

6. 10. 2011

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

## Věci stojí a leží, právníci vědí a nevědí

Již delší dobu je v českém právním prostředí hojně využíváno ustanovení § 501 občanského zákoníku („OZ“), dle kterého zcizitel neodpovídá za vady věci, pokud je věc přenechána jak stojí a leží. Tento institut je v praxi nejčastěji využíván při uzavírání kupních smluv, jejichž předmětem je prodej nemovitosti či použitého motorového vozidla. Opravdu je v těchto případech zcizitel zbaven své zákonné odpovědnosti za vady?

**GLATZOVA & Co.**  
Advokátní kancelář - Law firm

V případě čistě gramatického výkladu předmětného ustanovení OZ by se nabízela jednoduchá odpověď, která je reflektována právě při uzavírání výše uvedených smluv. Ano, zcizitel je v tomto případě opravdu zbaven odpovědnosti za vady prodané věci. S tímto však nemohu než nesouhlasit, a to na základě níže uvedených důvodů.

Na první pohled se opravdu může zdát, že zmiňované ustanovení se vztahuje na veškeré věci, o nichž kupující prohlásí, že je kupuje jak stojí a leží. To je ale právě zásadní chyba.

### **Historické zakotvení věci „jak stojí a leží“**

Historicky se podobné ustanovení nacházelo již v ABGB (Všeobecný občanský zákoník rakouský z roku 1811, který byl součástí českého právního řádu do poloviny 20. století), který v ustanovení § 930 definoval, že odevzdání věci jak stojí a leží je odevzdání věci úhrnkem, tj. aniž by došlo k počítání, měření či vážení věci. Prodejem věci jak stojí a leží bylo tedy myšleno na případy prodeje věcí nikoliv individuálně či hromadně určených, ale úhrnně určených. Úhrnně určenou věcí v tomto smyslu je věc, při jejímž vymezení ve smlouvě nedochází ke konkrétní individualizaci věci (například není výslovně určena konkrétní věc, její množství, kvalita, váha nebo jiná podobně určující hlediska), ale pouze dochází k jejímu určení například jako vybavení konkrétního bytu bez přesného určení počtu židlí, stolů, postelí.

### **Současný občanský zákoník - názory soudů a odborné literatury vůči této problematice**

Současný OZ však podobnou definici nemá a pouze uvádí, že pokud zcizitel přenechá nabyvateli věc jak stojí a leží, neodpovídá za vady této věci. Znamená to však, že začleněním častého dodatku spočívajícího ve formulaci, že kupující věc kupuje ve stavu jak stojí a leží, přestože nejde o úhrnně určenou ale individuálně věc, zbavil by se zcizitel/prodávající své zákonné odpovědnosti za vady? Tak tomu není, což dokládá také judikatura Nejvyššího soudu („NS“) a některých soudů nižších stupňů. Ve svém rozhodnutí sp.zn. 25 Cdo 1741/98 NS uvedl, že ustanovení § 501 OZ je zvláštní úpravou odpovědnosti za vady k věcem, jež jsou ve smlouvě úhrnně vymezeny, což je vymezení bez rozlišení věcí individuálně či druhově určených a bez ohledu na jejich jakost, množství, váhu apod. V předmětné věci NS na základě této úvahy vyloučil použití této speciální úpravy pro smlouvu, ve které

byl předmět koupě a prodeje stanoven uvedením dvou individuálně určených nemovitostí.

K přímému vyloučení použití § 501 OZ pro případ individuálně určené věci (jednalo se o nemovitost) došlo také v rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. 21 Co 599/2005. V něm rajský soud v Hradci Králové také uvedl, že toto ustanovení je zvláštní úpravou smluvní odpovědnosti za vady věcí úhrnně určených, a dále, že pokud byl předmětem kupní smlouvy prodej individuálně určených věcí, použití tohoto ustanovení ve smlouvě týkající se těchto individuálně určených věcí (opět se jednalo o nemovitosti) je bez právních následků, nezpůsobuje však neplatnost.

Relevantní je také rozhodnutí 32 Odo 441/2003, ve kterém NS opět uvedl, že věci jak stojí a leží jsou věci úhrnně určené.

Stejný názor zastává také odborná literatura, například Občanský zákoník Komentář od nakladatelství C.H.Beck, nebo také odborná publikace Občanské právo hmotné - Závazkové právo od nakladatelství ASPI.

### **Věc jak stojí a leží tedy nemůže být věcí individuálně určenou**

Z výše uvedených argumentů jednoznačně vyplývá, že ustanovení o přenechání věci jak stojí a leží se použije pouze v případech, kdy je věc přenechána úhrnem, tj. například prodávající prodává vybavení konkrétní restaurace jako úhrnně určenou věc (tj. nespecifikuje počty ani stav jednotlivých kusů vybavení - židlí, stolů). Pro individuálně určené věci se toto ustanovení tedy použít nemůže.

Protože by v těchto případech převodu věci úhrnem bylo nesprávné zachovat úplnou odpovědnost převodce za vady úhrnem převedené věci (například pár kusů vybavení restaurace by bylo poškozených), omezil zákonodárce tuto odpovědnost pouze na ty vlastnosti věci, o kterých zcizitel prohlásil, že je věc má nebo které si nabyvatel výslovně vymínil.

Smyslem předmětného ustanovení je tedy omezit převodcovu odpovědnost za vady věci, pokud věc převáděl úhrnem, nikoliv umožnit převodci vyloučení jeho odpovědnosti za individuálně určenou věc (například za převod motorového vozidla nebo nemovitosti) použitím termínu převodu věci „jak stojí a leží“ explicitně v textu smlouvy.

### **Neúmyslné odchýlení NS od předchozího či zamýšlená změna judikatury?**

Pro úplnost je nezbytné uvést, že i přes výše uvedené judikáty a argumenty, vydal NS v roce 2008 rozhodnutí sp. zn. 32 Cdo 2066/2007, v němž přímo umožnil použití předmětného ustanovení pro individuálně určenou věc, konkrétně pro případ koupě najatého motorového vozidla = leasing. Vzhledem k tomu, že okolnosti projednávaného případu se nijak neodlišovaly od výše uvedených případů a jednalo se jen o okrajovou otázku, aniž by se jí senát NS podrobněji zabýval, mám za to, že z tohoto rozhodnutí nevyplývá úmysl NS o změnu výkladu tohoto ustanovení, a jedná se spíše jen o výjimku v rozhodovací praxi NS, která jen potvrzuje výše uvedená pravidla.

### **Přináší řešení nový Občanský zákoník?**

Vládní návrh nového Občanského zákoníku (NOZ) v současné době ve svém ustanovení § 1897 výslovně uvádí: „*Přenechá-li se věc jak stojí a leží (úhrnkem), jdou její vady k tíži nabyvatele...*“. Z navrhovaného ustanovení jednoznačně vyplývá, že se NOZ vrací k formulaci ABGB a dostatečně určitě umožňuje tento převod věci pouze pro úhrnkem/úhrnem určené věci (ve smyslu výše uvedeném), nikoliv pro individuálně určené věci s použitím doložky „jak stojí a leží“. Mám za to, že NOZ zamezuje případným výkladovým úskalím, která přináší současné znění § 501 OZ.

Doufám a věřím, že na základě výše uvedených informací tento článek přispěje k odstranění nešvaru

používání doložky „jak stojí a leží“ u prodeje věcí individuálně určených. Byť uvedená doložka u prodeje individuálně určených věcí nemá dle mého názoru právní účinky, fakticky působí na kupující, kteří často z důvodu neznalosti neuplatňují nároky z odpovědnosti za vady vůči prodávajícímu právě z důvodu, že ve smlouvě bylo toto ustanovení obsaženo.

**Mgr. Marek Bednář,**  
advokátní koncipient

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.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 právnícké 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](#)