

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

Vady u prodávané věci a způsob jejich řešení z pohledu judikatury

Vady věci jsou pojmem, který je neodmyslitelně spjat s prodejem a nákupem věci. Jak však má samotný prodej movité věci co do vyvarování se nebezpečným ujednáním a úskalím o vadách vypadat? Jak na tuto problematiku nahlíží soudní judikatura? Řešit takovou problematiku až následně po prodeji věci a „spoléhat se pouze na zákon“ nemusí být totiž v takovém případě tím nejšťastnějším řešením. Daleko větší důraz by proto měl být kladen na předcházení takovémuto sporným momentům. Tento článek má tak za cíl poukázat jak na soudní praxi v jednotlivých sporných momentech týkajících se vad u prodávané věci, tak zároveň zdůraznit náležitý proces, který se s uzavíráním kupní smlouvy a následnými spory ohledně vad u prodáváných věcí pojí.

Samotný proces, který je spojen s vadami u prodávané věci a následného uplatňování práv z vadného plnění začíná již před samotným uzavřením kupní smlouvy, dalo by se říci v období, kdy o uzavírání kupní smlouvy nelze ani hovořit. Proávající má totiž v takové chvíli povinnost kupujícího seznámit se všemi vadami týkajícími se prodávané věci. V této souvislosti je prodávající ještě před uzavřením kupní smlouvy povinen v rámci ujednávání o kupní smlouvě kupujícího upozornit na všechny vady prodávané věci, o kterých prodávající ví. Vadou věci se totiž ve smyslu zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jako „občanský zákoník“) rozumí jakákoli odchylka v množství, jakosti a provedení věci.

Podoba samotného upozornění však není právní úpravou nijak více konkretizována. Dané sdělení tak může být zcela v odlišné formě, než byla forma kupní smlouvy. Pro pohodlnost obou smluvních stran a větší právní jistotu se však většinou upřednostňuje stejné vyhotovení, jako je u kupní smlouvy. Občanský zákoník totiž v tomto případě cílí čistě na převedení informací, o kterých prodávající ve spojitosti s prodávanou movitou věcí s náležitou péčí vědět měl či mohl.

Na druhou stranu však nelze brát dané ustanovení přepjatě doktrinálně, poněvadž by to znamenalo bezbřehou odpovědnost prodávajícího za jakoukoli vadu, která by se na prodávané věci následně objevila. Navíc také některé domnělé faktické vady na prodávané věci nemusí být vadami v právním slova smyslu. Nejvyšší soud ČR totiž ve svém rozhodnutí ze dne 07. 01. 2009, sp. zn. 28 Cdo 171/2008 konstatoval, že výlučnou otázkou práva je, zda zjištěné vady prodávané věci brání jejímu řádnému užívání či nikoliv.

Zároveň je nutné hledět na účel, kterému prodávaná věc slouží. Stěžejním meritem takovýchto ustanovení tedy je, sdělit kupujícímu ze strany prodávajícího veškeré vady prodávané věci, kterých si prodávající byl, nebo alespoň mohl být (s přihlédnutím k dané vadě) v době prodeje vědom.

Dále samotné upozornění na možnost poškození nijak neomezuje následné budoucí nároky kupujícího uplatňované z vadného plnění.^[1] Z kupní smlouvy dále musí být zřejmé, v jakém množství, jakosti a provedení bude v budoucnu prodávaná věc dodána či předána. Pokud by některá z uvedených náležitostí neodpovídala faktickým informacím o prodávané věci, byla neúplná či například zcela chyběla, vznikalo by kupujícímu v souladu s § 2100 občanského zákoníku právo z vadného plnění. Takovéto právo vznikne i ve chvíli, pokud by se v dokladech spojených s užíváním věci vyskytovaly vady. S tím je spojena taktéž povinnost řádně předat veškeré doklady potřebné

k prodávané věci, která vyplývá přímo ze samotné smlouvy do zániku závazku. Pokud by nezbytné doklady předány nebyly, jednalo by se o vadu v dokladech k prodávané věci.[2]

V případě, že se na věci objeví vady, je kupující povinen bezodkladně informovat prodávajícího o vadném plnění. Tímto vznikne kupujícímu právo z vadného plnění, na které se však nevztahuje několik výjimek. Výjimku z informačního pravidla tvoří například smluvní ujednání, která si mezi sebou kupující s prodávajícím sjednají zcela samostatně v rámci kupní smlouvy. Dále také od zákonných ustanovení ohledně informovanosti kupujícího je možné se odchýlit ujednáním, které může určovat i časově delší interval pro ohlášení zjištěných vad. Navíc takováto lhůta nemusí být v žádném případě navázána na dobu uplynulou od okamžiku, kdy mělo dojít k samotné prohlídce prodávané věci, v rámci které byly vady zjištěny.[3]

Jednou z nich je případ, kdy prodávající prokáže, že dopředu kupujícího upozornil na možnou vadu prodávané věci, přičemž kupující přesto kupovanou věc užívá způsobem, který je zmíněnou vadou ztížen či zcela znemožněn. Alternativou tohoto je, že prodávající o dané vadě nevěděl, a ani při vynaložení dostatečné péče tuto vadu zjistit nemohl. Další výjimkou práva z vadného plnění je tzv. zjevná vada, což je vada, která byla kupujícím při vynaložení obvyklé pozornosti zcela rozpoznatelná. Nestací však pouhá skutečnost, že daná vada musí být kupujícímu zřejmá a očividná již ze samotného prohlédnutí prodávané věci. Pokud se jedná o vadu, kterou lze rozpoznat pouze s odbornými znalostmi, nelze přihlížet k tomu, že je s ní kupující, jakožto laik, srozuměn.[4]

S poslední zmiňovanou výjimkou souvisí také institut tzv. prohlídky prodávané věci, což je jeden z možných způsobů ochrany kupujícího proti potenciálnímu nepoctivému jednání kupujícího. Prohlídkou věci totiž kupující zjišťuje podrobně stav prodávané věci, aby případně dokázal včas odhalit vadné plnění ze strany prodávajícího. Prohlídka by tedy měla proběhnout co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věc, kdy účelem prohlídky je podrobně se přesvědčit o vlastnostech a množství konkrétní převáděné věci. Věc tak musí být vždy kontrolována jako celek, nikoliv pouze její jednotlivé kusy.

Pokud je tak vada kupujícím zjištěna, je nutné zhodnotit, zda se jedná o vadné plnění, kterým se podstatným způsobem kupní smlouva porušuje či nikoliv. Pro samotné určení, zda se jedná o podstatné či nepodstatné porušení smlouvy není rozhodujícím kritériem otázka možnosti odstranit konkrétní vadu. Občanský zákoník v § 2002 uvádí, že o podstatné porušení smlouvy se jedná ve chvíli, kdy strana prodávající již při uzavírání dané smlouvy věděla nebo musela vědět, že by kupující danou smlouvu neuzavřel, pokud by o dané vadě věděl či ji mohl předvídat. O to více, pokud je kupující prodávajícím soustavně ujišťován o určitých funkčních vlastnostech prodávané věci, přičemž se tato ujišťování prokáží jako nepravdivá.[5]

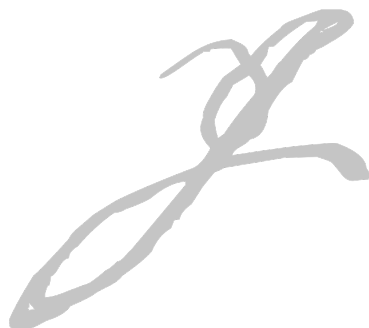
V odlišných případech občanský zákoník konstatuje, že se o podstatné porušení kupní smlouvy nejedná. Proto nesmí být podstata vady vykládána příliš extenzivně (kupříkladu nedostatek řádné údržby[6]), na druhou stranu však ani příliš úzce (například pokud by se hodnotila podstatnost vady, čistě co do poměru zachování hodnoty vadné věci).

Jak lze spatřit na tomto článku, samotný proces uzavírání kupní smlouvy, co do kontextu vady prodávané věci, je procesem komplikovaným s různými úskalími. Velké většině sporů či pochybností o právu na uplatnění vadného plnění je nicméně možné předejít již ve chvíli, kdy se kupní smlouva uzavírá. Smluvní strany jsou si rovnocenné a jsou tak zcela oprávněny si do kupní smlouvy zanést veškerá ustanovení týkající se vad prodávané věci a následného vadného plnění.

Současně lze také vedle vad a vadného plnění moderovat kupní smlouvou i co do práv, která z vadného plnění vyplývají a která budou uplatňována, resp. se mezi smluvními stranami sjedná postup, jak se bude v případě uplatňování vadného plnění postupovat. Proto je nutné dbát zvýšené

pozornosti při nákupu či prodeji movité věci a nespoléhat se pouze na zákonná ustanovení, nýbrž se také zaměřit na možnost předcházení komplikovaným sporům a již v rámci kupní smlouvy si přesně stanovit pomyslné „mantinely“, ve kterých se hodlají obě smluvní strany pohybovat.

Mgr. et Mgr. Ondřej Mrázek,
právník



JELÍNEK & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ | ATTORNEYS AT LAW

Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

[1] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. 12. 2019, sp. zn. 19 Co 300/2019

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 02. 2022, sp. zn. 23 Cdo 1297/2021

[3] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 09. 2020, sp. zn. 23 Cdo 2240/2019

[4] Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 12. 04. 2022, sp. zn. 23 Co 41/2022

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 07. 2008, sp. zn. 33 Odo 770/2006

[6] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. 10. 2018, ze dne 21 Co 199/2018

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](#)