

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Diplomová práce

**Modifikace kupní smlouvy za využití
vedlejších ustanovení**

Modification of the sale contract using the subsidiary clauses

Jan Filip

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Josef Rakovský

Zpracoval: Jan Filip

Olomouc 2009

Já, níže podepsaný Jan Filip, autor diplomové práce na téma Modifikace kupní smlouvy za využití vedlejších ustanovení, která je literárním dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona 101/2000 Sb., správci:

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, Olomouc 771 47, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále ke zpřístupnění jména a příjmení v katalozích a informačních systémech UP, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizace zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka UP, která se nazývá Knihovna UP.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle zákona č. 121/2000 Sb.

Prohlašuji, že moje osobní údaje výše uvedené jsou pravdivé.

Prohlašuji tímto, že jsem diplomovou práci na téma Nový správní řád a úprava předchozí (komparace) zpracoval sám pouze s využitím pramenů v práci uvedených.

V Olomouci dne 19. 8. 2010

.....

Podpis

Děkuji JUDr. Josefu Rakovskému za odborné vedení diplomové práce a velkou ochotu a vstřícnost při poskytování cenných rad.

Obsah

Úvod	6
1 Obecná část týkající se institutu kupní smlouvy	8
1.1 Platná právní úprava kupní smlouvy v občanském zákoníku.....	8
1.2 Pojem kupní smlouvy	8
1.2.1 Základní znaky kupní smlouvy:.....	8
1.2.2 Podstatné náležitosti kupní smlouvy:	9
1.3 Rozdíl mezi kupní smlouvou a jinými smluvními typy.....	9
1.4 Porovnání s kupní smlouvou podle obchodního zákoníku	10
1.5 Vznik.....	11
1.5.1 Podstatné náležitosti kupní smlouvy.....	11
1.5.2 Forma	12
1.6 Práva a povinnosti stran	13
1.6.1 Práva a povinnosti prodávajícího	13
1.6.2 Práva a povinnosti kupujícího.....	15
1.7 Nabytí vlastnického práva	16
1.7.1 Nabytí vlastnického práva při prodeji věci movité.....	16
1.7.2 Nabytí vlastnického práva při prodeji věci nemovité	16
1.8 Odpovědnost za prodlení	18
1.8.1 Prodlení prodávajícího	18
1.8.2 Prodlení kupujícího.....	19
1.9 Odpovědnost za vady-obecně	20
1.9.1 Práva z odpovědnosti za vady:.....	21
1.10 Odpovědnost za škodu	22
1.11 Prodej zboží v obchodě	23
1.11.1 Prodej na objednávku.....	23
1.11.2 Samoobslužný prodej	24
1.12 Odpovědnost za vady u prodeje zboží v obchodě.....	25
1.12.1 Shoda s kupní smlouvou	25
1.12.2 Odpovědnost za vady prodané věci	26
1.13 Připravovaná právní úprava	28

2 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě	29
2.1 Úvod.....	29
2.2 Výhrada vlastnictví	30
2.2.1 Pojem	30
2.2.2 Vznik.....	31
2.2.3 Objekt.....	32
2.2.4 Práva a povinnosti stran	33
2.2.5 Zánik výhrady vlastnictví	35
2.3 Předkupní právo	36
2.3.1 Pojem	36
2.3.2 Účel.....	36
2.3.3 Objekt.....	37
2.3.4 Vznik.....	37
2.3.5 Dělení předkupního práva z hlediska účinků	39
2.3.6 Dospělost závazku	41
2.3.7 Porušení povinnosti povinným	42
2.4 Právo zpětné koupě	44
2.4.1 Srovnání práva zpětné koupě a práva předkupního	44
2.4.2 Vznik.....	45
2.4.3 Objekt.....	46
2.4.4 Trvání práva zpětné koupě	48
2.4.5 Práva a povinnosti stran	48
2.4.6 Zánik práva zpětné koupě	50
2.5 Jiná vedlejší ujednání.....	52
2.5.1 Obecně	52
2.5.2 Nejčastější typy vedlejších ujednání podle § 610 občanského zákoníku	54
2.5.3 Další vedlejší ujednání v režimu § 610 občanského zákoníku	61
 Závěr	 63
 Summary.....	 65
 Seznam použité literatura	 66

Úvod

Kupní smlouva je základním a ekonomicky nejdůležitějším smluvním typem, který je v občanském zákoníku uváděn mezi smlouvami na prvním místě a se kterým se setkává takřka každý v běžném každodenním životě. U dětí při uzavírání nejjednodušších kupních smluv počínaje a těmi nejsložitějšími smlouvami s různými vedlejšími ujednáními konče. Jedná se o vysoce praktickou a v praxi často užívanou smlouvu, jejíž vedlejší ujednání jsou v zákoně upravena velmi stručně a obecně, a proto je k jejich poznání nezbytný další výklad, který podává především judikatura a odborná literatura.

Cílem této diplomové práce je shrnout obecné poznatky o kupní smlouvě a především se zaměřit na vedlejší ujednání, jejichž úprava neposkytuje dostatečné vodítko, a blíže je rozebrat tak, aby práce podávala logicky uspořádaný, systematický a ucelený výklad této problematiky.

Jako hlavní metody při zpracování této diplomové práce byly použity především jazykový a logický výklad ustanovení zákona, monografie, článků z časopisů, a internetových zdrojů. Diplomová práce je členěna na dvě hlavní části, které se dále dělí na jednotlivé kapitoly. První část je věnována institutu kupní smlouvy obecně a má sloužit jako úvod do problematiky kupní smlouvy, tak aby se práce v druhé části mohla zabývat podrobněji jednotlivými vedlejšími ujednáními. Tato první část práce se skládá z třinácti kapitol.

První až čtvrtá kapitola části první se věnují především pojmovému vymezení kupní smlouvy a komparaci s jinými smluvními typy a s kupní smlouvou podle obchodního zákoníku. V páté kapitole je pojednáváno o vzniku kupní smlouvy a předpokladech jejího vzniku a šestá kapitola na toto navazuje rozbořem práv a povinností z kupní smlouvy vznikajících. V sedmé kapitole první části této práce se věnují problematice nabytí vlastnického práva z titulu kupní smlouvy při rozlišení prodeje věci movité a nemovité. Kapitola osmá až desátá pojednává o změně obsahu kupní smlouvy z důvodu odpovědnosti z prodlení, za vady a za škodu. První část této diplomové práce pokračuje kapitolami jedenáct a dvanáct, které se věnují ustanovením kupní smlouvy o prodeji zboží v obchodě, potažmo odpovědnosti za vady při prodeji zboží v obchodě a je zakončena kapitolou stručně nastiňující připravovanou právní úpravu.

Druhá část se v pěti kapitolách zaměřuje na podrobnější rozbor jednotlivých vedlejších ujednání. První kapitola je úvodem do úpravy vedlejších ujednání při kupní smlouvě a následují ji kapitoly dva až čtyři, které se věnují výkladu ustanovení o vedlejších ujednáních, která občanský zákoník výslovně upravuje. Kapitola pátá druhé části se věnuje vedlejším ujednáním, které občanský zákoník výslovně neupravuje a které jsou subsumovány pod ustanovení § 610 tohoto zákona.

1 Obecná část týkající se institutu kupní smlouvy

1.1 Platná právní úprava kupní smlouvy v občanském zákoníku

Kupní smlouva je hospodářsky nejvýznamnějším a nejvyužívanějším smluvním typem, a tak je v občanském zákoníku právem systematicky zařazena na první místo mezi smlouvami. Občanský zákoník ji upravuje v § 588 a násl. Úprava je koncipována tak, že § 588 až 610 obsahují obecnou úpravu kupní smlouvy a § 612 až 627 jsou zvláštními ustanoveními o prodeji zboží v obchodě, tedy o kupní smlouvě, kterou uzavírá podnikatel jako prodávající v rámci svého podnikání s osobou, která podnikatelem není, nebo při uzavírání smlouvy nejedná jako podnikatel.¹ Pro tyto vztahy se použijí také ustanovení zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele.

1.2 Pojem kupní smlouvy

Kupní smlouva je synallagmatickou smlouvou, která zakládá vzájemné závazky stran, spočívající v povinnosti prodávajícího odevzdat kupujícímu předmět koupě a převést na něj vlastnické právo a v povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu kupní cenu.²

1.2.1 Základní znaky kupní smlouvy:

- synallagmaticčnost
- úplatnost
- stranami jsou *prodávající* a *kupující* (kupní smlouva je smlouvou dvoustranou, to však nebrání tomu, aby na každé straně bylo několik osob)
- prodávající má povinnost odevzdat předmět koupě do vlastnictví kupujícího
- kupující má povinnost zaplatit kupní cenu

1 viz. § 588n zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

2 viz. § 588 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.2.2 Podstatné náležitosti kupní smlouvy:

- předmět koupě
- kupní cena

1.3 Rozdíl mezi kupní smlouvou a jinými smluvními typy

Kupní smlouvu je třeba odlišovat od jiných smluvních typů, které s ní mají některé znaky podobné.

Od *smlouvy darovací* se liší svou úplatností. Darovací smlouva je bezúplatná a není zde tedy povinnost zaplacení kupní ceny. Podstatnou náležitostí tedy není cena.

Smlouva směnná je sice úplatná, ale úplatu zde netvoří cena, ale věc. Každá ze stran má tedy co se týče věci, kterou dává, postavení strany prodávající a ohledně věci, kterou přijímá, práva a povinnosti strany kupující.

Nájemní smlouvou zase nedochází k přechodu vlastnického práva a nájemce má pouze právo užívání věci a to za úplatu.

U smlouvy o výpůjčce také nedochází k převodu vlastnického práva a vypůjčitel má po určitou dobu právo bezplatného užívání věci.

Smlouva o dílo zase obsahuje na rozdíl od smlouvy kupní závazek dodavatele zhotovit věc.³

3 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 209

1.4 Porovnání s kupní smlouvou podle obchodního zákoníku

Při uzavírání kupní smlouvy je důležité rozlišení podle jaké úpravy se tato smlouva bude řídit, zda podle občanského zákoníku, nebo podle obchodního zákoníku. O tzv. obchodní kupní smlouvu půjde tehdy, pokud je uzavírána mezi podnikateli, respektive mezi podnikateli, jestliže je při vzniku smlouvy zřejmé, že je uzavírána v souvislosti s jejich podnikatelskou činností. To znamená, že prodávající prodává věc jakožto podnikatel a kupující kupuje věc v rámci předmětu podnikání, nebo že věc má sloužit ke krytí potřeb souvisejících s jeho podnikáním. Podstatné je to, jak se jeví účel smlouvy navenek v okamžiku jejího uzavírání. O obchodní smlouvu tedy půjde i tehdy pokud podnikatel použije věci po uzavření smlouvy k osobnímu účelu a naopak se bude smlouva řídit občanským zákoníkem tehdy, pokud kupující podnikatel kupuje věci za účelem svého podnikání, pokud to v okamžiku uzavírání smlouvy není zjevné. Občanským zákoníkem se vždy řídí kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, i když ji uzavírají dva podnikatelé v souvislosti se svou podnikatelskou činností a je to v okamžiku jejího uzavření zřejmé. V souvislosti s nemovitostmi se bude smlouva řídit obchodním zákoníkem pouze tehdy, pokud je nemovitost součástí podniku, který je prodáván. Tehdy půjde o smlouvu o prodeji podniku podle obchodního zákoníku.⁴

4 ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 8-9 Právo do kapsy.

1.5 Vznik

Kupní smlouva vzniká dvoustranným právním úkonem. Ačkoli se jedná o dvoustranný právní úkon, na každé straně může být více osob. Na základě tohoto úkonu vzniká mezi kupujícím a prodávajícím synallagmatický právní vztah.^{5,6} Pro vznik kupní smlouvy je nutné, aby se strany dohodly na podstatných náležitostech.

1.5.1 Podstatné náležitosti kupní smlouvy

- Předmět koupě
- Kupní cena

1.5.1.1 Předmět koupě

Předmět koupě je obecně vymezen v ustanovení § 118 občanského zákoníku. Předmětem kupní smlouvy tedy může být jakýkoli předmět občanskoprávních vztahů. Tzn., že jím mohou být jak věci movité, tak nemovité, práva, pokud to jejich povaha připouští nebo jiné majetkové hodnoty. Mohou jím být i byty a nebytové prostory.⁷ Jsou-li předmětem koupě práva, jedná se postoupení pohledávky podle § 524 občanského zákoníku a jsou-li jím dluhy, je to převzetí dluhu podle § 531 občanského zákoníku.⁸ Některé věci jsou však z předmětu kupní smlouvy vyloučeny zákonem, např. orgány za účelem transplantace.⁹ Kupní smlouva mezi dodavatelem a spotřebitelem také vylučuje ze svého předmětu, na základě zákona o ochraně spotřebitele, výrobky nebezpečné svou zaměnitelností s potravinami.¹⁰ Předmětem koupě nemohou být také platné peníze.

Co se týče věcí, mohou být předmětem koupě jak věci individuálně určené, které jsou nezastupitelné, tak věci druhově určené, které jsou zastupitelné. Individuálně

5 Viz. § 560 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: Mají-li si ze smlouvy plnit účastníci navzájem, může se domáhat splnění závazku jen ten, kdo sám splnil svůj závazek dříve, anebo je připraven jej splnit...

6 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 1997, Cdon 1356/96: Jestliže z obsahu kupní smlouvy nevyplývá, že povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu je vázána na splnění povinnosti prodávajícího odevzdat předmět koupě, ustanovení § 560 věty první obč. zák. se neuplatní.

7 § 118 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

8 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 911

9 § 28 odst. 4 zákona č. 285/2002 Sb., o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

10 § 7a zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

určená věc musí být ve smlouvě dostatečně identifikována a odlišena od jiných věcí stejného druhu, aby nedošlo k její záměně. Zánik individuálně určené věci po uzavření smlouvy má za následek zánik závazku v důsledku dodatečné nemožnosti plnění. Je-li věc určena druhovými znaky, je zapotřebí určení jejího množství.¹¹

1.5.1.2 Kupní cena

Druhou podstatnou náležitostí kupní smlouvy na které se strany musí shodnout, je kupní cena. Kupní cena je hodnota tvořená penězi, která je protiplněním za předmět koupě. Občanský zákoník stanoví, že cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a.¹²

Některé ceny jsou totiž regulovány nejvyššími možnými cenami. Překročení této ceny má za následek relativní neplatnost smlouvy. Takováto smlouva je tedy platná, pokud se oprávněná strana neplatnosti nedovolá. „*Jestliže se oprávněný účastník dovolá neplatnosti, není smlouva neplatná zcela, ale jen v rozsahu, ve kterém odporuje závaznému právnímu předpisu o cenách (zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, a vyhláška 580/1990 Sb., kterou se provádí zák. č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění vyhlášky č. 581/1992 Sb.).*“¹³

Pokud cena není regulována cenovými předpisy, závisí stanovení její výše pouze na dohodě stran. Kupní cena musí být dostatečně určitě určena. Nejčastějším způsobem určení ceny je stanovení konkrétní finanční částky, ale cena může být také určena tak, že si strany dohodnou třetí osobu, která stanoví cenu, nebo si stanoví postup stanovení kupní ceny.¹⁴

1.5.2 Forma

Zákon pro kupní smlouvu nestanoví zvláštní formu. Může být tedy uzavřena jak písemně, ústně, ale i konkludentně. Písemná forma je stanovena pouze pro kupní smlouvu jejímž předmětem je nemovitost s tím, že podpisy stran musí být na jedné listině.

11 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 172

12 § 589 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

13 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 2000. s. 10 Právo do kapsy.

14 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 173

1.6 Práva a povinnosti stran

Jak již bylo řečeno, kupní smlouva zakládá synallagmatický závazkový právní vztah. Z této povahy kupní smlouvy plyne vzájemnost a vzájemná podmíněnost práv a povinností stran. To znamená, že obě strany kupní smlouvy se mohou domáhat splnění závazku z kupní smlouvy na druhé straně tehdy, pokud již samy plnily, nebo jsou ochotny plnit. I ten, kdo je povinen plnit předem, může své plnění odepřít až do té doby, kdy bude poskytnuto nebo zabezpečeno plnění vzájemné, je-li plnění druhého účastníka ohroženo skutečnostmi, které nastaly u druhého účastníka a které mu nebyly známy, když smlouvu uzavřel.¹⁵

1.6.1 Práva a povinnosti prodávajícího

Základní povinností prodávajícího je odevzdat kupujícímu předmět koupě. Odevzdáním věci se rozumí její předání do držby kupujícímu. Toto se může dít různými způsoby. Nejčastějším je faktické předání věci a její převzetí kupujícím. Věc však může být odevzdána i za situace, kdy se již fakticky nachází u kupujícího na základě jiné smlouvy, např. nájemní. K jejímu odevzdání v takovém případě dochází samotným vznikem kupní smlouvy. Věc může být také odevzdána v situaci, kdy zůstává na základě nějakého právního důvodu (např. smlouvy o výpůjčce) u prodávajícího. Tehdy je okamžikem odevzdání věci okamžik účinnosti této jiné smlouvy.¹⁶

Prodávající je povinen odevzdat předmět kupní smlouvy v době stanovené ve smlouvě. Jestliže si strany okamžik předání věci ve smlouvě nestanovili, zákon toto stanoví podpůrně a to tak, že strany jsou povinny plnit si bez zbytečného odkladu, není-li obvyklá jiná doba plnění.¹⁷ Bez zbytečného odkladu plní „ten, kdo s ohledem na povahu předmětu koupě jej dodá ve lhůtě která, i když stranami nebyla sjednána, s přihlédnutím k jeho hodnotě, vlastnostem, okolnostem obstarání se jeví jako přiměřená.“¹⁸ Tato povinnost vzniká účinností smlouvy. U prodeje zboží v obchodě na objednávku je prodávající povinen obstarat věc ve lhůtě přiměřené.¹⁹

15 viz. § 560 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

16 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 174 -175

17 viz. § 591 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

18 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 911

19 § 613 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Prodávající má právo odepřít plnění, pokud mu kupující včas nezaplatí kupní cenu. Odesílá-li se předmět koupě na místo plnění nebo určení, není kupující povinen zaplatit cenu, dokud nemá možnost si předmět koupě prohlédnout.²⁰

Odesílá-li se věc na místo plnění nebo určení, má se za to, že věc byla předána v okamžiku, kdy byla předána k přepravě.²¹ Toto ustanovení je dispozitivní a strany si mohou tuto dobu ve smlouvě stanovit jinak. Doba předání zde není okamžikem splnění závazku. Ke splnění dochází až okamžikem převzetí věci kupujícím od dopravce a tedy okamžikem převodu vlastnického práva. Do této doby tedy nese nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně užitků, prodávající. I toto si strany mohou sjednat odlišně od dikce zákona v rámci smluvní volnosti stran.²²

Místem plnění je, jak stanoví zákon²³, bydliště nebo sídlo dlužníka, tedy prodávajícího. Ale to pouze tehdy pokud si strany ve smlouvě nestanoví jiné místo plnění. Ve smlouvě může být stanoveno, že je věc odesílána na místo odlišné od místa plnění.

Náklady spojené s odevzdáním předmětu koupě nese prodávající. Jedná se např. o náklady spojené s měřením, vážením nebo balením. Pokud je však ve smlouvě stanoveno, že je věc odesílána na místo odlišné od místa plnění, nese tyto náklady kupující.

Prodávající má povinnost plnit řádně a včas, což zahrnuje také povinnost odevzdat věc ve správné jakosti. Tzn., že věc musí mít vlastnosti ve smlouvě vymíněné a nejsou-li ve smlouvě tyto vlastnosti specifikovány, stanoví je podpůrně občanský zákoník v § 499. Nesplňuje-li věc tyto vlastnosti, nese prodávající odpovědnost za vady.

20 § 591 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

21 § 594 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

22 viz § 590 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

23 § 567 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.6.2 Práva a povinnosti kupujícího

Základní povinností kupujícího je zaplatit kupní cenu. Doba placení kupní ceny může být stanovena ve smlouvě různými způsoby:

- současně s převzetím předmětu koupě
- později po převzetí předmětu koupě
- před převzetím předmětu koupě

Pokud je ve smlouvě stanovena splatnost kupní ceny v okamžiku předání a převzetí věci, jedná se o koupi z ruky do ruky.

Jestliže má být kupní cena placena až v určité okamžiku po odevzdání věci, jde o koupi na úvěr. V takovém případě přechází vlastnické právo k věci před zaplacením kupní ceny a její splatnost je stanovena k určitému okamžiku v budoucnu. Při koupi na úvěr může být cena splatná naráz, nebo po částech. Potom se jedná o koupi na splátky.

Splatnost může být také sjednána ještě před samotným odevzdáním a převzetím věci kupujícím. Taková koupě je nazývána jako prenumerační.

Není-li splatnost stanovena ve smlouvě, upravuje ji podpůrně zákon tak, že strany jsou povinny si plnit bez zbytečného odkladu, v takovém případě dochází ke koupi věci z ruky do ruky, neboli za hotové.²⁴

Místem plnění je jak již bylo řečeno, není-li ve smlouvě ujednáno něco jiného, bydliště nebo sídlo dlužníka, v tomto případě kupujícího. Peněžitý dluh může být splněn i prostřednictvím peněžního ústavu nebo provozovatele poštovních služeb. V takovém případě dochází ke splnění až v okamžiku, kdy jsou peněžní prostředky připsány na účet prodávajícího, nebo mu jsou vyplaceny v hotovosti.²⁵

24 § 591 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

25 § 567 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.7 Nabytí vlastnického práva

Kupní smlouva je právním titulem k nabytí vlastnického práva. Samotným jejím uzavřením k převodu vlastnického práva k věci, která je předmětem kupní smlouvy, z prodávajícího na kupujícího však ještě nedochází. Kupní smlouva pouze zakládá povinnost prodávajícího vlastnické právo na kupujícího převést.²⁶

1.7.1 Nabytí vlastnického práva při prodeji věci movité

Vlastnické právo k movitým věcem se nabývá jejich převzetím kupujícím. Strany si však mohou sjednat okamžik nabytí vlastnického práva odlišně.²⁷ Tzn., že mohou stanovit okamžik rozhodný pro nabytí vlastnického práva před převzetím nebo po převzetí věci. Strany tedy mohou ve smlouvě určit, že k přechodu vlastnického práva dojde již samotnou účinností smlouvy. Naproti tomu mohou stanovit, že k přechodu vlastnického práva dojde až úplným zaplacením kupní ceny. Takováto dohoda se nazývá výhrada vlastnictví. Tu občanský zákoník upravuje v § 601 jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Pro ujednání takovéto výhrady je nutná písemná forma i pokud samotná kupní smlouva uzavírána písemně není.

Okamžik přechodu vlastnického práva je významný zejména z hlediska přechodu nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci a přechodu vlastnických oprávnění, především práva s věcí nakládat a tedy možností ji i zcizit, nebo zatížit právy třetích osob. Právo užívat a držet věc na kupujícího přechází bez ohledu na přechod vlastnického práva, již samotným předáním věci. Jako vlastník má také právo na užitky věci.²⁸ Právo na ochranu proti neoprávněným zásahům má jak vlastník, tak i ten kdo má věc u sebe.²⁹

1.7.2 Nabytí vlastnického práva při prodeji věci nemovité

Převádí-li se na základě kupní smlouvy nemovitost, nabývá se vlastnické právo

26 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 21 Právo do kapsy.

27 § 133 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

28 § 123 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

29 § 126 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

vkładem do katastru nemovitostí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.^{30,31} Právní účinky nabytí vlastnického práva nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu a to již ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.³²

30 viz. § 133 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

31 Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb

32 KNAPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, David a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 178

1.8 Odpovědnost za prodlení

„Prodlení (mora) je bezprávné omeškání s plněním povinnosti ze závazku.“³³

Odpovědnost za prodlení stran kupní smlouvy se řídí obecnými ustanoveními o prodlení v občanském zákoníku. Ten rozlišuje prodlení na prodlení dlužníka a věřitele. Úpravu prodlení dlužníka nalezneme v § 517 až 521 a úpravu prodlení věřitele v § 522. Speciální úpravu prodlení u kupní smlouvy obsahuje § 592.

Prodlení je deliktním jednáním účastníka smlouvy, které má pro tohoto prodávajícího účastníka sankční následky. Nemá za následek zánik závazku a tedy primární povinnost prodávajícího účastníka stále trvá. Prodlením nastává změna obsahu závazku, spočívající v tom, že ke stávajícím povinnostem prodávajícího účastníka přistupují povinnosti další a k oprávněním oprávněné osoby přistupují další oprávnění. Prodlení nastává dnem následujícím po splatnosti závazku³⁴

1.8.1 Prodlení prodávajícího

Prodávající má povinnost řádně a včas odevzdat předmět koupě kupujícímu a převést na něj vlastnické právo. Pokud neplní řádně, ale včas, vzniká mu často pouze odpovědnost za vady. Jestliže nesplní včas, je odpovědný za prodlení. Tímto, jak již bylo řečeno, nezaniká povinnost prodávajícího plnit. K oprávněním kupujícího tímto přistupují další práva a to právo na náhradu škody a právo odstoupit od smlouvy.

Kupující, jakožto věřitel, má právo prodávajícímu poskytnout dodatečnou přiměřenou lhůtu a nesplní-li prodávající svou povinnost ani v této lhůtě, má kupující právo jednostranně odstoupit od smlouvy. Pokud se jedná o plnění dělitelné, může se odstoupení kupujícího týkat jen jednotlivých plnění. V obou případech je podmínkou odstoupení od smlouvy poskytnutí dodatečné lhůty.³⁵

V případě, že byla ve smlouvě stanovena přesná doba plnění a vyplývá-li z ní, že kupující nemá zájem na opožděném odevzdání věci či převodu vlastnického práva, prodlení prodávajícího má za následek zánik závazku od počátku. Tomuto může kupující zabránit tím, že bez zbytečného odkladu prodávajícímu oznámí, že trvá i na

33 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 798

34 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 798

35 viz. § 517 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

opožděném plnění.³⁶ Jde o případ tzv. fixní smlouvy.

K prodlení prodávajícího nedojde, pokud kupující řádně a včas nabídnuté plnění nepřijme nebo prodávajícímu neposkytne potřebnou součinnost k odevzdání věci.³⁷

1.8.2 Prodlení kupujícího

Kupující se dostává do prodlení, pokud řádně a včas nezaplatí kupní cenu. Tzn. nezaplatí-li kupní cenu ve stanovené výši, ve stanovené době a v místě plnění.

Je-li kupující v prodlení s placením kupní ceny, má prodávající právo požadovat kromě kupní ceny také úroky z prodlení. Výši úroků z prodlení stanoví prováděcí předpis³⁸: *„Výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.“*³⁹

Dalšími významnými následky prodlení kupujícího s placením kupní ceny je to, že během jeho prodlení nemůže nastat prodlení prodávajícího s odevzdáním předmětu koupě a to, že na kupujícího jeho prodlením přechází nebezpečí nahodilého zhoršení nebo zkázy věci bez ohledu na to, zda věc převzal, či nikoli.⁴⁰

36 viz. § 518 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

37 viz. § 520 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

38 viz. § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

39 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

40 viz. § 522 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.9 Odpovědnost za vady-obecně

Prodávající má z kupní smlouvy povinnost odevzdat věc, která má vlastnosti sjednané ve smlouvě, nebo podpůrně stanovené zákonem. Pokud věc tyto vlastnosti nemá, nese prodávající odpovědnost za vady. Odpovědnost za vady nepřichází v úvahu při koupi věci jak stojí a leží, ledaže věc nemá vlastnost, o níž zcizitel prohlásil, že ji má, nebo kterou si nabyvatel výslovně vymínil.⁴¹

Druhy vad:

- Vady faktické
 - jakostní
 - množstevní
- Vady právní

Faktické vady jsou nedostatky vlastností předmětu plnění fyzické povahy. Tyto dále dělíme na vady jakostní, které se týkají kvality předmětu a vady množstevní, které se týkají kvantity předmětu kupní smlouvy. Vady právní jsou takové vady předmětu kupní smlouvy, které kupujícímu brání nabýt všech svých vlastnických oprávnění bez omezení.⁴²

Co se týče jakosti předmětu koupě, ta může být ve smlouvě určena uvedením rozhodujících vlastností, nebo může být určena podle vzorku. Potom musí mít předmět vlastnosti jaké má vzorek. Jakost může být určena zároveň vzorkem i ve smlouvě a v případě rozporu mezi těmito specifikacemi má přednost přesnější určení ve smlouvě. Rozhodující doba pro určení jakosti předmětu koupě je okamžik jeho odevzdání, tj. okamžik přechodu nebezpečí škody na věci. Jestliže si strany však sjednaly okamžik přechodu nebezpečí škody na věci odlišně, neodpovídá prodávající za vady, které odpovídají škodě na věci, jejíž nebezpečí nesl kupující.⁴³

Není-li jakost výslovně sjednána ve smlouvě, stanoví ji podpůrně občanský zákoník tak, že pokud je předmětem kupní smlouvy věc druhově určená, prodávající musí odevzdat věc, která má průměrnou střední jakost.⁴⁴ Jinak věc musí mít vlastnosti

41 § 501 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

42 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 13 Právo do kapsy.

43 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 182 -183

44 viz. § 496 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

obvyklé a musí jí být možno použít podle povahy a účelu smlouvy.⁴⁵

Prodávající má povinnost na vady, o kterých ví kupujícího upozornit již při sjednávání kupní smlouvy. Pokud tak neučiní, nese za takové vady odpovědnost.⁴⁶ To neplatí pokud se jedná o vady zjevné, nebo je lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, ledaže prodávající kupujícího výslovně ujistil, že je věc bez vad.⁴⁷ K takovému závěru je možno dojít pokud nepovažujeme § 596 za speciální vůči § 500, jak uvádí Holub⁴⁸.

1.9.1 Práva z odpovědnosti za vady⁴⁹:

- *Vada která nečiní věc neupotřebitelnou*: vyjde-li dodatečně najevo takováto vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující nárok na slevu z ceny věci odpovídající povaze a rozsahu vady. V případě, že prodávající kupujícího ujistil, že věc má určité vlastnosti, anebo že věc nemá žádné vady a toto tvrzení se ukáže nepravdivým, má kupující právo odstoupit od smlouvy.
- *Vada která činí věc neupotřebitelnou*: vyjde-li dodatečně najevo takováto vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo od smlouvy odstoupit.
- Kupující má právo na úhradu nutných nákladů, které mu vznikly v souvislosti s uplatňováním práv z odpovědnosti za vady.

Tato práva z odpovědnosti za vady může kupující uplatňovat jen, jestliže vady bez zbytečného odkladu uplatnil u prodávajícího. Nejpozději může tyto vady uplatňovat u prodávajícího do šesti měsíců, jde-li o vady krmiv, do tří týdnů a jde-li o vady zvířat do šesti týdnů od převzetí věci. Právo na náhradu nutných nákladů může u soudu uplatňovat jen tehdy, pokud vady vytkl v příslušné lhůtě u prodávajícího.⁵⁰

45 viz. § 499 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

46 viz. § 596, 597 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

47 viz. § 500 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

48 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 922

49 viz. § 597, 598 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

50 § 599 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.10 Odpovědnost za škodu

Účastníkům závazkového právního vztahu z kupní smlouvy vzniká, pro případ porušení povinností z kupní smlouvy, povinnost k náhradě škody, která tímto porušením vznikla. Jedná se o odpovědnost za škodu podle obecné úpravy § 420 občanského zákoníku. Jde tedy o odpovědnost za zavinění. Náhradu škody nelze požadovat, v případě prodlení, pokud je kryta úroky z prodlení, které vznikají nezávisle na zavinění a plní funkci paušalizované náhrady škody.

Otázka odpovědnosti za škodu u kupní smlouvy vyvstává zejména v souvislosti s odpovědností za vady, od které je třeba odpovědnost za škodu odlišovat. Občanský zákoník stanoví v § 510, že uplatnění nároku z odpovědnosti za vady nevylučuje nárok na náhradu škody, která z vady vznikla.⁵¹ Obdobnou dikci obsahuje také § 600 občanského zákoníku.

Jako náhradu škody nelze požadovat to, co lze požadovat na základě práv z odpovědnosti za vady věci. Nárok z odpovědnosti za škodu v souvislosti s vadou věci se týká pouze škody, která byla způsobena na jiném majetku, než je vadná věc nebo na zdraví či životě, která byla způsobena vadou věci. Pro uplatnění nároku z odpovědnosti za škodu je rozhodná promlčecí lhůta, nikoli to zda kupující včas uplatnil vadu u prodávajícího.⁵²

Od náhrady škody je také nutno odlišovat právo na úhradu nákladů, které kupujícímu vznikly v souvislosti s uplatněním nároku z odpovědnosti za vady. Tyto nároky má kupující nezávisle na tom, zda vady prodávající zavinil, či nikoli.⁵³

51 § 510 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

52 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 190 -191

53 KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 191

1.11 Prodej zboží v obchodě

Občanský zákoník, v rámci úpravy kupní smlouvy, zvlášť upravuje prodej zboží v obchodě a to v ustanoveních § 612 – 627. O prodej zboží v obchodě se jedná pouze tehdy, pokud kupní smlouvu uzavírá na jedné straně prodávající jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti a na straně druhé osoba, která v rámci své podnikatelské činnosti při uzavírání smlouvy nejedná. Nezáleží přitom na tom, zda je kupující podnikatelem také, pokud při uzavírání kupní smlouvy nejedná v rámci své podnikatelské činnosti.⁵⁴

Tato úprava je podrobnější než úprava obecná a přesněji vymezuje jednotlivá práva a povinnosti stran, přičemž je často také příznivější pro kupujícího. Jejím cílem je ochrana kupujícího, který je zde spotřebitelem, jakožto slabší strany vůči prodávajícímu, který má proti kupujícímu výhodu znalosti poměrů a je předem připraven.

Úprava prodeje zboží v obchodě je vůči obecné úpravě kupní smlouvy speciální a použije se tedy přednostně. Pokud zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě některé vztahy neupravují, použije se úprava obecná.

Občanský zákoník se v rámci úpravy prodeje zboží v obchodě zvlášť věnuje, pro prodej zboží v obchodě typickým formám tohoto prodeje a to *prodeji na objednávku* a *samoobslužnému prodeji*.

1.11.1 Prodej na objednávku

V dnešní době se často setkáváme s prodejem zboží na objednávku. Jedná se o situace, kdy prodávající nemá zboží přímo k dispozici, nebo má pouze vzorky tohoto zboží.

V takovémto případě vzniká uzavřením smlouvy prodávajícímu povinnost obstarat zboží v dohodnuté lhůtě. Pokud tato lhůta není sjednána, má povinnost zboží obstarat ve lhůtě přiměřené okolnostem.⁵⁵ „Na přiměřenost lze usuzovat z povahy věci, její ceny, těžkostí při jejím obstarávání, atp.“⁵⁶. Nesplní-li prodávající svou povinnost v dané lhůtě, přiznává zákon kupujícímu právo na odstoupení od smlouvy. Má také

54 viz. § 612 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

55 viz. § 613 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

56 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 943

právo na náhradu škody, pokud mu odstoupením od smlouvy vznikla.⁵⁷

Kupující nabývá při prodeji zboží na objednávku vlastnického práva ke koupené věci jejím převzetím.

Formou prodeje na objednávku je také *prodej na dobírku*, při kterém prodávající zasílá kupujícímu věc a ten ji proplácí až při převzetí. Občanský zákoník stanoví, že: „*Odesílá-li se předmět koupě na místo plnění nebo určení, není kupující povinen zaplatit cenu, dokud nemá možnost si předmět koupě prohlédnout.*“⁵⁸ Toto je v kolizi s předpisy pošty. V praxi tedy není při prodeji na dobírku takového prohlédnutí si zboží před zaplacením ceny při prodeji na dobírku možné.⁵⁹

Při zásilkovém prodeji má kupující povinnost převzít věc při dodání. Vlastnické právo na něj přechází jejím převzetím, stejně jako nebezpečí škody na věci a její ztráty. Pokud kupující dodanou věc nepřeveze včas, dostává se do prodlení a přechází na něj nebezpečí škody na věci a její ztráty.⁶⁰

1.11.2 Samoobslužný prodej

Další formou prodeje zboží v obchodě je *samoobslužný prodej*. Samoobslužný prodej je specifický, co se týče okamžiku převodu vlastnického práva. Podle obecné úpravy dochází k převodu vlastnického práva převzetím věci. U samoobslužného prodeje zákon výslovně upravuje tento okamžik odchylně. K převodu vlastnického práva zde dochází až zaplacením kupní ceny. Do tohoto okamžiku může zákazník věc kdykoli vrátit na původní místo. Pokud zákazník způsobí škodu na věci, odpovídá za ni podle obecné úpravy odpovědnosti za škodu.⁶¹ Jedná se o odpovědnost za zavinění, které je presumované.

57 viz. § 613 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

58 § 591 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

59 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 32 Právo do kapsy.

60 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 33 Právo do kapsy.

61 viz. § 614 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.12 Odpovědnost za vady u prodeje zboží v obchodě

Občanský zákoník se věnuje odpovědnosti za vady u prodeje zboží v obchodě mnohem podrobněji než v obecné úpravě. Stanoví tak poměrně přesně jednotlivá práva a povinnosti stran, přičemž věnuje zvýšenou ochranu straně kupující.

V úpravě občanského zákoníku věnující se odpovědnosti za vady můžeme rozlišit odpovědnost:

- za vady, které již existovali v době předání věci (neshoda s kupní smlouvou)
- za vady prodané věci (vady, které se projeví během záruční doby)

1.12.1 Shoda s kupní smlouvou

Prodávající odpovídá kupujícímu za to, že prodávaná věc je při převzetí ve shodě s kupní smlouvou, zejména, že je bez vad.⁶² Shodou s kupní smlouvou se rozumí, že prodávaná věc má jakost a užitné vlastnosti smlouvou požadované, prodávajícím, výrobcem nebo jeho zástupcem popisované, nebo na základě jimi prováděné reklamy očekávané, popřípadě jakost a užitné vlastnosti pro věc takového druhu obvyklé, že odpovídá požadavkům právních předpisů, je v tomu odpovídajícím množství, míře nebo hmotnosti a odpovídá účelu, který prodávající pro použití věci uvádí nebo pro který se věc obvykle používá.⁶³

Kupující má právo na to, aby před ním byla věc překontrolována, nebo mu byla předvedena, pokud to připouští povaha věci.⁶⁴

Prodávající má povinnost seznámit kupujícího se zvláštními pravidly užívání věci, pokud se nejedná o pravidla všeobecně známá. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu tím vzniklou.⁶⁵

Zákon stanoví, že vady, které se projeví do šesti měsíců od převzetí věci, se považují za rozpor s kupní smlouvou existující již při jejím převzetí.⁶⁶

Pokud věc při jejím převzetí není ve shodě s kupní smlouvou, má kupující tato práva⁶⁷:

62 § 616 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

63 § 616 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

64 § 616 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

65 § 617 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

66 § 616 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

67 § 616 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- aby prodávající bezplatně a bez zbytečného odkladu uvedl věc do stavu odpovídajícího kupní smlouvě a to podle požadavku kupujícího buď výměnou věci nebo její opravou.
- není-li předchozí způsob možný, může požadovat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.

Uvedená práva kupující nemá, pokud rozpor s kupní smlouvou sám zavinił, nebo o něm věděl již před převzetím věci.⁶⁸

1.12.2 Odpovědnost za vady prodané věci

Prodávající odpovídá také za vady věci které se projeví až v záruční době. Zákonná záruční doba činí u spotřebního zboží 24 měsíců, u potravinářského zboží 8 dní, u krmiv 3 týdny a u zvířat 6 týdnů.⁶⁹ Záruka se nevztahuje na věci, které se rychle kazí, na vady věcí použitých. Nárok kupujícího z vady věci se liší podle toho, zda se jedná o vadu odstranitelnou, vadu neodstranitelnou, která brání tomu, aby věc mohla být řádně užívána, nebo vadu neodstranitelnou, která řádnému užívání nebrání.

1.12.2.1 Vady odstranitelné⁷⁰

Uplatňuje-li kupující vadu, která je odstranitelná, má právo požadovat, aby byla vada odstraněna bezplatně, včas a řádně. Prodávající má povinnost tak učinit bez zbytečného odkladu. Tzn., že tato lhůta musí být přiměřená povaze, rozsahu a náročnosti vady⁷¹. Vada však musí být odstraněna nejpozději do 30 dnů od uplatnění práva z odpovědnosti za vady. Pokud není vada odstraněna v této lhůtě, považuje se za subjektivně neodstranitelnou⁷². Odstraněním vady je zde míněna její výměna, či oprava, přičemž kupující nemá na volbu, kterým z těchto způsobů bude vada odstraněna, právní nárok. Není-li to vzhledem k povaze vady neúměrné, může kupující požadovat výměnu věci, nebo její součásti. Pokud není odstranění vady zmíněnými způsoby možné, má kupující právo na slevu z ceny věci, nebo právo odstoupit od smlouvy, stejně tak pokud je vada subjektivně neodstranitelná.

68 § 616 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

69 § 620 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

70 § 622 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

71 HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek*. 2. aktualizované a doplněné vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2003. s. 957

72 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektum, 2000. s. 37 Právo do kapsy.

1.12.2.2 Vady neodstranitelné, které brání tomu, aby věc mohla být řádně užívána

Pokud jde o takovou vadu, kterou není možné odstranit její opravou a která brání řádnému užívání věci, nebo pokud jde o vadu odstranitelnou, která se vyskytla opakovaně po předchozích dvou opravách, nebo o větší počet vad, tedy alespoň tři různé vady⁷³, má kupující podle své volby tato práva:

- právo na výměnu věci
- právo na odstoupení od smlouvy

1.12.2.3 Vady, které nebrání tomu, aby věc mohla být řádně užívána

Pokud se jedná o vady, které nelze odstranit jejich opravou a které nebrání řádnému užívání věci, má kupující podle své volby tato práva:

- právo na výměnu věci
- právo na odstoupení od smlouvy
- právo na slevu z ceny věci

Pokud je vada odstraněna opravou věci, nastává pozastavení záruční lhůty. Tzn., že doba od uplatnění práva za vady do doby, kdy byl kupující povinen věc převzít, se do záruční doby nezapočítává. Pokud je vada odstraněna výměnou věci, nebo součástky, začíná od převzetí běžet k této věci, nebo součástce záruční doba nová.⁷⁴

⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu R22/83

⁷⁴ § 627 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.13 Připravovaná právní úprava

V současné době je již vládou schválen návrh nového občanského zákoníku. Tento reaguje na potřebu změny stávající úpravy soukromého práva z roku 1964. Současný občanský zákoník vychází z vnímání soukromého práva v 60. letech a prodělal již řadu novelizací.

Návrh nového občanského zákoníku přináší řadu změn co se týče struktury i obsahu. Změny se dotýkají také úpravy kupní smlouvy. Například dochází ke změně v pojetí odpovědnosti za vady. V tomto ohledu nová právní úprava posiluje postavení kupujícího, kterému bylo plněno vadně. Hlavním kritériem pro určení práv kupujícího se stává hledisko intenzity, jakou vadnost plnění porušuje smlouvu. Toto nahrazuje hledisko opravitelných a neopravitelných vad. Nová právní úprava dále odlišuje zákonnou odpovědnost za vady a záruku za jakost. Co se týče úpravy vedlejších ujednání, návrh nového občanského zákoníku rozšiřuje demonstrativní výčet vedlejších ujednání o výhradu lepšího kupce a výhradu zpětného prodeje. Toto jsou však pouze některé ze změn, které nový občanský zákoník do úpravy kupní smlouvy přinese.⁷⁵

Platnost nového občanského zákoníku můžeme očekávat v roce 2010 a účinnost v roce 2012.

⁷⁵ *Nový občanský zákoník* [online]. [2010] [cit. 2010-08-11]. Dostupný z WWW:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/smluvni-pravo/vybrane-smluvni-typy.html>>.

2 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

2.1 Úvod

Kupní smlouva kromě podstatných náležitostí může obsahovat také různá ujednání, kterými lze tuto smlouvu mnohými způsoby modifikovat. Občanský zákoník některá tato ujednání vzorově upravuje v § 601 až 610. Výslovně občanský zákoník upravuje pouze tři z těchto vedlejších ujednání a to tato:

- Výhrada vlastnictví
- Předkupní právo
- Právo zpětné koupě

Tato vedlejší ujednání poskytují výhodu převážně prodávajícímu, protože pro něj znamenají buď větší jistotu pro jeho pohledávku, nebo možnost získat zpět věc, jež prodává.

Kromě těchto výslovně upravených ujednání si strany mohou v režimu § 610 sjednat i jakákoli jiná vedlejší ujednání ve formě výhrad a podmínek působících vznik nebo zánik právního vztahu, pro které zákon stanoví, pod podmínkou písemné formy, pravidla pouze dispozitivně. Důraz úpravy na dispozitivnost souvisí se zásadou smluvní autonomie a ta má dva aspekty. Jednak je to svoboda rozhodování účastníků právního vztahu v rámci platného práva a tomu odpovídající zvýšení odpovědnosti stran za to co uzavírají, tedy odpovědnost za následky právního úkonu, který si sami vybrali.

2.2 Výhrada vlastnictví

2.2.1 Pojem

Výhrada vlastnictví je v občanském zákoníku systematicky umístěna na prvním místě pod oddílem Vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Toto systematické zařazení výhrady vlastnictví pod úpravu kupní smlouvy vychází z německé úpravy⁷⁶. Podle mého názoru je toto umístění, vzhledem k širšímu spektru využití tohoto institutu než pouze k modifikaci smlouvy kupní, méně praktické než zařazení pod úpravu vlastnického práva, jako je tomu např. v úpravě švýcarské.

Český zákonodárce se tomuto institutu věnuje v § 601 OZ, který stanoví, že má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí být tato výhrada dohodnuta písemně. Nevyplyvá-li ze smlouvy něco jiného, přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci.⁷⁷

Jak z tohoto ustanovení vyplývá, výhrada vlastnictví spočívá v ujednání mezi stranami kupní smlouvy, kterým si strany sjednávají to, že vlastnictví k movité věci, jež je předmětem kupní smlouvy, přejde na kupujícího až okamžikem úplného zaplacení kupní ceny. To znamená, že k přechodu vlastnictví dochází odlišně od obecné úpravy § 133 odst. 1 OZ, podle které se vlastnictví k movité věci nabývá převzetím věci. „*V důsledku toho nabyvatel nabývá věc při převzetí do pouhé detence a nabytí vlastnického práva je úmluvou stran suspendováno na dobu pozdější. Dokud tedy výhrada vlastnického práva ve prospěch zcizitele trvá, nemůže nabyvatel s věcí volně nakládat a na věc se ve vztahu k němu hledí jako na věc cizí, která je nabyvateli jen svěřena.*“⁷⁸ Toto vyplývá také z rozhodnutí KR I 128/33.⁷⁹

Účelem tohoto institutu je reagovat na potřebu zajištění závazku úplného zaplacení ceny, v případě, že tato cena není zaplacená již v okamžiku předání věci. Ujednání výhrady vlastnického práva přináší prodávajícímu, vzhledem k tomu, že až do okamžiku splnění závazku kupujícím zůstává věc v jeho vlastnictví, tu nejlepší jistotu, že buď dosáhne zaplacení ceny, a nebo mu zůstane vlastnictví k věci. Je však třeba na

76 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1740

77 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.-stav k 19.1.2009

78 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1740

79 Rozhodnutí Krajského soudu ze dne 4. května 1923, KR I 128/33: Věc prodaná s výhradou práva vlastnického až do úplného zaplacení kupní ceny jest kupiteli svěřena (§ 183 tr. Zák.), dokud zcela nezaplatil kupní ceny.

tuto výhradu hledět tak, že přináší výhodu také kupujícímu, který má díky tomuto možnost mít věc u sebe ještě před zaplacením ceny a nemusí přitom mít k dispozici jiný druh zajištění, jako je zástava nebo ručení.⁸⁰

Jak již bylo výše zmíněno, použití výhrady vlastnictví nepřichází v úvahu pouze u smlouvy kupní, ale také u jiných smluvních typů, které zakládají synallagmatický právní vztah, jehož obsahem je povinnost jedné strany převést na druhou stranu vlastnické právo a povinností strany druhé je poskytnout první straně protiplnění. Výhradu vlastnictví je tedy možné sjednat pouze u smluv úplatných, např. u smlouvy o dílo nebo smlouvy směnné.⁸¹

2.2.2 Vznik

Výhrada vlastnického práva vzniká ujednáním stran ať již přímo v kupní smlouvě samotné nebo vedle ní, nebo až dodatečně, nejpozději však do předání věci, protože potom už není ve vlastnictví prodávajícího. Ujednání výhrady vlastnictví však nebrání to, že kupující má již věc u sebe např. z důvodu nájmu, neboť v takovém případě se pouze mění právní důvod detence. Vzhledem k akcesorické povaze výhrady je podmínkou pro její platnost, platnost smlouvy hlavní (kupní, směnné, o dílo...)⁸²

Jak vyplývá z § 601 OZ, jsou stranami smlouvy prodávající, kterému výhrada svědčí a kupující. Tedy alespoň pokud hovoříme o výhradě vlastnictví modifikující kupní smlouvu. Při modifikaci smlouvy o dílo by tedy stranami byli objednatel a zhotovitel. Jak Svoboda⁸³, tak Eliáš⁸⁴ souhlasí s tím, že je možné, aby výhradu vlastnictví sjednala osoba odlišná od vlastníka a to s jeho souhlasem jako smlouvu ve prospěch třetí osoby. Eliáš⁸⁵ však rozšiřuje tuto možnost ujednání výhrady vlastnictví jinou osobou než vlastníkem o ujednání výhrady vlastnictví tím, koho k tomu opravňuje zákon (svépomocné prodeje). Těmito osobami jsou oprávněný držitel a nepravý dědic.

Co se týče formy, je pro výhradu vlastnictví zákonem stanovena písemná forma, přičemž podpisy stran nemusí být na jedné listině, jak stanoví § 40 odst.3 OZ.

80 SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník, CXL, 2001, s. 1015*

81 ELIÁŠ, Karel, et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1740

82 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1745-1746

83 SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník, CXL, 2001, s. 1022*

84 ELIÁŠ, Karel, et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1744

85 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1745

Požadavkem písemné formy je zřejmě sledováno zajištění určité zřejmosti výhrady vlastnictví navenek a tedy ochrana třetích osob a samozřejmě také předejití sporům mezi stranami smlouvy. Pakliže zákon stanoví obligatorní písemnou formu pro výhradu, vyvstává otázka, jakou formu musí mít smlouva hlavní. Zákon o tomto nehovoří. Je tedy nutno vyvodit, že smlouva kupní sjednána písemně být nemusí. Ovšem z důvodu požadavku určitosti právních úkonů je nutné, aby v písemné dohodě o výhradě strany dostatečně určili kupní smlouvu a její předmět.⁸⁶

2.2.3 Objekt

Pro ujednání výhrady vlastnictví je nezbytně nutné si ujasnit co může být jejím předmětem. Pakliže se jedná o ujednání výhrady vlastnictví k modifikaci kupní smlouvy, je nutno upozornit, že všechno co je způsobilé být předmětem kupní smlouvy není způsobilé být předmětem výhrady vlastnictví. Toto je jasné z dikce § 601 OZ, který jednoznačně omezuje předmět výhrady vlastnictví na věci movité a nemovitosti tedy nepřipadají v úvahu ačkoli, Mruzek⁸⁷ se domnívá, že výhradu vlastnictví je možné sjednat i pro věci nemovité. Tento názor je mezi autory však zcela ojedinělý. Eliáš⁸⁸ nevylučuje ujednání, které podmiňuje vklad do katastru nemovitostí až po zaplacení ceny, ovšem za předpokladu, že nepůjde o ujednání ve smyslu § 601, nýbrž o jiné smluvní klauzule. Eliášovo pojetí je podle mého názoru, vzhledem ke všem souvislostem na rozdíl, od pojetí Mruzkova, správné.

O tom, že předmětem výhrady vlastnictví ať již v souvislosti se smlouvou kupní, či jinou úplatnou smlouvou, u které dochází k přechodu vlastnického práva, nejsou a nemohou být věci hmotné jasně vypovídá také to, že občanský zákoník vlastnictvím „rozumí jen vlastnictví k hmotným předmětům, tj. zejména k věci hmotné (*res corporalis*), jakož i k bytům a nebytovým prostorům – jednotkám“⁸⁹. K tomu, že předmětem výhrady vlastnictví mohou být pouze věci hmotné došel už v roce 1936 František Rouček, který napsal: „*Výhrada vlastnictví je možná jen u movitých věcí hmotných, ať spotřebitelných, či nespotebitelných, a rovněž u těch nespotebitelných*

86 SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník, CXL, 2001, s. 1018-1019*

87 MRUZEK, K. Výhrada vlastnictví při kupní smlouvě podle občanského zákoníku. *Právní praxe, XLIII, 1995, s. 211.*

88 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek.* Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1747

89 KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 3. aktualiz. vyd. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002. s. 265

věcí, které svým užíváním, k němuž jsou určeny, se stávají pro prodávatele „nepoužitelnými“,“⁹⁰. S tímto názorem se ztotožňuje a přebírá ho většina dnešních autorů. Např. Eliáš píše „Nerozhoduje, zda je výhrada sjednána ve vztahu k věcem určeným jednotlivě nebo podle druhu, či k věcem spotřebitelným nebo nespotebitelným, zastupitelným nebo nezastupitelným, anebo k věcem určeným k dalšímu zpracování, nebo spojení s jinými věcmi (jako jsou suroviny, polotovary, součástky apod.), anebo k dalšímu prodeji věci jako zboží atd.“⁹¹

Dále vyvstává otázka, zda je možné sjednat výhradu vlastnictví k věci budoucí. Eliáš⁹² říká, že ano a argumentuje tím, že pro platnost výhrady vlastnictví je rozhodující existence vlastnictví věci v okamžiku předání věci, nikoli v okamžiku uzavření smlouvy. Opačný názor zastává Mruzek⁹³. Já se, vzhledem k povaze výhrady vlastnictví, jakožto výhrady, která váže vznik vlastnického práva na okamžik odlišný od běžné úpravy občanského zákoníku, tedy od okamžiku předání věci na okamžik zaplacení ceny, přikláním k tomu, že sjednání výhrady vlastnictví k věci, která vznikne teprve v budoucnu po uzavření smlouvy, je skutečně možné a platnosti takovéto úmluvy nic nebrání.

2.2.4 Práva a povinnosti stran

Pokud je sjednána výhrada vlastnictví, prodávající má sice povinnost věc předat kupujícímu, ale s tím, že na něj tímto předáním nepřevádí vlastnické právo. Kupující tedy má právo mít věc u sebe, ale vzhledem k tomu, že s věcí nemůže nakládat jako s vlastní, ji má pouze jako detentor. Úmysl nakládat s věcí jako s vlastní se vztahuje pouze do budoucna, po zaplacení ceny. Kupující má právo věc užívat a požívat, není-li dohodnuto jinak, v souladu s účelem, k němuž obvykle slouží. Tato oprávnění nevykonává kupující jako držitel. Právo věc držet, užívat a požívat zůstává kupujícímu, jakožto vlastníkovu a kupující je vykonává pouze jako vlastníkův zástupce.⁹⁴ Soubor

90 ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi : díl I.* Praha : Codex, 1998. 778 s. Reprint původního vydání z roku 1935 nakladatele V. Linhart, které vyšlo v edici "Komentáře velkých zákonů československých".

91 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek.* Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1747

92 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek.* Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1746

93 MRUZEK, K. Výhrada vlastnictví při kupní smlouvě podle občanského zákoníku. *Právní praxe*, XLIII, 1995, s. 211.

94 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek.* Praha : Linde Praha, a.s.,

těchto oprávnění je označován jako čekatelské právo.⁹⁵ Jak jasně vyplývá z toho, že kupující není až do okamžiku zaplacení kupní ceny vlastníkem, nemá právo s věcí disponovat, nemůže ji tedy zcizit, zpracovat, či spotřebovat, aniž by to bylo ujednáno v dohodě o výhradě vlastnictví. Toto by mělo za následek porušení povinností kupujícího a zároveň by mohla být naplněna skutková podstata trestného činu zpronevěry.⁹⁶

Naopak prodávající, jelikož je vlastníkem až do úplného zaplacení kupní ceny, má právo s věcí nakládat a tedy ji i prodat třetí osobě nebo ji pronajmout. Tímto by však porušil smluvní povinnosti a nebylo by tím dotčeno právo kupujícího na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.⁹⁷

Jak jasně říká věta druhá § 601 OZ, odevzdáním věci přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy či zhoršení věci. Tzn., že dojde-li k takovému poškození nebo zániku věci, kupující je přesto povinen zaplatit cenu.

V případě porušení povinností kupujícím má prodávající právo domáhat se ochrany negatorní žalobou proti neoprávněným zásahům a v případě prodlení s placením ceny má také právo odstoupit od smlouvy podle § 517 odst. 1 OZ.⁹⁸ Vzhledem k tomu, že negatorní žaloba nemusí být vždy dostatečným prostředkem ochrany, je vhodné si ve smlouvě sjednat odstoupení od smlouvy z důvodu porušení povinností kupujícím.⁹⁹ Literatura také uvádí, že v případě porušení smluvních povinností kupujícím může prodávající od smlouvy buď odstoupit, nebo ve smluvním vztahu nadále setrvat a vymáhat zaplacení kupní ceny. Obojího se současně domáhat nemůže. Jedná se o stanovisko, které zastává také Nejvyšší soud¹⁰⁰

2008, s. 1748

95 SCHWEDER, E. Výhrada vlastnictví při smlouvě trhově. *Právník*, LXXVI, 1937, s.92; SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník*, CXL, 2001, s. 1026.

96 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2004, (Rt) 5 Tdo 881/2004: Jestliže z povahy případu vyplývá, že věc nebyla určena k dalšímu prodeji, a pachatel před zaplacením kupní ceny naloží s touto věcí jako s vlastní, např. ji prodá třetí osobě, lze za splnění dalších podmínek jeho jednání posoudit jako trestný čin zpronevěry podle § 248 tr. zák.

97 FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář*. II. díl. 2. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1149

98 (Rc) Rv I 1974/27: Vyhradil-li si prodávatel k prodané věci vlastnictví až do úplného zaplacení kupní ceny, opravňuje ho tato výhrada, by při prodlení v placení od smlouvy ustoupil. V tom, že prodaná věc byla prodávatelem vzata zpět, dlužno spatřovati ustoupení od smlouvy.

99 SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník*, CXL, 2001, s. 1027

100 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. července 2009, 29 Cdo 1028/2007: „poruší-li kupující závazek zaplatit řádně a včas sjednanou kupní cenu, stojí prodávající před volbou, zda od kupní smlouvy odstoupí (nebude-li mezi stranami ujednáno něco jiného, učiní tak na základě ustanovení § 517 obč. zák.) a bude požadovat vrácení věci, k nimž uplatní výhradu vlastnického práva, nebo zda ve smluvním vztahu s kupujícím nadále setrvá a bude vymáhat úhradu kupní ceny.

Přitom se současně uznává, že jelikož uplatnění jednoho z těchto práv vylučuje uplatnění druhého, není pochybnost, že prodávající může jen volit mezi nimi, nikoli uplatnit obě tato subjektivní práva současně (Vážný č. 8669). Připouští se nicméně, aby prodávající, který nejprve žádal zaplacení kupní

2.2.5 Zánik výhrady vlastnictví

Výhrada vlastnictví zaniká především zaplacením kupní ceny, čímž je dosaženo hospodářského účelu této výhrady. Dále zaniká jinými obecnými způsoby zániku závazků, jako je splynutí, započtení, složení do úřední úschovy. Kromě toho zaniká odstoupením od smlouvy a také zánikem vlastnického práva prodávajícího k věci, tedy především zpracováním, spotřebováním, či zánikem věci. Naproti tomu nezaniká zcizením věci.¹⁰¹ Není-li dohodnuto jinak, odebere-li prodávající kupujícímu věc, která je předmětem kupní smlouvy s vedlejším ujednáním výhrady vlastnictví, jestliže se kupující dostane do prodlení s placením kupní ceny, má se za to, že tímto odstupuje od smlouvy.¹⁰²

ceny, již provedenou volbu případně změnil, od uplatňování subjektivního práva na zaplacení upustil, odstoupil od kupní smlouvy a poté začal uplatňovat právo na vydání věci (Vážný č. 4993, č. 5016, č. 8527, a č. 10.005).“

V obráceném pořadí změna volby možná není, neboť povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu účinky odstoupení od smlouvy zaniká (v literatuře srov. opět Eliáš, str. 193, Svoboda, str. 1027 až 1035 a Komentář, Díl II., str. 477).

101 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1750

102 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. prosince 1932, (Rc) Rv I 1374/31: V tom, že prodávatel odebral kupiteli věc prodanou s výhradou vlastnictví, ježto kupitel neplatil, jest ustoupení od kupní smlouvy, vzal-li prodávatel věc zpět, neujednav s kupitelem něco jiného.

2.3 Předkupní právo

2.3.1 Pojem

Předkupní právo je rovněž jedním z vedlejších ujednání při kupní smlouvě, která jsou výslovně uvedena v občanském zákoníku. Ten se věnuje tomuto institutu v § 602 až 606 a pojímá jej jako vedlejší ujednání sloužící k modifikaci kupní smlouvy či jiné smlouvy, již se věc zcizuje: „*Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo. Takové právo lze dohodnout i pro případ jiného zcizení než prodejem.*“¹⁰³ Je však nesporné, s odkazem na § 50 občanského zákoníku, že předkupní právo je možné ujednat také v souvislosti s jinou smlouvou, nebo i samo o sobě jakožto zvláštní smlouvu. Takto může být zvláště praktické ujednání předkupního práva v souvislosti s nájemní smlouvou ve prospěch nájemce a k tíži vlastníka, čímž nájemce získá přednostní postavení v případě prodeje věci, jež je předmětem nájmu a zároveň předejde zhoršení užívání věci v důsledku změny vlastníka.¹⁰⁴

2.3.2 Účel

Ujednáním předkupního práva dochází ke vzniku závazku nového vlastníka věci, jehož obsahem je povinnost umožnit přednostně koupi oprávněnému z předkupního práva pro případ, že by chtěl věc zcizit. „*V tom, že někdo, ač nevlastník, může za jistých okolností a předem definovaným způsobem mít vliv na další osud věci, spočívá podstata předkupního práva.*“¹⁰⁵ JUDr. Lukáš Svoboda¹⁰⁶ vychází z německé literatury a klasifikuje u předkupního práva sjednaného jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě kromě obecného záměru také pohnutky za ním stojící. Toto je samozřejmě možné pouze u předkupního práva ujednaného smluvně. Tyto pohnutky Svoboda dělí na dvě základní skupiny:

- *Motivy obranné* - tyto „vedou osobu prodávajícího ke sjednání práva, protože jako

¹⁰³ Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.-stav k 19.1.2009

¹⁰⁴ ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1755

¹⁰⁵ SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s.5. Beckova edice právní instituty.

¹⁰⁶ SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s.5. Beckova edice právní instituty.

oprávněný chce zabránit, aby se při dalším prodeji věc stala vlastnictvím nějaké (konkrétní) třetí osoby, nebo aby třetí osobou byla věc využita k nějakému nechtěnému účelu.“¹⁰⁷

- *Pohnutky, které směřují k nabití věci* - Tyto směřují, jak již ze samotného názvu vyplývá ke znovunabytí věci. Např. v případě kdy věc byla prodaná pouze z důvodu špatné majetkové situace a oprávněný by chtěl věc v budoucnu opět získat.¹⁰⁸

2.3.3 Objekt

Občanský zákoník se zmiňuje o předmětu předkupního práva jako o věci v §602 a §603 a v §605 OZ je předmět konkretizován jako movitost a nemovitost. Předmětem předkupního práva jsou tedy věci movité a věci nemovité. Z § 602 odst.1 OZ a ze samotného zařazení institutu předkupního práva v Občanském zákoníku jako vedlejšího ujednání při kupní smlouvě plyne, že předmětem předkupního práva může být jakýkoli předmět, který je způsobilý být předmětem kupní smlouvy. To znamená, že jím může být i podnik, pohledávka, obchodní podíl, nebo ideální část věci odpovídající spoluvlastnickému podílu atd..

2.3.4 Vznik

Z hlediska vzniku rozlišujeme předkupní právo smluvní a zákonné. Co se týče zákonného předkupního práva, je v občanském zákoníku upraven pouze jeden jediný případ a to § 140: *„Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§116,117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“*¹⁰⁹ *„Existence zákonného předkupního práva nebrání stranám ujednat předkupní právo podle § 602, pak ovšem má zákonné právo přednost.“*¹¹⁰ Takovéto předkupní právo vzniká okamžikem vzniku podílového spoluvlastnictví. Jak vyplývá s dikce tohoto ustanovení, neuplatní se zákonné předkupní právo v případě převodu předmětu na osobu blízkou. V takovém případě spoluvlastník nemá povinnost nabídnout svůj

107 SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s.6. Beckova edice právní instituty.

108 SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s.6. Beckova edice právní instituty.

109 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

110 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1755

spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu se co do obsahu, účinků a výkonu aplikují ustanovení o smluvním předkupním právu.¹¹¹ V případě porušení zákonného předkupního práva se mohou spoluvlastníci domáhat na nabyvateli, aby jim věc nabídl ke koupi, aniž by se museli dovolávat relativní neplatnosti kupní smlouvy, na základě které nabyvatel podíl nabyt. Toto také konstatoval Nejvyšší soud.¹¹²

Platná právní úprava občanského zákoníku v § 602-606 OZ pojímá předkupní právo jako smluvní vedlejší ujednání při kupní smlouvě a vzhledem k dikci § 602 odst.2 také jako vedlejší ujednání jiné smlouvy (např. smlouvy směnné, darovací, nájemné...). Proto se bude další výklad soustředit na smluvní předkupní právo.

Zákon hovoří v § 602 odst.1 OZ o předkupním právu jako o prodeji věci s výhradou. Takovouto výhradu lze dohodnout, jak již bylo řečeno výše jak v souvislosti se smlouvou kupní, jinou a nebo samostatně, nezávisle na jiné smlouvě.¹¹³ Výhradu je přitom možné ujednat jak v kupní (směnné...) smlouvě samotné, tak po uzavření této smlouvy. Výhrada se ujednává jak na dobu určitou tak na dobu neurčitou. Z § 602 odst.1 OZ vyplývá pouze projev vůle prodávajícího, který si předkupní právo vymíní, ale k uzavření dohody je třeba také projev vůle kupujícího, který mu slibuje věc nabídnout ke koupi, kdyby ji chtěl prodat. Předkupní právo není totiž možné zřídit pouze z vůle jedné strany. Ačkoli zákon nehovoří o úplatnosti této smlouvy, je zřejmé, že úplatnost lze, vzhledem k tomu, že se kupující zavazuje k omezení svého vlastnického práva, sjednat ať už ve formě úplaty, slevy na kupní ceně, či jiného protiplnění.¹¹⁴

Občanský zákoník pro ujednání předkupního práva nestanoví písemnou formu. Ta je stanovena pouze pro sjednání věcného předkupního práva podle § 603 odst.2. Samotný okamžik vzniku předkupního práva je u věcí movitých a věcí nemovitých, jež nejsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí, vázán na účinnost smlouvy. U nemovitostí je tímto okamžikem až vklad do katastru nemovitostí.

Zatím byla řeč o vzniku předkupního práva smlouvou a zákonem. Vystává zde otázka, zda je možné zřídit předkupní právo také závětí. Na tuto otázku poskytuje

111 Rozhodnutí Nejvyššího soudu R 122/53: na zákonné předkupní právo jsou co do obsahu, účinků a výkonu aplikovatelná ustanovení o smluvním předkupním právu

112 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2001, 22 Cdo 831/2000

113 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. února 1924, Rv I 1739/23 Předkupní právo lze ujednat i při jiné smlouvě, než kupní, ba i jako samostatnou smlouvu.

114 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1756

odpověď výklad § 478 OZ, že: „pořízení v závěti, které by dědici ukládalo nabídnout předmět z dědictví ke koupi jiné osobě, by bylo nutno považovat za podmínku, která nemá v souladu s § 478 obč. z. právní následky.“¹¹⁵ Závěti tedy zřídit předkupní právo možné není.

2.3.5 Dělení předkupního práva z hlediska účinků

Z tohoto hlediska rozlišujeme dva typy předkupního práva.¹¹⁶ Ustanovení o prvním z nich nalezneme v § 603 odst.1 OZ: „*Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi.*“¹¹⁷ a v § 604 OZ: „*Předkupní právo nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze je převést na jinou osobu.*“¹¹⁸ Ujednáním o předkupním právu tedy vzniká zásadně osobní závazek, ze kterého je zavázán jen dlužník (§ 603 odst.1 OZ) vůči věřiteli, tedy předkupníku (§ 604 OZ). Jedná se tedy o **předkupní právo osobní**. Ovšem ani ze znění § 603 odst.1 OZ nelze dovozovat, že smrtí dlužníka jeho povinnost nepřechází na dědice a zaniká. A to vzhledem k dikci § 579 OZ: „*Smrtí dlužníka povinnost nezanikne, ledaže jejím obsahem bylo plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem.*“¹¹⁹ Vzhledem k tomu, že povinnost dlužníka nespočívá v plnění osobní povahy (jedná se o povinnost majetkovou) je třeba dojít k závěru, že tato povinnost přechází na dlužníkovi dědice a tedy, že předkupní právo nezaniká jeho smrtí.¹²⁰ Naproti tomu přechod předkupního práva na dědice oprávněného je zákonem přímo vyloučen ve znění § 604 OZ.

Druhým typem předkupního práva je **předkupní právo věcné**. Předkupní právo dle dikce občanského zákoníku totiž lze dohodnout i jako věcné právo.¹²¹ Podstata věcného předkupního práva spočívá v jeho rozšířených účincích vůči předkupnímu právu osobnímu. Jak bylo již výše uvedeno, osobní předkupní právo přechází na právní nástupce povinného z důvodu dědění. U předkupního práva věcného není přechod předkupního práva vázán pouze na tento právní důvod, ale dochází k němu z jakéhokoli právního důvodu. Předkupní právo věcné tedy nezaniká ani tehdy pokud předkupník nevyužije svého předkupního práva a nepřistoupí na nabídku povinného ke koupi a

115 FIALA, J. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 23.

116 FIALA, J. a kol. *Lexikon Občanského práva*. 2. vyd. Ostrava: Sagit, 2001

117 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

118 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

119 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

120 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1761

121 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

dojde k převodu na 3. osobu. V takovém případě přechází povinnost z předkupního práva na nového vlastníka věci.¹²² I pro předkupní právo věcné se však uplatní § 604 OZ, což znamená, že předkupní právo nepřechází na dědice oprávněné osoby, tedy zaniká nejpozději smrtí předkupníka. Předmětem předkupního práva jednoznačně jsou věci nemovité zapsané v katastru nemovitostí. Toto lze vyvodit z druhé věty § 603 odst.2 OZ. Ohledně otázky zda předmětem věcného předkupního práva mohou být i jiné věci neexistuje shoda. Svoboda¹²³ spatřuje rozdílnost názorů v různé interpretaci věty 2. § 603 odst.2 OZ: „*smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.*“¹²⁴ Část literatury vykládá tuto větu tak, že „*Způsobilost být objektem věcného předkupního práva má nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí: zákon spojil vznik tohoto práva výlučně s jeho vkladem do katastru nemovitostí.*“¹²⁵. Existuje však názor, že je možné sjednat věcné předkupní právo k věcem nemovitým, jež nejsou zapsány do katastru nemovitostí a že je to možné i pro movité věci proto, že to není nikde zakázáno a § 603 odst. 2 pouze určuje přísnější podmínky pro sjednání práva u nemovitostí, jež jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí.¹²⁶ Věcné předkupní právo vzniká rovněž jak ze zákona (zákonné předkupní právo je právem věcným), tak smluvně. Pro tento právní úkon zákon požaduje písemnou formu. Vznik věcného předkupního práva k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí je podle §603 odst.2 OZ vázán na okamžik vkladu do katastru nemovitostí.

122 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1762

123 SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s.50. Beckova edice právní instituty.

124 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

125 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1762

126 FIALA, J. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 29

2.3.6 Dospělost závazku

Oprávnění předkupníka odpovídá povinnost zavázaného nabídnout mu předmět předkupního práva pro případ, že by jej chtěl zcizit. Vzniká zde otázka, kdy k tomuto okamžiku chtění dochází. „*Zákonná úprava předpokládá, že vlastník uzavře s koupěchtivým smlouvu o prodeji za současného sjednání podmínky, podle níž právní následky této smlouvy nenastanou (anebo případně pominou), jestliže předkupník předkupní právo uplatní. Až uzavřením takovéto smlouvy vznikne vlastníku povinnost notifikovat předkupníka.*“¹²⁷ Dospělost závazku tedy nastává uzavřením smlouvy mezi vlastníkem a koupěchtivým. Eliáš¹²⁸ přitom rozlišuje nabídku učiněnou před tímto okamžikem, tedy před dospělostí závazku a nabídku s dospělostí závazku. Tu první nepovažuje za nabídku ve smyslu ustanovení o předkupním právu, ale pouze za běžný návrh smlouvy a tu druhou za nabídku plnící povinnost vyplývající z předkupního práva. Toto má význam z hlediska zániku předkupního práva. Zatímco nepřistoupení na nabídku ve smyslu ustanovení o předkupním právu má za následek zánik předkupního práva, pokud nebylo sjednáno jako věčné, na běžný návrh smlouvy má předkupník právo nepřistoupit bez toho, aby nastaly tyto následky. Tento názor se mi jeví jakožto odůvodněný a racionální. Nejvyšší soud však v rozhodnutí R72/02¹²⁹ takto běžný návrh na smlouvu od nabídky plnící účel splnění závazku z předkupního práva nerozlišuje.

Samotný výkon předkupního práva, tedy přistoupení na nabídku, je časově omezen a to od doručení nabídky ke koupi. Stanoví tak § 605 OZ. Strany se mohou dohodnout na době, do kdy má být prodej proveden, nebo tak stanoví podpůrně zákon. Podle zákona je tato doba u movitostí 8 dnů a u nemovitostí 2 měsíce po nabídce.

127 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1757-1758

128 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1758

129 Rozhodnutí Nejvyššího soudu R 72/02: v době nabídky předkupníkovi k výkupu tu nemusí být třetí osoba jako zájemce o koupi

2.3.7 Porušení povinnosti povinným

Povinnost z předkupního práva může být porušena různými způsoby. Nejtypičtějším je, že povinný, ačkoli mu vznikla vzhledem k dospělosti závazku povinnost nabídnout předkupníku předmět předkupního práva ke koupi, takto neučinil. Dalším možným porušením povinnosti je případ, kdy sice povinný nabídku učinil, ale nabídka neměla správný obsah (uvede nesprávné nebo neúplné podmínky). Může dojít také k dalším porušením povinností, které však nejsou porušením předkupního práva jako takového. To je případ např. prodlení s předáním věci nebo předání poškozené věci.¹³⁰

Pro posouzení, zda bylo porušeno předkupní právo prodejem jinému, pokud oprávněný nabídky nevyužil, je rozhodující porovnání ceny a dalších podmínek, za kterých byla věc prodána a podmínek za kterých byla nabídnuta oprávněnému.¹³¹

Nabídka nesmí být učiněna telefonicky, toto je porušením povinnosti z předkupního práva.¹³² Porušením předkupního práva není, pokud povinný věc prodá ještě před uplynutím lhůt stanovených v § 605 OZ poté, co oprávněný v přiměřené lhůtě mu určené nabídku neakceptuje.¹³³

Co se týče nároku vyplývajícího z porušení povinnosti z předkupního práva záleží na interpretaci § 603 odst.3 OZ. A to zda pojímat odst. 3 jako obecné ustanovení vztahující se na předkupní právo jako celek, nebo zvláštní ustanovení vztahující se pouze k předkupnímu právu věcnému. Doktrína je taková, že je toto ustanovení bráno jako obecné. Důsledkem tohoto je potřeba rozlišovat při určení nároku, zda jde o předkupní právo osobní, nebo věcné. Část literatury (K.Eliáš¹³⁴ a J.Fiala¹³⁵) s tímto nesouhlasí s tím, že toto dogma přejímá staré názory navazující na starou úpravu a nereflektuje úpravu stávající. Ačkoli se ztotožňuji s argumentací proti panující doktríně, tato je podpořena rozhodovací praxí Ústavního soudu násl. 144, sv. 16: „osoba oprávněná z předkupního práva by měla vůči závázané osobě uplatňovat nárok na náhradu škody za podmínek § 420 občanského zákoníku, vzhledem k pouhé závazkové

130 SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s.113. Beckova edice právní instituty.

131 ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník II § 460-880. Komentář*. 1. vydání. Praha : V.H. Beck, 2008, s. 1585

132 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2002, 30 Cdo 1370/2002

133 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. Prosince 2004, 33 Odo 854/2003

134 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1765

135 FIALA, J. *Předkupní právo. Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 27-28.

(osobní) povaze předkupního práva se však oprávněná osoba nemůže na nabyvateli zcizené věci s úspěchem domáhat toho, aby jí nabyvatel koupenou věc nabídl ke koupi^{136,137}.

Pro případ porušení povinnosti z osobního předkupního práva se tedy může oprávněná osoba s úspěchem domáhat pouze náhrady škody podle § 420.

V případě věcného předkupního práva se oprávněný může s úspěchem domáhat jak náhrady škody, tak prodeje věci od třetí osoby (nového vlastníka) za stejných podmínek, za jakých věc nabyla od povinného. U soudu se tohoto může domáhat v obecné tříleté promlčecí lhůtě. Nevyužije-li tohoto oprávnění, zůstává mu předkupní právo vzhledem k jeho věcné povaze zachováno.

¹³⁶ Nález Ústavního soudu 144, sv. 16

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2004, 25 Cdo 1436/2003

2.4 Právo zpětné koupě

Právo zpětné koupě je dalším vedlejším ujednáním výslovně řešeným v občanském zákoníku a to v § 607-609. Jedná se o ujednání, které je akcesorické povahy a je závislé na kupní smlouvě. Může být uzavřeno přímo v ní nebo v samostatné listině, avšak vždy pouze jako modifikace kupní smlouvy, nikoli jako smlouva samostatná.¹³⁸

Ujednání práva zpětné koupě má za následek možnost prodávajícího požadovat po kupujícím do stanovené doby vrácení věci za předpokladu, že prodávající kupujícímu vrátí kupní cenu. To znamená, že prodávající má možnost do určité doby získat prodanou věc za stejných podmínek jako ji prodal a to zda pohledávka dospěje, spočívá pouze na jeho vůli.

Sjednáním výhrady vlastnictví jsou sjednány dvě kupní smlouvy. Jedna nepodmíněná a druhá podmíněná tím, že ve stanovené době prodávající využije svého práva a závazek dosáhne dospělosti.¹³⁹

2.4.1 Srovnání práva zpětné koupě a práva předkupního

Srovnání těchto dvou práv se nabízí pro jejich značnou podobnost. Jak právo předkupní, tak právo zpětné koupě totiž dávají bývalému vlastníku věci určitou možnost získat věc, kterou prodal, zpět. Obě práva se však liší v podmínkách, za jakých lze věc zpět získat.

Prvním rozdílem je patrný již z prvních odstavců úprav obou práv v občanském zákoníku. Zatímco u předkupního práva možnost prodávajícího získat věc zpět závisí na tom, zda se nový vlastník věci rozhodne věc prodat. U práva zpětné koupě může prodávající nezávisle na vůli kupujícího, tedy nového vlastníka věci, požadovat ve stanovené době vrácení věci. U práva zpětné koupě má tedy prodávající větší volnost a tím i větší možnost ovlivnit to, zda věc získá zpět.¹⁴⁰ Rozdíl je tedy v osobě, od jejíž vůle se odvíjí dospělost pohledávky.

Dalším rozdílem je kupní cena. Zatímco u předkupního práva zákon říká: „*Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto*

138 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 1780

139 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 1778

140 viz. § 602 odst. 1, §607 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

jinak.¹⁴¹ U práva zpětné koupě je vrácení věci podmíněno vrácením ceny, kterou zaplatil kupující.^{142,143} I u práva zpětné koupě je však možné odlišné ujednání stran.¹⁴⁴

Další rozdíly: Výhrada zpětné koupě může být sjednána pouze ve vztahu k movitostem a v případě porušení povinnosti z práva zpětné koupě zcizením věci, je tento právní úkon absolutně neplatný.¹⁴⁵

Obě tato práva mohou být sjednána také vedle sebe a to, jak upraví vzájemný vztah těchto ujednání, záleží pouze na vůli stran. Pokud jejich vzájemný vztah zvlášť neupraví, platí obě práva vedle sebe a na sobě nezávisle. To dává, v případě existující nabídky třetí strany, možnost oprávněnému zvolit si, které právo využije, podle toho která cena pro něj bude výhodnější (jestli ta za kterou věc prodal, nebo cena nabídnutá třetí osobou).¹⁴⁶

2.4.2 Vznik

Právo zpětné koupě může vzniknout pouze smluvně. Zákon přitom požaduje písemnou formu této výhrady. Jak vyplývá ze samotného pojmu práva zpětné koupě, je tato výhrada možná pouze v závislosti na kupní smlouvě. Nemůže tedy vzniknout samostatně. „Nelze prodat a koupit zpět nic, co nebylo předtím prodáno a koupeno.“¹⁴⁷ To nevylučuje ujednání obdobné úmluvy nezávisle na ustanovení § 607 až 609 občanského zákoníku. Výhrada může být ujednána buď v kupní smlouvě a být tedy její součástí, nebo může být ujednána samostatně, nejpozději však do předání věci.¹⁴⁸ Jelikož zákon nepředepisuje pro kupní smlouvu písemnou formu, může nastat situace, kdy smlouva kupní bude uzavřena ústně a výhrada písemně. V takovém případě je nutné, aby ve výhradě byla dostatečně specifikována kupní smlouva. Výhrada může být různě modifikována. „Lze např. dohodnout zvláštní pravidla pro vyrovnání případného zhodnocení či znehodnocení věci, lze ujednat, že při zpětné koupi bude zaplacená jiná cena, než jakou původně zaplatil kupující atd.“¹⁴⁹

141 § 606 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

142 § 607 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

143 KNAPP, V. a kol. *Občanské právo hmotné 2. svazek*. 2. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1998

144 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 503.

145 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1778

146 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 504.

147 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 492.

148 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 492

149 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1778

Pokud vycházíme z toho, že je možné výhradu práva zpětné koupě sjednat pouze v souvislosti s kupní smlouvou, je zřejmé, že stranami této výhrady budou strany kupní smlouvy, pouze s tím, že při realizaci zpětné koupě budou tyto strany v opačném postavení, než byli v původní kupní smlouvě.

2.4.3 Objekt

Občanský zákoník se o objektu zmiňuje v § 607 odst. 1 slovy: „*Kdo prodá movitou věc s výhradou,*“¹⁵⁰. Z tohoto je jasné, že předmětem může být věc movitá. Dále je předmět specifikován v § 609 tak, že jím může být jak věc individuálně tak druhově určená.¹⁵¹ Literatura se také shoduje na tom, že předmětem může být jak věc spotřebitelná, tak věc určená ke zpracování nebo k dalšímu prodeji.^{152,153}

Otázka však vyvstává především ohledně věcí nemovitých. § 607 občanského zákoníku hovoří pouze o věcech movitých a o nemovitých se nezmiňuje. To zda může být předmětem práva zpětné koupě i nemovitost, záleží na interpretaci věty: „*Kdo prodá movitou věc s výhradou,*“¹⁵⁴. Svoboda¹⁵⁵ se domnívá, že zákonodárce touto větou neměl na mysli vyloučit z předmětu práva zpětné koupě nemovitosti a že tedy i nemovitost může být předmětem této výhrady. Argumentuje přitom především zásadou smluvní autonomie a tím, že by účelu beztak mohlo být dosaženo sjednáním úmluvy podle § 610. S tímto názorem a ani argumentací není možné se ztotožnit. Smluvní autonomie je totiž podle mého názoru zajištěna právě tím, že je možné sjednat obdobnou výhradu podle § 610 občanského zákoníku, který se neomezuje na věci movité. „*Taková doložka se však podřídí režimu § 610 obč.z. a porušení povinnosti dlužníka (kupujícího) tedy nepovede k neplatnosti smlouvy, kterou dlužník vlastnické právo převede (posl. věta § 609 odst. 2 není na tento případ aplikovatelná ani analogicky), nýbrž dlužníkovi založí jen povinnost nahradit škodu.*“¹⁵⁶

Eliáš jako jeden z argumentů, proč nemůže být předmětem práva zpětné koupě nemovitost, uvádí právě fakt, že porušení povinnosti z práva zpětné koupě zcizením

150 § 607 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

151 § 609 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

152 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 495

153 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1780

154 § 607 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

155 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 494

156 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1781

individuálně určené věci je stíženo absolutní neplatností takového právního úkonu. A vzhledem k tomu, že transparentnost vlastnictví k nemovitosti je zajišťována zápisem do katastru nemovitostí a právo zpětné koupě se do katastru nezapisuje, je nutné z důvodu ochrany dobré víry, nemovitosti z předmětu této výhrady vyloučit.¹⁵⁷ Toto je nezanedbatelný aspekt, který je také potřeba brát v úvahu, stejně jako to, jak jsou koncipovány právní úpravy předkupního práva a výhrady vlastnictví, což vede k závěru, že předmětem práva zpětné koupě mohou být, jak zákon nepřímě říká, pouze věci movité a nikoli nemovitosti.

¹⁵⁷ ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1781

2.4.4 Trvání práva zpětné koupě

Zákon stanoví dobu pro uplatnění práva zpětné koupě jeden rok a to tehdy, pokud si strany nedohodnou lhůtu jinou. Strany si mohou ujednat tedy jak dobu kratší, tak dobu delší. Tato lhůta běží, jak zákon říká od odevzdání věci. Strany si však mohou stanovit i odlišný okamžik začátku běhu této lhůty.¹⁵⁸ Zákon hovoří o odevzdání věci. Toto však je nutné interpretovat nikoli jako pouhé předání držby, nýbrž jako širší pojem předání ve smyslu § 133 odst. 1 občanského zákoníku. To znamená, že se za takovéto předání považuje i případ, kdy si prodávající věc ponechá na základě jiného právního titulu.¹⁵⁹ Toto lze vyvodit již ze samotného znění § 608 odst. 1 a z účelu práva zpětné koupě.

2.4.5 Práva a povinnosti stran

2.4.5.1 Před uplatněním práva

Občanský zákoník se ohledně těchto práv omezuje pouze na konstatování, že: „*Smlouva o zcizení věci, již bylo porušeno právo zpětné koupě, je neplatná.*“¹⁶⁰ Tento vztah však zakládá i jiná práva a povinnosti.

Jelikož lhůta pro uplatnění práva zpětné koupě začíná běžet již odevzdáním věci, tedy od okamžiku nabytí vlastnického práva kupujícím, je nutné brát v úvahu také práva a povinnosti z vlastnictví vyplývající. Samozřejmě je také třeba vzít v úvahu, že tato vlastnická oprávnění jsou omezena právě právem zpětné koupě. Omezení se týkají především věcí individuálně určených, kde je kupující povinen vrátit tutéž konkrétní věc. Takový kupující je povinen s věcí nakládat tak, aby v případě, že oprávněný bude požadovat vrácení věci, nebylo toto zmařeno. Jednak tedy nesmí věc zcizit, tak aby bylo právo zpětné koupě porušeno a také musí dbát na to, aby mohl oprávněný koupit věc v takovém stavu, v jakém ji prodal. Kupující tedy musí věc chránit před ztrátou a zhoršením větším, než odpovídá běžnému opotřebení.¹⁶¹

Otázka vyvstává ohledně toho, zda je možné zatížit věc, jež je předmětem práva zpětné koupě zástavním právem. Je zřejmé, že ustanovení § 609 odst. 1 občanského

158 Viz. § 608 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

159 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 495

160 § 609 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

161 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 1782

zákoníku je třeba vykládat restriktivně a tedy nevztahovat neplatnost i na zatížení věci zástavním právem. Takovýto právní úkon by byl tedy platný.¹⁶² V případě uplatnění práva zpětné koupě prodávajícím by byl kupující povinen zbavit věc před prodejem této závady, jinak by odpovídal za škodu vzniklou porušením povinnosti z práva zpětné koupě.

Jak píše Svoboda¹⁶³, není sporu o tom, že je možné postoupit pohledávku z již uplatněného práva zpětné koupě a také je možné postoupit pohledávku podmíněnou. Vzhledem k tomu, že, jak již bylo výše řečeno, uzavřením kupní smlouvy s výhradou práva zpětné koupě, dochází k uzavření dvou kupních smluv, přičemž ta druhá je podmíněná uplatněním práva zpětné koupě původním prodávajícím.¹⁶⁴ Jedná se tedy o podmíněný synallagmatický závazkový právní vztah, jehož obsahem jsou tedy rovněž podmíněné pohledávky stran. Z tohoto podle mého můžeme dovodit, že je tedy i možné postoupení pohledávky stranami ještě před uplatněním práva zpětného prodeje oprávněným.

2.4.5.2 Uplatnění práva

Právo zpětné koupě musí být uplatněno řádně a včas. To znamená, že musí být uplatněno ve stanovené době, která je, nestanoví-li strany jinak jednoroční a počíná běžet odevzdáním věci. Marné uplynutí lhůty má za následek zánik práva. Forma uplatnění práva je bez výjimky stanovena písemná.¹⁶⁵ Uplatnění musí být bezpodmínečné a nemůže být jednostranně odvoláno poté, co došlo povinnému. Uplatnění není nutné zdůvodňovat, ledaže by to bylo stranami ujednáno. Jelikož se jedná o hmotněprávní lhůtu, musí v ní být písemné uplatnění povinnému doručeno, nikoli pouze podáno na poštu.¹⁶⁶

2.4.5.3 Práva a povinnosti po uplatnění práva zpětné koupě

Uplatněním práva původním prodávajícím dochází ke splnění odkládací podmínky, na které je závislá účinnost kupní smlouvy s opačným postavením stran, než v původní kupní smlouvě. To znamená, že původní kupující má povinnost odevzdat věc

162 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 499

163 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 498

164 ELIÁŠ, Karel, et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1778

165 § 608 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

166 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 500

původnímu prodávajícímu a to, jak zákon stanoví, bez zbytečného odkladu.¹⁶⁷ Původní prodávající má zase povinnost vrátit kupní cenu. Jedná se o synallagmatický právní vztah, což znamená, že se uplatní § 560 OZ.¹⁶⁸ Důležité je ustanovení § 607 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého má původní prodávající povinnost vrátit nikoli smlouvenou cenu, nýbrž cenu, která byla skutečně zaplacená. To má praktický význam v případě, že je cena placena ve splátkách a právo na vrácení věci je uplatněno, ještě před zaplacením všech splátek. Toto ustanovení však stranám nebrání ujednat cenu, za kterou může být věc zpět koupena, odlišně.¹⁶⁹

Jak bylo již řečeno, právo zpětné koupě lze zřídit jak k věcem druhově, tak individuálně určeným. V druhém jmenovaném případě je dlužník povinen odevzdat tutéž věc jakou původně koupil. To znamená také to, že musí věc vrátit v nezhoršeném stavu, tj. ve stavu nepřesahujícím míru běžného opotřebení. Pakliže odevzdá dlužník věc ve stavu zhoršeném a věřitel věc přijme, odpovídá dlužník za vady podle § 596 až 600 občanského zákoníku. Věřitel může věc ve zhoršeném stavu nepřijmout a požadovat plnění řádné, nebo náhradu škody.¹⁷⁰

Může také nastat situace, kdy kupující věc zhodnotí. V takovém případě se postupuje podle § 130 občanského zákoníku^{171 172}.

2.4.6 Zánik práva zpětné koupě

Právo zpětné koupě zaniká především¹⁷³:

- řádným a včasným uplatněním práva
- zánikem individuálně určené věci – zde se může jednat jak o zánik faktický tak zánik ve smyslu právním, např. pokud se věc stane součástí věci jiné. Za zaviněný zánik věci může požadovat oprávněný náhradu škody.

167 § 608 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

168 § 560 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: „Mají-li si ze smlouvy plnit účastníci navzájem, může se domáhat splnění závazku jen ten, kdo sám splnil svůj závazek dříve anebo je připraven jej splnit.“

169 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 1787

170 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008, s. 1787

171 § 130 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: „Oprávněný držitel má vůči vlastníkovu nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení. Obvyklé náklady související s údržbou a provozem se však nenahrazují.“

172 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 501

173 SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000, s. 506-507

- Uplynutím prekluzivní lhůty k uplatnění práva zpětné koupě
- Smrtí oprávněného – pokud však bylo již právo uplatněno, práva a povinnosti z toho vyplývající, mohou být předmětem dědění.
- Zánikem kupní smlouvy – tímto zaniká i právo zpětné koupě, je totiž, jak již bylo řečeno, právem akcesorickým.
- Obecné způsoby zániku závazku: splynutím, vzdáním se práva

2.5 Jiná vedlejší ujednání

2.5.1 Obecně

Občanský zákoník výslovně upravuje pouze tři vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Kromě těchto však připouští i sjednání dalších ujednání ve formě výhrad a podmínek, na nichž je závislá účinnost kupní smlouvy, a to v § 610. „*Ustanovení do jisté míry řeší nedostatek úzkého počtu výslovně upravených vedlejších klauzulí u kupní smlouvy.*“¹⁷⁴ Zákon v ustanovení § 610 odst. 1 sice hovoří o podmínkách rozvazujících, avšak je zřejmé, že se může jednat i o podmínky odkládací. Také v návrhu nového občanského zákoníku je v § 1994 již hovořeno jak o podmínkách rozvazovacích, tak odkládacích.

Ačkoli hovoříme o rozvazovacích a odkládacích podmínkách, je třeba rozlišit ujednání dle § 610 občanského zákoníku od podmínky podle § 36 občanského zákoníku. § 610 nikterak nevylučuje ujednání rozvazovací podmínky podle § 36, jejímž naplněním dochází rovněž k zániku právního vztahu ex nunc. Stejně tak není vyloučena podmínka odkládací, která účinnost právního vztahu odkládá. Rozdíl mezi oběma instituty spočívá v tom, že u vedlejšího ujednání podle § 610 občanského zákoníku naplnění podmínky závisí na vůli účastníků smlouvy. Splnění podmínky podle § 36 občanského zákoníku je naproti tomu závislé na určité skutečnosti, která bez dalšího působí zánik, či vznik účinnosti právního vztahu. U vedlejších ujednání dle § 610 tedy musí být podmínka uplatněna jednostranným právním úkonem adresovaným druhému účastníku smlouvy.^{175,176,177} Ustanovení § 610 je vůči § 36 speciální.¹⁷⁸

174 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1789

175 ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník : komentář. II : § 460-880*. [s.l.] : [s.n.], 2009.

176 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. září 2000, 25 Cdo 534/99: Ustanovení § 610 obč. zák. se týká ujednání takových výhrad a podmínek (míněno rozvazovacích, které způsobí zánik právního vztahu), jejichž uplatnění je v dispozici smluvní strany a kdy záleží na vůli této smluvní strany, zda využije svého práva uplatnit výhradu či splnění dohodnuté podmínky nebo ne. Nejde o rozvazovací podmínku ve smyslu § 36 odst. 2 obč. zák.

177 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. srpna 1999, (Rc) 2 Cdon 756/97: Při naplnění rozvazovací podmínky podle § 36 obč. zák. nastává zánik právních účinků smlouvy bez dalšího; účinnost kupní smlouvy s dohodnutou podmínkou připouštějící zánik právního vztahu založeného smlouvou ve smyslu § 610 obč. zák. však zaniká až uplatněním dohodnuté podmínky účastníky smlouvy.

178 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. září 2000, 25 Cdo 534/99: Ustanovení § 610 odst. 1 obč. zák. o možnosti v kupní smlouvě dohodnout vedlejší ujednání, mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou, je v souvislosti s ustanovením § 610 odst. 2 obč. zák., které stanoví roční lhůtu běžící od uzavření kupní smlouvy, po jejímž uplynutí takto ujednání zanikají, ustanovením speciálním ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách,

Zákon stanoví pro tato jiná vedlejší ujednání obligatorní písemnou formu. Stejně jako předchozí ustanovení požaduje písemnou formu pouze pro vedlejší ujednání, nikoli pro smlouvu kupní, která písemně být sjednána nemusí. To však opět znamená požadavek specifikace kupní smlouvy v tomto písemném vedlejším ujednání. Analogicky lze vyvodit, že i v případě ujednání dle § 610 může být toto ujednání sjednáno buď jako součást kupní smlouvy nebo dodatečně či samostatně. Co se týče požadavku písemné formy, není stanoveno, že by musely být podpisy na téže listině.¹⁷⁹

Pro uplatnění práva z těchto výhrad a podmínek zákon stanoví jednoletou prekluzivní lhůtu. Po jednom roce tedy tato práva a povinnosti zanikají, nebyli-li v této lhůtě uplatněny. Lhůta k uplatnění práva začíná v tomto případě, na rozdíl od práva zpětné koupě, nikoli od okamžiku předání, ale od okamžiku uzavření kupní smlouvy. Ustanovení § 610 odst. 2 občanského zákoníku je však dispozitivní povahy a strany si tedy mohou sjednat jak délku, tak trvání této prekluzivní lhůty odlišně od dikce zákona.¹⁸⁰ Mohou si tedy ujednat odlišný začátek běhu této prekluzivní lhůty stejně tak, jako si mohou dohodnout tuto lhůtu kratší nebo delší.¹⁸¹

obsažených v § 36 obč. zák. Je-li ve smyslu ustanovení § 610 obč. zák. k zániku účinnosti kupní smlouvy třeba, aby prodávající rozvazovací podmínku uplatnil v zákonem stanovené lhůtě, pak nejde o rozvazovací podmínku ve smyslu § 36 odst. 2 obč. zák.

179 viz. § 610 odst.1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

180 viz § 610 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

181 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2002, 30 Cdo 194/2002: Lhůta stanovená v § 610 odst. 2 ObčZ pro uplatnění jiných vedlejších ujednání při kupní smlouvě se uplatní jen tehdy, nedohodly-li se strany na lhůtě jiné; dohodnutá lhůta může být i delší než jeden rok.

2.5.2 Nejčastější typy vedlejších ujednání podle § 610 občanského zákoníku

2.5.2.1 Výhrada zpětného prodeje

Tato výhrada je v podstatě protikladem práva zpětné koupě, co se týče práv a povinností účastníků. Toto ujednání zakládá právo kupujícího prodat věc prodávajícímu za stejných podmínek a za stejnou cenu za jakou ji od něj prve koupil. Toto oprávnění může uplatnit ve stanovené době. V tomto případě tedy, na rozdíl od práva zpětné koupě, to zda uplatní své právo a kdy ho uplatní, závisí pouze na kupujícím. Proávající je povinen v takovém případě věc od kupujícího koupit nazpět. Práva a povinnosti stran jsou upraveny smluvními ujednáními a podpůrně ustanovením §610 občanského zákoníku. Kromě toho se pro tuto výhradu analogicky použijí ustanovení o právu zpětné koupě s tím, že v tomto případě je kupující v postavení prodávajícího a naopak.¹⁸² Použití analogie na základě § 853 podporuje kromě samotné blízkosti těchto dvou institutů také fakt, že v obecném zákoníku občanském bylo přímo stanoveno, že se pro výhradu zpětného prodeje použijí ustanovení o právu zpětné koupě.¹⁸³ Obdobné ustanovení obsahuje také vládní návrh nového občanského zákoníku.¹⁸⁴

Využití výhrady zpětného prodeje přichází v úvahu zejména tehdy, pokud věc nevyhovuje potřebám kupujícího nebo pokud ji potřebuje jen na nějaký čas.¹⁸⁵

2.5.2.2 Výhrada lepšího kupce

Dalším vedlejším ujednáním, které v platném občanském zákoníku nemá výslovnou úpravu, je výhrada lepšího kupce. Účelem tohoto ujednání je možnost prodávajícího v určité době po prodeji dosáhnout zrušení tohoto prodeje, pokud se vyskytne třetí osoba, která má o věc zájem a prodej věci této osobě se jeví prodávajícímu jako výhodnější.¹⁸⁶

Zatímco dnešní úprava občanského zákoníku výslovnou úpravu této výhrady neobsahuje, obecný zákoník občanský se tomuto institutu věnoval podrobněji. Pokud

182 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 61. Právo do kapsy.

183 viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 4*. 1. vyd. Praha : Codex, 1998. s. 803 Reprint původního vydání z roku 1936 nakladatele V. Linharta, které vyšlo v edici "Komentáře velkých zákonů československých".

184 *Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

185 ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 10. vyd. Praha : [s.n.], 2006. s. 1080

186 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1792

vycházíme z toho, že dnes v praxi užívaná výhrada lepšího kupce, historicky vychází právě z této úpravy obsažené v ABGB, je možné se touto úpravou inspirovat. Tak tomu také je v případě vládního návrhu nového občanského zákoníku, který část této úpravy přejímá.

Výhradu lepšího kupce je možné sjednat buď jako podmínku rozvazovací nebo odkládací a to podle toho zda je po uzavření smlouvy věc předána kupujícímu, či nikoli. Je-li tedy věc kupujícímu předána, nastávají účinky kupní smlouvy včetně přechodu vlastnického práva a práv a povinností z kupní smlouvy vyplývajících a výhrada má podobu podmínky rozvazovací. V případě, že je naplněna podmínka v podobě uplatnění práva lepšího kupce, dochází ke zrušení účinků kupní smlouvy. Marným uplynutím lhůty právo lepšího kupce zaniká. Není-li věc odevzdána kupujícímu, jedná se o podmínku odkládací. K účinkům kupní smlouvy vůbec nedochází a kupujícímu náleží pouze čekatelské oprávnění. To znamená, že pokud v určité době nedojde k uplatnění práva lepšího kupce, je splněna odkládací podmínka a nastanou účinky kupní smlouvy. Pokud naopak prodávající využije práva z výhrady lepšího kupce, původní kupní smlouva jako by nebyla uzavřena. To zda se rozhodne prodávající využít svého oprávnění, závisí pouze na jeho posouzení, zda je pro něj uzavření kupní smlouvy s třetí osobou výhodnější než původní kontrakt, přičemž výše nabídnuté ceny nemusí mít na toto rozhodování vliv.¹⁸⁷

Předmětem výhrady lepšího kupce může být, vzhledem k zařazení této výhrady pod § 610, jak věc movitá tak nemovitá. Obecný zákoník občanský toto ostatně výslovně uváděl.

Jak již bylo řečeno, vládní návrh nového občanského zákoníku obsahuje výslovnou úpravu výhrady zpětné koupě. Tato výhrada je v něm obsažena v § 1995 a 1996 a zařazena pod vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Tato úprava je víceméně převzata z obecného zákoníku občanského a obsahuje tedy vymezení pojmu výhrady zpětného prodeje, lhůtu pro uplatnění práva, která je v případě věcí movitých tři dny a v případě věcí nemovitých jeden rok od uzavření smlouvy.¹⁸⁸

187 viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 4.* 1. vyd. Praha : Codex, 1998. s. 803 Reprint původního vydání z roku 1936 nakladatele V. Linharta, které vyšlo v edici "Komentáře velkých zákonů československých".

188 *Nový občanský zákoník* [online]. [2009] [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

2.5.2.3 Příkaz k prodeji

Další výhradou, kterou je možné sjednat v rámci úpravy § 610 občanského zákoníku je příkaz k prodeji. „*Příkaz k prodeji dříve označovaný jako smlouva vetešnická (popř. Také contractus aestimatorius) není co do právní povahy ani tak vedlejší doložkou při kupní smlouvě, ale zvláštní smlouvou.*“¹⁸⁹ Příkaz k prodeji není výslovně upraven ani v platném občanském zákoníku a nepočítá s ním ani vládní návrh nového občanského zákoníku. Při studiu této výhrady a jejím výkladu můžeme tedy vycházet pouze z úpravy v obecném zákoníku občanském a z praxe, která na tuto historickou úpravu navazuje.

Příkaz k prodeji spočívá v odevzdání movité věci druhé straně (příkazníkovi) za účelem prodeje v určité lhůtě za určitou cenu s výminkou, že příkazník v této lhůtě buď zaplatí příkazci cenu, nebo mu vrátí věc. Příkazce v této době není oprávněn požadovat vrácení věci ani zaplacení ceny.¹⁹⁰ Prodá-li příkazník věc za cenu vyšší, může se rozdíl ponechat. Může si také nechat věc sám, pokud příkazníkovi zaplatí stanovenou cenu. Může být také sjednáno, že příkazníkovi náleží odměna. Pokud ve stanovené době nedojde k prodeji věci, má příkazník povinnost příkazci věc vrátit.¹⁹¹

Ačkoli dochází k předání věci, nedochází k přechodu vlastnického práva, které zůstává příkazci, stejně jako nebezpečí nahodilé zkázy. Příkazce má pouze povinnosti řádného schovatele a odpovídá za škodu jím zaviněnou. Jelikož se jedná o neodvolatelný příkaz, je příkazce povinen během stanovené doby strpět, aby příkazník věc prodal, nebo si ji za stanovenou cenu sám nechal. Příjemce má ve stanovené době buď předat výtěžek prodeje, nebo vrátit věc, pokud k prodeji nedošlo.¹⁹²

Příkaz k prodeji nese některé společné rysy se smlouvou příkazní, komisionářskou, smlouvou o budoucí smlouvě kupní. V dnešní době je toto ujednání ne příliš aktuální a praktické a podobnou funkci plní smlouva o obstarání prodeje.¹⁹³

189 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1792

190 v iz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 4. 1. vyd.* Praha : Codex, 1998. s. 836 Reprint původního vydání z roku 1936 nakladatele V. Linharta, které vyšlo v edici \"Komentáře velkých zákonů československých\".

191 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1793

192 viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 4. 1. vyd.* Praha : Codex, 1998. s. 838-841 Reprint původního vydání z roku 1936 nakladatele V. Linharta, které vyšlo v edici \"Komentáře velkých zákonů československých\".

193 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1793

2.5.2.4 Koupě na zkoušku

Koupě na zkoušku je dalším z vedlejších ujednání podléhajícím režimu § 610 občanského zákoníku. Výslovnou úpravu této právní konstrukce v našem právním řádu nalezneme pouze v obchodním zákoníku v § 471-472. Tato ustanovení mají značnou podobnost s úpravou v obecném zákoníku občanském. „Formulace v OZ však byla pružnější“¹⁹⁴ a také podrobnější.

Ustanovení obchodního zákoníku nejsou pro občanskoprávní vztahy přímo použitelná, ale nic nebrání tomu, aby si strany sjednaly svá práva a povinnosti v souladu s těmito ustanoveními, nebo dokonce určily, že se právní vztah bude řídit podle obchodního zákoníku. Jelikož však tento právní vztah, jak již bylo řečeno, podléhá režimu § 610 občanského zákoníku, nesmí tato ujednání být v rozporu s touto úpravou a s obecnými ustanoveními občanského zákoníku. Pokud strany neodkážou na úpravu obchodního zákoníku, posoudí se obsah jejich právního vztahu podle výkladu smlouvy a práva a povinnosti ve smlouvě nestanovené se posoudí podle § 610 občanského zákoníku a to co mu neodporuje analogicky podle ustanovení § 471-472 obchodního zákoníku.¹⁹⁵

Podstatou koupě na zkoušku je vázanost účinnosti kupní smlouvy na jednostranné schválení předmětu koupě kupujícím^{196,197} „Na zkoušku lze úplatně nabýt nejen věci prodávané kupní smlouvou, ale i předměty bez hmotné podstaty (podíly na obchodní společnosti, pohledávky apod.), byť k jejich převodům dochází na základě jiných úplatných smluv, než je kupní smlouva.“¹⁹⁸ Výhodou ujednání koupě na zkoušku je, že v případě, že věc nemá všechny vlastnosti deklarované prodávajícím, není kupující odkázán na reklamaci zboží.¹⁹⁹

Koupě na zkoušku může být sjednána buď jako podmínka odkládací nebo rozvazovací a to podle toho, zda věc zůstává po uzavření smlouvy u prodávajícího, nebo

194 PELIKÁNOVÁ, I. Koupě na zkoušku z pohledu srovnávacího práva a českého obchodního zákoníku. *Právní rádce*. 1997, č. 12, s. 15.

195 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1791

196 viz. § 471 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

197 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. Března 1928, (Rc) Rv II 391/27: Podstatou koupě na zkoušku (čl. 339 obch. zák.) jest, že okolnost, zda se má podmíněčně uzavřená smlouva státi nepodmínečnou, jest závislou jedině od kupitelova schválení, spočívajícího na jeho neobmezeném a volném uvážení. Nejde o koupi na zkoušku, zavázal-li se kupitel ku přezkoumání zboží a ku vyjádření podle výsledku zkoušky, zda je schvaluje či neschvaluje.

198 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1791

199 NESNÍDAL, J. a kol. *Lexikon obchodního práva*. 2. vyd. Ostrava: Sagit, 2001

je předána kupujícímu. Jestliže zůstává prodávajícímu, nedochází k převodu vlastnického práva a nebezpečí nahodilé zkázy věci rovněž nese prodávající, jakožto vlastník. V takovém případě se jedná o podmínku odkládací, která je naplněna schválením kupujícím a tímto se stává smlouva perfektní. O podmínku rozvazovací jde tehdy, pokud je věc předána kupujícímu, který k ní nabývá vlastnické právo a k naplnění rozvazovací podmínky dochází tehdy, pokud kupující během stanovené doby oznámí prodávajícímu, že věc neschvaluje. Smlouva se stává perfektní marným uplynutím stanovené doby. Schválení věci nevyžaduje zvláštní formu a může nastat i konkludentně. To zda věc schválí, nebo neschválí, záleží výhradně na kupujícím, stejně jako to podle jakých hledisek se bude rozhodovat. Kupující nemůže neschválit věc, pokud ji nemůže vrátit ve stavu, v jakém ji převzal. Plody a užitky náleží vlastníku věci, záleží tedy na tom, zda byla věc odevzdána kupujícímu, nebo nikoli.²⁰⁰

Co se týče lhůty pro schválení předmětu, tuto si stanoví strany a nebo podpůrně § 610 občanského zákoníku. Nelze tedy aplikovat lhůtu 3 měsíce, kterou stanoví obchodní zákoník.

Vládní návrh nového občanského zákoníku již obsahuje výslovnou úpravu koupě na zkoušku a stanoví stejně jako obecný zákoník občanský lhůtu pro schválení předmětu koupě tři dny u věcí movitých a u věcí nemovitých jeden rok od uzavření smlouvy, nestanoví-li si strany lhůtu jinou. Jinak návrh nového občanského zákoníku přebírá úpravu zákoníku obchodního.²⁰¹

2.5.2.5 Záruka nejnižší ceny

Některá vedlejší ujednání s postupem času ztrácí svůj význam a jiná jsou novější a naopak vznikají jako reflexe aktuální potřeby. Druhým případem je právě záruka nejnižší ceny, která má svůj význam především při prodeji zboží v obchodě.

Toto ujednání zaručí kupujícímu vysokou míru jistoty, že koupí věc za výhodnou cenu. Podstatou tohoto ujednání je povinnost prodávajícího vrátit kupujícímu buď celou kupní cenu, nebo její část v případě, že kupující ve stanovené době získá možnost koupit věc od jiného kupujícího za výhodnější cenu.²⁰²

200 viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 4.* 1. vyd. Praha : Codex, 1998. s. 838-841 Reprint původního vydání z roku 1936 nakladatele V. Linhart, které vyšlo v edici "Komentáře velkých zákonů československých".

201 *Nový občanský zákoník* [online]. [2009] [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

202 ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha : Prospektrum, 2000. s. 61. Právo do

Tato výhrada je tedy uzavírána v podobě rozvazovací podmínky. Předáním věci dochází k převodu vlastnického práva na kupujícího a v případě naplnění této podmínky, pozbývá kupní smlouva účinnosti. Z povahy věci je možné vyvodit, že kupující nemůže své právo uplatnit, pokud nemůže věc vrátit ve stavu, v jakém ji převzal.

Lhůtu pro uplatnění práva z výhrady záruky nejnižší ceny si strany stanoví ve smlouvě, pokud tak neučiní, podpůrně tuto lhůtu stanoví § 610 občanského zákoníku a to v délce jednoho roku. Marným uplynutím této lhůty, výhrada zaniká a prodej se stává definitivním.

2.5.2.6 Cenová doložka

Vládní návrh nového občanského zákoníku počítá s výslovnou úpravou cenové doložky. V současně platném českém právním řádu je tato úprava obsažena pouze v obchodním zákoníku. Zmiňovaný návrh nového občanského zákoníku přitom téměř doslovně přebírá úpravu obchodního zákoníku. V současné době je podle mého možné použít analogicky ustanovení obchodního zákoníku, nikoli však přímo, ale tak, že při sjednání cenové doložky strany odkáží na úpravu obchodního zákoníku. Jinak je možné použít obchodní zákoník analogicky co do rozsahu, ve kterém si neodporuje s § 610 občanského zákoníku.

Význam cenové doložky spočívá v tom, že: „*V případě kupní smlouvy uzavřené na delší časový úsek, lze předpokládat, že v průběhu smluvního plnění může dojít k vnějším ekonomickým vlivům, které se odrazí na nutnosti promítnout je do zvýšení dohodnuté kupní ceny. Takové promítnutí se může stát formou cenové doložky.*“²⁰³

Sjednání cenové doložky má za následek to, že v případě změny výrobních nákladů se automaticky mění kupní cena produktu. Může být také sjednáno, že změna výrobních nákladů bude znamenat povinnost kupujícího přistoupit na novou cenu.²⁰⁴ Obchodní zákoník, stejně jako návrh nového občanského zákoníku stanoví, že nedohodnou-li se strany jinak, upraví se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k vyrobění věci. Návrh nového občanského zákoníku přebírá lhůtu pro uplatnění práv z cenové doložky z úpravy v obchodním zákoníku.

kapsy.

203 *Cenová doložka u kupní smlouvy* [online]. [2004] , 01.05.2004 [cit. 2009-11-13]. Dostupný z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=152&typ=r&levelid=OB_015.HTM>.

204 *Cenová doložka u kupní smlouvy* [online]. [2004] , 01.05.2004 [cit. 2009-11-13]. Dostupný z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=152&typ=r&levelid=OB_015.HTM>.

Stanoví, že práva a povinnosti z cenové doložky zanikají, nejsou li práva uplatněna u druhé strany bez zbytečného odkladu. V současnosti, nestanoví-li si strany jinak, je lhůta pro uplatnění práv stanovena podpůrně § 610 občanského zákoníku a to jako jednoletá.^{205,206}

205 viz. § 473-475 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

206 *Nový občanský zákoník* [online]. [2009] [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW:
<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.

2.5.3 Další vedlejší ujednání v režimu § 610 občanského zákoníku

2.5.3.1 Koupě podle zkoušky

Zatímco koupě na zkoušku dává kupujícímu po určitou dobu libovolnou možnost vrátit věc, nezávisle na jejích kvalitativních vlastnostech, koupě podle zkoušky vyžaduje vyzkoušení koupené věci. Tato výhrada má svůj původ v právu římském, kdy se zkoušelo, zda se víno po určitou dobu nezkazí. Jak již bylo řečeno, v případě koupě podle zkoušky výsledek přezkoušení nezávisí na libovůli kupujícího, nýbrž na přezkoušení a to přezkoušení odborném, zpravidla provedeném znalcem. V případě, že předmět koupě nevyhovuje jakostním požadavkům, může kupující odstoupit od smlouvy, byl-li při koupi ujištěn, že věc nemá vady, nebo že nemá zjištěnou vadu.²⁰⁷

2.5.3.2 Koupě podle vzorku

Toto ujednání je opět v našem právním řádu upraveno pouze v obchodním zákoníku a to v § 420 odst.3. Ten stanoví, že má-li být zboží dodáno podle vzorku nebo předlohy, je prodávající povinen dodat zboží s vlastnostmi vzorku nebo předlohy, jež předložil kupujícímu. Je-li rozpor mezi určením jakosti nebo provedením zboží podle tohoto vzorku nebo předlohy a určením zboží popsaným ve smlouvě, je rozhodující určení popsané ve smlouvě. Není-li v těchto určeních rozpor, má mít zboží vlastnosti podle obou těchto určení.²⁰⁸ Jelikož toto neodporuje ustanovením občanského zákoníku, je možné použít toto ustanovení analogicky při sjednávání koupě podle zkoušky.

2.5.3.3 Koupě ke zkoušce

„Koupě ke zkoušce je běžná kupní smlouva, níž je vyjádřena pohnutka kupujícího. Kupující koupí jednu věc, aby ji vyzkoušel např. s tím, že bude-li mu vyhovovat, koupí později větší počet stejných věcí.“²⁰⁹

207 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1792

208 viz. § 420 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

209 ELIÁŠ, K., et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 1792

2.5.3.4 Výhrada výměny

Výhrada výměny je praxí zaužívané ujednání, které v našem platném právním řádu nemá úpravu. Spočívá v tom, že kupující si tímto ujednáním vyměňuje právo vrátit koupenou věc a vzít si za ni od prodávajícího věc jinou. Tato věc musí být stejně jako cena předem ujednána, jinak se jedná pouze o projev ochoty prodávajícího se později dohodnout na výměně zboží.²¹⁰

210 viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 4.* 1. vyd. Praha : Codex, 1998. s. 828 Reprint původního vydání z roku 1936 nakladatele V. Linharta, které vyšlo v edici "Komentáře velkých zákonů československých".

Závěr

Domnívám se, že tato diplomová práce ve své podstatě naplňuje základní cíl, který byl v úvodu vyjádřen a že se tedy podařilo v rámci obsahových možností dostatečně pojednat o kupní smlouvě, jakožto o nejdůležitějším smluvním typu, v obecné rovině a podat tak výklad, který uvede do problematiky kupní smlouvy a usnadní tak následné lepší pochopení problematiky vedlejších ujednání při této smlouvě a dále podrobněji rozebrat a analyzovat úpravu jednotlivých vedlejších ujednání.

Tato práce v obecné části nejprve kladla důraz na pochopení současné právní úpravy a jejího významu, samotného pojmu kupní smlouvy a odlišení této smlouvy od jiných smluvních typů a dále podala výklad napříč právní úpravou kupní smlouvy od jejího vzniku, přes její podstatné náležitosti a tedy vymezení základních pojmů předmět koupě a kupní cena, přes vymezení jejího obsahu, tedy práv a povinností stran kupní smlouvy, zejména povinnosti prodávajícího odevzdat předmět koupě a povinnosti kupujícího zaplatit kupní cenu, dále nabytí vlastnického práva při rozlišení prodeje věci movité a nemovité, přes změnu závazku z důvodu odpovědnosti za vady, prodlení a za škodu až k úpravě prodeje zboží v obchodě. Ta má v občanském zákoníku zvláštní místo, což je opodstatněné vzhledem k jejímu četnému využití a specifikům oproti úpravě obecné, nejen co se týče oblasti odpovědnosti za vady, kde je zvýšená role ochrany kupujícího z důvodu vyšších nároků kladených na ochranu spotřebitele. V obecné části bylo vzhledem k obecnosti výkladu použito především jazykového a logického výkladu zákonných ustanovení a dostupné odborné literatury.

V druhé části této práce je podáván výklad podrobnější a jdoucí více do hloubky problematiky, která není pro účely využití vedlejších ujednání při kupní smlouvě dle mého názoru v zákoně dostatečně obsažena a pro její pochopení je nutné důkladného výkladu zákonných ustanovení za využití stávající soudní judikatury a komentářové literatury, což byl cíl této práce. Práce nejprve poskytla základní náhled na pojem vedlejších ujednání a dále podala odpovědi na otázky vyvstávající při aplikaci jednotlivých ustanovení. Podává podle mého názoru podrobný a ucelený výklad zejména o vedlejších ujednáních výslovně uvedených v občanském zákoníku, tedy především o výhradě vlastnictví, předkupním právem a právem zpětné koupě. Abych však dostal cíli, který jsem si pro tuto práci vytyčil, nemohl jsem opomenout ani vedlejší ujednání, která občanský zákoník subsumuje pod § 610 jako jiná ujednání ve formě

výhrad a podmínek působících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou, kterými zákonodárce řeší úzký profil úpravy zákonem konkretizovaných vedlejších ujednání. A tak tato práce také vymezuje některá v praxi nejčastěji užívaná vedlejší ujednání. Některá z těchto ujednání již také obsahuje ve své úpravě návrh nového občanského zákoníku, čímž se přibližuje úpravě obchodního zákoníku, což dle mého názoru přispívá ke konkretizaci a větší podrobnosti a tedy i srozumitelnosti úpravy vedlejších ujednání. S tímto se tedy ztotožňuji, ale ve svém návrhu de lege ferenda bych neváhal s rozšířením stávající právní úpravy o více než pouze výhradu lepšího kupce a výhradu zpětného prodeje, ale také například o záruku nejnížší ceny. Dále se domnívám, že by bylo vhodné do budoucna v úpravě vedlejších ujednání při kupní smlouvě neoponechat tak velký prostor pro spekulace ohledně objektu vedlejších ujednání, jako je tomu v současnosti např. u práva zpětné koupě, kde zákon dostatečně určitě a srozumitelně neurčuje, zda může být předmětem této výhrady také věc nemovitá.

Summary

The purchase agreement is fundamental and economically the most important type of contracts mentioned in the civil code at first place and which almost every citizen uses in everyday life. It is very highly practical and very often used type of contract, which side negotiations are adjusted very briefly and generally and that is the reason why the interpretation is crucial to the understanding of them offered mostly by judicature and legal literature.

This thesis aims to generally summarise the purchase agreement and focuses on side negotiations in detail. Its goal is to offer logical, systematical and compact comment of this problematics.

This thesis is divided into two main parts that are subdivided into several chapters. The first part is the general part which dedicates to the purchase agreement as the whole. This part consists of thirteen chapters that address to the basic aspects of purchase contract such as the origin, essential appropriateness of the contract, the rights and obligations, liability for defects etc.. The second part closely analyses side negotiations which are explicitly included in civil code and also those that are not explicitly named.

To conclude this thesis is striving to bring near the purchase contract and for better understanding and easier study of the problematics of side negotiations of purchase contract.

Seznam použité literatura

Monografie:

- ELIÁŠ, K. et al. *Občanský zákoník : Velký akademický komentář 2.svazek*. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. 2639 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- FIALA, J. a kol. *Lexikon Občanského práva*. 2. vyd. Ostrava: Sagit, 2001, 512 s. ISBN: 807208237X
- FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 2. vyd.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 788 s. ISBN 978-80-7357-395-9
- HOLUB, M. *Občanský zákoník : komentář 2. svazek. 2. aktualizované a doplněné vyd.* Praha : Linde Praha, a.s., 2003. 1479 s.
- KNAPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, D. a kol. *Občanské právo hmotné. 2. 4. vyd.* Praha: ASPI, 2005. 612 s. ISBN:8073571315
- KNAPP, V. a kol. *Občanské právo hmotné 2. svazek. 2. vyd.* Praha: Codex Bohemia, 1998, 493 s. ISBN: 8085963515
- NESNÍDAL, J. a kol. *Lexikon obchodního práva. 2. vyd.* Ostrava: Sagit, 2001, 652 s. ISBN: 8072082493
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi : díl 4.* Praha : Codex, 1998. 1192 s. Reprint původního vydání z roku 1935 nakladatele V. Linharta, které vyšlo v edici "Komentáře velkých zákonů československých". ISBN 8085963604.
- SVOBODA, L. *Předkupní právo. 1. vyd.* Praha : C.H. Beck, 2005. 183 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 80-7179-352-3.
- ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy. 1. vyd.* Praha : Prospektrum, 2000. 159 s. Právo do kapsy. ISBN 8071750816.
- ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník : komentář. 10. vyd.* Praha : [s.n.], 2006. 1465 s. ISBN 8071794864.
- ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník : komentář. II : § 460-880. [s.l.] : [s.n.], 2009. 1375-2471 s. ISBN 9788074001086*
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník II § 460-880. Komentář. 1. vydání.* Praha : V.H. Beck, 2008, 1070 s. ISBN: 9788074000041

Internet

- Cenová doložka u kupní smlouvy* [online]. [2004] , 01.05.2004 [cit. 2009-11-13]. Dostupný z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=152&typ=r&levelid=OB_015.HTM>.
- Nový občanský zákoník* [online]. [2009] [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>.
- Nový občanský zákoník* [online]. [2010] [cit. 2010-08-11]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/smluvni-pravo/vybrane-smluvni-typy.html>>.

Časopisy

FIALA, J. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10

MRUZEK, K. Výhrada vlastnictví při kupní smlouvě podle občanského zákoníku. *Právní praxe*, XLIII, 1995

PELIKÁNOVÁ, I. Koupě na zkoušku z pohledu srovnávacího práva a českého obchodního zákoníku. *Právní rádce*. 1997, č. 12, s. 14-16.

SCHWEDER, E. Výhrada vlastnictví při smlouvě tržové. *Právník*, LXXVI, 1937, s.92; SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník*, CXL, 2001, s. 1026.

SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*, CXXXIX, 2000

SVOBODA, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník*, č. 10, 200

Zákony

zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 285/2002 Sb., o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů

zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb.

nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

Judikatura

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 1997, Cdon 1356/96

Rozhodnutí Krajského soudu ze dne 4. května 1923, KR I 128/33

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2004, 5 Tdo 881/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. prosince 1927, (Rc) Rv I 1974/27

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. února 1924, Rv I 1739/23

Rozhodnutí Nejvyššího soudu R 72/02

Rozhodnutí Nejvyššího soudu R 122/53

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. září 2000, 25 Cdo 534/99

Nález Ústavního soudu 144, sv. 16

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. srpna 1999, (Rc) 2 Cdon 756/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2002, 30 Cdo 194/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. července 2009, 29 Cdo 1028/2007

Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 20. června 2001, 22 Cdo 831/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2004, 25 Cdo 1436/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2002, 30 Cdo 1370/2002

Rozsudek nejvyššího soudu ze dne 16. prosince 2004, 33 Odo 854/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu R22/83

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. prosince 1932, (Rc) Rv I 1374/31

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. března 1928, (Rc) Rv II 391/27