nejsou laikům běžně známá. Například určení míry postihu konkrétní stavby dřevomorkou, která je ještě obvyklá a která je již vadná, bez znaleckého posouzení nelze. Tato skutečnost jistě komplikuje rychlé a levné smírné vyřešení situace smluvními stranami. Účelem tohoto článku ale nebylo přinést jednoduchý klíč, kdy jde o vadu a kdy nikoliv. Smyslem tohoto článku bylo upozornění na skutečnost, že je nutno se touto otázkou dle shora předestřených hledisek zabývat.



Mgr. Martina Sedlářová,



[HSP & Partners advokátní kancelář s.r.o.](#)

Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336
e-mail: sekretariat.praha@akhsp.cz

[1] např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. 33 Cdo 4471/2011; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 2991/2013;

[2] V předestřené modelové situaci by tak bylo nutno kupujícímu oponovat, že jej sice prodávající na plíseň trámové konstrukce neupozornil, ale u zatékající střechy lze očekávat nejen napadení všech dřevěných prvků v konstrukci nejen plísní či dřevokaznou houbou, ale i dřevokazným hmyzem a jejich trouchnivění, dále lze očekávat nabobtnání a pokřivení prvků na bázi dřeva (typicky OSB desek), pokřivení či potrhání všech na nich upevněných prvků (např. paropropustné fólie), nutnost výměny tepelné izolace či poškození sádrokartonového stropu pod střechou.

[3] Vizte např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1991, sp. zn. 7 Cz 12/91: „Jestliže předmětem prodeje mezi občany je starší použité motorové vozidlo, nelze běžné opotřebení, a tedy ani běžnou korozi, která - vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti tohoto vozidla nebo jeho příslušných částí - odpovídá stáří předmětného vozidla, počtu najetých kilometrů, běžným provozním podmínkám a běžnému způsobu používání i údržby vozidla, považovat za jeho vadu. Za vadu zmíněného vozidla by tedy bylo možno považovat teprve takový stupeň koroze, který je podstatně pokročilejší, než by odpovídalo uvedeným hlediskům.“ Obdobně také rozsudek NS ČSR ze dne 30. 9. 1988, sp. zn. 3 Cz 59/88.

[4] Vizte rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2011, sp. zn. 33 Cdo 896/2010: „Jestliže předmětem prodeje je 90let starý dům, nelze běžné opotřebení, které vzhledem ke stanovené nebo obvyklé době životnosti domu odpovídá jeho stáří, provedeným (neprovedeným) rekonstrukcím a běžnému způsobu užívání i údržby (např. napadení krovů dřevokazným hmyzem), považovat za jeho vadu.“ Shodně také usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 33 Cdo 764/2019: „pro posouzení otázky, zda se jedná o běžné opotřebení či již jde o vadu, významné, že stavba je roubenkou starou přibližně 120 let. V takovém případě, lze projevy napadení dřevokaznou houbou v dané lokalitě obvykle předpokládat. Je nicméně nutné přihlédnout také k rozsahu napadení, a to i ve vztahu ke stavu a údržbě konkrétního objektu. V daném případě se podle znaleckého posudku dřevomorka v objektu nacházela v terminálním stadiu a v mnohem větším rozsahu, než je u daných staveb obvyklé. Objekt byl navíc dle prodávajícího řádně udržovaný, v minulosti prošel několika stavebními úpravami a modernizacemi (nová podlaha, úprava oken, nátěr chalupy a střechy) a zvenku působil velmi dobře; vzhledem k charakteru stavby, její poloze a stáří, tak nelze výskyt

dřevomorky v takovém rozsahu považovat za projev běžného opotřebení, ale jde o vadu věci.“

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)