Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická
Katedra soukromého práva a civilního procesu

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Kupní smlouva v občanském právu z pohledu navrhovaného občanského zákoníku**

Zpracoval: **František Hons**
Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Josef Pelech PhD.**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Obor: **Právo**

Plzeň 2012

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Kupní smlouva v občanském právu z pohledu navrhovaného občanského zákoníku* vypracoval samostatně pod vedením JUDr. Josefa Pelecha, Ph.D. a uvedl v ní všechny použité zdroje v souladu s právními předpisy a vnitřními předpisy Právnické fakulty Západočeské univerzity v Plzni.

V Bašti dne 22. února 2012 František Hons

# OBSAH


1 ÚVOD 6

2 HISTORICKÝ VÝVOJ 9

2.1 KUPNÍ SMLOUVA V ŘÍMSKÉM PRÁVU 9

2.1.1 OBECNĚ 9

2.1.2 EMPTIO – VENDITIO 12

2.2 KUPNÍ SMLOUVA NA NAŠEM ÚZEMÍ 15

2.2.1 OBDOBÍ STŘEDOVĚKU 15

2.2.2 OBDOBÍ NOVOVĚKU 17

3 KUPNÍ SMLOUVA DE LEGA LATA 22

3.1 ZÁKON Č. 40/1964 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK 23

3.2 ZÁKON Č. 513/1991 SB., OBCHODNÍ ZÁKONÍK 25

3.3 MEZINÁRODNÍ KUPNÍ SMLOUVA 28

4 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PŘIPRAVOVANÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU 29

4.1 HLAVNÍ ZÁSADY 29

4.2 INSPIRAČNÍ ZDROJE 32

5 KUPNÍ SMLOUVA DLE NÁVRHU PŘIPRAVOVANÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU 33

5.1 NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA A JEJÍ SYSTEMATIKA 33

5.2 POJEM A FUNKCE 35

5.3 ODLIŠENÍ KUPNÍ SMLOUVY OD JINÝCH SMLUVNÍCH TYPŮ 36

5.4 VZNIK A ÚČINNOST 37

5.5 PODSTATNÉ OBSAHOVÉ NÁLEŽITOSTI 40

5.5.1 OBECNĚ 40

5.5.2 SMLUVNÍ STRANY 40

5.5.3 PŘEDMĚT 41

5.5.4 KUPNÍ CENA 44

5.5.5 PODSTATNÉ ZÁVAZKY PRODÁVAJÍCÍHO 46

5.5.6 PODSTATNÉ ZÁVAZKY KUPUJÍCÍHO 48

5.6 NEPODSTATNÉ OBSAHOVÉ NÁLEŽITOSTI 49

5.6.1 DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN 49

5.6.2 DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ 51

5.7 FORMA 52

**5.8 NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA 52**
5.8.1 ZPŮSOBY POJETÍ KUPNÍ SMLOUVY 52
5.8.2 OBECNĚ UPLATŇOVANÉ PRINCIPY 54
5.8.3 PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA 56
5.8.4 NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA OD NEOPRÁVNĚNÉHO 59
**5.9 NEBEZPEČÍ ŠKODY NA VĚCI 62**
**5.10 ODPOVĚDNOST ZA VADY 63**
5.10.1 VADY 64
5.10.2 POVINNOSTI STRAN V SOUVISLOSTI S UPLATNĚNÍM PRÁV Z VAD VĚCI 66
5.10.3 PRÁVA Z VADNÉHO PLNĚNÍ 68
5.10.4 ODPOVĚDNOST ZA VADY PŘI PRODEJI ZBOŽÍ V OBCHODĚ 70
5.10.5 ZÁRUKA ZA JAKOST 72
**5.11 KOUPĚ VĚCI NEMOVITÉ 73**
**5.12 PRODEJ ZBOŽÍ V OBCHODĚ 74**
**5.13 KOUPĚ ZÁVODU 75**

**6 KOMPARACE STÁVAJÍCÍ A PŘIPRAVOVANÉ OBČANSKOPRÁVNÍ ÚPRAVY KUPNÍ SMLOUVY 78**

**6.1 OBECNĚ 78**
**6.2 KUPNÍ CENA 80**
**6.3 POVINNOST KUPUJÍCÍHO PROHLÉDNOUT VĚC 81**
**6.4 NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA 81**
6.4.1 OBECNĚ 81
6.4.2 NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA OD NEVLASTNÍKA 83
**6.5 NEBEZPEČÍ ŠKODY NA VĚCI 83**
**6.6 VADY A PRÁVA Z NICH VZNIKLÁ 84**
**6.7 VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ 85**
**6.8 KOUPĚ ZÁVODU 85**

**7 ZÁVĚR 86**

# 1 Úvod

Význam kupní smlouvy je zřejmý z její téměř každodenní přítomnosti v našem běžném životě. Koupě a s ní spojený kontraktační proces se stal v určitých situacích zcela automatizovaným postupem, který je pro jeho účastníky natolik samozřejmý, že si ani neuvědomují jak složitá může tato problematika ve skutečnosti být.

Kupní smlouva představuje zásadní právní institut, bez kterého je dnešní život takřka nepředstavitelný, a to jak pro člověka jako jedince, tak pro společnost a její ekonomiku jako celek. Právní úprava kupní smlouvy je právem považována za těžiště soukromoprávní úpravy smluvních vztahů, neboť právě kupní smlouva je v praxi nejčastěji uzavíraným smluvním typem. Důležitost kupní smlouvy dokazuje rovněž její systematické umístění, není totiž náhodou, že ve většině evropských civilních kodexů je právě kupní smlouva uvedena jako první ze všech smluvních typů. Podobně je tomu i v novém občanském zákoníku, který kupní smlouvu upravuje v rámci ustanovení pojednávajících o závazcích z právních jednání, a to ihned po smlouvě darovací, neboť nový občanský zákoník vychází z logického uspořádání smluvních typů od nejjednodušších ke složitějším.

Téma kupní smlouvy z pohledu navrhovaného občanského zákoníku mě zaujalo nejen z důvodu výše uvedeného takřka každodenního použití tohoto institutu, jenž si vyžaduje dobrou znalost právní úpravy, která může být v budoucnu cenným přínosem, ale rovněž také proto, že až na základě poznání budoucí úpravy a jejího srovnání s úpravou stávající lze získat komplexní pohled na toto téma, jenž má svůj význam především pro širší pochopení institutu kupní smlouvy stejně jako pro případné úvahy de lege ferenda.

Samotná diplomová práce je systematicky členěna do sedmi hlavních kapitol zabývajících se kupní smlouvou z různých úhlů pohledu.

Po první kapitole, kterou tvoří tento úvod následuje nejprve historický vývoj kupní smlouvy. Podrobněji se tato kapitola věnuje úpravě kupní smlouvy v římském právu, neboť právě z ní dodnes vycházejí veškeré moderní právní úpravy a to nejen v otázce kupní smlouvy, ale celého soukromého práva. Na římskou kupní smlouvu chronologicky navazují další právní úpravy, tak jak docházelo k jejich postupnému vývoji na našem území v době středověku a novověku. Pojednání o historickém vývoji kupní smlouvy v rámci novověku považuji za důležité zejména s ohledem na otázku inspiračních zdrojů nového občanského zákoníku, přičemž svůj význam má rovněž pro pochopení historických souvislostí, ze kterých pramení nedostatky stávající právní úpravy.

Následující třetí kapitola pojednává o kupní smlouvě, tak jak je upravena v recentních právních pramenech. Právě roztříštěnost je typickým znakem současné právní úpravy kupní smlouvy. Jelikož naše soukromé právo vychází z dualismu práva občanského a obchodního jsou i závazkové právní vztahy upraveny duplicitně jak v rámci občanského tak obchodního zákoníku. Hovoříme-li o současné právní úpravě, nelze opominout úpravu kupní smlouvy v rámci mezinárodního práva, zejména Vídeňskou úmluvu o smlouvách o mezinárodní koupi zboží. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že tato kapitola příliš nesouvisí s kupní smlouvou podle nového občanského zákoníku, opak je pravdou, neboť právě obchodní kupní smlouva byla hlavním inspiračním zdrojem při tvorbě nové právní úpravy, přičemž je třeba podotknout, že obchodní kupní smlouva samotná našla inspiraci v některých ohledech právě ve výše zmíněné Vídeňské úmluvě. Z této vzájemné provázanosti jednotlivých právních úprav vyplývá i mé přesvědčení o tom, že by v této práci měly být jednotlivé úpravy popsány, a to alespoň v jejich základních rysech.

Na kapitolu pojednávající o kupní smlouvě de lege lata navazuje kapitola čtvrtá, která se obecně zabývá tématem nového občanského zákoníku, a to nejprve z pohledu hlavních zásad, jež se v jeho rámci uplatňuji a dále pak z pohledu inspiračních zdrojů, ze kterých nový občanský zákoník vychází.

Těžiště celé práce představuje kapitola pátá zabývající se úpravou kupní smlouvy dle nového občanského zákoníku. V rámci této kapitoly je podrobně pojednáno o kupní smlouvě z nejrůznějších hledisek, přičemž zejména vzhledem k rozsahu daného tématu není možné zabývat se veškerými otázkami s kupní smlouvou souvisejícími, a tak tato práce obsahuje jen vybrané oblasti, jenž mají pro dané téma zásadní význam, či jejichž podrobnější pojednání je vyžadováno zejména s ohledem na odlišnou stávající právní úpravu. V rámci podkapitol popisujících jednotlivá pojetí kupní smlouvy a nabytí vlastnického práva okrajově zmiňuji také úpravu německou, jenž vychází z odlišných zásad a se kterou mám vlastní zkušenosti získané během studia na Univerzitě v Passau.

Komparaci nové a stávající právní úpravy kupní smlouvy je věnována kapitola šestá, v jejímž rámci jsou shrnuty nejvýznamější odlišnosti obou úprav.

Poslední část diplomové práce tvoří závěr, v rámci kterého je nová úprava zhodnocena a mimo jiné je zde také popsán legislativní proces přijímání nového občanského zákoníku.

Závěrem bych chtěl znovu podotnkout, že vzhledem k rozsahu daného tématu není fakticky možné zabývat se veškerými aspekty kupní smlouvy, neboť i jen jednotlivé

podkapitoly této práce by mohly být samostatným tématem diplomové práce. Cílem této práce tedy není podat komplexní přehled celé problematiky, ale jen vybraných otázek.

# 2 Historický vývoj

Kupní smlouva představuje jeden z historicky nejstarších soukromoprávních smluvních typů. Její prvopočátky je možné nalézt již v období pravěku, kdy docházelo k výměně zboží za zboží. Postupně s vývojem civilizace docházelo k tomu, že se lidé začali specializovat na rozličné činnosti či řemesla. Výsledkem tohoto procesu byla potřeba směny zboží, neboť s rostoucí specializací člověk nebyl schopen plně uspokojit veškeré své potřeby pouze z vlastních zdrojů. Tímto způsobem se vytvářel směnný obchod, který měl zpočátku jen velmi omezený územní charakter. Zprvu docházelo ke směně věcí jen v rámci kmene či rodu, později celé vesnice až došlo k tomu, že zboží bylo směňováno i na větší vzdálenost, čímž vzniklo obchodování na dálku. Směna byla vývojovým předstupněm smlouvy kupní a nejjednodušším způsobem, jak získat cizí věc. Směnu zboží je možné chápat jako nejprimitivnější formu kupní smlouvy spočívající na velmi jednoduchém principu výměny věci za věc. Věc, kterou jsem sám schopen vyprodukovat či s ní disopnovat, vyměním za věc jinou, kterou potřebuji k uspokojení svých potřeb a jež si nemohu nebo nedokážu vyrobit vlastními prostředky. Tímto způsobem lze jednoduše popsat fungování směny.

Peníze, bychom v tehdejší době hledali marně, i přesto však lze v určitých předmětech spatřovat jakési předchůdce peněz, neboť takové předměty byly pro svou vzácnost všeobecně ceněné a ve své podstatě plnily funkci univerzálního prostředku směny podobně jako dnešní peníze. Jednalo se o platidla lokálního charakteru, jimiž byly například mušle, kousky látek atp. I tak se však stále jednalo o směnnou smlouvu, peníze podobné těm, jak je známe dnes, se historicky poprvé objevily až v období starověkého Řecka v Aténách. Tím došlo k tomu, že již nadále nedocházelo jen ke směně zboží za zboží, ale s objevem peněz mohl vzniknout další vývojově vyšší smluvní typ, kterým byla kupní smlouva v pravém slova smyslu.

## 2.1 Kupní smlouva v římském právu

### 2.1.1 Obecně

Historický zrod kupní smlouvy sahá hluboko do nejstarších dob římských dějin, v nichž byly položeny základy současné právní kultury celé kontinentální Evropy. Kupní smlouva se však výrazněji rozvíjí, stejně jako veškeré obligační vztahy, především v období pokročilejšího společenského vývoje, tedy v době, kdy dochází k překonání primárního naturálního hospodářství a ve společnosti se začíná prosazovat směna statků za

peníze. Předpokladem pro rozvoj obligačních vztahů je vyšší stupeň vývoje právního vědomí mezi lidmi, který odpovídá narůstajícím potřebám souvisejícím nejen s obchodními, ale i běžnými civilními vztahy a celkovým pokročilejším stupněm vývoje společenského myšlení.

Kupní smlouva vznikala ve starověkém Římě na základě obligační smlouvy, hovoříme také o tzv. *obligationes ex contractu*. Tato contracta představovala dvou či vícestranné právní jednání *inter vivos*, ze kterého vznikal právní poměr mezi subjekty uznaný civilním právem.[1] Takovýto poměr byl v římském právu označován jako *obligatio*, jenž v dnešní české terminologii odpovídá pojmu závazek, i přesto, že jeho původní význam byl chápán mnohem šířeji, neboť "závazek" znamenal jak dlužníkovu povinnost plnit dluh a tomu odpovídající právo věřitele požadovat plnění, tak rovněž celý právní vztah mezi věřitelem a dlužníkem zahrnujícím veškerá jejich vzájemná práva a povinnosti.[2] Jedná se o právní poměr mezi alespoň dvěma subjekty majícími způsobilost k právním úkonům, přičemž jedna z těchto osob je oprávněna na základě smlouvy požadovat určité ve smlouvě blíže specifikované plnění po druhé straně, která je povinna plnit. Strana oprávněna požadovat plnění je označována jako *creditor*, v dnešní terminologii věřitel, a naopak strana povinná, tedy osoba zavázaná ke splnění určitého závazku vůči věřiteli je označována jako *debitor*, tedy dlužník. *Nomen* je výraz ztělesňující oprávnění věřitele dnes označované jako pohledávka, jemuž na druhé straně musí odpovídat povinnost jiného subjektu poskytnout plnění, označovaná jako *debitum*, tedy dluh. Pro obligační vztahy je příznačné zajištění obligace pro případ nesplnění debita tím, že creditor je oprávněn odejmout náhradu za nesplněné plnění z majetku debitora. Vázanost majetku nahradila prapůvodní vázanost osobní, při které debitor po nesplnění obligace propadal do moci kreditora.

Kontrakty se dále rozlišovaly pomocí různých hledisek, jako například podle formy potřebné k jejich platnému uzavření byly rozlišovány kontrakty formální a neformální. U formálních kontraktů musela být striktně dodržena forma, tedy určitý předem stanovený postup, jenž byl nezbytným předpokladem k tomu, aby mohl kontrakt platně vzniknout. Formální kontrakty jsou charakteristické svou abstraktností, neboť z formy samotné není zřejmé, jaký cíl mají strany v úmyslu. Na základě této skutečnosti jsou formální kontrakty platné i přesto, že z něj není zřejmý hospodářský účel. Formální

[1] Druhý způsob vzniku obligací představují obligationes ex delicto; srov. KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 211

[2] BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002, s. 108

kontrakty byly v římském právu dále členěny do dvou kategorií, a to na kontrakty verbální a literární. Zatímco verbální kontrakty byly uzavírány ústně, vyslovením určitých pevně stanovených formulí, jejichž nedodržení nemohlo vést k platnému vzniku obligací, kontrakty literární vznikaly zápisem do příslušných evidencí.

Naproti tomu stály kontrakty neformální označované rovněž jako bezforemné, které vznikaly bez nutnosti dodržování určitého pevně stanoveného postupu. Platnost takovýchto závazků byla závislá nikoli na formě, ale na rozdíl od formálních kontraktů na účelu neboli kauze, která je určujícím znakem pro konkrétní smluvní typ.

Dalším hlediskem, podle kterého je možné římské obligace dělit, je skutečnost, zda-li stačilo ke vzniku kontraktu prosté souhlasné ujednání, či bylo zapotřebí, aby vedle souhlasu došlo rovněž k předání věci. Obligace, u nichž není třeba předání věci jsou označovány jako konsensuální vycházející ze souhlasu obou stran. Mezi tyto obligace náleží kromě pachtu, nájmu, smlouvy pracovní či smlouvy o dílo a dalších i v našem případě nejdůležitější kontrakt, kterým je tzv. smlouva trhová.[3] V druhém případě hovoříme o obligacích reálných, jež jsou představovány například smlouvou o výpůjčce, půjčce či smlouvou o úschově věci.

Kontrakty mohou zakládat obligační právní vztah, ve kterém je povinným buďto jen jedna ze stran, mluvíme o tzv. jednostranných kontraktech, nebo kontrakty dvoustranné, kdy jsou strany povinny k vzájemnému plnění, tedy každá ze stran vystupuje vůči druhé straně jak v postavení creditora tak debitora. Dvoustranné smlouvy je možné dále členit na smlouvy rovné, ve kterých jsou práva a povinnosti rozděleny mezi strany rovnoměrně a smlouvy nerovné, které opravňují stejně jako kontrakty jednostranné jen jednu ze smluvních stran. Rozdíl mezi nerovnými dvoustrannými kontrakty a kontrakty jednostrannými však spočívá v tom, že z jednostranných kontraktů nemůže za žádné situace vzniknout povinnost někomu jinému než osobě, která se tímto kontraktem sama dobrovolně zavázala. V žádném případě tak nemůže vzniknout povinnost oprávněnému, neboť je zcela nemyslitelné, aby z jednostranných úkonů vznikaly povinnosti druhým osobám. Dvoustranné rovné kontrakty jsou často nazývány jako kontrakty synallagmatické.[4]

[3] BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002, s. 111

[4] K dělení obligací viz SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo Systém a instituce.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. s. 143 a násl.

### 2.1.2 Emptio – venditio

V rámci římského práva byla vytvořena komplexní právní úprava kupní smlouvy. Stejně jako jinde předcházela i v Římě kupní smlouvě smlouva směnná. Při uzavření směnné smlouvy docházelo k výměně zboží za zboží a muselo tak zákonitě dojít ke dvojímu přechodu vlastnictví, neboť oba původní vlastníci své vlastnické právo převáděli vzájemně na druhého, od něhož zároveň vlastnické právo nabývali. Zpočátku bylo ve starověkém Římě řešeno nabývání věcí od jiného vlastníka výhradně formou směny zboží, čímž docházelo k převodu vlastnického práva tzv. z ruky do ruky. Původní vlastnící vzájemně převáděli svá vlastnická práva na druhého bez ohledu na kauzu směny. I v tomto případě docházelo ke směně zboží na základě právní skutečnosti zakládající vzájemná práva a povinnosti. Šlo o vzájemný souhlasný projev vůle (konsensus) směnnou smlouvu uzavřít. Samotný konsensus však ke vzniku kontraktu nestačil, neboť muselo vždy dojít také k fyzickému předání věci. S objevem peněz, jakožto všeobecně přijímaného prostředku směny, navázala na směnu vývojově mladší smlouva o koupi a prodeji, tzv. *emptio – venditio*, tedy smlouva o převodu věci za peníze, označovaná rovněž jako smlouva trhová. Nejprve probíhala koupě a prodej podobně jako vývojově starší směna. Docházelo tak k bezprostřednímu převodu vlastnictví a předání věci současně se vznikem kontraktu. Postupem času se začala jednotlivá stádia jednání subjektů osamostatňovat, až se nakonec převod vlastnictví oddělil od poskytnutí plnění a samotný kontrakt se stal jen jejich kauzou.[5] Z původně reálného kontraktu se tak stal kontrakt konsensuální.

Emptio - venditio, byl dvoustranný rovný kontrakt, což znamená, že smlouvou o koupi a prodeji docházelo ke vzniku vzájemných obligací mezi subjekty tohoto právního vztahu, kterým byl na jedné straně kupec, tzv. *emptor*, a prodatel, tzv. *venditor*, na straně druhé. Prodávajícímu vznikala na základě sjednaného kontraktu povinnost předat předmět koupě, čemuž odpovídala povinnost kupujícího zaplatit za tento předmět smluvenou kupní cenu. Smlouvě samotné musel vždy předcházet návrh k uzavření smlouvy oferentem (*oferta*) a její přijetí oblátem bez jakýchkoliv výhrad (*akceptace*). Pokud by byla oferta přijata s výhradami, nejednalo by se o akceptaci, ale o nový návrh, čímž by došlo k výměně rolí mezi původním oferentem a oblátem. Takto by se postupovalo až do té doby, než by byla jedna z nabídek mezi těmito subjekty bezpodmínečně přijata a stala by se tím perfektní. V římském právu se při kontraktačním procesu uplatňovala tzv. *arrha*, jež představovala určité potvrzení smlouvy a plnila také funkci důkazního prostředku

[5] KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 251

dokládajícím uzavření kupní smlouvy. Většinou jí byla movitá věc menší hodnoty, či peněžní částka, která však nebyla součástí smlouvy a byla poskytována jedním kontrahentem druhému. Po úplném splnění smlouvy docházelo k jejímu vyúčtování. Závěrem celého procesu vzniku smlouvy docházelo ve většině případů k celé řadě nejrůznějších projevů vůle, které však jen demonstrovaly skutečnost úspěšného uzavření kontraktu bez jakékoli právní relevance.[6]

Co se podstatných náležitostí smlouvy o koupi a prodeji týče, lze jmenovat vzájemná práva a povinnosti prodatele a kupce, předmět prodeje a určení jeho ceny.

Prodateli vznikla z kupní smlouvy v první řadě povinnost předat předmět smlouvy do držby kupce, přičemž odpovídal kupci nejen za faktické vady, ale rovněž za vady právní, jež vázly na předmětu kontraktu. Prodávající musel převést své vlastnické právo k předmětu prodeje na kupujícího a umožnit mu nerušený výkon práv vycházejících z převedeného vlastnictví. Nesměla existovat žádná třetí osoba, jenž by měla k předmětu prodeje jakákoli práva, která nebyla kupci v době uzavření smlouvy známa. Prodatel odpovídal za vady faktické, tedy za vlastnosti věci, které byly v kupní smlouvě dohodnuty. Římské právo rozlišovalo, dle publikace římského práva kolektivu autorů Kincl, Urfus a Skřejpek[7], tři základní druhy faktických vad dle stupně jejich závažnosti a tomu odpovídající žaloby, jimiž se tato odpovědnost realizovala. Nejmírnější faktické vady byly vady zjevné, jenž bylo možné zjistit pouhou prohlídkou předmětu a za něž nenesl prodatel odpovědnost. Dalším druhem faktických vad byly vady méně závažného charakteru, proti kterým měl kupec k dispozici tzv. *actio quanti minoris*, prostřednictvím níž se mohl dožadovat snížení trhové ceny. Třetí skupinou vad byly vady závažné, bránící řádnému užívání věci. Kupec se v takovém případě mohl žalobou dožadovat zrušení celého trhu, tzv. *actio redhibitoria*. Mimo výše zmíněné druhy vad existovaly také tzv. vady ediktální, podle ediktu kurulských aedilů, které měl prodatel povinnost hlásit při prodeji otroků a dobytka na římském tržišti. Rovněž tuto odpovědnost z vad bylo možno realizovat zvláštními žalobami.[8]

Vymezení předmětu koupě zvaného "*merx*"[9] představovalo další z obligatorních náležitostí trhové smlouvy. Předmět mohl být určen individuálně, alternativně, či genericky. Předmětem mohla být téměř jakákoliv věc, mohla jí být věc hmotná i nehmotná, movitá i nemovitá, existující i věc, jenž měla teprve vzniknout,

[6] Např. slavnostní přípitek či podání ruky.
[7] KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 251
[8] KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 251
[9] SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo Systém a instituce.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. s. 183

v takovém případě mluvíme o koupi věci budoucí. Koupě věci budoucí mohla být uzavřena s podmínkou vzniku věci či bez ní. Smlouvy bez podmínky jsou označovány jako smlouvy odvážné tzv. aleatorní, naopak smlouvy o koupi uzavřené s podmínkou jsou nazývány jako koupě věci očekávané. Možná však v žádném případě nebyla koupě věci vlastní, neboť taková smlouva byla buďto uzavřena v omylu, nebo na základě donucení, přičemž oba tyto důvody měly stejný následek, neplatnost smlouvy.

Kupní cena musela být vyjádřena v penězích nebo muselo být alespoň možné její objektivní určení. Dle zásady „*premium debet esse iustum*“[10] musela být ujednaná kupní cena spravedlivá, avšak nemusela nutně odpovídat skutečné hodnotě zboží. Ke spravedlivému určení ceny docházelo na základě srovnání cen, za něž byly na tržišti prodávány věci stejné či obdobné. V justiniánském období bylo na rozdíl od období klasického možné se dohodnout na tom, že kupní cenu určí nezúčastněná třetí osoba.

K předání věci docházelo zpravidla bezprostředně po uzavření trhové smlouvy. Pokud však došlo k pozdějšímu předání věci byl kupec oprávněn požadovat po prodateli věc včetně přírůstků a prodatel odpovídal za jakékoliv znehodnocení věci, a to i pokud jej zavinil jen z nedbalosti, neboť kupec neměl možnost s předmětem koupě žádným způsobem nakládat. Takovými přírůstky mohly být plody rostlin či stromů nebo mláďata dobytka. Tato přísná odpovědnost byla zmírněna až v justiniánském období. Od uzavření smlouvy však odpovědnost zatěžovala i samotného kupce a to tehdy, došlo-li ke škodě v důsledku vis maior.

"*Již ve starém Římě se ke kupní smlouvě připojovalo také mnoho vedlejších ujednání zvaných pacta adiecta. Mezi ně patřila například úmluva o předkupním právu zvaná pactum protimiseos nebo tzv. úmluva o znelíbení odpovídající právu zpětné koupě zvaná pactum disciplicentiae*.“[11]

Římské právo představovalo základ pro uspořádání závazkových práv upravených na našem území v právu městském. Výše zmíněná, již v té době velice detailně propracovaná, právní úprava závazkových vztahů zahrnujících rovněž institut kupní smlouvy, představuje dodnes základ, z něhož vycházejí všechny právní řády států kontinentální Evropy. Dalo by se tedy říci, že římské právo žije v právních řádech dnešních evropských států dodnes, naší právní úpravu nevyjímaje.

[10] KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 252
[11] ŠŤOVÍČEK, Jan a Josef VRABEC. *Kupní smlouvy*. Praha: Prospektrum, 2000, s. 6

## 2.2 Kupní smlouva na našem území

### 2.2.1 Období středověku

Trh se zbožím na našem území se s největší pravděpodobností odehrával zprvu jen prostřednictvím jednoduché naturální směny zboží za zboží, neboť o závazkovém právu neexistuje z této doby příliš dochovaných informací.

O jistém mezistupni mezi směnnou smlouvou a smlouvou kupní se zmiňuje až Ibráhím ibn Jákúb v roce 965, který popisoval, že na našem území před tím než byly vynalezeny peníze, plnily jejich funkci lehké šátky z tenké tkaniny. [12] Cena těchto šátků byla neměnná a šátky tak představovaly měřítko, jímž se porovnávala hodnota všech věcí. K ničemu jinému než k placení šátky nesloužily.

K rozvoji závazkových vztahů na našem území docházelo v důsledku narůstajícího objemu směny zboží a s tím souvisejícím rozvojem obchodu. V tomto období docházelo k přechodu od hospodářství majícího naturální charakter k hospodářství založenému na penězích. Postupný vývoj závazkového práva se na našem území odrážel v závazkově právní úpravě tehdejších potřeb společnosti. Typickým rysem nejen tehdejší právní úpravy kupní smlouvy, ale i úpravy závazkových vztahů obecně bylo užívání právních obyčejů, či spíše obchodních zvyklostí v dnešním slova smyslu, pokud pro danou otázku právní úprava zcela chyběla či byla nedostatečná.

Zcizování nemovitostí v této době bylo spojeno s řadou zvyklostí a formalit, jež bylo třeba dodržet pro její platný převod. Takovou formalitou bylo například objíždění hranic pozemku, jenž byl předmětem prodeje či zřizování hraničních mezníků. Postupem času se začaly objevovat první náznaky zveřejňování převodů nemovitostí, ke kterým docházelo formou prohlášení na dvorském sjezdu.[13] Tím se dávala možnost třetím osobám, které měly k prodeji určité výhrady spojené například s existencí jejich práv k prodávané nemovitosti, protestovat proti uzavření takové smlouvy. Výše zmíněné prohlášení lze považovat za prvotní základ dnešních veřejných evidencí.

Nejpropracovanější úpravu závazkových práv lze spatřovat v městském právu obsaženém v městském zákoníku Pavla Kristiána Koldína z roku 1579, které svou systematikou vycházelo z práva římského. Převod vlastnictví byl založen na římskoprávní zásady "*nemo plus iuris ad alienum transfere potest, quam ipse habet*", tedy že nikdo nemůže na druhého převést více práv než náleží jemu samotnému. Zajímavostí je, že

[12] VOJÁČEK, L., K. SCHELLE a V. KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: 2010, s.164
[13] VOJÁČEK, L., K. SCHELLE a V. KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: 2010, s.166

zcizení, ke kterému by došlo v noci, bylo považováno za neplatné. K úplatnému převodu vlastnictví k určité věci docházelo na základě kupní smlouvy, v té době označované jako smlouva trhová. Tím, že bylo zboží vyměňováno za peníze se smlouva trhová odlišovala od převodu věci za věc na základě smlouvy směnné označované jako tzv. *freymark.* Smluvní strany trhové smlouvy byly označovány jako *soukupové*.[14] K vyplacení kupní ceny mohlo dojít jednorázově, či formou sjednaných splátek. Stejně jako v právu římském bylo i na našem území uzavření trhové smlouvy doprovázeno řadou formálních jednání, která nemusela nutně vyvolávat právní následky a sloužila spíše jako určité potvrzení právně perfektní dohody mezi soukupy. Takováto formální jednání byla důsledkem přechodu ke konsensualním kontraktům, jež pro platnost smlouvy nevyžadují předání předmětu prodeje. Takovým aktem byl kupříkladu tzv. *litkup,* který spočíval ve slavnostním zapití za přítomnosti případných svědků. V případě, že při uzavření trhové smlouvy nedošlo k předání předmětu koupě, dával se někdy druhé straně na místo toho tzv. boží peníz, stejně tak jako se dávala *arrha* ve starověkém Římě.[15]

Na základě kupní smlouvy byl prodávající povinen předat kupujícímu předmět prodeje. Za faktické vady movitých věcí původně prodávající neručil, ručení prodávajícího tak bylo omezeno výhradně na to, že prodávaná věc není kradená, přičemž prodej kradené věci byl považován za spolupachatelství při krádeži.[16] Odpovědnost za faktické vady však byla později v městském právu zavedena. Příkladem mohou být vady týkající se koně, jejichž zjištění opravňovalo kupujícího k odstoupení od smlouvy. Za neplatnou byla považována trhová smlouva provedená třetí osobou bez souhlasu vlastníka věci.

Okamžikem sjednání podstatných náležitostí dohody přešla odpovědnost za škodu na kupujícího. Eventuelní užitky přecházely rovněž okamžikem dosažení konsensu mezi stranami. Prodávající byl povinen oznámit kupujícímu závady, pohledávky a služebnosti týkající se předmětu prodeje.

Důslednější právní úpravu s ohledem na svou specifickou povahu si vyžadovaly věci nemovité. Jak v právu zemském tak městském bylo zcizování nemovitostí spojeno se zápisem do veřejných knih. Po vzniku zemských desek byl převod nemovitosti zaznamenáván tzv. deskovým zápisem a to buďto dodatečně ve lhůtě 3 dnů od uzavření písemné smlouvy o prodeji nemovitosti, jejím vložením do zemských desek, či přímo

[14] VOJÁČEK, L., K. SCHELLE a V. KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: 2010, s.164
[15] VOJÁČEK, L., K. SCHELLE a V. KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: 2010, s.164
[16] MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3 přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. s. 133

zápisem před deskovými úředníky.[17] Zápis do zemských desek však tehdy ještě nebyl nutným předpokladem pro přechod vlastnického práva. Prodávající ručil za právní vady nemovitosti, tedy za to, že k nemovitosti nemá práva, jež by byla v rozporu s právy kupce, také někdo jiný. Toto ručení se nazývalo *správa,* spočívající v povinnosti prodávajícího nastoupit na místo kupujícího v případě, že by proti němu uplatňovala práva k nemovitosti třetí osoba.[18]

Podle profesora Malého byly trhy (prodeje) nemovitostí v městském právu veřejně ohlašovány třikrát až čtyřikrát na zasedání městských soudů, aby mohly být proti smlouvě uplatněny případné námitky ze strany městské veřejnosti. Postupně byl však tento zvyk nahrazen pouhým ohlášením prodeje na městské radě. Prodej byl zapsán do městských knih, přičemž zápis musel být proveden nejpozději do jednoho roku od uzavření smlouvy. Tímto zápisem byla nahrazována písemná forma, jenž nebyla obligatorní.[19] Převod se stal perfektní splacením dohodnuté ceny a uplynutím *roku a dne,* pokud nebyl v této lhůtě napaden nebo jestliže byl podaný odpor soudem odmítnut.[20]

Městské právo, které již v 16. století neznalo instituci nedílů, zaručovalo předkupní právo pro příbuzné při prodeji rodového majetku. Uplatnění předkupního práva bylo však omezeno na 14 dnů, popřípadě na 3 měsíce u osob, které žily v cizině.[21]

### 2.2.2 Období novověku

#### 2.2.2.1 Kupní smlouva dle Všeobecného zákoníku občanského č. 946/1811

Obecný zákoník občanský z roku 1811 představoval první ucelenou kodifikaci občanského práva na našem území a byl vyhlášen císařským patentem s platností pro všechny země, jež byly součástí rakouského císařství s výjimkou zemí uherské koruny.

Obsahoval mimo jiné úpravu trhové smlouvy, a to konkrétně v § 1054 - 1089 hlavy dvacáté čtvrté. Trhovou smlouvou se podle této úpravy přenechávala věc za peníze jiné osobě, přičemž kupní smlouva představovala jeden ze způsobů nabytí vlastnického práva. K nabytí vlastnického práva dochází až odevzdáním předmětu koupě. Do té doby náleží

[17] MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3 přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. s. 133
[18] MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3 přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. s. 132
[19] MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3 přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. s. 133
[20] VOJÁČEK, L., K. SCHELLE a V. KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: 2010, s.166
[21] MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3 přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. s. 133

vlastnické právo prodateli. Uzavřením smlouvy vznikají pouze obligační účinky smluvních stran, jež byly tvořeny vzájemnými právy a povinnostmi prodatele a kupitele. Pro přechod vlastnictví je třeba rovněž předání věci, s níž jsou spojovány věcně právní účinky, a to bez ohledu na zaplacení kupní ceny. Kupitel však nemůže zabránit tomu, aby prodatel věc, před tím, než ji předá kupujícímu, prodal znovu někomu jinému. I v tomto případě byla trhová smlouva smlouvou konsensuální.

Ze zákona bylo možné vyčíst vzájemná práva a povinnosti stran, jimiž byla na straně prodatele povinnost věc v době mezi uzavřením smlouvy a předáním věci opatrovat a následně předat kupiteli s veškerým příslušenstvím a na straně kupitele povinnost věc převzít ihned či v dohodnuté době a zaplatit trhovou cenu. Kupní smlouva nevyžadovala, aby byla trhová cena určena, postačilo, že cena byla stranami považována za určitelnou. Podle knihy "*Kupní smlouvy*" autorů Šťovíčka a Vrabce byly podstatnými náležitostmi trhové smlouvy stanovení určité trhové ceny v hotových penězích a určení předmětu trhu. Věc však bylo možno zcizit také dílem za peníze a dílem za jinou věc a trhová cena mohla být určena dodatečně třetí osobou. Sjednaná cena ovšem nesměla odporovat zákonu, zejména neměla být vyšší než taxa, stanovená pro zboží a v žádném případě nesměla být zkrácena přes polovic. V případě, že nebyl kupní peníz zaplacen do odevzdání věci, šlo o tzv. prodej na úvěr.[22]

Předmětem smlouvy mohly být věci hmotné, nehmotné či hromadné, práva k věci cizí, směnky či obchodní tajemství. Dle předmětu trhové smlouvy bylo možné rozlišit koupi věci speciálně určené, koupě druhu či koupě úhrnkem. Platnosti nepozbývaly ani trhové smlouvy, jejichž předmětem byla věc cizí nebo již zničená. Neplatná by ale na rozdíl od dvou výše zmíněných příkladů byla trhová smlouva, jejímž předmětem by byla věc ve vlastnictví kupitele.

Trhová smlouva v obecném zákoníku občanském byla upravena jen v tom rozsahu, který se bezprostředně týkal koupě, pokud došlo k situaci, že určitá otázka nebyla těmito ustanoveními upravena, aplikovala se subsidiárně ustanovení o smlouvě směnné a až poté obecná ustanovení týkající se veškerých smluv.

Ustanovení o trhové smlouvě obsahovala rovněž úpravu týkající se klasických vedlejších ujednání vznikajících při kupní smlouvě, kterými byly zejména předkupní právo, výhrada zpětné koupě, prodej na zkoušku nebo výhrada zpětného prodeje.

[22] ŠŤOVÍČEK, Jan a Josef VRABEC. *Kupní smlouvy*. Praha: Prospektrum, 2000, s. 6

Na základě recepčního zákona č. 11/1918 Sbírky zákona a nařízení, o zřízení samostatného státu československého, se stal obecný zákoník občanský v roce 1918 součástí právního řádu nově vzniklé Československé republiky, kde platil až do roku 1950, kdy byl nahrazen novým občanským zákoníkem.

#### 2.2.2.2 Občanský zákoník z roku 1950

Vznik nového občanského zákoníku, zákona č. 141/1950 Sb., byl výsledkem právnické dvouletky v oblasti občanského práva a účinnosti nabyl dne 1. ledna 1951. Tendence k vytvoření nové občanskoprávní úpravy tu však byly již od vzniku samostatného československého státu. Nový občanský zákoník označovaný jako tzv. střední kodex nastolil v oblasti občanskoprávní úpravy jednotnost, neboť do jeho účinnosti platil Všeobecný občanský zákoník jen na území Česka, nikoliv již na území Slovenska a Podkarpatské Rusi. Vytvoření nového občanského zákoníku mělo za cíl zejména nahradit zastaralý Všeobecný občanský zákoník a směřovalo k diskontinuitě vzhledem ke stávajícím tradičním římskoprávním základům, na nichž bylo tehdejší občanské právo vybudováno.

Celkový charakter zákona odpovídal tehdejší marxistické ideologii a její snaze změnit dosavadní hodnotový systém společnosti. Podle Kuklíka byl nový občanský zákoník vystavěn na principu kolektivního zájmu nadřazeného nad zájmy jednotlivce v duchu politického programu reformy československého právního řádu. Nejvýraznějším dokladem je nová konstrukce vlastnického práva s preferencí socialistických forem vlastnictví, zejména pak vlastnictví státního, stejně jako privilegování tzv. socialistických právnických osob.[23] Hlavním cílem komunistické ideologie, jíž se stal nový občanský zákoník nástrojem, bylo úplné odstranění soukromého vlastnictví a jeho nahrazení vlastnictvím kolektivním. Intenzitu narušení občanskoprávního vývoje a diametrální odlišnost od dosavadních občanskoprávních východisek lze demonstrovat takovými změnami, jako bylo například zrušení institutu res nullius, nebo lépe řečeno jeho nahrazení vlastnictvím státu či zrušení zásady *superficies solo cedit*, což vedlo k překvalifikování stavby na věc nemovitou, ačkoliv ta byla do té doby považována za součást pozemku. Zásadní změna nastala rovněž v oblasti evidence nemovitostí, neboť zápis do pozemkových knih již nadále nebyl nutným předpokladem pro nabytí vlastnického práva k

[23] KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011. s. 342

nemovitosti, neboť k němu docházelo již na základě platné kupní smlouvy. Zápis do pozemkových knih, tím ztratil své konstitutivní účinky zakládající změnu vlastnických práv k nemovitosti a nadále mu byly přiznány jen účinky deklaratorní.

Úprava jednotlivých smluvních typů neprošla narozdíl od výše uvedených skutečností zásadní změnou, nový zákon i nadále obsahoval ustanovení o jednotlivých tradičních smluvních typech.

Samotný zákon byl systematicky členěn do šesti částí, které tvořily úvodní ustanovení, obecná ustanovení, práva věcná, práva závazková, právo dědické a ustanovení přechodná a závěrečná. Kupní smlouva byla upravena v hlavě osmé části čtvrté v § 366 - 382, přičemž byla vymezena jako smlouva, při které se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupující se zavazuje předmět odebrat a zaplatit za něj ujednanou kupní cenu. Úprava v rámci nového zákona se lišila od té předchozí zejména absencí ustanovení o vadách věci a odpovědnosti za ně. Na druhé straně naopak nově obsahovala ustanovení regulující náklady vzniklé při odevzdání věci a prodlení kupujícího. I tento zákon obsahoval vedlejší ujednání při kupní smlouvě. V porovnání s dřívější úpravou byla však nová úprava značně zredukovaná.

#### 2.2.2.3 Občanský zákoník z roku 1964

V letech 1963 a 1964 došlo k razantní revizi soukromého práva vydáním nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., hospodářského zákoníku č. 109/1964 Sb. a zákoníku mezinárodního obchodu č. 101/1663 Sb., jimiž došlo k nahrazení středního zákoníku z roku 1950. Zatímco zákoník občanský se vztahoval na občanskoprávní vztahy, hospodářský zákoník upravoval vztahy mezi tzv. socialistickými organizacemi, jež měly ve společnosti poskytovat veškeré služby. Na tomto jevu lze ilustrovat snahu státu o absolutní kontrolu spotřebitelské poptávky, stejně jako snahu o vytvoření větší závislosti lidí na státem řízených institucích. Snahou státu kontrolovat určitá smluvní ujednání, typicky nakládání s nemovitostmi, ztělesňovala podmíněnost platnosti takového ujednání souhlasem státního orgánu. O platnosti smlouvy o převodu nemovitosti byl oprávněn rozhodovat příslušný správní úřad či státní notářství. Snaha o státní kontrolu v oblasti majetkoprávních dispozic v občanském životě byla v rozporu se zásadou smluvní autonomie, jako jedné ze stěžejních zásad soukromého práva a vedla k vytváření korupčního prostředí, neboť korupce byla mnohdy jediným způsobem, jak bylo možné docílit zamýšlených následků. Tradiční smlouvy uzavírané mezi jednotlivci měly být nahrazeny poskytováním služeb socialistickými organizacemi a smluvní právo tím bylo

odsunuto do pozadí.[24] To neznamená, že by nový zákon neobsahoval ustanovení o jednotlivých smluvních typech, avšak jejich úprava byla značně omezená a nebyly již systematicky řazeny do zvláštní části, ale byly součástí obecných ustanovení zákona. Obligace přestaly pojmově existovat a byly nahrazeny instituty údajně bližšími "lidovému chápání práva", jako byly služby, které byly upraveny v samostatné čtvrté části.[25]

Občanský zákoník byl strukturován do osmi částí, jež byly uvedeny zásadami společnými pro všechny občanskoprávní vztahy. Jednotlivé části představovaly obecná ustanovení, socialistické společenské vlastnictví a vlastnictví osobní, osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků, služby, práva a povinnosti z jiných právních úkonů, odpovědnost za škodu a neoprávněný majetkový prospěch, dědění a závěrečná ustanovení. Klíčovou roli v této úpravě hrály především výše zmíněné služby.

V druhé hlavě páté části označené názvem "jiné smlouvy" byly upraveny smlouvy, které mezi sebou mohli občané uzavírat. Kupní smluva byla vymezena v § 399 jako smlouva, zakládající povinnost prodávajícího odevzdat věc kupujícímu a povinnost kupujícího věc převzít a zaplatit za ni dohodnutou cenu. Cena nesměla být v rozporu s právními předpisy. V případě, že by se nedalo takto cenu určit, musela být stanovena odhadem. V této části zákona byly upraveny kupní smlouvy uzavírané mezi občany, nikoli však mezi občanem a socialistickou institucí, neboť ty byly upraveny ve čtvrté části týkající se služeb, až na vyjímku, kdy prodávajícím byl občan a socialistická organizace vystupovala na straně kupujícího. Ustanovení o koupi se vztahovala jak na věci movité tak věci nemovité, přičemž tato ustanovení bylo rovněž možné přiměřeně použít i na vztahy týkající se výměny. Vlastnické právo přecházelo na kupujícího okamžikem převzetí movité věci, nebylo-li stranami dohodnuto jinak. Jiná byla již výše uvedená úprava nabytí vlastnického práva k nemovitostem, neboť byla opuštěna teorie vycházející z konstitutivních účinků právně perfektní kupní smlouvy a deklaratorního charakteru zápisu vlastnického práva do pozemkových knih a došlo k zavedení registrace příslušným státním úřadem či státním notářstvím, které bylo podmínkou pro platný převod vlastnického práva k nemovitosti.

Zejména v souvislosti s historickými událostmi a společenským vývojem na našem území, bylo třeba občanský zákoník z roku 1964 novelizovat a docílit tak jeho souladu s potřebami demokratické společnosti. Občanský zákoník byl doplňován a měněn řadou

[24] KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011. s. 370
[25] DVOŘÁK, J. in PAUKNEROVÁ, M., TOMÁŠEK, M. et al. *Nové jevy v právu na počátku 21. století IV. Proměny soukromého práva,* Praha: Karolinum, 2009. s. 87

novelizací, z nichž nejpodstatnější novelu představoval především zákon č. 509/1991 Sb., který přinesl zcela novou úpravu kupní smlouvy, přičemž z tehdy platného občanského zákoníku převzala jen dvě ustanovení, jež bychom dnes mohli najít v § 588 a § 589.[26] Těmito novelami došlo především k posílení principu autonomie vůle bez zásahů státu.

## 3 Kupní smlouva de lega lata

Před samotným výkladem o kupní smlouvě z pohledu návrhu občanského zákoníku[27] pokládám za podstatné nejprve alespoň v hrubých rysech nastínit kupní smlouvu, jak je upravena v rámci našeho současného právního řádu. Odůvodněnost tohoto postupu lze spatřovat nejen v nutnosti poskytnout širší ucelenější pohled na problematiku kupní smlouvy, ale rovněž v potřebě znát inspirační zdroje jednotlivých úprav pro jejich lepší pochopení.

Úvodem je třeba zmínit, že kupní smlouva je v současné době upravena v celé řadě právních předpisů, stěžejní místo mezi nimi zaujímá Občanský zákoník č.40/1964 Sb., který obsahuje základní obecné vymezení kupní smlouvy. Občanský zákoník obsahuje úpravu kupní smlouvy neobchodní povahy, přičemž obchodní kupní smlouva je upravena samostatně ve speciálním zákoně, jímž je obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.

Obchodní zákoník obsahuje vedle zákoníku občanského druhou komplexní a velice podrobnou úpravu tohoto institutu a zavádí tak do našeho právního řádu určitou dvoukolejnost v oblasti regulace kupní smlouvy, neboť zvláštní ustanovení obsažená v Občanském zákoníku nelze použít na obchodní kupní smlouvu. Tento dualismus vychází z tradičního rozdělení soukromého práva na právo občanské a právo obchodní, přičemž obě právní odvětví jsou upravena odděleně ve vlastních kodexech. Rozdvojenost dnešní soukromoprávní úpravy, jež má své historické příčiny, je v současných moderních právních řádech zpravidla nahrazována úpravou jednotnou.

Specifikem obchodní kupní smlouvy je zejména to, že smluvními stranami mohou být výhradně podnikatelé uzavírající tuto smlouvu v souvislosti se svou podnikatelskou činností. V opačném případě, kdy alespoň jedna ze stran není podnikatelem či je smlouva sice uzavírána mezi podnikateli, ale nikoli v rámci jejich podnikatelské činnosti, se právní

[26] ELIÁŠ, Karel. et al. *Občanský zákoník Velký akademický* komentář. 2. svazek. § 488-880. Praha: Linde, 2008, s. 1719

[27] Je-li v následujícím textu uvedena zkratka NOZ nebo pojem nový občanský zákoník či osnova občanského zákoníku míní se tím vždy Návrh občanského zákona ve svém konečném znění v jakém byl přijat, stejně tak je-li v textu uveden paragraf bez označení zákona či pojem "zákon" bez bližší specifikace, míní se tím vždy výše uvedený Návrh občanského zákona, neplyne-li z textu něco jiného.

vztah řídí Občanským zákoníkem. Obchodní kupní smlouva je omezena nejen co do subjektů, které ji mohou mezi sebou uzavřít, ale navíc je omezena i co do svého předmětu, neboť jím mohou být výhradně věci movité. Pokud je předmětem koupě nemovitost, řídí se kupní smlouva režimem občanského zákoníku a to ust. § 588 a násl., neboť tento smluvní typ není v obchodním zákoníku upraven.[28]

Vedle výše zmíněných dvou hlavních úprav kupní smlouvy je třeba zmínit rovněž mezinárodně právní úpravu kupní smlouvy upravenou normami mezinárodního práva soukromého, jež se uplatní v případě uzavření kupní smlouvy s tzv. mezinárodním prvkem. Z mezinárodněprávních pramenů lze uvést zákon o mezinárodním právu soukromém a procesním č. 97/1963 Sb. či Úmluvu OSN o mezinárodní kupní smlouvě z roku 1980, nazývanou též jako Vídeňská úmluva.

Některé specifické druhy kupní smlouvy upravují kromě těchto tří hlavních zákonů (Občanského a Obchodního zákoníku a Vídeňské úmluvy) i některé další zákony.[29]

### 3.1 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Kupní smlouva dle recentní právní úpravy je upravena v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., v jeho osmé části hlavy druhé. Konkrétně se jedná o § 588 - 627 upravující společně jak smlouvu kupní tak směnnou. Druhá hlava osmé částí Občanského zákoníku se dále systematicky dělí do čtyř oddílů, jimiž jsou obecná ustanovení o kupní smlouvě, vedlejší ujednání při kupní smlouvě, směnná smlouva a zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě. Posledně jmenovaný oddíl upravující kupní smlouvu pří prodeji zboží v obchodě představuje zvláštní typ kupní smlouvy. V důsledku celé řady novel Občanského zákoníku je systematika právní úpravy kupní smlouvy poněkud nelogická. Kupní smlouva obecně je rovněž upravena i na jiných místech Občanského zákoníku, a to v obecných ustanoveních a dále pak v části páté upravující spotřebitelské smlouvy. Spotřebitelské kupní smlouvy jsou veškeré kupní smlouvy, vystupuje-li na jedné straně spotřebitel a dodavatel na straně druhé. Je důležité zmínit, že právní úprava kupní smlouvy obsažená v Občanském zákoníku se použije vždy, nestanoví-li zvláštní právní úprava jinak.

Kupní smlouvou se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě do vlastnictví a kupující se naopak zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit za něj dohodnutou kupní cenu. K platnému vzniku kupní smlouvy je zapotřebí, aby se její strany

[28] Viz rozsudek NS ČR Cdo 273/1998.
[29] Např. zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, zákon č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích či zákon č. č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

dohodly na podstatných náležitostech, jimiž je předmět koupě a kupní cena. Kupní smlouva je typickým synallagmatickým právním vztahem, pro něž je typická vzájemná podmíněnost plnění, to však nebrání tomu, aby si strany kupní smlouvy dohodly dobu plnění odchylně. Další z možných druhů chápání pojmu synallagma je vzájemná ekvivalentnost plnění.

Předmětem kupní smluvy mohou být věci určené individuálně, druhově, hromadně, úhrnně či celý soubor věcí, které nejsou vyňaty z občanskoprávních dispozic či dispozic s nimi není omezena.[30] Předmětem kupní smlouvy mohou být mimo věcí dále také práva nebo jiné majetkové hodnoty, jejichž povaha to připouští, a v neposlední řadě rovněž byty a nebytové prostory. Předmět koupě nemusí nutně existovat v okamžiku uzavření kupní smlouvy, například koupě budoucích plodů. V případě, že by byla předmětem koupě věc, jež již neexistuje, nemohla by být taková smlouva platná z důvodu počáteční nemožnosti plnění. Dostatečné určení předmětu kupní smlouvy je předpokladem platnosti takové smlouvy. Jsou-li předmětem smlouvy práva, jedná se o postoupení pohledávky.

Kupní cena představuje druhou z podstatných náležitostí kupní smlouvy, s nimiž Občanský zákoník spojuje platnost smlouvy. Občanský zákoník ve svém § 589 požaduje pro vznik kupní smlouvy sjednání kupní ceny a odlišuje se tak tímto ustanovením od obchodně právní úpravy tohoto institutu, jež stranám dovoluje, aby byla kupní smlouva sjednána i bez této náležitosti. Cena musí být sjednána v souladu s obecně závaznými právními předpisy, takovým předpisem je zákon o cenách č. 526/1992 Sb. v opačném případě, tedy při stanovení vyšší ceny, než tento zákon připouští, je takové ujednání odporující zákonu relativně neplatné. Na ujednání o kupní ceně by se tak hledělo jako na neplatné, za předpokladu, že by se ten, jenž je neplatným ujednáním dotčen, této neplatnosti dovolal. V opačném případě by bylo ujednání o určení ceny i přesto, že by bylo v rozporu se zákonem, platné. Zákon o cenách ponechává sjednání cen především na dohodě smluvních stran, výjimkou je stanovení cen regulovaných tímto předpisem.[31]

Vlastnické právo k předmětu koupě nenabývá kupující okamžikem uzavření kupní smouvy. Kupní smlouva má za následek pouhý obligační vztah mezi prodávajícím a kupujícím, tedy povinnost prodávajícího věc předat a tomu odpovídající povinnost kupujícího zaplatit dohodnutou kupní cenu. Vlastnické právo přechází na kupujícího až s předáním věci, nebylo-li ujednáno jinak. Odchylná úprava platí pro věci nemovité, ke

[30] Např. dle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele nesmí být prodávány nebezpečné výrobky či výrobky nebezpečné svou zaměnitelností s potravinami.
[31] Viz R 30/1992.

kterým se vlastnické právo nabývá až okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva

Občanský zákoník upravuje rovněž otázku nebezpečí škody na věci. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně jeho užitků, přechází na kupujícího okamžikem nabytí vlastnictví, není-li dohodnuto jinak.[32]

Občanský zákoník nepředepisuje pro uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou věci movité, práva či jiné majetkové hodnoty, zvláštní formu. Na základě smluvní svobody stran je možné, aby si strany mezi sebou sjednaly jako obligatorní písemnou formu i pro případ koupě věcí movitých. Nedodržení takového ujednání by mělo za následek relativní neplatnost kupní smlouvy. Opačně je tomu v případě, že předmětem kupní smlouvy je nemovitost. Občanský zákoník totiž stanoví pro takové případy obligatorní písemnou formu kupní smlouvy, jejíž nedodržení vede k absolutní neplatnosti kupní smlouvy, tedy ex lege, nezávisle na tom, zda-li se takové neplatnosti některá ze stran dovolá či nikoli. K platnosti písemné kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost, je zapotřebí, aby byly podpisy smluvních stran smlouvy na téže listině.

Mimo výše nastíněných obecných ustanovení regulujících matérii kupní smlouvy jak je upravena v rámci Občanského zákoníku obsahuje tento zákon tradičně úpravu jednotlivých vedlejších ujednání u kupní smlouvy. Jedná se o tři základní vedlejší ujednání, jež jsou Občanským zákoníkem specifikována podrobněji. Zákonný výčet vedlejších ustanovení má demonstrativní charakter a stranám kupní smlouvy tak nic nebrání v tom, aby se dohodly i na jiných vedlejších ujednáních, která mají zpravidla podobu nejrůznějších rozvazovacích či odkládacích podmínek.

### 3.2 Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

Obchodní kupní smlouva patří stejně jako kupní smlouva dle Občanského zákoníku k jednomu z nejdůležitějších smluvních typů v obchodněprávní oblasti. O této skutečnosti svědčí především to, že obchodní kupní smlouva je jednou z nejčastěji uzavíraných smluv mezi podnikateli. Jak již bylo uvedeno výše, úprava tohoto institutu obsažená v Obchodním zákoníku je tak obsáhlá a komplexní, že není důvod používat pro obchodní kupní smlouvu ustanovení občanského zákoníku. Ustanovení Občanského zákoníku se tak pro obchodní kupní smlouvu nepoužijí a to ani subsidiárně.[33] Za hlavní inspirační zdroj, ze

[32] § 590 Občanského zákoníku.
[33] S výjimkou úpravy týkající se vedlejších ujednání při kupní smlouvě, viz. § 601 a násl. Občanského zákoníku.

kterého úprava obchodní kupní smlouvy vychází je považována Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží.

Jak již bylo nastíněno výše, obchodní kupní smlouva je uzavírána mezi podnikateli, pokud je uzavírána v souvislosti s jejich podnikáním. Zařazení obchodní kupní smlouvy mezi tzv. relativní obchody vyplývá z § 261 odst. 3 Obchodního zákoníku. Výchozím kritériem pro použití obchodně právní úpravy kupní smlovy je tudíž účel, jenž strany sledují při jejím uzavření. Kupní smlouva se tak bude řídit Obchodním zákoníkem i v tom případě, že některé z takto nabytých věcí budou po uzavření smlouvy kupujícím použity k činnosti nesouvisející s jeho podnikaním. Užití obchodního zákoníku je naopak vyloučeno za situace, kdy podnikatel koupí od prodávajícího věc za účelem svého podnikání, ale tento účel není druhé straně zjevný, tedy není zřejmé, že kupující je podnikatelem. Obchodní zákoník však v § 262 umožňuje užít obchodně právní úpravu kupní smlouvy i na jiné případy, pokud se tak smluvní strany dohodnou. Takto vzniklá kupní smlouva musí mít obligatorně písemnou formu, přičemž ustanovení obchodního zákoníku se užijí pro obě strany. Ujednáním o tom, že jejich právní vztah se řídí obchodním zákonem, nevylučuje použití ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhézních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení chránící spotřebitele, ta je dle dikce obchodního zákona třeba použít vždy, je-li to ve prospěch strany, která není podnikatelem. Obchodní charakter nemá kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, ani když by byla uzavřena mezi podnikateli v souvislosti s jejich podnikatelskou činností. Jedinou výjimkou je zvláštní druh kupní smlouvy obsažené v Obchodním zákoníku, jíž je smlouva o prodeji podniku, pokud je nemovitost jeho součástí, a to i v případě, že by jednou ze smluvních stran byl nepodnikatel.

Úprava kupní smlouvy v Obchodním zákoníku je velice podrobná, našli bychom ji v § 409 - 470. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu. Ve smlouvě musí být kupní cena dohodnuta nebo musí v ní být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít ji i bez určení kupní ceny. V tomto případě je kupující povinen zaplatit kupní cenu stanovenou podle § 448 (tedy cenu obvyklou).[34] Kupní smlouva musí kromě přesné identifikace smluvních stran obsahovat podstatné části základního ustanovení, jímž je § 409 Obchodního zákoníku:[35]

[34] § 409 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník.
[35] MAREK, Karel. *Obchodněprávní smlouvy* 3. akt. vyd. Brno: Masarykova universita, 2002. s. 102

- stanovení předmětu koupě tj. zboží (movité věci),
- sjednání závazku prodávajícího dodat zboží,
- sjednání závazku prodávajícího převést vlastnictví ke zboží,
- sjednání závazku kupujícího zaplatit kupní cenu,
- sjednání ceny zákonem určeným způsobem, event. musí z jednání o uzavření smlouvy vyplývat vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny (viz. ustanovení § 409 odst. 2 a § 448 Obchodního zákoníku).

Vedle výše vyčtených podstatných náležitostí dochází při uzavírání kupních smluv k celé řadě dalších ujednání, která mohou mít i formu odkazu na všeobecné obchodní podmínky.

Obchodní zákoník nepřikazuje k platnému uzavření kupní smlouvy písemnou formu. V obchodní praxi běžně dochází k uzavírání kupních smluv provedení určitého úkonu, např. převzetím zboží dodaného na základě předchozí objednávky. Tento způsob uzavírání kupní smlouvy je judikaturou bez výhrad uznáván.[36] Kupující je ze zákona povinen zaplatit za zboží kupní cenu a převzít dodané zboží. Mimo těchto hlavních povinností musí kupující podniknout veškeré úkony, potřebné dle smlouvy či ustanovení Obchodního zákoníku k tomu, aby prodávající mohl splnit svou povinost dodat zboží. Jedná se zejména o jeho dodatečné určení vlastností, formy či jiných parametrů zboží.

Naopak prodávající je vůči kupujícímu povinen k dodání zboží, jež je předmětem koupě, dále musí kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva ke zboží a eventuelně předat doklady vztahující se ke zboží. V obchodní praxi jsou ke stanovení podrobností ohledně dodání zboží často užívány doložky uvedené ve vykládacích pravidlech. [37]

Závěrem lze o obchodní kupní smlouvě konstatovat, že je ze všech smluvních typů upravených v tomto zákoně nejobsáhlejší, přičemž většina ustanovení má dispozitivní charakter. Místy tíhne tato úprava k až přílišné kazuistice, která je jí spíše na škodu, neboť i sebepodrobnější úprava nemůže postihnout všechny myslitelné situace, jež mohou nastat. Vzhledem k dispozitivnosti většiny ustanovení, by bylo rozumnější nechat na smluvních stranách, aby se v konkrétním případě samy dohodly na podrobnostech kupní smlouvy. Právě obchodní kupní smlouva byla použita jako hlavní inspirační zdroj pro novou občanskoprávní úpravu v NOZ.

[36] Viz NS ČR 1 Odon 119/1997.
[37] Příkladem jednotných výkladových dodacích doložek jsou International Commercial Terms tzv. INCOTERMS a na ně navazující International Trade Terms tzv. INTRATERMS.

### 3.3 Mezinárodní kupní smlouva

S rozvojem mezinárodního obchodu dochází stále častěji k uzavírání kupních smluv s tzv. mezinárodním prvkem. Jedná se o případy, kdy jedna ze stran kupní smlouvy je cizincem nebo právní vztah vzniklý na základě kupní smlouvy zasahuje do více států, například je-li objekt v cizině.

Základní právní úpravu obsahuje zejména zákon č.97/1964 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, který se použije vždy, nestanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného. Dalším významným pramenem je v naší právní úpravě Vídeňská úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží. Mezinárodní charakter mají rovněž některá ustanovení Obchodního zákoníku pojednávající o závazkových právních vztazích v mezinárodním obchodu.[38]

Za mezinárodní kupní smlouvu je možné označit takovou smlouvu, jejíž strany nemají bydliště, místo podnkání či sídlo na území jednoho státu, případně předmět kupní smlouvy má být přesunut do jiného státu. V případě, že právní vztah vzniklý z kupní smlouvy obsahuje cizí prvek, řídí se tento vztah normami mezinárodního práva soukromého, neboť v takovém případě dochází ke kolizi dvou a někdy i více právních řádů, je třeba nejprve určit, jakým právem se bude tento konkrétní vztah řídit, tedy určit tzv. právo rozhodné. To může být určeno na základě shodné vůle smluvních stran. V takovém případě hovoříme o tzv. volbě práva, vycházející ze zásady, že je zcela v kompetenci stran určit jakým právním řádem, se bude jejich právní poměr a vztahy z něho vzniklé řídit. Není vyloučeno, že si strany takto zvolí právní řád některé třetí země, i to záleží zcela na jejich vůli, v praxi se však s takovýmto ujednáním setkáme spíše sporadicky. Volba práva pro závazkové právní vztahy je v našem právním řádu upravena v § 9 zákona o mezinárodním právu soukromém.

Mezinárodní kupní smlouva si vyžádala zvláštní hmotněprávní úpravu a v roce 1980 tak vznikla Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží.[39] Byla vytvořena v rámci Komise pro mezinárodní právo obchodní. Definuje smlouvu o mezinárodní koupi zboží jako smlouvu mezi stranami, které mají místa podnikání v různých státech, a) jestliže tyto státy jsou smluvními státy nebo b) jestliže se má užít některého smluvního státu podle mezinárodního práva soukromého. Mezinárodní kupní smlouva nebude podléhat režimu Vídeňské úmluvy, pokud alespoň jedna ze smluvních stran nebude mít místo podnikání ve smluvním státě této úmluvy. Strany mohou samy vyloučit použití Vídeňské úmluvy, a to

[38] § 729 a násl. Obchodního zákoníku.
[39] Dále jen "Vídeňská úmluva".

jako celku nebo jen jejích určitých ustanovení. Nepoužije-li se Vídeňské úmluvy, musí být určeno rozhodné právo dle ustanovení mezinárodního práva soukromého.

Vídeňská úmluva nestanoví výslovně podstatné náležitosti kupní smlouvy. Lze na to také usuzovat z jejího článku 4, podle něhož upravuje pouze uzavírání kupní smlouvy a práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího vznikající z kupní smlouvy. Pokud v ní není stanoveno něco jiného, její úprava se nedotýká zejména platnosti smlouvy nebo kteréhokoliv jejího ustanovení nebo jakékoliv zvyklosti a účinku, který může mít smlouva na vlastnické právo k prodávanému zboží.[40] Podstatné náležitosti kupní smlouvy lze vyvodit nepřímo z článku 14, který stanoví nutné náležitosti návrhu na uzavření smlouvy. Jsou jimi specifikace zboží a stanovení kupní ceny, eventuelně je možné, aby smlouva obsahovala ustanovení, které umožní jejich určení. Narozdíl od kolizních ustanovení, které jen odpovídají na otázku, kterým právním řádem se bude daný vztah řídit, stanoví Vídeňská úmluva konkrétní práva a povinnosti smluvních stran.

Obsah Vídeňské úmluvy je členěn do následujících čtyř částí. První část vymezuje samotný předmět úpravy a obecná ustanovení. Druhá část upravuje proces uzavírání mezinárodní kupní smlouvy. Třetí část určuje vzájemná práva a povinosti smluvních stran mezinárodní kupní smlouvy. Poslední čtvrtá část obsahuje závěrečná ustanovení.

Tato smlouva vstoupila v platnost 1.1.1988, pro tehdejší ČSFR se stala součástí právního řádu 1.4. 1991. Po rozdělení ČSFR vstoupila ČR do této úmluvy.[41]

# 4 Základní východiska připravovaného občanského zákoníku

## 4.1 Hlavní zásady

Dle důvodové zpráv vidí NOZ svůj základní cíl ve vytvoření standardního občanského zákoníku kontinentálního typu s respektem k tradici středoevropského právního myšlení. Hlavními přístupovými hledisky, o něž se návrh opírá, jsou konvence, diskontinuita[42] a integrace.[43]

NOZ výslovně stanoví výkladové pravidlo, že každé ustanovení soukromého práva, lze vykládat ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se

[40] KUČERA, Z., M. PAUKNEROVÁ, K. RŮŽIČKA a kolektiv. *Právo mezinárodního obchodu*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. s. 218
[41] ROZEHNALOVÁ, Naděžda. *Právo mezinárodního obchodu*. Praha: ASPI, a.s., 2006. s. 249
[42] Právě diskontinuita je předmětem časté kritiky z řad odborné veřejnosti, viz HANDLAR, Jiří. Nový občanský zákoník - nenaplněná východiska. *Právní rozhledy*. 2010, č. 23
[43] ELIÁŠ, Karel a Bohumil HAVEL. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. r.o., 2009. s. 256

zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Právo nemá být bezhodnotovým nástrojem formálního prosazování zákona, čehož jsme u dnešní rozhodovací praxe soudů často svědky. Judikatura se naopak musí odpoutat od přílišné formální vázanosti na zákon a musí vycházet z určitého hodnotového systému, jež je v NOZ jasně uveden. "*Základní smysl je v pojetí, že přirozená práva představují limit pro zákon a nikoliv naopak. Se zřetelem k tomu se navrhuje formulovat výslovné pravidlo, že výklad zákona (ve smyslu judikatury Ústavního soudu tzv. jednoduchého práva) může být správný jen jde-li o výklad vykazující ústavní konformitu a respektující obecné právní principy plynoucí z ústavního pořádku, jakož i obecné zásady soukromého práva*."[44]

V úvodu zákona jsou vyjmenovány některé zásady, na kterých spočívá soukromé právo a na nichž staví i tento zákon. Zásady mají vést především k zamezení přehnaného právního formalismu a překrucování zákona, přičemž jejich hlavní funkcí je funkce interpretační. Z těchto zásad lze uvést: právo na ochranu života a zdraví, svobody, cti, důstojnosti a soukromí, pacta sunt servanda, zvláštní zákonná ochrana rodiny, rodičovství a manželství, nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží.[45] Zákoník se však neomezuje jen na právní zásady v něm výslovně uvedené, ale vychází také z dalších obecně uznaných zásad spravedlnosti a práva.

"*Hlavní myšlenkou osnovy je respekt k iniciativě jednotlivce: snaha ponechat jí prostor a dát co nejširší ochranu*."[46] Iniciativu jednotlivce je třeba chápat v souvislosti s autonomií vůle, jež je v NOZ nikoliv náhodou zmiňována ze všech zásad nejčastěji. Jelikož hlavním účelem občanského zákoníku má být především svobodné utváření soukromého života, je právě na autonomii vůle kladen zásadní důraz. Tímto principem je prostoupen celý NOZ. Sám autor jej považuje za nejvyšší soukromoprávní princip vůbec a polemizuje s názorem Knappové[47], která vidí nejvyšší pricip soukromého práva v rovnosti stran.[48] Profesor Eliáš shledává příčinu tohoto odlišného pohledu v totalitním zákonodárství, jež vzhledem k socialistické ideologii prosazovalo zásadu rovnosti s takovým důrazem, že "došlo k popření základních funkcí občanského zákoníku, k rozbití

[44] Důvodová zpráva k § 2 NOZ.
[45] Viz § 3 odst. 2 NOZ.
[46] ELIÁŠ, Karel. Další etapa zrodu. *Právní rádce*. 2008, č. 4
[47] KNAPPOVÁ, M., J. ŠVESTKA, J. DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné 2*, 4. akt. vyd. Praha: ASPI, 2006. s. 51
[48] ELIÁŠ, Karel a Bohumil HAVEL. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. r.o., 2009. s. 257

jednoty soukromého práva a k ideologickému popření jeho existence".[49] Přidáme-li argument přirozené nerovnosti mezi fyzickými i právnickými osobami, je zřejmé, že zásada rovnosti jako nejvyšší princip soukromého práva nemůže uspět. Autonomie vůle spočívá ve svobodné vůli člověka řídit svůj vlastní právní osud a projevuje se v několika rovinách. Příkladem může být smluvní autonomie, spočívající ve svobodné volbě při výběru kontrahenda, smluvního typu, obsahu smlouvy a její formy či uzavření smlouvy vůbec.[50] Člověku tak má být zákonem poskytnut co nejšířeji vymezený prostor pro jeho soukromou iniciativu, bez neopodstatněných zásahů. Nevylučuje-li, pak NOZ podstatně ztěžuje svévolné zasahování veřejné moci do privátních poměrů osob.[51] Zákon tak má vystupovat do popředí jen pokud nedojde k dohodě. Sám autor zákona popisuje toto východisko následovně: "*Kdo myslí hlavně na svůj klid, žehrá, že po přijetí zákoníku bude s lidmi více práce. Kdo myslí na mocenské postavení a zájem rozhodovat o soukromých věcech člověka libovolně, nerad nese, že ho nový kodex omezí. Kdo chce moc, nechce být zákonem vázán: a naopak, kdo je bez právní invence, chce místo zákona kuchařku svazující život k nenadechnutí. Osnova usiluje jít středem mezi oběma extrémy*."[52] Privilegované postavení autonomie vůle vychází z hodnot, jež mají být v moderním demokratickém právním státě uznávány. Jsou jimi v prvé řadě úcta k lidské svobodě a ochrana jeho přirozených práv. Člověk a jeho zájmy tak představují těžiště celého zákona.

"*Oproti současnému stavu, kdy je uplatněna především kogentnost právní úpravy a absolutní neplatnost právních úkonů, dojde-li k porušení právního předpisu, prolomená v širší míře jen pro obchodní závazkové vztahy, kde se vychází z dispozitivnosti právní úpravy s taxativním výčtem kogentních ustanovení a ze zásady relativní neplatnosti právních úkonů, je-li stanovena pouze na ochranu některého účastníka, návrh ponechává pro veškeré závazkové vztahy co nejširší dispozitivnost úpravy a vychází ze zásady relativní neplatnosti právních jednání."*[53] NOZ zakotvuje v § 574 právní domněnku, jež stanoví, že na právní jednání je třeba hledět spíše jako na platné než neplatné. Ať už má být vymezen soukromé iniciativě co nejširší prostor, musí být přeci jen stanoveny hranice, které nelze

[49] ELIÁŠ, Karel a Bohumil HAVEL. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. r.o., 2009. s. 257

[50] V určitých případech může vyplývat povinnost uzavřít smlouvu (smluvní přímus) ex lege či ze smlouvy o smlouvě budoucí.

[51] ELIÁŠ, Karel a Bohumil HAVEL. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. r.o., 2009. s. 18

[52] ELIÁŠ, Karel. Další etapa zrodu. *Právní rádce*. 2008, č. 4

[53] TOMSA, Miloš. Obchodní závazky a nový občanský zákoník, *Obchodní právo.* 2010, č. 1

překročit. Takovouto hranici tvoří dobré mravy a veřejný pořádek na straně jedné a práva druhých osob na straně druhé.[54]

### 4.2 Inspirační zdroje

NOZ má co do věcných řešení tři základní zdroje. První a pravděpodobně nejvýznamnější z nich lze spatřovat v návrhu občanského zákoníku z roku 1937, který však vzhledem k historickým souvislostem spojeným s druhou světovou válkou nebyl nikdy přijat. Tento návrh vycházel z Obecného občanského zákoníku z roku 1811, který je pro svůj liberální přístup a propracovaný filozofický základ i v dnešní době stále považován za jeden z vrcholných občanskoprávních kodexů Evropy. Návrh občanského zákoníku z roku 1937 šel cestou mírné revize Obecného občanského zákoníku za současného přihlížení jak k dosavadním praktickým zkušenostem s jeho aplikací, tak i k zahraničním civilním kodexům, zejména k BGB, ZGB a Code civil.[55] Vzhledem ke skutečnosti, že Obecný občanský zákoník platil na našem území až do roku 1950 a vzhledem k jeho důležitému významu pro naše soukromé právo, jenž nebyl ani po více jak půl století zapomenut, lze předpokládat, že návrat k této tradici a to i v její značně pozměněné formě, může být tou správnou cestou.

Druhým zásadním zdrojem pro tvorbu NOZ jsou normy, jež byly pro autora zákona při jeho tvorbě závazné. Je jím především ústavní pořádek České republiky v čele s Listinou základních práv a svobod. Stejně tak, jako mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, nařízení a směrnice přijaté na úrovni EU, jakož i návrhy vznikající na této úrovni.

Třetí ze základních zdrojů NOZ představují zahraniční vzory. Není tajemstvím, že se NOZ nechal inspirovat občanskými zákoníky ostatních evropských zemí.[56] Jsou však odmítány spontánní nápady a pokusná řešení, dochází k přejímání toho, co je osvědčené a funkční ve většině evropských států."[57]

---

[54] Dle § 527 NOZ je neplatné právní jednání, které zjevně odporuje dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu nebo jej obchází a je někomu na újmu nebo zjevně narušuje veřejný pořádek.

[55] K. ELIÁŠ in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 27. ledna a 12. května 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 35

[56] Konkrétně se jedná o občanské zákoníky Belgie, Francie, Itálie, Lichtenštejnska, Litvy, Lotyšska, Lucemburska, Maďarska, Německa, Nizozemí, Polska, Portugalska, Rakouska, Ruska, Řecka, Slovenska, Španělska, Švýcarska a ze zámořkých pak zejména Code civil du Québec; viz ELIÁŠ, Karel a Bohumil HAVEL. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. r.o., 2009. s. 17

[57] ELIÁŠ, Karel. Další etapa zrodu. *Právní rádce*. 2008, č. 4

# 5 Kupní smlouva dle návrhu připravovaného občanského zákoníku

Vzhledem k obsáhlosti tématu kupní smlouvy a problematik na ní tématicky navazujících není možné podat komplexní pohled na celou problematiku. Následující kapitola tvořící hlavní část této diplomové práce si tak klade za cíl především podrobněji pojednat o vybraných tématech týkajících se kupní smlouvy dle NOZ, a to zejména o těch, která v porovnání se současnou právní úpravou doznala změn.

## 5.1 Nová právní úprava a její systematika

Právní úprava kupní smlouvy se dá považovat za jádro soukromoprávní úpravy smluvních vztahů, neboť je to právě kupní smlouva, která je v praxi nejčastějším smluvním typem vůbec. Kupní smlouva tak představuje zásadní právní institut, bez kterého je dnešní život takřka nepředstavitelný a to jak pro člověka jako jedince, tak pro společnost a její ekonomiku jako celek. Důležitost kupní smlouvy je znázorněna již jejím výsostným umístěním na úvod hlavy II pojednávající o závazcích z právních jednání, a to hned po smlouvě darovací. Toto systematické řazení kupní smlouvy do čela zvláštních smluvních závazků není náhodné, což potvrzuje většina evropských občanských kodexů.[58]

Z nové úpravy kupní smlouvy obsažené v navrženém Občanském zákoníku lze vyvozovat, že hlavním cílem nové právní úpravy kupní smlouvy je zejména odstranění ustanovení, které již delší dobu nevyhovují současnému právnímu stavu, ale přesto jsou stále součástí současného občanského zákoníku jako rezidua původních socialistických myšlenek, jež stály při jeho zrodu. Neméně významným záměrem, jež NOZ sleduje, je odstranění dosavadního dualismu kupní smlovuy obsažené jak v normách Občanského zákoníku, tak v zákoníku obchodním. "*Pod označením relativní majetková práva bude ve čtvrté části zákoníku upraveno právo obligační. Zamýšlí se zavést jeho jednotný režim a odstranit tak dosavadní trialismus závazkového práva občanského, obchodního a pracovního*."[59] Rovněž toto dělení na jednotlivá odvětví a jejich autonomní právní úprava je typickým znakem socialistického zákonodárství. I když o tom se již v případě Obchodního zákoníku hovořit nedá, avšak tato východiska v našem právním řádu přetrvávají dodnes. Příčinou může být skutečnost, že zmíněné sovětské pojetí

[58] Jako např. čl 1582 an. Code Civil, §433 an. BGB, čl. 7:1 an. NBW (Niew Burgerlijk Wetboek) atd; srov. U, MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 154; Kupní smlouva byla ze svého výsostného místa odsunuta jen v Občanském zákoníku z roku 1964, jež neobsahoval ani vedlejší ujednání při kupní smlouvě, neboť je považoval za bezvýznamné a přežité.

[59] Účinností NOZ dojde ke sjednocení celého závazkového práva; viz ELIÁŠ, Karel. Koncepce nového občanského kodexu. *Právní rádce*. 2001, č. 8

socialistického právního systému, bylo na našem území podle profesora Eliáše propracováno daleko důsledněji než v tehdejším SSSR.[60] Nicméně tento výše zmíněný dualismus vede ke značným problémům, neboť právní úpravy obsažené v obou zákonech byly samozřejmě odlišné a v některých otázkách rozporuplné, a tak ve svém výsledku působí na soukromé právo jako na celek destabilizačně. V souvislosti se zmíněným Obchodním zákoníkem je třeba uvést, že ačkoli mu je ze strany autora NOZ vytýkána v některých místech až příliš podrobná úprava některých institutů a značná kazuistika, byl právě Obchodní zákoník základem, ze kterého úprava kupní smlouvy obsažená v NOZ, vzešla.[61]

Koncepčně se osnova inspiruje švýcarskou úpravou.[62] Nejprve v rámci obecných ustanovení formuluje NOZ ustanovení, jež jsou společná všem následně upraveným zvláštním druhům koupě. Obecná ustanovení pojmově vymezují samotnou kupní smlouvu, a dále pak hlavní práva a povinnosti smluvních stran. Zvláštní pozornost věnují obecná ustanovení určení kupní ceny, nákladům vzniklým jednotivým stranám kupní smluvy v souvislosti s poskytnutím vzájemných plnění a v neposlední řadě také přechodu nebezpečí škody na věci. Nová úprava je obsažena v hlavě druhé označené "*Závazky z právních jednání*", a to v jejím díle prvním pojmenovaném "*Převedení věci do vlastnictví jiného*" tradičně společně se smlouvou darovací, konkrétně se jedná o oddíl 2, §2079-2183. Se svými více jak sty paragrafy je úprava kupní smlouvy obsažená v NOZ poměrně rozsáhlá. Rozsah odráží skutečnost, že NOZ obsahuje nově instituty, jenž byly dříve upraveny v Obchodním zákoníku (koupě závodu) a navíc došlo v některých částech k rozšíření právní úpravy (vedlejší ujednání při kupní smlouvě). Systematické zařazení smlouvy kupní až po smlouvě darovací, není založeno na hledisku významnosti či důležitosti jednotlivého smluvního typu, jak by se mohlo zdát z výkladu výše uvedeného, ale rozhodujícím kritériem pro pořadí kupní a darovací smlouvy či jiných tématicky příbuzných institutů je jejich složitost. Řazeny jsou tedy od jednodušších ke složitějším a od obecných ke zvláštním, neboť hledisko důležitosti jednotlivých smluvních typů považují autoři NOZ za hledisko relativní. S výše uvedeným kritériem systematiky NOZ nezbývá než souhlasit. Kupní smluva je dále členěna na jednotlivé pododdíly, přičemž první pododdíl obsahuje výše zmíněná obecná ustanovení použitelná obecně pro všechny druhy koupě. Následující

[60] Viz obecná část Důvodové zprávy k NOZ.
[61] Alespoň co se mobiliární koupě týče. "Úprava v obchodním zákoníku vcelku sleduje standardní pojetí, zabíhá však do mnohomluvnosti a nemírné kazuistiky. Přesto bylo po očištění od těchto nedostatků vzata za základ tohoto návrhu"; Důvodová zpráva k § 1923-1928 NOZ.
[62] Viz Důvodová zpráva k § 1923-1928 NOZ.

druhý pododdíl se týká koupě movitých věci. Třetí pododdíl upravuje jednotlivé odlišnosti kupních smluv, jejichž předmětem je věc nemovitá. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě jsou blíže specifikována ve čtvrtém pododdílu. Pododdíl pátý a šestý obsahují zvláštní ustanovení týkající se svým charakterem specifických kupních smluv. V pátem pododdíle je jím prodej zboží v obchodě a následně v šestém pododdíle koupě závodu.

### 5.2 Pojem a funkce

Kupní smlouva je v návhu nového občanského zákoníku vymezena jako smlouva, kterou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní. Kupující se oproti tomu zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Pro správné pochopení kupní smlouvy je třeba nejprve vymezit "*smlouvu*" jako takovou. Ta je v teorii definována jako dvoustranný či vícestranný právní úkon, k jehož vzniku je třeba shodného projevu vůle smluvních stran. I přesto, že podle původní představy neměla být smlouva v NOZ vůbec definována[63], našli bychom její vymezení v § 1724 a násl. Smlouvou je tak projev vůle stran (právní jednání)[64], zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem této smlouvy. Smlouva je zde uvedena jako jeden z možných způsobů vzniku závazkového právního vztahu z právního jednání vedle závazových právních vztahů vzniklých z deliktů či jiných právních důvodů.

Kupní smlouvou dochází ke vzniku závazkového právního vztahu dvou a více osob za účelem úplatného převodu vlastnictví z prodávajícího na kupujícího. Charakteristické znaky kupní smlouvy jsou následující:

- smlouva mezi kupujícím a prodávajícím,
- povinnost prodávajícího odevzdat předmět koupě a umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva k tomuto předmětu,
- povinnost prodávajícího předmět převzít a zaplatit kupní cenu.[65]

Kupní smlouva tak zakládá právní vztah, ve kterém mají smluvní strany vůči sobě vzájemná práva a povinnosti. NOZ tak stanoví hned v základních ustanoveních kupní smlouvy, která stanoví, že nevyplyne-li ze smlouvy či zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně. Kupní smlouva tak zakládá synallagmatický právní vztah mezi prodávajícím a kupujícím. To znamená, že povinnost plnit je vzájemně vázána na splnění povinnosti druhé strany poskytnout protiplnění.

[63] ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001. s. 211
[64] NOZ nepoužívá termín "právní úkon" ale klasický termín "právní jednání".
[65] Viz R 1/79, zaplacení kupní ceny tvoří protiváhu k vlastnickému právu k předmětu koupě.

Povinnost obou stran plnit současně může být vyloučena např. smluvním ujednáním o tom, že jedna ze stran má vůči druhé povinnost plnit předem.[66] Vzájemnost poskytnutých plnění má svůj význam při pozdějším zrušení kupní smlouvy, či vyjde-li najevo některá z okolností zakládajících její neplatnost. Nárok kupujícího na vrácení kupní ceny ze zrušené nebo neplatné kupní smlouvy je pochopitelně rovněž podmíněn jeho povinností vrátit prodávajícímu předmět koupě[67], v takovém případě hovoříme o vzájemné restituční povinnosti smluvních stran.

Kupní smlouva je v současném tržním hospodářství jedním z nejdůležitějších smluvních typů vůbec, její funkcí je vytoření právního titulu, na jehož základě dochází ke směně věcí za peníze.

### 5.3 Odlišení kupní smlouvy od jiných smluvních typů

Kupní smlouva se jako pojmenovaný smluvní typ svým charakterem a pojmovými znaky odlišuje od ostatních typů smluv.

Kupní smlouvu je třeba odlišovat od smlouvy směnné, jež byla historicky jakýmsi předstupněm smlouvy kupní.[68] Od kupní smlouvy se smlouva směnná liší tím, že při ní nedochází k plnění v penězích, ale směna zboží je prováděna prostřednictvím vzájemných nepeněžitých plnění, tedy výměnou věci za věc.

Odlišujícím znakem kupní a darovací smlouvy je bezúplatnost darovací smlouvy, nejde zde tedy o vzájemná dvoustranná plnění smluvních stran, z nichž jedna je povinna zaplatit kupní cenu.

Narozdíl od kupní smlouvy zakládá smlouva nájemní jen dočasné právo nájemce věc užívat a nedochází tak k převodu vlastnictví. Právo užívat věc je třeba chápat jako jednu z mnoha složek tvořících vlastnické právo k věci.

Kupní smlouvu je třeba rovněž odlišit od smlouvy o dílo. Touto smlouvou se zhotovitel zavazuje provést dílo pro objednatel na svůj náklad a nebezpečí. Předmětem smlouvy o dílo je zhotovení určité nové věci dle požadavků objednatele, spočívá-li převážná část plnění dodavatele ve výkonu činnosti. Rozlišujícím kritériem zde není okolnost, zda-li věc existuje již v době uzavření smlouvy. Podstatné je v takovém případě skutečnost, zda-li se kupující zavázal předat druhé straně podstatnou část toho, čeho je k vyrobení věci za potřebí. Pokud se tak zavázal jedná se o kupní smlouvu, v opačném

[66] Např. při koupi věci na úvěr.
[67] Viz. R 26/1975.
[68] Viz výše, podkapitola "Emptio-venditio".

případě smlouvu o dílo. Tato kritéria pro rozlišení obou smluvních typů obsažená v § 2086 NOZ vycházejí jak z hlediska materiálu, tak z hlediska práce. Výše uvedené rozlišení kupní smlouvy a smlouvy o dílo obsažené v NOZ vychází z dosavadní úpravy obsažené v Obchodním zákoníku.

Kupní smlouva se rovněž odlišuje od půjčky, a to co do povinnosti vrátit poskytnuté plnění. U kupní smlouvy je tato povinnost vázána výhradně na podmínku jejího pozdějšího zániku či prohlášení smlouvy za neplatnou, naproti tomu povinnost restituovat plnění poskytlé půjčkou je jejím pojmovým znakem.

### 5.4 Vznik a účinnost

Kupní smlouva, jak byla definována výše, vzniká na základě dvoustranného právního jednání, jímž se zakládá synallagmatický právní poměr mezi kupujícím a prodávajícím. Není vyloučeno, aby bylo na jedné či obou stranách více účastníků.[69] Kupní smlouva, jakožto jakékoliv jiné dvoustranné právní jednání, musí splňovat všechny náležitosti pro platnost právních jednání.[70] Samotný kontraktační proces je upraven § 1731-1745 NOZ. Platný vznik smlouvy předpokládá projev vůle jedné ze stran směřující k uzavření smlouvy. Předpoklad autonomie vůle smluvních stran pro vznik smlouvy, jež je základním principem uplatňovaným v demokratické společnosti, je možné ve výjimečných případech nahradit rozhodnutím soudu. Půjde zejména o situace, kdy jedna ze stran odmítá smlouvu uzavřít, ačkoli je k jejímu uzavření povinna. Povinnost k uzavření smlouvy vyplývá nejčastěji z předchozího smluvního ujednání stran (smlouva o budoucí smlouvě kupní) či přímo ex lege. V takovém případě je možné nahradit prohlášení vůle některého z účastníků skupní smlouvy rozsudkem.[71] Návrh na uzavření smlouvy je nabídkou[72], k níž musí přistoupit projev vůle druhé strany, které je nabídka určena, takovouto nabídku přijmout.

Úprava postupu uzavírání smlouvy obsažená v NOZ se až na malé odchylky neliší od úpravy současné. "*Oproti platné (myšleno účinné) úpravě, která striktně trvá na úplném*

[69] R 58/67, pokud se některý z účastníků nezúčastnil kontraktačního procesu, je třeba aby byl zastoupen zástupcem; pokud je účastník zastoupen zmocněncem musí být dle rozsudku R 44/2000-VIII ze smlouvy patrné, že ji za účastníka uzavřel zmocněnec, tento požadavek může být naplněn tím, že plná moc, kterou udělil zmocnitel zmocněnci k uzavření kupní smlouvy, bude tvořit nedílnou součást kupní smlouvy; v případě smlouvy o převodu nemovitosti se tak musí stát nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

[70] Náležitosti osoby, vůle a jejího projevu.

[71] Dle rozsudku R 53/1991 musí být v takovém případě, jedná-li se o kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitost, být ve výroku uveden odkaz na obsah připojeného písemného vyhotovení kupní smlouv, která se tak stává součástí výroku rozsudku.

[72] Doposud užívaný termín "návrh na uzavření smlouvy" je nově nahrazen termínem "nabídka".

*přijetí návrhu smlouvy do všech podrobností, dochází k určitému uvolnění. Na smlouvu se hledí jako na řádně platně uzavřenou, jestliže sice formálně není dohoda úplná ohledně některé náležitosti, která se obsahu smlouvy nijak podstatně nedotýká, a druhá strana neprojeví nesouhlas a jeví se, že obě strany považují smlouvu za uzavřenou.*"[73] Z nabídky musí být dle NOZ zřejmé, že ten, kdo jej činí, má v úmyslu uzavřít určitou smlouvu s osobou, vůči níž nabídku činí. Nabídka musí obsahovat podstatné náležitosti smlouvy, aby ta mohla být uzavřena jen na základě jednoduché a nepodmíněné akceptace této nabídky. Projev vůle, jež nesplňuje výše zmíněné náležitosti, nemůže být za nabídku považován. NOZ obsahuje nově ustanovení o tzv. nabídce s výhradou týkající se však pouze podnikatelů. Nabídkou s výhradou se podle § 1732 odst. 2 rozumí oferta nabízející poskytnutí služby či dodání zboží za určitou cenu, která je učiněná při podnikatelské činnosti veřejnou reklamou. Taková nabídka platí jen do doby vyčerpání zásob nebo ztráty schopnosti podnikatele plnit. Zákon zde stanoví vyvratitelnou domněnku veřejného návrhu s výhradou vyčerpání zásob nebo ztráty schopnosti plnit. Nejčastějším případem veřejného návrhu je vystavení zboží s uvedením ceny. Za zmínku stojí rozdílný způsob řešení v některých evropských zemích, ve kterých vystavení zboží není chápáno jako návrh, ale jen jako výzva k návrhu druhé strany, neboli tzv "*invitatio ad oferendum*".[74] Podle tohoto pojetí vystupuje kupující v roli oferenta, neboť on je tím, kdo činí nabídku ke koupi zboží, jež bylo umístěno ve výloze. Samotné vystavení zboží s cenovkou určující její kupní cenu nemůže být podle této teorie považováno za nabídku, už jen na základě praktických důsledů, ke kterým by tato konstrukce vedla. V takovém případě by totiž musel být oferent vázán svou nabídkou vůči každému, kdo by ji nepodmíněně přijal, což by při zohlednění omezeného množství nabízeného zboží vedlo k absurdním důsledkům. Nutno podotknout, že NOZ řeší tento problém elegantně pomocí výhrady vyčerpání zásob či ztráty schopnosti podnikatele plnit. "*V návrhu bylo preferováno zvolené řešení zejména z důvodu větší ochrany subjektů jednajících v souladu s takovým sdělením.*"[75]

Nabídka k uzavření kupní smlouvy musí být přijata bezodkladně, pokud byla učiněna ústně nebo i písemně mezi přítomnými. Naopak vůči nepřítomné osobě, musí být nabídka přijata ve lhůtě v ní uvedené, případně ve lhůtě přiměřené. Přiměřenost lhůty pro přijetí nabídky se bude posuzovat zejména vzhledem k povaze navrhované smlouvy a charakteru prostředků použitých k zaslání nabídky. Navrhovatel může učinit nabídku, jež

[73] TOMSA, Miloš. Obchodní závazky a nový občanský zákoník, *Obchodní právo.* 2010, č.1
[74] Tento způsob pojetí se uplatňuje např. v Rakousku či Německu.
[75] HULMÁK, Milan. Uzavírání smluv podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 1

je neodvolatelná. V takovém případě musí být neodvolatelnost výslovně uvedena v nabídce nebo musí neodvolatelnost vyplývat z praxe mezi stranami či zvyklostí. Nabídka je obecně považována za odvolatelnou, to však neznamená, že by ji bylo možné odvolat libovolně.

K přijetí návrhu na uzavření smlouvy dochází včasným projevem souhlasu s tímto návrhem. Důležitým znakem akceptace nabídky je její bezpodmínečnost. Přijme-li osoba nabídku s výhradou, nejde de iure o přijetí nabídky, ale o její odmítnutí, které se považuje za novou nabídku vůči navrhovateli. Tímto způsobem dochází k výměně rolí osob, zúčastněných při procesu uzavření smlouvy, neboť osoba, které byla původní nabídka určena je nyní v postavení navrhovatele, jenž adresuje nový návrh na uzavření smlouvy navrhovateli původnímu. Ten má opět možnost, nový návrh přijmout či odmítnout.

V praxi často dochází k uzavírání kupních smluv tzv. faktickou akceptací. Akceptace spočívá v určitém jednání subjektu, ze kterého jasně vyplývá úmysl, smlouvu uzavřít a být jí vázán. Jedná se o konkludentní přijetí nabídky. NOZ upravuje i takovéto případy a to v § 1744. Osoba, které je nabídka určena, ji může podle tohoto ustanovení, s přihlédnutím k jejímu obsahu, zavedené praxi či je-li to obvyklé, přijmout tak, že se podle ní zachová. Přijetím návrhu bude zejména faktické přijetí nebo naopak poskytnutí určitého plnění. Tato úprava vychází z Vídeňské úmluvy o mezinárodní koupi zboží (čl. 18 odst. 3) a do jisté míry prolamuje dogma teorie přijetí, z něhož jinak koncepce uzavření smlouvy v NOZ vychází.[76] Okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá účinnosti, je smlouva uzavřena. Ve výše zmíněném případě faktické akceptace nastává účinnost přijetí nabídky okamžikem, kdy k jednání došlo, došlo-li k němu včas.

Účinností kupní smlouvy označujeme schopnost smlouvy vyvolat právní účinky jí zamýšlené, jež směřují ke vzniku, změně či zániku závazkového právního vztahu. S nabytím účinnosti je spojena možnost stran domáhat se plnění ze smlouvy vzniklých. Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá účinnost, čímž zpravidla dochází i k účinnosti samotné smlouvy. Je však ponecháno na vůli stran, zda účinnost smlouvy odloží formou suspenzivní podmínky. Smlouva při stanovení suspenzivní podmínky existuje a je platná, ale její účinnost je vázána až na okamžik splnění takové podmínky, a to s účinky *ex nunc*. Tuto podmínku nelze sjednat při koupi nemovitosti vzhledem k tomu, že vlastnictví k ní se nabývá zapsáním vkladu do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad podán. Naopak u podmínky rezolutivní dochází k účinnosti smlouvy ihned při jejím uzavření a splněním této podmínky dochází k jejímu

[76] Viz Důvodová zpráva k NOZ, § 1744.

zániku. Účinnost smlouvy nemusí být závislá jen na splnění těchto podmínek závislých na vůli smluvních stran či jiných osob, ale může být rovněž vázána na rozhodnutí příslušného orgánu.[77] Otázka okamžiku, kdy kupní smlouva nabývá účinnosti má zásadní význam zejména vzhledem k nabývání vlastnického práva k věcem a s tím souvisejícím přechodem nebezpečí škody na věci.[78]

## 5.5 Podstatné obsahové náležitosti

### 5.5.1 Obecně

Ke vzniku kupní smlouvy je třeba, aby se její účastníci dohodli alespoň na podstatných náležitostech jejího obsahu, tzv. essentialia negotii. Podstatné náležitosti typizovaných smluv, tak jak je obsahuje NOZ, jsou stanovené v základních ustanoveních každé z těchto smluv. Z dikce základních ustanovení kupní smlouvy obsažených v § 2079 ve spojení s § 1746 lze vyvodit následující podstatné náležitosti:

- stanovení předmětu koupě,
- závazek prodávajícího odevzdat věc a umožnit kupujícímu nabytí vlastnictví (podstatné závazky prodávajícího),
- závazek kupujícího věc převzít a zaplatit kupní cenu (podstatné závazky kupujícícho),
- sjednání ceny, event. musí z jednání o uzavření smlouvy vyplývat vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny.[79]

### 5.5.2 Smluvní strany

Vedle výše vyčtených podstaných náležitostí kupní smlouvy je třeba vždy dostatečně určitě vymezit smluvní strany, které kupní smlouvu uzavírají. V opačném případě by kupní smlouva nesplňovala náležitosti určitého právního jednání.

Smluvní stranou kupní smlouvy je prodávající na straně jedné, jenž ze zavazuje odevzdat předmět koupě a umožnit druhé straně nabytí vlastnického práva k tomuto předmětu. Kupující na straně druhé se oproti tomu zavazuje vůči prodávajícímu k zaplacení kupní ceny a převzetí věci. Dostatečná identifikace smluvních stran je nezbytným předpokladem jakékoliv smlouvy, nejen smlouvy kupní. Nepřesné označení

[77] Viz § 1762 NOZ.
[78] Viz níže kapitola 5.8. Nabytí vlastnického práva.
[79] Srov. podstané náležitosti obchodní kupní smlouvy uvedené výše v kapitole 3.2.

účastníka však samo o sobě nezpůsobuje neplatnost kupní smlouvy.[80] Stejně tak nesprávné či neúplné uvedení firmy obchodní společnosti, má za důsledek neplatnost takovéhoto úkonu jen nelze-li vadu odstranit výkladem.[81] Z nesprávného označení nelze v žádném případě vyvozovat závěr, že by právní úkon učinila jiná osoba.

Jak prodávajícím tak kupujícím může být fyzická i právnická osoba, jež je způsobilým právním subjektem a navíc má způsobilost k právním úkonům v potřebném rozsahu.[82] Jako jedna ze stran kupní smlouvy může vystupovat i stát, prostřednictvím své organizační složky. Prodávající nemusí být vlastníkem věci, neboť odhlédneme-li od možnosti prodeje věci v zastoupení, zavádí NOZ nově možnost nabývání vlastnického práva od neoprávněného, tedy i od nevlastníka. Současný Občanský zákoník nabytí vlastnictví od nevlastnika až na určité vyjímky neumožňuje.[83] Ani podle současné právní úpravy však není nemožné, aby byla prodávajícím osoba od vlastníka odlišná, jako příklad nám může posloužit prodej na základě komisionářské smlouvy. Komisionář vystupuje na základě této smlouvy v postavení prodávajícího a kupní smlouvu uzavírá svým jménem, avšak nikoliv na svůj účet.

### 5.5.3 Předmět

Hlavní náležitostí, bez níž není vznik kupní smlouvy myslitelný, je vymezení jejího předmětu, tedy věci, kterou je prodávající povinen odevzdat kupujícímu, a k níž musí kupujícímu umožnit nabýt vlastnické právo. Předmětem kupní smlouvy mohou být věci určené individuálně či genericky, hromadně či úhrnně, pokud to připouští jejich povaha. Předmětem kupní smlouvy tak může být vše, co je způsobilé být předmětem občanskoprávních vztahů. Výjimkou jsou věci, práva či jiné majetkové hodnoty, s nimiž je omezena dispozice nebo jsou z občanskoprávních dispozic zcela vyňaty.[84] Obchodování s některými věcmi může být omezeno tím, že takové věci mohou být výhradně ve státním vlastnictví nebo tím, že nabytí vlastnického práva někým jiným než k tomu způsobilým

[80] Uvedení hovorového křestního jména v kupní smlouvě, která má obligatorně písemnou formu, zejména je-li podle smlouvy možná identifikace takovéto osoby, viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR - PR č. 11/2002.
[81] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - PR 9/2002.
[82] Způsobilost k právním úkonům u nezletilých osob bude v souvislosti s kupní smlouvou třeba posuzovat případ od případu zejména s ohledem na rozumovou vyspělost jedince, charakter předmětu kupní smlouvy či výši kupní ceny.
[83] Např. nabytí vlastnictví od neoprávněného dědice dle § 486 či nabytí vlastnictví ke zboží od nevlastníka dle § 446 Občanského zákoníku.
[84] Věcí v právní smyslu není kupříkladu lidské tělo a jeho části či lidské ostatky (NS sp. zn. 22 Cdo 2773/2004, 22 Cdo 685/2005), které tak ani nemohou být předmětem majetkových občanskoprávních vztahů; dispozice s některými věcmi může být zákonem ne zcela vyloučena, ale jen omezena, jedná se např. o výbušniny, jedy, střelné zbraně atp.

subjektem je ze zákona vyloučeno. Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být vedle věcí, jež v době uzavření smlouvy již existují i věci, které mají v budoucnu teprve vzniknout.

NOZ opouští dosavadní trojí dělení předmětu občanskoprávních vztahů na věci, práva a jiné majetkové hodnoty[85] a nově zavádí vycházeje z obecného zákoníku občanského z roku 1811 širší pojetí věci. Věcí v právním smyslu je dle § 489 NOZ vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Pojem věc tak zahrnuje nejen věci hmotné, ale i nehmotné, ba dokonce i subjektivní práva.[86] Argumentuje se mimo jiné tím, že toto širší pojetí věci v právním smyslu lépe odpovídá čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, jež zakládá právo každého vlastnit majetek.[87] Oproti stávající občanskoprávní úpravě, ve které bychom definici věci hledali jen marně, NOZ takovou definici již obsahuje. Hmotnou věc vymezuje jako ovladatelnou část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Nehmotnými věcmi jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Za věc nelze dle NOZ považovat lidské tělo ani jeho části.

Významnou změnou je taktéž skutečnost, že živé zvíře není již nadále narozdíl od současného Občanského zákoníku chápáno jako věc. Došlo tak k odklonění od římskoprávní tradice, ze které tato klasifikace vycházela. Je však nutné podotknout, že zmíněné ustanovení NOZ zohledňující zvláštní postavení zvířat, vyslyšelo naléhavou potřebu změny stávající již delší dobu nevyhovující úpravy. Na zvířata se i nadále použijí ustanovení týkající se věcí za předpokladu, že neodporují povaze zvířat jakožto živých tvorů.

Předmětem kupní smlouvy mohou být jak věci nemovité tak movité. Charakter věci má zásadní význam pro požadovanou formu kupní smlouv. NOZ věnuje zvláštní pozornost nemovitým věcem, které dále rozděluje, zatímco movité věci vymezuje negativně jako veškeré další věci, které nejsou nemovité. Nemovitostí jsou podle NOZ pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva k věcem, která za nemovité věci prohlásí zákon. Za věc nemovitou je považována rovněž

[85] § 118 Občanského zákoníku.
[86] Zmíněná změna širšího chápání pojmu věci v právním smyslu výrazně zasahuje nejen do věcněprávní, ale i závazkověprávní oblasti a je tak předmětem odborné kritiky. Tato úprava totiž nepochybně povede k výkladovým nejasnostem a komplikacím vzhledem k současnému zažitému vymezení předmětu občanskoprávních vztahů; občanskoprávní vymezení věci jako hmotného předmětu jak bylo stanoveno Občanským zákoníkem z roku 1950, a z něhož vychází současný Občanský zákoník, je postaveno na názoru, že pojetí věcí jako věcí nehmotných "odporuje lidovému rozumu" (Důvodová zpráva k § 23 zák. č. 141/1950 Sb.).
[87] ŠVESTKA, J., J. SPÁČIL, M. ŠKÁROVÁ, M. Hulmák a kol. Občanský zákoník I. § 1- 459 Komentář. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 642

taková věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez toho, aby došlo k porušení její podstaty.[88]

Předmět koupě musí být odevzdán v požadovaném množství, jakosti a provedení, jak vyplývá ze smlouvy. Není-li tato otázka smluvně upravena, je třeba poskytnout věc v jakosti a provedení vhodném pro zamýšlený účel, není-li ani tento účel ze smlouvy patrný, pak pro účel obvyklý. Jakost nebo provedení může být určena na základě smluveného vzorku či předlohy.

NOZ dále doplňuje pojmové vymezení věci o ustanovení definující součást věci, příslušenství věci a cenné papíry.

Součástí věci je chápáno vše, co náleží podle povahy k věci a co nemůže být od věci odděleno, aniž by tím došlo ke znehodnocení věci. Součást věci tak při prodeji věci, jíž je součástí, přechází na nabyvatele společně s totuto věcí, neboť věc a její součást tvoří jednotný celek.

Zásadní změnu v občanském právu zavádí NOZ návratem k zásadě "*superficies solo cedit.* Tato zásada vycházející z římskoprávních tradic je uznávána ve většině právních řádů evropských států stejně tak, jak tomu bylo do roku 1950 i v našem právním řádu, kdy došlo k odstranění této zásady v souvislosti se sovětizací občanského práva. Stavba je tak dle NOZ považována za součást pozemku, stejně jako jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Od součásti věci, je třeba odlišovat příslušenství věci, jímž je vedlejší věc vlastníka věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci její trvalé užívání společně s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení. Příslušenstvím zůstává vedlejší věc i poté, co byla odloučena od věci hlavní. NOZ zavádí vyvratitelnou domněnku, jež stanoví, že právní jednání a práva i povinnosti týkající se věci hlavní se týkají i jejího příslušenství.

Dle osnovy NOZ není dále možné, vzhledem k posunu kontextu a v souvislosti s § 510 odst. 2 NOZ, podle něhož příslušenství věci sleduje právní osud věci hlavní, aby judikatura dovozovala, že např. dálkový ovladač je součástí televizoru nebo technický průkaz součástí automobilu. Tyto tendence soudního nalézání práva jsou zjevně nesprávné a vybočují z pojímání rozdílu mezi součástí a příslušenstvím věci, jak je obvyklý ve zdejším i evropském kulturním kontextu. Co je a co není součástí věci, plyne jednak z její

[88] Viz § 498 odst. 1 NOZ; požadavek možnosti přenesení bez porušení podstaty věci, jak je stanoven v NOZ byl dříve definován jako pevné spojení se zemí pevným základem, k této otázce se vyjádřil Ústavní soud, který judikoval, že pevné spojení se zemí musí být takové, aby bylo schopno odolat přírodním vlivům a vlastním účinkům působení věcí, sp. zn. I. ÚS 483/01, Sb. nál. a usn., č. 60/sv. 30.

povahy, jednak z rizika oddělení celku v důsledku oddělení součásti. Oboje se posuzuje vzhledem k účelu (funkci celku): zpravidla hospodářskému, leč může jít i o účel jiný (estetický, vzdělávací, atp.). Na rozdíl od příslušenství, které představují samostatné a samostatně obchodovatelné věci, jejichž účelem je, aby se jich trvale užívalo společně s věcí hlavní, nepředstavuje součást samostatný objekt práv.[89]

NOZ obsahuje nově v rámci hlavy IV "Věci a jejich rozdělení" díl o cenných papírech. Cenný papír je zde vymezen zejména po stránce pojmové. Vzhledem ke své povaze je cenný papír považován za věc hmotnou. Dříve než došlo k novele zákona o cenných papírech provedené zákonem č. 362/2000 Sb. bylo velmi diskutovanou otázkou, zda-li je zaknihovaný cenný papír věcí movitou či nemovitou. Teorie se přikláněla spíše k názoru, že zaknihovaný cenný papír má dematerializovanou povahu a jako takový se nemůže být považován za movitou věc, neboť fyzicky neexistuje. Podle této novely se však na cenné papíry vztahují ustanovení o věcech movitých, nestanoví-li zákon o cenných papírech či zvláštní právní předpis jinak.[90] Je třeba rovněž podotknout, že s nabytím účinnosti NOZ dojde ke zrušení zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů.

### 5.5.4 Kupní cena

Cena je definována jako peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro ocenění k jiným účelům.[91] "Cena vzniká výlučně na základě dohody prodávajícího a kupujícího, přičemž je proměnlivá podle vztahu nabídky a poptávky.[92] O kupní ceně se NOZ zmiňuje v rámci obecných ustanovení v § 2080 a dále pak v souvislosti s koupí movité věci v § 2085 odst. 2. První z výše zmíněných ustanovení stanoví, že cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. Druhé výše zmíněné ustanovení týkající se kupní ceny umožňuje, aby byla uzavřena kupní smlouva mezi smluvními stranami i bez jejího určení, mají-li to strany v úmyslu. Lze důvodně předpokládat, že tento úmysl stran bude muset v případě písemné formy kupní smlouvy vyplývat přímo z této smlouvy. Strany tak mohou učinit výslovným vyjádřením, či může jejich vůle uzavřít kupní smlouvu i bez určení kupní ceny vyplývat z kontextu. Pokud

[89] Důvodová zpráva k § 505-513 NOZ.
[90] ŠVESTKA, J., O. JEHLIČKA, M. ŠKÁROVÁ, J. SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník Komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. s. 456-457
[91] § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.
[92] Zákon o cenách zná vedle smluvní volnosti stran i princip regulace cen státem; POHL, Tomáš. Cena jako náležitost smluv uzavíraných podle občanského a obchodního zákoníku. *Bulletin advokacie*. 1994. č.1

nebude kupní smlouva uzavřena v písemné formě, bude třeba vůli stran prokázat důkazními prostředky jako například korespondencí mezi stranami, jež vzniku smlouvy předcházela.

Dohoda o kupní ceně tvoří podstatnou obsahovou náležitost kupní smlouvy, chápeme-li ji i jako dohodu o tom, že smlouva má být uzavřena i bez určení kupní ceny. Naopak nebylo-li by sjednáno, jakým způsobem má být cena určena a neměly by strany ani v úmyslu kupní smlouvu uzavřít bez jejího určení, k uzavření kupní smlouvy by v takovém případě nemohlo dojít. Samotné určení ceny jako takové již tedy pro uzavření kupní smlouvy podle NOZ, a to narozdíl od současného Občanského zákoníku, není nezbytné.

Původní návrh NOZ obsahoval výše uvedená ustanovení v poněkud jiném znění, jenž vedlo k jejich vzájemnému rozporu.[93] Rozpor spočíval v tom, že § 1743 odst. 1 (dnes § 2080) stanovil povinnost dostatečně určitého sjednání kupní ceny, avšak jen o několik ustanovení níže bylo v § 1748 odst. 2 (dnes § 2085 odst. 2) stanoveno, že kupní smlouva může být uzavřena i bez určení kupní ceny. Kontradiktornost těchto ustanovení byla odstraněna ve prospěch dnešního § 2085 odst. 2, neboť NOZ stranám dovoluje uzavřít kupní smlouvu i bez určení kupní ceny. Od požadavku určitosti kupní ceny tak bylo upuštěno. V aktuálním znění § 2080 tedy již nestanoví povinnost určitosti kupní ceny, ale byl přeměněn na výkladové ustanovení, jež stanoví, kdy je možné považovat kupní cenu za dostatečně určitou. Nadále však lze vycházet z logické konstrukce stanovení kupní ceny založené primárně na smluvním ujednání a až v druhém stupni na ceně obvyklé, za předpokladu, že strany měly vůli uzavřít kupní smlouvu i bez určení kupní ceny.

Je-li smlouva uzavřena i bez určení kupní ceny, je třeba stanovit jaká cena musí být v takovém případě zaplacena. NOZ stanoví, že za ujednanou platí cena obvyklá. Ta je definována jako cena, za níž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává. Tato konstrukce byla očividně převzata do NOZ z Obchodního zákoníku, jemuž samotnému stála za vzor Vídeňská úmluva. I v ní se mluví o ceně, za kterou se zboží prodávalo, nikoli o ceně, za kterou prodával zboží konkrétní prodávající. Z tohoto lze usuzovat, že rovněž NOZ má na mysli objektivně stanovenou cenu, za níž byla věc všeobecně prodávána.

[93] Vznik výše uvedených ustanovení o stanovení kupní ceny dle původního návrhu NOZ a způsob řešení jejich rozpornosti je možné spatřovat v jejich převzetí z Vídeňské úmluvy, viz U, MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 166

Zvláštní ustanovení týkající se kupní ceny obsahuje pododdíl pojednávající o koupi závodu. V § 2176 je zakotvena vyvratitelná právní domněnka o způsobu určení kupní ceny prodávaného podniku na základě údajů o převáděném jmění v účetních záznamech takového podniku a ve smlouvě ke dni jejího uzavření. Nastane-li však účinnost smlouvy k pozdějšímu okamžiku, dochází tím i ke změně kupní ceny v závislosti na zvýšení či snížení jmění, k němuž v mezidobí došlo. Toto ustanovení vychází rovněž ze stávajícího Obchodního zákoníku.[94]

Samotné určení kupní ceny a způsobu jejího zaplacení je ponecháno na vůli stran. Kupní cena musí být stanovena v penězích, byla-li by sjednána ve věcech, jednalo by se o smlouvu směnnou.

### 5.5.5 Podstatné závazky prodávajícího

Povinnost odevzdat předmět koupě je základní povinností prodávajícího, bez které by si nebylo možné kupní smlouvu představit. Předáním chápame předání věci do držby kupujícího, k němuž zpravidla dochází fyzickým předáním věci tzv. "z ruky do ruky". U věcí, k jejichž užívání jsou zapotřebí doklady, je třeba vedle fyzického předání věci i předání těchto dokladů. Předmět koupě musí prodávající odevzdat v dohodnutém rozsahu, se všemi součástmi a příslušenstvím, náleží-li dle dohody kupujícímu. Může nastat situace, kdy předání není nutné, protože kupující již má věc ve své držbě. Prodávající splní povinnost odevzdat věc tím, že umožní kupujícímu nakládat s věcí v místě plnění a včas mu to oznámí. Věc musí být odevzdána ve lhůtě stanovené ve smlouvě. Není-li lhůta pro odevzdání věci určena může kupující požadovat, aby mu byla věc ihned předána. Naopak prodávající musí odevzdat věc bez zbytečného odkladu poté, co je k tomu kupujícím vyzván. Je-li stanovena doba předání věci je prodávající povinen plnit i bez předchozího vyzvání kupujícího. Nevyplyne-li ze smlouvy či zvyklostí něco jiného, jsou strany zavázány splnit své povinnosti současně. Z tohoto ustanovení vyplývá, že jakákoliv ze stran může odepřít poskytnout druhé straně plnění, není-li zároveň druhá strana schopna poskytnout protiplnění. Prodávající má právo odmítnout vydání věci až do okamžiku, kdy je mu řádně zaplacena kupní cena. Místem předání věci, není-li toto místo stanoveno v kupní smlouvě, je místo bydliště či sídlo prodávajícího, jakožto dlužníka nepeněžitého dluhu spočívajícího v předání věci.

[94] Viz § 482 Obchodního zákoníku.

K předání věci může dojít i tím způsobem, že je věc kupujícímu zaslána. Má-li podle smlouvy prodávající povinnost předat zboží tímto způsobem, splní svou povinnost okamžikem, kdy věc předá prvnímu dopravci k přepravě a umožní kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči dopravci. Účinky odevzdání věci při jejím předání dopravci však nastanou jen tehdy, pokud prodávající věc zjevně a dostatečně označí jako zásilku pro kupujícího. Neoznačí-li ji, nastanou účinky odevzdání až oznámením prodávajícího kupujícímu, že věc odeslal a dostatečným určením této věci. Bez tohoto oznámení, jenž musí být učiněno bezodkladně, se věc považuje za odevzdanou až okamžikem, kdy je dopravcem předána kupujícímu. Výše zmíněná kritéria předání věci mají svůj význam zejména pro řešení otázek spojených s přechodem nebezpečí škody na věci.

Oproti současnému Občanskému zákoníku zavádí NOZ výslovně povinnost prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k věci. Vzhledem k totožné povinnosti prodávajícího obsažené v současné úpravě obchodněprávní kupní smlouvy, lze předpokládat, že z výše uvedených podstatných částí kupní smlouvy bude při aplikaci NOZ v budoucnu činit potíže právě sjednání tohoto závazku prodávajícího umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva k předmětu koupě. V současnosti je totiž výše zmíněná náležitost nejčastěji zapomínanou částí obchodní kupní smlouvy. Absenci výslovného uvedení zmíněného závazku ve smlouvě lze napravit, je-li možné alespoň jeho vyvození z obsahu smlouvy, např. byl-li vyjádřen jinými slovy či jiným způsobem. Je třeba uvést, že smlouva neobsahující zmíněný závazek by byla považována za platnou i v tom případě, že by byl zcela zřejmý úmysl stran kupní smlouvu uzavřít. Nebylo by možné vyvozovat zřejmý záměr stran uzavřít kupní smlouvu, přichází v úvahu eventuelní vznik jiné inominátní smlouvy. Následky spojené s tím, že by kupní smlouva neobsahovala závazek umožnit druhé straně nabýt vlastnické právo, jsou nejasné. Dle mého názoru by neplatnost celé smlouvy jako následek způsobený absencí takovéhoto ustanovení, jak je tomu podle některých autorů[95] u obchodní kupní smlouvy, byla u občanskoprávní kupní smlouvy pro smluvní strany až příliš přísná a neodpovídala by zásadě smluvní autonomii stran. K tomuto pohledu se přiklání i NOZ, který vychází primárně z relativní neplatnosti, jež je preferována před neplatností absolutní. Tato úprava lépe odpovídá současnému celoevropskému trendu a vede k posílení autonomie vůle stran, neboť je ponecháno zcela na jejich vůli, zda se neplatnosti určitého právního úkonu dovolají či nikoliv. Na takový

[95] MAREK, Karel. *Smluvní obchodní právo Kontrakty*. 1. vyd. Brno: Masarykova universita, 2006. s. 77

úkon se hledí jako na platný i přesto, že nesplňuje veškeré zákonné předpoklady. NOZ tak opouští v tomto směru až příliš rigidní ustanovení § 39 Občanského zákoníku, podle kterého byl každý úkon, jenž byl v rozporu se zákonem, považován za absolutně neplatný. NOZ vychází z teorie, že již ne každé porušení zákona okamžitě vyvolává neplatnost projevené vůle a přiklání se tak ke stávající obchodněprávní úpravě, která zásadu absolutní neplatnosti prolomila svým ustanovením § 267 odst. 1 již v roce 1991. Absolutní neplatnost je tak nově následkem jen takových právních úkonů, které odporují zákonu a narušují veřejný pořádek. Pokud jsou právní úkony naopak na újmu jen určité osobě, jedná se o neplatnost relativní. Tato zásada je obsažena v § 588 NOZ, jež stanoví povinnost soudu přihlédnout i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které zjevně odporuje dobrým mravům nebo které odporuje zákonu nebo jej obchází a zjevně narušuje veřejný pořádek.

### 5.5.6 Podstatné závazky kupujícího

Hlavní povinností z kupní smlouvy zatěžující kupujícího je zaplacení kupní ceny. Cenu je možné definovat jako úplatu za předmět koupě, jež je stanovena v penězích. Tématu kupní ceny se tato práce podrobněji věnuje v jedné z následujících kapitol. Povinnost zaplatit kupní cenu má kupující v okamžik předání věci, neplyne-li ze smlouvy či zvyklostí něco jiného, neboť podle zákadního ustanovení kupní smlouvy obsaženého v § 2079 odst. 2 jsou strany zavázány plnit své povinnosti současně, což vyplývá rovněž ze synallagmatického charakteru kupní smlouvy. Není vyloučena možnost, aby se dohodou stran určila doba zaplacení ceny až po převzetí věci, v takovém případě by se jednalo o koupi věci na úvěr. § 2119 NOZ opravňuje kupujícího odepřít zaplacení kupní ceny, a to až do okamžiku, kdy je mu umožněna prohlídka věci. Toto ustanovení se však nepoužije, pokud byl dohodnut způsob dodání, jenž prohlídku věci vylučuje. Kupní cena může být zaplacena najednou či ve formě splátek, a to jak vyplacením peněz věřiteli v hotovosti, tak převodem částky na účet prodávajícího prostřednictvím banky nebo provozatele poštovních služeb. Pokud je plněno na bankovní účet věřitele, dochází ke splnění závazku až okamžikem připsání celé částky na účtu věřitele, nikoli již jejím odesláním. Není-li zaplacení kupní ceny na bankovní účet prodávajícího výslovně sjednáno či nevyplývá-li ze zvyklostí, lze předpokládat, že preferovaným způsobem placení kupní ceny bude představovat vyplácení peněz prodávajícímu v hotovosti. V opačném případě, by mohla nastat situace, kdy je věřiteli plněno ve prospěch jeho bankovního účtu, avšak on sám se již

k dispozici s těmito finančními prostředky nedostane v důsledu zániku banky. V takovém případě by měl, dle mého názoru vzhledem k ochraně prodávajícího jako věřitele, nést odpovědnost za finanční ztrátu těchto prostředků, tedy kupní ceny, právě kupující. Místem placení kupní ceny, není-li ujednáno v kupní smlouvě jinak, je bydliště či sídlo věřitele.

Povinnosti prodávajícího předat věc, jak byla podrobněji popsána výše, odpovídá povinnost kupujícího věc převzít. Převzetí věci je právní úkon, jímž kupující věc fakticky přebírá. Prohlášení kupujícího v kupní smlouvě, že věc "přijímá" nenahrazuje fyzické uchopení movité věci.[96] Prohlášení, které je postaveno převzetí na roveň, je myslitelné v těch případech, kdy již má kupující věc v držení např. jako nájemce. Prohlášení se netýká převzetí věci, ale kupující jím projevuje vůli mít věc v držení i nadále s tím rozdílem, že ji bude od této chvíle užívat jako její vlastník.

Nesplnění výše uvedených povinností smluvních stran, vede k jejich prodlení a s ním spojeným právním následkům. Věřitel může po dlužníkovi, jenž je v prodlení, vymáhat splnění dluhu či odstoupit od smlouvy za předpokladu splnění zákonných[97] či smluvních podmínek, čímž dochází ke zrušení závazku ex tunc. Je-li v prodlení kupující, neboť neposkytl prodávajícímu součinnost potřebnou pro splnění dluhu, nese po dobu svého prodlení nebezpečí škody vzniklé z jakékoli příčíny s výjimkou škody, jež způsobil svým jednáním dlužník. S prodlením kupujícího převzít věc, jsou spojena další práva a povinnosti blíže specifikovaná níže v jedné z následujících kapitol věnované některým dalším právům a povinnostem vyplývajícím z kupní smlouvy.

### 5.6 Nepodstatné obsahové náležitosti

Vedle těchto výše popsaných podstatných náležitostí kupní smlouva může obsahovat a v praxi zpravidla obsahuje i celou řadu dalších ujednání, ať již jde o složky obvyklé "*naturalia negotii*"[98] či složky nahodilé "*accidentalia negotii*"[99].

#### 5.6.1 Další práva a povinnosti stran

Zákon uvádí některé další povinnosti vyplývající smluvním stranám kupní smlouvy, které již však nepředstavují podstatné naležitosti takovéto smlouvy a jejich vznik

[96] ELIÁŠ, Karel. et al. *Občanský zákoník Velký akademický* komentář. 2. svazek § 488-880. Praha: Linde, 2008, s.1722
[97] Dle § 1977 NOZ lze obecně od smlouvy odstoupit, poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem.
[98] Např. doba a místo plnění.
[99] Např. způsob přepravy předmětu koupě či jeho zabalení.

je tak závislý především na vůli smluvních stran či vyplývají přímo ze zákona za předpokladu naplnění určitých zákonných předpokladů.

Kupující může být povinen k tomu, aby dodatečně určil vlastnosti předmětu koupě, nejsou-li určeny již při uzavření smlouvy. Pokud kupující vlastnosti předmětu koupě včas neurčí, je prodávající oprávněn určit je sám, přičemž musí přihlédnout k potřebám kupujícího, jež mu jsou známy. Jsou-li takto určené vlastnosti v rozporu s vlastnostmi, jež požaduje kupující, ačkoliv je včas sám neurčil, má kupující právo sdělit prodávajícímu jejich odchylné určení. Neučiní-li tak prodávající bezodkladu po oznámení těchto vlastností prodávajícím, je tímto určením vázán.

Smluvní strany se rovněž mohou dohodnout na tom, že kupujícímu bude předmět koupě zaslán, v takovém případě má prodávající povinnost věc odeslat a umožnit kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči přepravci. S tím souvisí mimo jiné otázka způsobu zabalení věci. Není-li způsob upraven v kupní smlouvě, je prodávající povinen zabalit věc dle zvyklostí. Nejsou-li žádné zvyklosti zavedeny, pak způsobem potřebným pro uchování věci zejména s ohledem na její ochranu během transportu.

V případě prodlení kupujícího s převzetím věci je prodávající povinen, může-li s věcí nakládat, uchovat věc pro kupujícího, a to způsobem přiměřeným okolnostem konkrétního případu. Povinnost uchovat věc, jež je předmětem koupě, má rovněž kupující, a to pokud věc sice přijal, avšak zamýšlí ji odmítnout. Náklady vzniklé prodávajícímu či kupujícímu v souvislosti s uchováním věci je povinna uhradit strana, pro niž byla věc uchována, přičemž tato věc může být zadržována až do úplného uhrazení všech účelně vynaložených nákladů.

Prodávající má vůči kupujícímu povinnost, upozornit ho při uzavírání kupní smlouvy na vady, o nichž ví. Prodávající nese odpovědnost za jakost zavázal-li se v kupní smlouvě, že věc bude mít po určitou dobu sjednané vlastnosti, či že bude po určitou dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel.[100]

Naproti tomu kupující má právo uplatňovat odpovědnost za vady vůči prodávajícímu. Kupující, který se však o vadě dozvěděl je povinen ji prodávajícímu včas oznámit, v opačném případě nemůže uplatňovat právo na odstoupení od kupní smlouvy. Podrobněji se některými výše nastíněnými otázkami, jako např. otázkou odpovědnosti za vady, zabývá tato práce v rámci následujících kapitol.

[100] § 2113 a násl. NOZ.

### 5.6.2 Doba a místo plnění

O době a místě plnění jsem se již alespoň v obecné rovině zmínil výše v kapitolách pojednávajících o podstatných náležitostech smlouvy, konkrétně o podstatných závazcích kupujícího a prodávajícího, neboť určení místa a času je hlavním předpokladem pro možnost řádného a včasného plnění obou smluvních stran.

Doba, v níž je prodávající povinen odevzdat předmět kupní smlouvy tak, aby došlo ke včasnému plnění a tomu odpovídající povinnosti kupujícího věc převzít, je zpravidla určena stranami přímo ve smlouvě a závisí zcela na dohodě smluvních stran. Může tak být stranami ujednáno, že má být plněno v konkrétní datum a čas, či může být sjednána lhůta, v rámci které musí k plnění dojít. NOZ obsahuje rovněž výkladová ustanovení, která přesně definují jednotlivá časová určení, jež jsou v praxi nejčastěji sjednávána. Zákon tak může pro jeden výraz stanovit i více výkladů, a to vzhledem k odlišnému předmětu smlouvy. Pod výrazem "*ihned*" tak NOZ ve svém § 1959 kupříkladu rozumí lhůtu pětidenní, nejedná-li se o dodávku potravin nebo surovin, u kterých je to lhůta dvou dnů, či dodávku strojírenských výrobků, u kterých platí doba deseti dnů. Je-li čas plnění přesně ujednán, je prodávající povinen plnit i bez vyzvání věřitele. Argumentem a contrario lze dospět k názoru, že prodávajícího neváže povinnost plnit bez předchozího vyzvání, není-li čas plnění přesně ujednán. Pokud není ve smlouvě stanovena doba plnění, může kupující požadovat plnění ihned a prodávající je po této výzvě povinen bezodkladně předat věc kupujícímu.

Místem plnění se rozumí určitý přesně vymezený prostor, ve kterém dochází odevzdáním věci ke splnění povinnosti prodávajícího a zpravidla současně ke splnění povinnosti na straně kupujícího zaplacením kupní ceny. Místem, kde dochází k předání předmětu koupě je obecně bydliště prodávajícího či jeho sídlo. Jde-li o závazek dodat věc, jenž vznikl v souvislosti s provozem závodu nebo provozovny, je místem plnění tento závod či provozovna. Jinak je tomu v situaci, kdy ze smlouvy vyplývá závazek prodávajícího předmět smlouvy kupujícímu zaslat. V takovém případě dochází ke splnění závazku prodávajícího již při předání věci k přepravě prvnímu dopravci. Místem plnění je tedy místo, kde dochází k předání věci dopravci prodávajícím. Místo předání věci prvnímu dopravci může být rovněž blíže specifikováno ve smlouvě, obecně však platí, že pokud toto místo není smluvně určeno, má prodavající právo jej zvolit. Náklady spojené s přepravou věci do místa předání dopravci zatěžují pouze prodávajícího. NOZ zakotvuje v § 573 domněnku doby dojití, pokud byla zásilka odeslána s využitím provozovatele

poštovních služeb, v takovém případě se má za to, že zásilka došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak až patnáctý pracovní den po jejím odeslání.

## 5.7 Forma

Právní úprava institutu kupní smlouvy obsažená v NOZ vychází, stejně jako úprava předchozí ze zásady neformálnosti uzavírání smluv. Požadavek určité formy nutné pro platnost smlouvy si mohou zvolit strany samotné nebo může být dán zákonem. Tuto zásadu zakotvuje § 559 NOZ, podle kterého má každý právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem. NOZ nestanoví pro platnost kupní smlouvy obligatorní písemnou formu, výjimku ze zásady neformálnosti smluv tvoří kupní smlouva, jejíž předmět je věc nemovitá. Smlouva, kterou se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo k nemovitosti vyžaduje ex lege písemnou formu, přičemž NOZ i nadále vyžaduje, aby byly podpisy všech jednajících osob na téže listině. Kupní smlouva tak může být uzavřena jak písemně či ústně, tak i konkludentně. NOZ dále zachovává pravidla týkající se formy právního jednání, jímž se mění obsah dřívějšího právního jednání. Vyžaduje-li v takovém případě určitou formu zákon, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže či přísnější formě. Pokud však došlo ke stanovení formy jen na základě ujednání stran, lze obsah právního jednání měnit i v jiné formě, není-li to v rozporu s tímto ujednáním. Jedná-li se tedy o formu, kterou si zvolily strany samy, platí výše uvedené pravidlo o stejné či přísnější formě, jen pokud si tak strany ujednají.

NOZ zakotvuje v § 582 odst. 2 nemožnost dovolávat se neplatnosti právního jednání z důvodu nedostatku formy, nebylo-li takové jednání učiněno v náležité formě ujednané stranami či určené zákonem, pokud již bylo v souladu s tímto jednáním plněno.[101]

## 5.8 Nabytí vlastnického práva

### 5.8.1 Způsoby pojetí kupní smlouvy

Abychom mohli lépe pochopit systém nabývání vlastnického práva dle NOZ, jak o něm bude pojednáno níže, je třeba nejprve vysvětlit celkové způsoby chápání kupní

[101] Srov. § 460 odst. 1 Občanského zákoníku.

smlouvy jako právního institutu, které se na území evropského kontinentu formovaly ve třech základních koncepcích odpovídajících největším evropským právním systémům. Odlišnosti těchto pojetí spočívají zejména v rozdílné úpravě vzájemných vztahů závazkového a vlastnického práva v návaznosti na vznik kupní smlouvy, tedy zejména otázka okamžiku přechodu vlastnictví k předmětu koupě založená na závazkovém právním vztahu z kupní smlouvy.[102]

#### 5.8.1.1 Německé pojetí

V německé právní teorii je kupní smlouva pouhým právním předpokladem, opravňujícím kupujícího požadovat od prodávajícího předání věci a převod vlastnického práva k ní, čemuž odpovídá právo prodávajícího na zaplacení kupní ceny. Německé právo striktně odděluje závazkově právní úkony od úkonů hmotně právních, prostřednictvím nichž dochází k převodu vlastnického práva. Toto dělení vychází z dogmatu o titulu a modu nabytí, které vzniklo v pozdním středověku.[103] V německém právu je představováno principem oddělení tzv. "Trennungsprinzip". Dochází zde k oddělení závazkově právních a věcněprávních jednání a jejich účinků. Úkony zakládající závazkový právní vztah mezi smluvními stranami tzv. "Verpflichtungsgeschäft" představované v tomto případě kupní smlouvou jsou jen základním předpokladem k tomu, aby mohlo následně v druhé fázi dojít k věcně právním úkonům tzv. "Verfügungsgeschäft", jejichž následkem teprve dochází k samotnému převodu vlastnického práva k předmětu kupní smlouvy.[104] Na základě kupní smlouvy dle úpravy obsažené v ustanoveních německého občanského zákoníku tedy na kupujícího vlastnictví nepřechází okamžikem účinnosti smlouvy, ale k převodu vlastnictví na kupujícího musí být vedle platné kupní smlouvy splněny i další předpoklady. Těmi je shodná vůle stran, že vlastnictví k věci má přejít z prodávajícího na kupujícího (Einigung) a současně s tím fyzické předání věci (Übergabe).[105] K předání nemusí z praktických důvodů dojít v případě, kdy má kupující předmět koupě ve své držbě ještě před samotným uzavřením kupní smlouvy, například z titulu nájemní smlouvy s prodávajícím.

#### 5.8.1.2 Francouzské pojetí

Oproti pojetí německému představuje hlavní odlišnost francouzského chápání kupní smlouvy její jednotnost, založená na tzv. konsensuální teorii. Dle francouzského

[102] Jelikož vzhledem k tomuto rozdílnému chápání kupní smlouvy existuje v evropských právních řádech značná různorodost, není otázka přechodu vlastnického práva řešena ani v rámci Vídeňské úmluvy.
[103] URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého*. Praha: C.H.Beck, 1994. s. 90
[104] Viz LEIPOLD, Dieter. *BGB I Rinführung und Allgemeiner Teil*, 2. Auflage, Tübingen: Mohr Siebeck, 2002. s. 75 a násl.
[105] Viz § 929 BGB.

pojetí totiž dochází k nabytí vlastnického práva kupujícím již na základě samotné kupní smlouvy "*solo concenzu*", bez nutnosti dalších právních úkonů stran. Okamžik převodu je vázán na shodný projev vůle smluvních stran, aniž by bylo obecně třeba dodržet určitou formu kupní smlouvy.[106]

#### 5.8.1.3 Britské pojetí

Britské pojetí kupní smlouvy, jak jej popisuje profesor Eliáš[107], pro nás představuje nejméně významný pohled na kupní smlouvu, ale přesto jej z důvodu kompletnosti výkladu nemohu opominout. Své specifičnosti dosáhlo britské pojetí vzhledem ke zcela odlišnému anglosaskému právnímu systému britského práva, jenž se do určité míry vyvíjelo nezávisle na systému kontinentálním. Britské právo nechápe koupi jako určitý mechanismus, jehož prostřednictvím se realizují jím zamýšlené účinky. Vzhledem k britskému liberalismu závisí okamžik převodu vlastnického práva zcela na vůli kontrahendů. Nedohodnou-li se však na okamžiku přechodu vlastnického práva k věci, uplatní se domněnka, že vlastnické právo přešlo na kupujícího v okamžik uzavření smlouvy. I přes svou specifičnost má britské pojetí uplatněním této domněnky blíže spíše k francouzskému než německému chápání kupní smlouvy.

### 5.8.2 Obecně uplatňované principy

Jednou ze zásadních otázek spojených s tématem kupní smlouvy je otázka přechodu vlastnického práva. Jedná se o určení okamžiku, ke kterému dochází k nabytí vlastnického práva derivativním způsobem, neboť kupující odvozuje své vlastnické právo od prodávajícího, tedy jiného subjektu, který na něho své vlastnické právo převedl na základě dvoustranného právního jednání - kupní smlouvy.

Jak již bylo nastíněno výše v kapitole pojednávající o jednotlivých způsobech chápání kupní smlouvy v rámci Evropy, existují z našeho pohledu dva nejvýznamnější principy nabytí vlastnického práva. Jde o princip "solo concensu" typický pro právo francouzské či belgické a princip založený na tradici eventuelně na registraci věci ve veřejné knize založený na německém pojetí, tzv. "Trennungsprinzip".

---

[106] "Smlouva se stává perfektní mezi stranami a vlastnictví nabývá kupující, jakmile je dohodnut předmět koupě a kupní cena, třebaže věc nebyla zatím předána ani zaplacena", Code civil čl. 1538; viz ELIÁŠ, Karel. et al. *Občanský zákoník Velký akademický* komentář. 2. svazek. § 488-880. Praha: Linde, 2008, s. 1718

[107] Viz ELIÁŠ, Karel. et al. *Občanský zákoník Velký akademický* komentář. 2. svazek. § 488-880. Praha: Linde, 2008, s. 1718

Na tyto principy navazuje další problematika a to otázka tzv. principu kauzálního spojení či principu abstrakce. Jedná se o dva rozdílné způsoby chápání vztahů mezi závazkověprávními a věcněprávními úkony, respektive jejich účinky.

První z těchto principů, pro nás lehce pochopitelný princip kauzálního spojení, neumožňuje převod vlastnického práva bez existence účinných závazkověprávních povinností vyplývajících typicky z kupní smlouvy. Jednodušeji řečeno: neexistuje-li obligace odpadají i její účinky. Jedná se o tzv. kauzální převod.

Zatímco princip abstrakce tzv. "Abstraktionsprinzip" narozdíl od kauzálního převodu takový převod umožňuje, i když se kauza stane později neplatnou. Tento princip totiž vychází ze striktního oddělení závazkověprávních úkonů od úkonů věcněprávních.[108] Je tak zcela v souladu s principem abstrakce, aby byl kupující i nadále považován za vlastníka věci, i když je kupní smlouva ex tunc neplatná například pro rozpor se zákonem. Předpokladem pro takové tvrzení je skutečnost, že kupujícímu byla věc již předána, tedy pokud došlo k předání věci a strany se shodly na tom, že věc má být převedena, tzv. věcná dohoda nebo-li dispoziční právní úkon. Tato konstrukce však v praxi vede k situacím, kdy původní vlastník nemůže požadovat vrácení prodané věci, pokud se kupní smlouva následně ukázala jako neplatá. Takový stav však nemůže být z logických důvodů přijat, a proto jsou v německém právu takovéto situace vedoucí ke zřejmě nespravedlivým následkům řešeny prostřednictvím bezdůvodného obohacení, neboli tzv. unberechtigte Bereicherung. Původní vlastník je tak v návaznosti na neplatný či neexistující právní titul oprávněn požadovat po nabyvateli vydání věci na základě bezdůvodného obohacení.[109] Ačkoliv nemá na tomto místě větší význam rozebírat princip abstrakce zevrubněji, neboť to není vzhledem k účelu této práce nezbytné, je třeba každopádně podotknout, že tento princip společně s principem oddělení představují v právní teorii vysoce cennou konstrukci, ačkoliv jsou kvůli své teoretické složitosti a odcizení od běžného společenského chápání často objektem kritiky.[110] Mimo území Spolkové republiky Německo se tyto principy uplatňují rovněž v Řecku a není bez zajímavosti, že o tento model v současnosti jeví zájem čínská právní věda.

---

[108] Podrobněji k rozdílům mezi věcněprávním a závazkověprávními následky jednáni např. jejich závaznosti viz MEDICUS, Dieter. *Bürgerliches Recht*. 18. neubearbeitete Auflage. München: Carl Heymanns, 1999. s. 24

[109] Tzv. "Ungerechtfertigte Bereicherung", viz LIEB, Manfred in *Münchener Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch Schuldrecht Beonderer Teil 2. Halbband.* 2. Auflage. München. s.1250

[110] LEIPOLD, Dieter. *BGB I Rinführung und Allgemeiner Teil*, 2. Auflage, Tübingen: Mohr Siebeck, 2002. s. 79

Vztah mezi závazkověprávními a věcněprávními účinky právních úkonů není v rámci NOZ explicitně upraven. S ohledem na § 1099, jež zakotvuje zásadu *solo consensu*, lze však usuzovat, že i nadále bude výchozím principem princip kauzálního spojení. Zavedení elementárně odlišného principu abstrakce by muselo být s největší pravděpodobností výslovně uvedeno v zákoně, přičemž jeho užití vyvrací i dosavadní a v naší právní teorii i praxi hluboce zakořenělé pojetí kauzálního spojení. Další neméně významný argument vyvracející použití principu abstrakce v novém Obchodním zákoníku uvádí profesor Faber, který na základě srovnání právních řádů, poukazuje na skutečnost, že v celé Evropě neexistuje úprava, která by kombinovala princip so*lo consensu* s principem abstrakce. Klasický způsob účinku převodu tak i nadále vyplývá již z obligace samotné.[111]

### 5.8.3 Převod vlastnického práva

#### 5.8.3.1 Převod vlastnictví solo consensu

Podle § 1099 NOZ dochází k převodu vlastnictví již samotnou smlouvou[112], tedy okamžikem, kdy kupní smlouva nabyde účinnosti. Převod vlastnického práva k věci lze však dohodnout i k okamžiku, jenž nastane až po účinnosti kupní smlouvy formou výhrady vlastnictví. V takovém případě dochází k převodu vlastnictví až zaplacením kupní ceny, přičemž bez ujednání této výhrady je zaplacení kupní ceny pro nabytí vlastnického práva k věci právně irelevantní. Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo dle § 2132 NOZ, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny, přičemž nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím. Toto pravidlo platí pro věci, jež nejsou zapsány ve veřejném seznamu. Odlišnou úpravu obsahuje § 1101 pro věci movité určené podle druhu, u nichž dochází k přechodu vlastnictví specificky, a to okamžikem předání. Odlišně je rovněž upraven přechod vlastnictví u prodeje zboží v obchodě v § 2160, který stanoví, že kupující nabývá vlastnictví převzetím koupené věci. Stejně tak samoobslužný prodej si svou specifičností vyžádal zvláštní úpravu. K převodu vlastnictví u tohoto druhu prodeje dochází zaplacením kupní ceny, do té doby může kupující vrátit věc na původní místo.

Není třeba zdůrazňovat, že uplatněním zásady solo consenzu v NOZ dochází ke změně pojetí, jež mělo dle současného Občanského zákoníku své východisko zásadně v

[111] W. FABER in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 28

[112] K tomu KNAPP, Viktor. O převodu vlastnictví smlouvou, *Ad notam*. 2005, č. 3

tradici věci. V novém pojetí je možné spatřovat návrat NOZ k občanskému zákoníku z roku 1950, který již tehdy dle slov profesora Knappa považoval učení o titulu a modu adquierendi za překonané dogma, které vzniklo v pozdním středověku jako důsledek pouhých konstrukcí římského práva.[113] Tento pohled je však některými autory považován za věcně neodůvodněný a neuspokojivý.[114] I vzhledem k principu tradice, jež je v našem právním řádu používán od roku 1964 a nezpůsobuje v praxi žádné zvláštní těžkosti je příklon NOZ k zásadě konsensu poněkud překvapivý.

Odpověď na otázku, jaké důvody vedly autora NOZ k tak zásadní změně pojetí přechodu vlastnického práva lze vyvodit z myšlenkového základu samotného zákona. NOZ jako základní kodex soukromého práva, jenž tvoří hlavní předpoklad pro svobodný soukromý život, klade hlavní důraz na svobodu jednotlivce. Pro svobodu jednotlice je zapotřebí co možná nejširší vymezení prostoru, v němž může člověk bez neopodstatněných zákonných omezení žít svůj soukromý život. Iniciativě jednotlivce nemají být kladena neodůvodněná omezení. S ohledem na svobodu jednotlivce jako na stěžejní stavební prvek NOZ vystupuje do popředí zásada autonomie vůle, která je autorem pokládána za nejdůležitější zásadu soukromého práva vůbec. Změna pojetí nabývání vlastnického práva má dle důvodové zprávy svůj základ v ústavním principu svobody jednotlivce, ze kterého právě konsensuální pojetí vychází. Ústavní princip svobody jednotlivce se tak promítá do soukromoprávní sféry zásadou autonomie vůle. Podle této zásady vznikají subjektivní práva a povinnosti projevem vůle stran v daném případě už samotným uzavřením smlouvy, přičemž se ponechává na vůli stran, zda samy nabytí vlastnického práva podle smlouvy odloží na pozdější dobu nebo zda jej podmíní předáním či jinak. Vnější demonstraci předáním a převzetím NOZ pro přechod vlastnictví nevyžaduje, ani jí nedává přednost, neboť v současné době více než v minulosti není faktické ovládání věci typickým znakem vlastnictví.[115]

Vedle zmíněné ústřední zásady autonomie vůle je příklon ke konsensuálnímu pojetí odůvodňován rovněž svou praktičností. K přechodu vlastnického práva totiž nevyžaduje nejprve uzavření kupní smlouvy, na jejímž základě má teprve ve druhé fázi dojít k samotnému přechodu vlastnictví tradicí věci. Při uplatnění tohoto principu je zapotřebí

[113] KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii*, 1952, citováno dle W. FABER in ŠVESTKA, J., J. Dvořák, L. Tichý, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 30

[114] W. FABER in ŠVESTKA, J., J. Dvořák, L. Tichý, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 30

[115] Důvodová zpráva k § 1099 NOZ.

pouze jediný krok. Z tohoto důvodu lze konsensuální pojetí považovat za lépe odpovídající potřebám rychlého hospodářského styku.

Závěrem lze zmínit některé druhy kupních smluv, u kterých bude uplatnění konsensuální zásady přinejmenším problematické, avšak NOZ problematiku přechodu vlastnického práva v souvislosti s těmito smlouvami blíže neupravuje. Lze tedy očekávat, že uzavírání těchto smluv v budoucnu povede v praxi k vážným nejasnostem, co se otázky převodu vlastnictví týče. Příkladem takovýchto smluv může být kupní smlouva, jejíž předmět ještě neexistuje či jenž musí prodávající teprve do svého vlastnictví nabýt, další z problematických případů představuje kupní smlouva s volitelným plněním, u které je potencionálním předmětem koupě více věcí.

#### 5.8.3.2 Převod vlastnicví zápisem do veřejného seznamu

V NOZ existují některé výjimky, ve kterých k uplatnění principu *solo consensu* nedochází. Jedná se o situace, kdy jsou věci, jenž jsou předmětem koupě, evidovány ve veřejných seznamech. Takovými věcmi jsou především nemovitosti vedené v katastru nemovitostí dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ale mohou jimi být i některé věci movité.

V § 1105 je stanoveno nabytí vlastnického práva k nemovitosti, jež je vedena v katastru nemovitostí, okamžikem zápisu do tohoto katastru. Je třeba podotknout, že zápis je proveden zpětně k datu podání návrhu na vklad vlastnického práva. Stejně tak stanoví § 1102 pro věci movité, které jsou zapsány ve veřejném seznamu, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Kupní smlouva má tedy i v těchto případech jak účinky obligační tak věcné, avšak k samotnému převodu vlastnického práva nedochází již na základě samotné účinnosti smlouvy. Lze hovořit o dvoufázovém postupu při nabývání vlastnických práv k takovýmto věcem. Prvním krokem je platná kupní smlouva a druhým krokem samotný vklad vlastnického práva do evidence.

NOZ tak zachovává dosavadní způsob nabývání vlastnického práva i přesto, že podle důvodové zprávy NOZ bylo toto řešení již při svém vzniku v roce 1992 jen nezbytným provizoriem.[116] Základním východiskem této úpravy tak i nadále zůstává zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, stejně tak jako stávající registrační systém. Výhodou stávajícího stavu je skutečnost, že věcněprávní účinky nabytí vlastnického práva i jeho ochrana formou publikace ve veřejně přístupném

[116] Magistr Bakeš toto tvrzení o dočasném provizoriu označuje za nepravdivé a nepodložené; viz P. BAKEŠ in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 72

seznamu nastávají ve stejný okamžik, čímž dochází k upevnění právní jistoty a ochrany třetích osob. Naopak nevýhodu této úpravy je možné spatřovat v časovém mezidobí mezi účinností smlouvy a nabytím vlastnického práva. Smluvní strany jsou tak smlouvou vázány, ačkoliv k jejím účinkům dochází až zápisem vlastnického práva do katastru.

Podle dosavadního stavu je možné, aby vlastnické právo k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí vzniklo i z jiného právního důvodu, než jen ze smluvního ujednání. Jedná se například o rozhodnutí soudu či správního úřadu. V těchto případech se vznik vlastnického práva k nemovitosti pojí s účinností takovéhoto rozhodnutí a do katastru nemovitostí se zapisuje záznamem. Co se převodu nemovitostí na smluvním základě týče, je třeba rovněž rozlišovat nemovitosti, jež nejsou v katastru nemovitostí evidovány. Vznik vlastnického práva k takovým nemovitostem podléhá obecné úpravě obsažené v § 1101, vlastnické právo se tedy převádí samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti.

### 5.8.4 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Při rozhodování o právní úpravě nabytí vlastnictví od neoprávněného stojí zákonodárce před složitou otázkou, neboť zde proti sobě stojí dva zájmy. Prvním z nich je zájem původního vlastníka věci, který chce mít věc i nadále ve svém vlastnictví a odmítá ji pozbýt ve prospěch někoho jiného. Ostatně vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, které jsou v našem právním řádu důsledně chráněny normami nejvyššího postavení.[117] Na druhé straně však stojí protichůdný zájem nabyvatele na tom, aby na základě řádného právního titulu vlastnické právo k věci získal, neboť i on se cítí být v pozici vlastníka, jehož vlastnictví je nedotknutelné.

Původně byl vycházeje z římskoprávní zásady "*nemo plus iuris ad alienum transfere potest*" důsledně chráněn původní vlastník a žádný převod od nevlastníka nemohl vést ke ztrátě jeho vlastnického práv, avšak pro svoji nepraktičnost a vzhledem k právní jistotě účastníků občanskoprávních vztahů, bylo toto římskoprávní dogma postupem času upuštěno takřka ve všech právních řádech kontinentální Evropy.[118]

Při řešení výše uvedeného dilematu je důležité, vycházeje prvotně z ochrany původního vlastníka, vymezit případy, ve kterých bude naopak vyšší zájem představovat ochrana

[117] Právo vlastnit majetek je zaručeno každému, přičemž vlastnická práva všech vlastníků mají stejný zákonný obsah a ochranu, čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

[118] P. TÉGL in ŠVESTKA, J., J. Dvořák, L. Tichý, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 317-318

nabyvatele. Důležitou roli při tomto rozhodování hraje dobrá víra nabyvatele, jež je zásadním kritériem pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Zatímco současný Občanský zákoník nabývání vlastnického práva od neoprávněného až na výjimky nepřipouští, nový občanský zákoník upravuje nabytí vlastnického práva od neoprávněného v §1109 a násl., přičemž do značné míry vychází z právní úpravy obsažené v Obchodním zákoníku.[119] K nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy je obecně zapotřebí, aby prodávající mohl s vlastnickým právem disponovat, tedy aby on sám byl vlastníkem.[120] Tato zásada však neplatí, právě v případě nabytí vlastnického práva od nevlastníka, který se liší absencí vlastnického práva prodávajícího k převáděné věci. Předpoklad pro nabytí vlastnictví od neoprávněného je stejně jako u přechodu vlastnického práva od oprávněného především řádný titul. Bez platně uzavřené kupní smlouvy či jiného právního titulu je přechod vlastnictví nemyslitelný. Případy, ve kterých NOZ připouští nabytí vlastnického práva od neoprávněného lze dělit do dvou základních skupin.

První skupinu, jež je uvedena v § 1109, tvoří taxativní výčet standardních situací, v rámci kterých běžně dochází k převodu vlastnického práva na nabyvatele na základě řádného právního titulu. Nezbytný předpoklad, jenž musí být v těchto případech splněn, představuje dobrá víra nabyvatele, která je však u této skupiny narozdíl od případů nabytí vlastnického práva od neoprávněného patřících do skupiny druhé presumována. Výčet způsobů převodu vlastnického práva uvedený v § 1109 vychází ze současné právní úpravy obsažené ve zvláštních právních předpisech a navíc po vzoru některých států Evropské unie došlo k doplnění právního pravidla o nabytí vlastnického práva za úplatu od osoby, jíž vlastník věc svěřil.[121] Vlastníkem věci se tak stane ten, kdo nabyl věc:

a) ve veřejné dražbě,
b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,
c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno,
e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
f) při obchodu na komoditní burze.

[119] Dosavadní naprosto jiná úprava v rámci soukromého práva obsažena v zákoníku obchodním a občanském, je nepochopitelná.
[120] Prodávající může také věc prodat aniž by byl jejím vlastníkem na základě zmocnění vlastníka. Proto zákon správně uvádí Nabytí vlastnického práva od "neoprávněného" a nikoliv "nevlastníka".
[121] Důvodová zpráva k § 1109 NOZ.

Podle následujícího § 1110 spadají dále do první skupiny případy, kdy někdo získal v dobré víře za úplatu použitou movitou věc od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje s takovými věcmi. Takovýto nabyvatel je povinen vydat věc vlastníku, který prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly nejvýše tři roky.

Ve všech ostatních případech nabytí vlastnického práva od neoprávněného již dle § 1111 není dobrá víra dále presumována, a proto ji musí nabyvatel prokázat. Nabytí vlastnického práva je však vyloučeno v případě, že vlastník pozbyl věc ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu,[122] přičemž povinnost dokázat zmíněné způsoby pozbytí věci tíží původního vlastníka.

Toto ustanovení se nevztahuje na věci, jež jsou evidovány ve veřejných seznamech, neboť u nich je z evidence lehce zjistitelné, kdo je jejich skutečným vlastníkem a z tohoto důvodu není možné presumovat dobrou víru nabyvatele.

Dle názoru doktora Tégla je výše zmíněná úprava v rozporu s moderními trendy v této oblasti a rovněž s evropskými harmonizačními snahami v tom směru, že NOZ vztahuje úpravu jak na úplatné, tak i bezplatné nabytí vlastnického práva od neoprávněného, zatímco moderní tendence v Evropě se omezují jen na nabytí úplatné.[123]

Z mého pohledu nabízí NOZ ucelenou a právně propracovanou úpravu této problematiky. Kladně lze hodnotit nejen jednotnost budoucí úpravy pro vztahy občanské a obchodní, které v současné době vedou k nesmyslným rozdílům, ale rovněž poměrně širokou možnost ochrany nabyvatele, ať už je jeho dobrá víra předpokládána či nikoliv. Je možné tvrdit, že úprava našla přijatelné kompromisní řešení střetu dvou vlastnických práv. Závěrem lze jen dodat výstižnou poznámku doktorky Bezouškové, jenž v tomto ohledu zmiňuje slova Musielaka, který řekl, že ideální řešení této otázky prostě neexistuje.[124]

---

[122] Oproti původnímu znění neobsahuje § 1041 odst. 2 roční lhůtu, ve které musí vlastník prokázat, že byl věci zbaven a rovněž se oproti původnímu znění nemusí jednat pouze o úmyslný trestný čin, neboť ustanovení se vzhledem k nově použité formulaci "povahy úmyslného trestného činu" vztahuje i na činy jinak trestné.

[123] Stejný způsob úpravy bychom naopak našly např. v Polsku, viz P. TÉGL in ŠVESTKA, J., J. Dvořák, L. Tichý, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 329

[124] Viz MUSIELAK, H.J. Eigentumserwerb an beweglichen Sachen nach § 932 ff. BGB. *Juristische Schulung*. 1992, Jahrg. 32, s. 713 citace podle BEZOUŠKOVÁ, Lenka. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2009, č. 7

### 5.9 Nebezpečí škody na věci

NOZ upravuje otázku přechodu nebezpečí škody na věci nejednotným způsobem, neboť obsahuje ustanovení o přechodu nebezpečí škody nejprve v § 2082 v rámci základních ustanovení a následně pak v rámci ustanovení pojednávajících o koupi věcí movitých v § 2121 - 2125,[125] přičemž přechod nebezpečí škody je pokaždé vázán na odlišná kritéria. V prvním případě přechází nebezpečí škody na věci společně s nabytím vlastnictví kupujícím. Vychází se přitom z římskoprávního principu "*casum sentit dominus*", tedy že nebezpečí škody na věci stíhá výhradně jejího vlastníka. Dojde-li k převodu vlastnictví, přechází současně s ním i nebezpečí škody na věci, přičemž k převodu vlastnictví dochází zásadně okamžikem, kdy nabyde kupní smlouva účinnosti.[126] Jelikož může kupující v tomto případě nabýt vlastnické právo ještě před odevzdáním věci, zdálo by se nesprávné, aby kupujícího zatěžovalo nebezpečí škody, aniž by měl věc ve své faktické moci. Z tohoto důvodu stanoví NOZ prodávajícímu až do okamžiku odevzdání věci práva a povinnosti schovatele. Mezi tato práva a povinnosti patří zejména povinnost věc pečlivě opatrovat způsobem odpovídajícím její povaze a možnostem schovatele, aby na ní nevznikla škoda či povinnost odevzdat věc kupujícímu dle jejich vzájemné dohody. Prodávající má naopak právo požadovat od kupujícího uhrazení nezbytně vynaložených nákladů, které na věc při jejím opatrování vynaložil. Má-li dojít k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy, ve které je sjednána odkládací podmínka, nepřejde vlastnické právo, potažmo nebezpečí škody na věci, dříve než bude taková podmínka splněna. Až splněním podmínky se kupní smlouva stává účinnou a je tedy schopná způsobit následky v ní zamýšlené, z nichž nejdůležitější je právě převod vlastnického práva. Ustanovení obsažené v § 2082 má vzhledem k jeho systematickému zařazení obecný charakter, což znamená, že se ho použije vždy, pokud není v tomto, či jiném zákoně uvedeno jinak.

Otázka nebezpečí škody na věci je odlišně upravena v pododdíle druhém pojednávajícím o koupi věcí movitých. Vzhledem k systematickému zařazení lze tuto úpravu považovat vzhledem k úpravě prvně zmíněné za zvláštní. Okolností, s níž je spojován přechod nebezpečí škody na věci vztahující se na koupi mobiliární, je převzetí věci. Stejný následek jako převzetí věci způsobuje dle NOZ také nepřevezme-li kupující věc, ačkoliv mu to bylo prodávajícím umožněno. Má-li kupující převzít věc od třetí osoby,

[125] Přičemž je třeba zmínit, že ustanovení o koupi movité věci se použijí přiměřeně na smlouvu o koupi nemovité věci, § 2131 NOZ.
[126] Viz výše kapitola "Nabytí vlastnického práva".

přechází na něho nebezpečí škody okamžikem, kdy mohl s věcí nakládat. Takto stanovená doba však nesmí předcházet době určené stranami pro plnění. Sjednají-li si strany, že předmět koupě bude kupujícímu doručen prostřednictvím dopravce, přechází na kupujícího nebezpečí škody předáním věci tomuto dopravci v místě určeném smlouvou. Nebylo-li místo sjednáno, pak přechází nebezpečí škody předáním prvnímu dopravci pro přepravu do místa určení. NOZ obsahuje zvláštní úpravu pro situaci, kdy je věc v době uzavření smlouvy již přepravována. Nebezpečí škody na věci pak přechází rovněž předáním prvnímu dopravci s tím rozdílem, že prodávající nese škodu, k níž došlo před uzavřením smlouvy a prodávající o ní věděl nebo vzhledem ke všem okolnostem vědět mohl. Pokud vznikne škoda na věci až po přechodu nebezpečí škody na kupujícího, nese tuto škodu kupující a škoda nemá žádný vliv na jeho povinnost zaplatit kupní cenu, ledaže škodu způsobil porušením své povinnosti prodávající.

Zákon umožňuje smluvním stranám, aby si okamžik přechodu nebezpečí škody stanovily odlišně od zákonné úpravy. K přechodu škody tak může dojít před převzetím věci nebo až po něm. Zákon ale vylučuje, aby k přechodu nebezpečí u druhově určených věcí došlo dříve, než je věc pro účel kupní smlouvy dostatečně oddělena a odlišena od jiných věcí téhož druhu. Toto ustanovení nemůže být užito, pokud již kupující věc převzal, neboť právě tímto převzetím došlo k dostatečné idividualizaci věci.

Nová úprava se vzhledem ke stanovení přechodu nebezpečí škody vázaném na převzetí věci a nikoliv jen na nabytí vlastnického práva částečně odklání od stávající úpravy obsažené v Občanském zákoníku, který spojuje přechod nebezpečí škody výhradně s okamžikem nabytí vlastnictví k věci.

### 5.10 Odpovědnost za vady

Na úvod této kapitoly je třeba uvést, že NOZ se vrací ke standardnímu pojetí práv vzniklých z vad věci a opouští dosavadní řešení, jež vycházelo z pojetí služeb vzniklého v 60. letech, které bylo spojeno s institutem zákonné záruky.[127] NOZ od sebe nově odlišuje práva kupujícího vzniklá z vad plnění ze zákona na straně jedné a práva vzniklá ze záruky za jakost na straně druhé. Rovněž tato oblast vztahující se ke kupní smlouvě vychází z dosavadní úpravy obsažené v Obchodním zákoníku.

[127] Viz důvodová zpráva k § 2113-2117 NOZ.

Odpovědnost za vady bychom v NOZ našli v obecné rovině v hlavě třetí pojednávající o závazcích z deliktů, přičemž jdnotlivá konkretizační ustanovení jsou obsažena v rámci úpravy kupní smlouvy.

Nejdůležitější povinnost prodávajícího lze spatřovat v jeho závazku předat kupujícímu předmět kupní smlouvy bez vad, tedy v ujednaném množství, jakosti a provedení. Pokud věc zmíněné vlastnosti v době předání nemá, vzniká tím odpovědnost prodávajícího za vadné plnění.

### 5.10.1 Vady

Ačkoliv NOZ definuje vadu jen nepřímo, je možné pojem vady vymezit na základě judikatury. Ta spatřuje vadu v absenci vlastností věci, jež jsou u věci totožného druhu a stáří běžné a v důsledku této absence je možnost využití této věci podstatně nižší.[128] Jedná se tedy o jisté nedostatky, které snižují hodnotu věci, neboť ta nemůže být užívána tak, jak by v běžném případě mohla být.

Důležitým aspektem pro možnost uplatnění práv z vadného plnění, je stanovení okamžiku, ve kterém musí vada existovat. Práva z vadného plnění zakládá jen taková vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, a to i projeví-li se až dodatečně. Prodávající však odpovídá i za vady vzniklé až po přechodu nebezpečí, pokud vada vznikla v důsledku porušení jeho povinnosti. Může se jednat například o nedodržení závazku prodávajícího zabalit předmět koupě určitým způsobem, jež následně vedlo k jeho poškození během přepravy. Okamžik, do kterého musí být kupujícímu poskytnuta věc nezatížená jakýmikoliv vadami, je doba určená pro odevzdání věci. Je-li plněno předčasně, má prodávající do tohoto okamžiku možnost vady věci odstranit. Poněkud problematickým se může zdát ustanovení § 2101 věty druhé, které stanoví prodávajícímu povinnost nezpůsobovat kupujícímu, při dodatečném odstraňování vad věci, nepřiměřené obtíže nebo výdaje.[129] Toto ustanovení lze chápat tak, že ačkoliv nesmí prodávající kupujícímu způsobit nepřiměřené výdaje, kupujícímu mohou z jednání prodávajícího přeci jen nějaké (přiměřené) výdaje vzniknout. Jelikož jsou ustanovení části pojednávající o právech z vadného plnění použitelná pro kupní smlouvu při prodeji zboží v obchodě, lze v tomto ustanovení spatřovat kolizi NOZ s právem Evropské unie. Zatěžování kupujícího

[128] Rozsudek NS ČR, R 23/1970.
[129] Na tento rozpor se směrnicí 44/1999 ES upozorňuje profesor Magnus; viz U. MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 176

povinností nést náklady v souvislosti s výkonem jeho práv z vady věci je v rozporu se čl. 3 odst. 2, 3 a 4 směrnice o koupi spotřebního zboží 44/1999 ES, což může na základě žaloby Komise proti České republice za nesprávnou implementaci směrnice vést až k uložení sankce Evropským soudním dvorem. Tato směrnice nařizuje bezplatné zjednání stavu spotřebního zboží stanoveného smlouvou. Uvedení stavu do souladu se smlouvou tedy nesmí kupci ukládat žádné dodatečné náklady. Evropský soudní dvůr dokonce rozhodnul, že ani v případě odstoupení od smlouvy nelze po kupujícím vyžadovat odměnu za mezitimní užívání předmětu kupní smlouvy.[130]

Vady věci jsou právní teorií nejčastěji rozdělovány na vady faktické a právní.

#### 5.10.1.1 Vady faktické

Vady faktické spočívají zpravidla ve vadách kvality (jakost a provedení zboží), kvantity (dodáním jiného zboží, tzv. aliud), balení či vadách v dokladech. Byl-li kupujícímu předáno aliud, tedy něco jiného než to, co mělo být plněno podle smlouvy, jde podle NOZ o plnění vadné. Vychází se přitom z obchodněprávní teorie, ve které je takové plnění považováno za vadné zejména z důvodu obtížnosti rozlišování vadných věcí druhově určených od aliud. Stávající občanskoprávní teorie oproti tomu dle Knappové vycházela ze závěru, že takové plnění není vadné, ale ve své podstatě představuje návrh na změnu smlouvy původní.[131] NOZ rovněž přebírá ustanovení Obchodního zákoníku o maximální množstevní odchylce, jež je stanovena na pět procent množství určeného ve smlouvě. Faktické vady je třeba důsledně odlišovat od následků, jež vznikly běžným opotřebením. Běžné opotřebení totiž nelze pokládat za vadu, a proto ani neexistuje povinnost prodávajícího na takové opotřebení kupujícího upozornit. Věc je dle § 2099 považována za vadnou, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095. Navíc NOZ výslovně stanoví, že vadou věci jsou i vady v dokladech, které jsou pro její užívání nutné a stejně tak je za vadu považováno i plnění jiné věci. O faktickou vadu plnění jde i tehdy, kdy lze poskytnuté jiné plnění užít k účelu stanovenému ve smlouvě.

NOZ obsahuje v § 2169 ve spojení s § 2169 vlastní úpravu vad věci u prodeje zboží v obchodě, přičemž odlišnost od úpravy zmíněné výše může působit poněkud nesystematickým dojmem. Při prodeji věci v obchodě odpovídá prodávající kupujícímu za

[130] U. MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 176
[131] KNAPPOVÁ, M., J. ŠVESTKA, J. DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné 2*, 4. akt. vyd. Praha: ASPI, 2006. s. 106

to, že je věc bez vad. Zákon dále stanoví, že prodávající zvláště odpovídá kupujícímu, že v době, kdy byla věc předána:

a) má vlastnosti, které si strany ujednaly, a chybí-li ujednání, pak takové vlastnosti, které prodávající nebo výrobce popsal nebo které kupující očekával na základě reklamy,

b) se věc hodí k účelu, který pro její použití prodávající uvádí,

c) věc odpovídá jakostí nebo provedením smluvenému vzorku nebo předloze,

d) je věc v odpovídajícím množství, míře a hmotnosti,

e) věc vyhovuje požadavkům právních předpisů.[132]

#### 5.10.1.2 Vady právní

Vady právní oproti tomu spočívají nikoliv v neexistenci vlastností věci, ale naopak v existenci práv třetích osob, která brání či jen dočasně omezují převod vlastnického práva k věci z prodávajícího na kupujícího.[133] Ačkoliv konečný návrh NOZ z neznámých důvodů neobsahuje definici právní vady, původní návrh stanovoval, že věc má právní vadu, nenabyl-li k ní kupující vlastnické právo, nebo omezuje-li vlastnické právo kupujícího právo třetí osoby, ledaže kupující o takovém omezení v době uzavření smlouvy věděl nebo vědět musel.[134]

### 5.10.2 Povinnosti stran v souvislosti s uplatněním práv z vad věci

Prodávajícího zatěžuje obecně povinnost upozornit kupujícího při ujednávání kupní smlouvy na vady věci, o kterých ví. Jelikož se ale jedná o odpovědnost objektivní, odpovídá prodávající i za vady, o nichž nevěděl či vzhledem k okolnostem ani vědět nemohl. Povinnost upozornit kupujícího na vady věci není splněna, pokud nejsou vady konkrétně určeny. Nelze se spokojit jen s konstatováním prodávajícího, že věc "není bez vad" atp. Prodávající se takovýmto upozorněním zbavuje odpovědnosti za vady, jež kupujícímu oznámil. V návaznosti na upozornění prodávajícího záleží jen na vůli kupujícího, jestli kupní smlouvu poté, co mu jsou vady sděleny, uzavře. Pokud však k takovému uzavření smlouvy dojde, pak platí, že kupující s takovými vadami souhlasí a nemůže z nich později uplatňovat nároky vůči prodávajícímu. Stejně tak upozornil-li

[132] § 2161 NOZ téměř zcela odpovídá definici obsažené ve čl. 2 odst. 1 a 2 směrnice o koupi spotřebního zboží, avšak NOZ postrádá klauzuli o tom, že rozpor se smlouvou může spočívat i v tom, že k vadám věci vedla dlužná montáž nebo montážní instrukce (tzv. IKEA klauzule), viz U, MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 168

[133] Např. k věci uplatňuje práva třetí osoba, na základě nájemní smlouvy s prodávajícím, či prodávajícímu vůbec nenáleží vlastnické právo k věci.

[134] § 1944 původního návrhu NOZ.

prodávající kupujícího včas na nevhodnost předané věci k určitému použití nebo prokáže-li prodávající, že nevhodnost předané věci ani při vynaložení dostatečné péče nemohl zjistit, neodpovídá za vady takto vzniklé. V opačném případě odpovídá kupující i za vady vzniklé použitím věci.

Kupující věc podle možnosti prohlédne co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věci a přesvědčí se o jejích vlastnostech a množství.[135] Ustanovení § 2104 o povinnosti prohlédnout věc bylo do NOZ zjevně převzato z Obchodního zákoníku, z něhož NOZ vychází, čímž došlo k zavedení této povinnosti i do práva občanského. Oproti úpravě obchodněprávní, kde je určitá odbornost a profesionalita ze stran smluvních partnerů předpokládána, může tato povinnost v rámci občanského práva působit jako nepřiměřená. Není totiž možné předpokládat, že každý, kdo bude vystupovat jako kupující má dostatečné odborné znalosti k tomu, aby prohlídkou odhalil vady na věci váznoucí[136]. Většina právních řádů evropských zemí žádnou takovou povinnost podle občanského práva nezná.[137] Prohlídka věci může být odložena do doby dopravení věci do místa určení, je-li věc kupujícímu odesílána. Kupující nemá práva z vadného plnění, pokud se jedná o vadu, kterou musel poznat již při uzavření smlouvy. Ujistil-li však výslovně prodávající kupujícího, že věc nemá vady, nebo zastřel-li vadu lstivě, má kupující práva z vadného plnění i pokud byla vada zjevná.

S prohlídkou věci je spojována zásadní povinnost kupujícího spočívající v oznámení vad prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co mohl vadu při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit. Rovněž v bezodkladnosti oznámení lze spatřovat pro občanské právo až příliš přísný režim, náležející spíše do oblasti obchodněprávní, NOZ by tak dle mého názoru lépe odpovídala lhůta přiměřená. NOZ již neobsahuje tzv. zákonnou záruku, jak tomu bylo doposud, kdy byly stanoveny lhůty pro vytknutí vad počítané od převzetí věci kupujícím.[138] Zvláštní úprava se vztahuje na vady skryté, neboť ty nelze zjistit ani včasnou prohlídkou věci, v takovém případě vzniká notifikační povinnost kupujícího okamžikem, kdy mohl takovou vadu při dostatečné péči zjistit, za předpokladu dodržení objektivní lhůty dvou let počítané od odevzdání věci. Nesplní-li kupující svou

[135] Srov. § 427 Obchodního zákoníku.
[136] K tomu uvádí výstižně profesor Magnus: " Jak a kdy by musel/a právě zakoupenou pračku prohlédnout mladý muž/stará důchodkyně? Těžko by bylo obhajitelné, aby bylo na oba případy přiloženo stejné měřítko, jelikož jejich osobní možnosti jsou rozdílné. Ospravedlnitelnou se povinnost prohlédnout věc zdá toliko u obchodníků.", U, MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 161-162
[137] U, MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 161
[138] Viz § 599 Občanského zákoníku, obecná lhůta 6 let, u krmiv 3 týdny a u zvířat 6 týdnů.

oznamovací povinnost, soud mu právo z vadného plnění nepřizná. Je však třeba zdůraznit, že na rozdíl od stávající úpravy se již nejedná o lhůtu prekluzivní, soud tedy právo z vadného plnění kupujícímu nepřizná jen za předpokladu, že prodávající vznese námitku promlčení. Prodávající nemá možnost uplatnit námitku promlčení, pokud je vada věci důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl či vědět musel. K tomu, aby kupující zabránil prodávajícímu v uplatnění námitky promlčení nepostačí, že vůči němu vytkl vadu, ale je zapotřebí aby rovněž konkretizoval jaké právo z vadného plnění uplatňuje.[139]

### 5.10.3 Práva z vadného plnění

Došlo-li k vadnému plnění ze strany prodávajícího a kupující splnil vůči prodávajícímu svou notifikační povinnost, může prodávající uplatnit svá práva z vadné věci stanovené v § 2106 a 2107 NOZ. Nová úprava opouští hledisko opravitelných a neopravitelných vad, jako kritéria pro určení práv kupujícího. Vycházeje z obchodně právní úpravy kupní smlouvy je pro novou úpravu rozhdodujícím kritériem pro rozlišení nároků z vadného plnění intenzita porušení smlouvy, přičemž rozlišuje porušení podstatné a nepodstatné. Podstatné porušení smlouvy je definováno v obecné části závazkového práva NOZ, a to v § 2002 větě druhé. Za podstané porušení kupní smlouvy lze považovat takové porušení smluvní povinnosti, o kterém smluvní strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. Zároveň toto ustanovení zakládá právní domněnku, že v ostatních případech není porušení považováno za podstatné. Co lze považovat za podstatnou vadu tak bude třeba vyvozovat vždy s ohledem na konkrétní případ, přičemž strany si mohou samy v kupní smlouvě stanovit, co bude považováno jako podstatné porušení smlouvy a co nikoliv a mohou tak z vlastní iniciativy předcházet potenciálním sporům vzniklým v budoucnosti.[140]

NOZ posiluje postavení kupujícího v případě, že vada věci představuje podstatné porušení kupní smlouvy. V § 2106 jsou taxativně vyčtena práva kupujícího vyplývající z podstatného porušení smlouvy. Kupující má právo:

a) na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,

[139] Rozsudek Nejvyššího soudu R 2/78.
[140] NOZ tak respektuje autonomii vůle stran, bere však v úvahu i racionální vyznění normativní úpravy, šetřící jistotu smluvních stran a bránící neúčelnému zmaření smlouvy bez racionálního základu, viz Důvodová zpráva k § 2002.

b) na odstranění vady opravou věci,
c) na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo
d) odstoupit od smlouvy.

Kupující má možnost zvolit jedno z výše uvedených práv, přičemž je povinen tuto volbu sdělit prodávajícímu současně s oznámením vady, případně bez zbytečného odkladu poté. Zvolí-li kupující možnost dodání nové věci, je povinen vrátit prodávajícímu věc původně dodanou, přičemž náklady vrácení věci nese prodávající. Nezvolí-li jedno ze svých práv včas, dojde k jejich oslabení a nadále může uplatňovat jen práva náležející kupujícímu z nepodstatného porušení smlouvy. Jednou zvolené právo z vady věci nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího. To však neplatí, zvolí-li si kupující opravu vady, jež se později ukáže jako neopravitelná. V případě, že prodávající odmítne vadu opravit či ji neopraví v přiměřené lhůtě, má kupující právo požadovat slevu z kupní ceny případně od smlouvy odstoupit. Uplatnění výše uvedených nároků nevylučuje možnost uplatnění nároků na případnou náhradu škody či eventuelně nárok na zaplacení smluvní pokuty, byla-li pro tento případ stranami sjednána.

Představují-li vady věci jen nepodstatné porušení smlouvy, má kupující vůči prodávajícímu dle § 2107 k dispozici jen omezené prostředky ochrany. Může požadovat:

a) odstranění vady, anebo
b) přiměřenou slevu z kupní ceny.

Stejně tak jako u porušení podstatného má kupující právo požadovat slevu z kupní ceny či odstoupit od kupní smlouvy, pokud prodávající neodstraní vadu věci včas nebo ji odmítne odstranit. Pojmem "včas" je pravděpodobně třeba rozumět ve lhůtě přiměřené k odstranění vad. Dokud neuplatní kupující právo na slevu z kupní ceny nebo neodstoupí od smlouvy, je prodávající povinen dodat chybějící věc či její část. Jedná-li se o jiné vady je povinen je odstranit podle své volby, a to opravou nebo dodáním věci nové, přičemž touto volbou nesmí kupujícímu způsobit nepřiměřené náklady.[141]

Jedno z významných práv kupujícího z vadného plnění je možnost nezaplatit prodávajícímu část kupní ceny, jež odpovídá slevě na vadné věci. Kupující tak částečným pozdržením platby může na kupujícího vyvinout tlak a donutit ho k odstranění vady tímto velice praktickým způsobem.

[141] K problematice zatěžování kupujícího přiměřenými náklady viz poznámka č. 84.

### 5.10.4 Odpovědnost za vady při prodeji zboží v obchodě

Prodej v obchodě je právní vztah, z něhož vznikají prodávajícímu a kupujícímu vzájemná práva a povinnosti. K uzavírání kupních smluv, tedy ke sjednání konkrétních podmínek daného prodeje, dochází nejčastěji ústní formou.[142] Určitým specifikem těchto smluv je to, že se prodává typicky zboží v dané prodejně vystavené, takže zákazník si jej může na místě prohlédnout, vybrat a vyzkoušet. Prodejem v obchodě se tak myslí generálně učiněná oferta ze strany prodávajícího ohledně veškerého zboží určeného k prodeji a jednotlivým výběrem kupujícího dochází ke specifikaci předmětu koupě.[143] NOZ upravuje odpovědnost za vady při prodeji zboží v obchodě v rámci zvláštních ustanovení o prodeji zboží v obchodě. Zvláštní úpravu si vyžádala především specifická povaha smluvního vztahu, ve kterém je alespoň jednou ze stran podnikatel, přičemž podnikatelem může být i druhá smluvní strana, netýká-li se koupě jeho podnikatelské činnosti. K této úpravě obsažené v § 2158 a násl. jsou tedy obecné normy o kupní smlouvě, jakož i některá další ustanovení týkající se závazkového práva v poměru subsidiarity.

Samozřejmě i u koupě v obchodě odpovídá prodávající kupujícímu za to, že věc nemá při převzetí žádné vady. O odpovědnosti prodávajícího za vady při prodeji zboží v obchodě lze konstatovat, že zákon rozlišuje věci nové, jež nebyly před prodejem používány, věci použité a věci s vadami, které lze prodávat jedině za cenu nižší než cenu obvyklou. Odpovědnost prodávajícího za vady je odpovědností objektivní bez ohledu na zavinění.

Jak již bylo zmíněno výše v podkapitole pojednávající o faktických vadách, obsahuje úprava prodeje zboží v obchodě samostatnou definici vady. Tento způsob řešení se může jevit jako nesystematický, neboť úprava vad zboží v obchodě je odlišná od definice uvedené v § 2099. Podle § 2161 tak prodávající odpovídá kupujícímu, že v době převzetí:

a) má věc vlastnosti, které si strany ujednaly, a chybí-li ujednání, takové vlastnosti, které prodávající nebo výrobce popsal, nebo které kupující očekával na základě reklamy jimi prováděné,
b) se věc hodí k účelu, který pro její použití prodávající uvádí,
c) je věc v odpovídajícím množství, míře nebo hmotnosti a
d) vyhovuje požadavkům právních předpisů.

[142] NOZ nestanoví pro smlouvu o prodeji v obchodě zvláštní formu.
[143] Viz ELIÁŠ, Karel. et al. *Občanský zákoník Velký akademický* komentář. 2. svazek. § 488-880. Praha: Linde, 2008, s. 1800

NOZ stanoví vyvratitelnou domněnku, která předpokládá vadnost věci už při převzetí, projeví-li se vada do šesti měsíců od převzetí. Uplatnění této domněnky vede k posílení postavení kupujícího. Důkazní břemeno leží na prodávajícím, který by musel dokazovat, že věc vadu neměla.

Práva kupujícího z odpovědnosti za vady upravuje § 2169 NOZ. Úprava vychází z kritéria odstranitelných a neodstranitelných vad. Kupující tak může v případě, že je mu plněno vadně, požadovat dodání nové věci bez vad jedná-li se o vadu neodstranitelnou či výměnu součásti věci, týká-li se vada jen této součásti. Tato práva přísluší kupujícímu i pokud je vada odstranitelná za předpokladu, že pro větší počet vad nebo pro vadu opakovaně vyskytlou po opravě nelze věc řádně užívat. Kupující má v takovém případě i právo od smlouvy odstoupit. Není-li dodání nové věci či výměna součásti možná, má kupující právo od smlouvy odstoupit. V případě odstranitelných vad má kupující nárok na bezplatné odstranění vady, je-li to vzhledem k povaze vady přiměřené, zejména lze-li vadu odstranit bez zbytečného odkladu. Neuplatní-li kupující jedno z výše uvedených práv, může požadovat přiměřenou slevu. Zvláštní úprava práv z vadného plnění je vzhledem ke specifickému charakteru těchto věcí poskytnuta věcem, které byly prodávány za nižší cenu a věcem použitým. Kupující má u takovýchto věcí právo na výměnu či na přiměřenou slevu.

K ochraně kupujícího jako slabší smluvní strany slouží ustanovení § 2174, které stanoví, že omezí-li či přímo vyloučí-li strany možnost kupujícího uplatnit práva z vady, pak se k takovým ujednáním nepřihlíží. Taková ujednání lze v terminologii současného Občanského zákoníku označit jako absolutně neplatná. Kupující se tak nemůže vzdát svých práv z vadného plnění, která mohou teprve v budoucnu vzniknout.

Práva z vad věci je kupující povinen uplatnit u prodávajícího, u něhož věc zakoupil. Právo k opravě věci může být uplatněno i u jiné osoby určené prodávajícím, je-li tato v místě pro kupujícího bližším.[144]

Od odpovědnosti za vady je třeba odlišit zákonnou záruku za jakost prodávajícího při prodeji zboží v obchodě, který odpovídá za vady jež se vyskytnou v zákonem stanovené záruční době. NOZ stanoví dobu pro uplatnění práv z vady u spotřebního zboží v délce dvaceti čtyř měsíců[145] od převzetí.[146] Doba trvání záruky za jakost může být rovněž

[144] Viz § 2172 NOZ.
[145] Záruční doba u spotřebního zboží byla prodloužena z původních šesti měsíců zákonem č. 136/2002 Sb., v souvislosti se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES.

uvedena přímo na prodávané věci, v jejím návodu či reklamě, jako doba, po kterou lze věc použít. Záruční doba může být smluvními stranami sjednána odlišně od doby uvedené v zákoně, musí však být při tom dodrženy limity stanovené zákonem. Záruční dobu tak nelze zkracovat, ledaže jde o již použité spotřební zboží, u kterého lze sjednat minimální záruční dobu v délce poloviny zákonné doby. Sjednají-li si strany dobu kratší a nejde-li o použité spotřební zboží, pak se k takovému ujednání nepřihlíží. Takové ujednání je tedy rovněž považováno za absolutně neplatné. Oproti tomu v případě ujednání kratší záruční doby při prodeji použitého spotřebního zboží než je polovina doby zákonné, je považována za ujednanou polovina zákonné lhůty. Rozsah zákonné záruky může prodávající také rozšířit, děje se tak zpravidla písemným potvrzením o rozsahu a době, po kterou trvají jeho povinnosti v případě vadného plnění. Prodávající má povinnost vystavit potvrzení, je-li o něj kupujícím požádán, přičemž potvrzení musí obsahovat jméno, sídlo a identifikační číslo, popřípadě i další údaje potřebné ke zjištění totožnosti prodávajícího. Potvrzení může být dle zákona nahrazeno dokladem o zakoupení věci, jenž uvedené údaje obsahuje.

Některé věci podléhají zvláštní úpravě vzhledem ke svým odlišným vlastnostem. Jde o věci vadné prodávané za nižší cenu a použité. Kupující nemůže uplatnit právo z vady ve výše uvedených lhůtách, pokud byla předmětem koupě věc, jenž byla prodána za nižší cenu právě kvůli této vadě, dále pak nelze uplatnit právo z vad vzniklých na věci jejím obvyklým užíváním a u věcí použitých na vadu odpovídající míře používání, kterou měla věc při převzetí.

Pro počátek běhu záruční doby platí zásady uvedené níže u záruky za jakost.

### 5.10.5 Záruka za jakost

Vedle práv vzniklých z vad věci ze zákona přísluší kupujícímu rovněž práva vzniklá na základě záruky za jakost, jež jsou upravena v § 2113 NOZ a násl. Tímto odlišením dvou skupin nároků kupujícího se NOZ vrací ke standardnímu řešení vycházejícímu z Obchodního zákoníku. Ten sice opustil zákonnou záruku, avšak smluvním stranám ponechal možnost sjednání záruky dohodou.[147]

[146] § 2165 odst. 1 NOZ; za zmínku stojí rovněž skutečnost, že v původním návrhu byly upraveny rovněž záruční doby pro uplatnění práv z vady a to následovně: potraviny (8 dnů), krmivo (tři týdny) a zvířata (šest týdnů).
[147] TOMSA, Miloš in *Obchodní právo*. Praha: Meritum, 2005. s. 1029

Smluvní strany se mohou dohodnout na tom, že věc bude po určitou dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti.[148] Stejně tak může být záruka za jakost založena jednostranným prohlášením prodávajícího, přičemž stejné účinky má i skutečnost, že prodávající uvede na obalu či v reklamě záruční dobu nebo dobu použitelnosti.

Důležitou otázkou v souvislosti se záruční odpovědností za vady, je její vztah k odpovědnosti zákonné. Sjednání záruční odpovědnosti v kratší délce či užším věcném rozsahu než je stanoven zákonem by vedlo k omezení zákonné odpovědnosti za vady. Dle mého názoru by v tomto případě, kdy smluvní záruční odpovědnost za vady věcně či časově zkracuje odpovědnost vyplývající ze zákona, i přes toto smluvní omezení odpovědnosti prodávající odpovídal za vady dle zákonné úpravy. Zákonná úprava záruční odpovědnosti totiž zakotvuje určitý minimální standard, kterého se smluvní strany nemohou smluvním ujednáním vzdát. Záruka za jakost tak nemůže vylučovat zákonnou úpravu práv z vad věci. Tato zásada má své praktické uplatnění zejména u odpovědnosti za skryté vady, které musí být oznámeny prodávajícímu nejpozději do dvou let od odevzdání věci.[149] Pokud bychom přijali tvrzení, že smluvní odpovědnost vylučuje odpovědnost zákonnou, pak by sjednání kratší než dvouleté záruky za jakost, vedlo u skrytých vad ke znevýhodnění kupujícího. Naopak u vad zjevných by stanovení záruční lhůty vedlo k jeho lepšímu postavení.

Záruční doba, po kterou lze uplatnit práva ze záruky za jakost, počíná běžet okamžikem odevzdání věci kupujícímu. V případě, že byla věc odeslána, začíná záruční doba plynout v okamžiku dojití věci do místa určení. Zvláštní úprava platí pro případ, kdy je pro uvedení věci do provozu potřeba součinnosti osoby odlišné od prodávajícího. V této situaci počíná záruční doba plynout uvedením věci do provozu, pokud kupující nejpozději do tří týdnů od převzetí věci uvedení do provozu objednal a poskytl potřebnou součinnost.

Kupujícímu nepřísluší právo ze záruky v případě, že způsobila vadu po přechodu nebezpečí škody na kupujícího vnější událost. To neplatí, způsobil-li vadu prodávající.[150]

### 5.11 Koupě věci nemovité

NOZ věnuje zvláštní pozornost kupní smlouvě, jejímž předmětem je věc nemovitá. Jelikož se na tento druh smlouvy použijí přiměřeně ustanovení o koupi věcí movitých[151],

[148] Záruka za jakost tak nemusí být určena jen časovým rozsahem, ale rovněž rozsahem věcným (co do vlastností).
[149] Důvodová zpráva k § 2113-2117 NOZ.
[150] § 2116 NOZ.

upravuje zákon v § 2128-2131 jen některé odchylky, jež si nemovité věci s ohledem na svou zvláštní povahu vyžadují. V první řadě je pro koupi nemovité věci stanovena obligatorní písemná forma, neboť právní jednání, kterým se převádí věcné právo k nemovitosti vyžaduje ze zákona písemnou formu.[152] Vzhledem k tomuto ustanovení je písemná forma nezbytná rovněž pro některá vedlejší ujednání, má-li jím být zřízeno věcné právo k nemovitosti,[153] přičemž takové právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu. Pokud však tato vedlejší ujednání nemají věcněprávní, ale jen závazkověprávní účinky, není písemná forma nutností.

Odchylná úprava koupě nemovitých věcí je zapotřebí zejména v oblasti vadného plnění a jeho následků. Kupujícímu zákon přiznává právo na slevu z kupní ceny, pokud pozemek nemá výměru, jež je určena v kupní smlouvě. Je-li však výměra v souladu s výměrou uvedenou ve veřejném seznamu, má kupující toto právo jen bylo-li tak stranami sjednáno. Zákon obsahuje i zvláštní úpravu týkající se skrytých vad stavby, jež je spojena se zemí pevným základem. Tyto vady musí kupující oznámit prodávajícímu v pětileté lhůtě. Ani zde se nejedná o lhůtu prekluzivní, ale jen promlčecí. Soud tedy kupujícímu nepřizná právo z vadného plnění, pokud prodávající vznese námitku promlčení. Námitku promlčení nemůže prodávající uplatnit v případě, že vada je důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo vědět musel.

Kupujícímu náleží veškeré plody a užitky od okamžiku, kdy má kupující dle ujednání stran převzít nemovitou věc. Ve stejný okamžik přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci dle § 2121.

### 5.12 Prodej zboží v obchodě

Ustanovení pátého pododdílu pojednávajícího o kupní smlouvě obsahuje zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě. Tato ustanovení se použijí vedle obecných ustanovení o kupní smlouvě, je-li prodávajícím podnikatel a týká-li se prodej jeho podnikatelské činnosti. Vzhledem k jednotnosti závazkového práva, kterou NOZ zavádí, se právní úprava kupní smlouvy při prodeji zboží v obchodě nepoužije v případě, kdy podnikatel vystupuje i na straně kupujícího, týká-li se koupě jeho podnikatelské činnosti. Charakteristické pro tento prodej je, že prodávajícím musí být podnikatel, přičemž definici podnikatele bychom nově našli rovněž v NOZ v § 420. Podnikatelem je podle tohoto

[151] § 2131 NOZ.
[152] § 560 NOZ.
[153] K takovým vedlejším ujednáním patří ujednání o výhradě vlastnického práva, zákazu zcizení nebo zatížení, výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, koupi na zkoušku.

zákona ten, kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku. Za podnikatele je dle § 421 považována rovněž osoba zapsaná v obchodním rejstříku.

NOZ zachovává s určitými stylistickými a systematickými úpravami zvláštní ustanovení o prodeji v obchodě dle současné právní úpravy, přičemž některá ustanovení obecné povahy byla přesunuta do obecných ustanovení o právech z vadného plnění.[154] Zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě se tak zaměřují především na otázku jakosti při převzetí a práv z vadného plnění.[155]

Kromě úpravy obsažené v NOZ se pro otázku odpovědnosti z vad věci uplatní rovněž úprava obsažená v zákoně č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele.

### 5.13 Koupě závodu

Do NOZ jsou nově zařazena rovněž zvláštní ustanovení o prodeji závodu a to i přesto, že původním záměrem bylo upravit tento smluvní typ v rámci nového Obchodního zákoníku.[156] Z tohoto záměru však postupem času sešlo, neboť bylo rozhodnuto, že dojde ke sjednocení závazkového práva v rámci NOZ a původně zamýšlený nový Obchodní zákoník se tak omezil jen na problematiku obchodních společností, čímž došlo ke vzniku Zákona o obchodních korporacích. Dle důvodové zprávy k NOZ není důvod konstruovat v tomto směru samostatný smluvní typ v rámci obchodního zákoníku, neboť i prodej obchodního závodu je variantou koupě a do občanského zákoníku jsou tak zapracovány jen jeho odchylky od obecné úpravy nebo její doplnění. Ustanovení o koupi závodu se použijí i na jiné převody vlastnického práva k závodu a na prodej nebo jiný převod části závodu tvořící samostatnou organizační složku.[157]

V první řadě je třeba vysvětlit změnu pojmosloví, ke kterému v NOZ došlo. V dosavadní teorii a praxi používaný pojem podnik, je nově nahrazen pojmem závod. Zavedením pojmu závod tak dochází ke sjednocení pojmosloví v rámci občanského, obchodního a evropského práva, zejména ve smyslu práva soutěžního.[158]

---

[154] Důvodová zpráva k § 2158-2174.
[155] K odpovědnosti za vady při prodeji zboží v obchodě viz výše.
[156] Viz ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001. s. 226
[157] § 2183 NOZ.
[158] Viz S, ČERNÁ in ŠVESTKA. J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 194

Zvláštností této kupní smlouvy je především její předmět, jímž je závod. Závod představuje svým ojedinělým charakterem specifický předmět smluvních závazků, a proto je nanejvýš důležité, aby byl jeho prodej upraven odlišně od úpravy obecné. Definovat závod je vzhledem k jeho různorodosti mimořádně obtížné. NOZ vymezuje obchodní závod ve svém § 502 jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozu jeho činnosti. Zdroj tohoto pojmového vymezení závodu lze spatřovat v rozhodnutí Mannesmann z roku 1962, podle nějž " *je podnik tvořen jednotnou organizací osobních, hmotných i nehmotných prvků spojených s autonomním právním subjektem sledujícím trvale určitý ekonomický* cíl."[159] Závod tvoří souhrn věcí, jež lze podle chápání současného Občanského zákoníku dělit na věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování závodu. Specifickým znakem závodu je ucelenost a vztah k podnikateli, jež je jeho vlastníkem. Můžeme se setkat i s definicí závodu jako věci hromadé zahrnující vše, co v konkrétním případě a v souladu s vůlí podnikatele náleží do organismu jím vytvořenému za účelem podnikání.[160] Zásadním rozdílem oproti stávajícímu pojetí závodu je skutečnost, že se do tohoto souhrnu věcí tvořících podnik nově zahrnují i dluhy, jež podnikateli vznikly v souvislosti s podnikatelskou činností.[161] Dalším typickým znakem prodeje závodu je jeho komplexnost, kupující tak nabývá závod jako celek. Jedinou smlouvou o prodeji podniku dochází k převodu celého závodu, přičemž není třeba sjednávat kupní smlouvy na jednotlivé dílčí složky podniku. Aby NOZ předešel výkladovým nejasnostem, stanoví v úvodním § 2175 zásadu, že o koupi závodu se jedná i v případě, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí. Tímto vyloučením však nesmí dojít k tomu, že převáděný celek ztrátí vlastnost závodu. Vytvoření tohoto ustanovení si dle důvodové zprávy vyžádaly nesprávné závěry soudní praxe, které pokládaly některé takové smlouvy o koupi závodu v důsledku vyloučení některých jeho položek za neplatné.[162] V důsledku koupě závodu dochází rovněž k převodu veškerých pohledávek a závazků, jež jsou se závodem spojeny. Kupující se stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů náležejících k závodu.

[159] Viz PELIKÁNOVÁ, Irena a kol. *Komentář k obchodnímu zákoníku.* 1. díl. 4 vyd. Praha: ASPI, 2004. s. 67; S, ČERNÁ in ŠVESTKA. J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 194

[160] PELIKÁNOVÁ Irena a Ivan KOBLIHA, *I. Komentář k obchodnímu zákoníku*. 1. díl. Praha: Linde, 1994, s. 33

[161] V současném Obchodním zákoníku tak musela být vzhledem k odlišnému chápání závodu výslovně stanoveno, že při prodeji závodu se kupující zavazuje převzít závazky, viz § 476 Obchodního zákoníku.

[162] Viz R 30/97; Důvodová zpráva k § 2018 NOZ.

S prodejem závodu se mění subjekty závazkových právních vztahů, ať už se jedná o změnu na straně věřitele nebo dlužníka. Z tohoto důvodu představuje ústřední předmět právní úpravy prodeje závodu ochrana kupujícího, stejně tak jako ochrana věřitelů a dlužníků, jež mají pohledávky či závazky vzniklé v souvislosti s provozem závodu. K ochraně práv věřitelů a dlužníků ukládá NOZ prodávajícímu povinnost oznámit prodej podniku bez zbytečného odkladu všem svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy kupující nabyl. Oznamovací povinnost má prodávající i ve vztahu ke kupujícímu, kterého je povinen upozornit na dluhy váznoucí na závodu. Kupující přebírá dluhy související s provozem závodu, o nichž ví, či je musel při koupi alespoň rozumně předpokládat.[163] Kritérium možného předpokladu existence dluhů tak chrání kupujícího před nepříjemnými následky spojenými se závazky, o nichž nemohl kupující vědět. Je to právě kupující, který by měl jednotlivé pohledávky a závazky závodu znát nejlépe, a z toho vyplývá i jeho oznamovací povinnost. Zásadním prostředkem ochrany věřitelů je vznik ručitelského závazku prodávajícího za dluhy převzaté kupujícím. Prodávající za splnění závazku neručí jedině tehdy, že věřitel s přechodem dluhu na kupujícího výslovně souhlasil. Oproti tomu pohledávky nabývá kupující bez nutnosti jakéhokoliv dalšího právního úkonu třetí osoby, přičemž nabytí pohledávek se řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. Dalším z prostředků sloužících k ochraně věřitelů prodávajícího je možnost domáhat se prohlášení prodeje závodu za neúčinný, zhorší-li se prodejem dobytnost jejich pohledávky. Institut odporovatelnosti prodeje závodu však věřitel nemůže využít v případě, že s prodejem závodu souhlasil.

Druhý zásadní okruh zákonné úpravy prodeje závodu představuje problematika nabytí vlastnického práva k závodu. NOZ dělí věcněprávní účinky smlouvy o koupi závodu podle toho, zda je kupující zapsán ve veřejném rejstříku či nikoliv. U podnikatelů zapsaných do veřejného rejstříku dochází k nabytí vlastnického práva k závodu jako celku okamžikem zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin podle zvláštního zákona.[164] Změna vlastnického práva k závodu je tak v tomto případě spojena nikoliv s účinností smlouvy, ale se zveřejněním uložení kupní smlouvy ve sbírce listin. Není-li na druhé straně kupující zapsán ve veřejném seznamu, dochází k převodu vlastnictví k závodu společně s účinností kupní smlouvy, která má translační účinky. Vychází se přitom z obecného ustanovení o převodu vlastnictví uvedeného v § 1099, které spojuje převod vlastnického práva k věci jednotlivě určené už smlouvou samotnou, a to

[163] Předpoklad závazků může vyplynout například z neúměrně nízké kupní ceny.
[164] § 2180 odst. 1 NOZ.

okamžikem její účinnosti. Dle důvodové zprávy k NOZ dochází v praxi při aplikaci současné právní úpravy ke komplikacím souvisejícím s rozštěpení okamžiku nabytí závodu do dvou časových období, tj. co do movitých složek účinností smlouvy a co do nemovitých složek zapsaných ve veřejném seznamu vkladem do katastru, jenž je v rozporu se zásadou komplexnosti převodu závodu. To je způsobeno tím, že naše úprava nezná zásadu "zdi nejsou součást závodu".[165] Tento rozpor měl být odstraněn tím, že by k převodu vlastnictví docházelo jak u věcí movitých tak nemovitých právě dvěma výše uvedenými způsoby. Avšak důvodová zpráva k NOZ uvádí, že vzhledem k připomínce Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, který trval na zachování dosavadního stavu, se navrhuje převzít do NOZ ustanovení, že vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí.[166]

# 6 Komparace stávající a připravované občanskoprávní úpravy kupní smlouvy

## 6.1 Obecně

Na úvod této kapitoly zabývající se srovnáním budoucí a současné úpravy kupní smlouvy v rámci občanského práva je třeba uvést, že novým občanským zákoníkem dojde k zásadnímu posunu způsobenému unifikací celého závazkového práva. Nový občanský zákoník tak s sebou přináší nejen sjednocení právní úpravy kupní smlouvy, ale i ostatních smluvních typů. Tímto krokem dojde k rozšíření osobní působnosti občanského zákoníku, který se nově použije i na podnikatele, kteří uzavřou kupní smlouvu v souvislosti s jejich obchodní činností. Použití Obchodního zákoníku je podle současné právní úpravy závislé na účelu, jenž smluvní strany při uzavírání kupní smlouvy sledují. Smluvním stranám tak musí být zřejmé, že kupující kupuje věc od prodávajícího za účelem svého podnikání. Účel musí být stranám zjevný v době uzavření smlouvy, z čehož vyplývá, že pokud by byla věc kupujícím použita pro osobní a nikoliv podnikatelské účely, jednalo by se i přesto o obchodní kupní smlouvu za předpokladu, že osobní účel nebyl stranám v době uzavření kupní smlouvy znám a došlo k němu až poté. Obchodní kupní smlouva se použije i na závazkové právní vztahy mezi státem či územní samosprávnou jednotkou a podnikateli vzniklé při jejich podnikatelské činnosti za předpokladu, že se týkají zabezpečování

[165] Důvodová zpráva k § 2180 NOZ.
[166] § 483 odst. 3 Obchodního zákoníku.

veřejných potřeb.[167] Naopak kupní smlouva by se nemohla řídit Obchodním zákoníkem v případě, kdy není z okolností možné poznat, že kupující je podnikatelem. Na tomto místě je třeba opět zmínit, že obchodně právní úprava kupní smlouvy představuje úpravu komplexní. Z tohoto důvod nelze vzhledem k podrobné úpravě obchodní kupní smlouvy použít Občanský zákoník a to ani subsidiárně.

Současná duplicitní úprava obligací jak v zákoníku občanském tak obchodním staví právní praxi často do složitých situací, proto hodnotím výše popsanou změnu osobní působnosti jako krok správným směrem, neboť i přesto, že byla na základě § 262 Obchodního zákoníku ponechána smluvním stranám možnost volby tohto zákona i pro nepodnikatele, vedla dvojkolejnost právní úpravy kupní smlouvy zejména s ohledem na některé zásadní odlišnosti[168] k nerovnému postavení subjektů v rámci soukromého práva a k jiným praktickým problémům. Tendence ke sjednocování soukromého práva do občanského zákoníku jsou patrné i v ostatních právních řádech kontinentálně evropského typu, ve kterých plní občanské kodexy důležitou integrační funkci.

Odlišnosti stávající a budoucí kupní smlouvy lze vyčíst již ze samotných definic obsažených v obou kodexech. Stávající Občanský zákoník definuje kupní smlouvu jako smlouvu, ze které vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu kupní cenu.[169] Zatímco podle NOZ je kupní smlouvou smlouva, jíž se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.[170] Definice kupní smlouvy dle NOZ tak obsahuje nově po vzoru Obchodního zákoníku povinnost prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo, avšak i v případě, že by tato povinnost nebyla stranami ve smlouvě výslovně uvedena, nezpůsobovalo by to její neplatnost. NOZ totiž vychází z teorie, že ne každé porušení zákona musí bezpodmínečně vyvolat neplatnost smlouvy a vycházeje ze zásady relativní neplatnosti se tak přiklání ke stávající obchodněprávní úpravě. K tomuto lze ještě poznamenat, že absenci výslovného uvedení zmíněného závazku ve smlouvě lze napravit, je-li možné alespoň jeho vyvození z obsahu smlouvy, např. byl-li vyjádřen jinými slovy či jiným způsobem. Smlouva neobsahující zmíněný závazek by byla rovněž považována za platnou i v tom případě, že by byl zcela zřejmý úmysl stran uzavřít kupní smlouvu.

[167] § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku.
[168] Jako například možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka či délka promlčecích lhůt.
[169] § 588 Občanského zákoníku.
[170] § 2079 odst. 1 NOZ.

Vycházeje ze zásady autonomie vůle smluvních stran odstraňuje NOZ některá pro smluvní strany až příliš přísná ustanovení. "*Oproti platné (myšleno účinné) úpravě, která striktně trvá na úplném přijetí návrhu smlouvy může do všech podrobností, dochází k určitému uvolnění. Na smlouvu se hledí jako na řádně platně uzavřenou, jestliže sice formálně není dohoda úplná ohledně některé náležitosti, která se obsahu smlouvy nijak podstatně nedotýká, a druhá strana neprojeví nesouhlas a jeví se, že obě strany považují smlouvu za uzavřenou*."[171]

NOZ vychází primárně z relativní neplatnosti, která je preferována před neplatností absolutní. Tato úprava lépe odpovídá současnému celoevropskému trendu a vede k posílení autonomie vůle stran. Je tak ponecháno zcela na vůli stran, zda se neplatnosti určitého právního úkonu dovolají či nikoliv. Na takový úkon se hledí jako na platný i přesto, že nesplňuje veškeré zákonné předpoklady. NOZ tak v tomto směru opouští příliš rigidní ustanovení § 39 Občanského zákoníku, podle kterého je každý úkon, jenž je v rozporu se zákonem považován za absolutně neplatný. Podle NOZ již nemusí každé porušení zákona nutně vést k okamžité neplatnosti projevené vůle. NOZ se tak přiklání ke stávající obchodněprávní úpravě, která zásadu absolutní neplatnosti prolomila svým ustanovením § 267 odst. 1. Absolutní neplatnost je tak nově následkem jen takových právních úkonů, jenž odporují zákonu a narušují veřejný pořádek. Pokud jsou právní úkony naopak na újmu jen určité osobě, jedná se o neplatnost relativní. Tato zásada je obsažena v § 588 NOZ, jež stanoví povinnost soudu přihlédnout i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které zjevně odporuje dobrým mravům, nebo které odporuje zákonu nebo jej obchází a zároveň zjevně narušuje veřejný pořádek.

### 6.2 Kupní cena

Další ze zřejmých odlišností právních úprav kupní smlouvy představuje povinnost sjednání kupní ceny. Zatímco podle § 589 Občanského zákoníku způsobuje absence kupní ceny neplatnost celé kupní smlouvy, podle NOZ již nemusí být kupní cena nutně sjednána k tomu, aby došlo k řádnému vzniku kupní smlouvy. Dle současného Občanského zákoníku je tedy ujednání o kupní ceně jednou z podstatných náležitostí kupní smlouvy, bez které není její vznik myslitelný. Kupní cena tedy není dle nové právní úpravy považována za podstatnou náležitost, avšak jen za splnění předpokladu, že smluvní strany mají vůli kupní smlouvu uzavřít i bez jejího určení, z tohoto důvodu je v této práci kupní

[171] TOMSA, Miloš. Obchodní závazky a nový občanský zákoník, *Obchodní právo.* 2010, č.1

cena i nadále systematicky řazena mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy. Naopak nebylo-li by sjednáno jakým způsobem má být cena určena a neměly by strany ani v úmyslu kupní smlouvu uzavřít bez jejího určení, k uzavření kupní smlouvy by v takovém případě nemohlo dojít. Samotné určení ceny jako takové již nově není pro uzavření kupní smlouvy podle NOZ, narozdíl od současného Občanského zákoníku, nezbytné.

Mají-li smluvní strany vůli uzavřít kupní smlouvu i bez jejího určení platí za ujednanou kupní cena, za níž se v době uzavření smlouvy obvykle prodává týž nebo srovnatelný předmět.[172] Tato konstrukce byla očividně přejata do NOZ z Obchodního zákoníku, jemuž samotnému stála za vzor Vídeňská úmluva. I v ní se mluví o ceně, za kterou se zboží prodávalo, nikoli o ceně, za kterou prodával zboží konkrétní prodávající. Z tohoto lze usuzovat, že rovněž NOZ má na mysli objektivně stanovenou cenu, za níž byla věc všeobecně prodávána.

### 6.3 Povinnost kupujícího prohlédnout věc

NOZ dále oproti současnému Občanskému zákoníku nově zavádí v § 2104 povinnost kupujícího věc podle možností co nejdříve po přechodu nebezpečí škody prohlédnout a přesvědčit se o jejích vlastnostech a množství. Ustanovení o povinnosti prohédnout věc bylo do NOZ zjevně převzato z Obchodního zákoníku, z něhož nová občanskoprávní úprava kupní smlouvy vychází, čímž došlo k zavedení této povinnosti i do práva občanského. Oproti úpravě obchodněprávní, kde je určitá odbornost a profesionalita ze stran smluvních partnerů předpokládána, může tato povinnost v rámci občanského práva působit jako nepřiměřená. Většina právních řádů evropských zemí žádnou takovou povinnost podle občanského práva nezná.[173]

### 6.4 Nabytí vlastnického práva

#### 6.4.1 Obecně

Jednou z nejzásadnějších změn, jež zavádí NOZ je okamžik převodu vlastnického práva na kupujícího. Zatímco podle současného Občanského zákoníku k převodu vlastnictví dochází převzetím věci kupujícím, dle NOZ je převod vlastnického práva

[172] § 2085 odst. 2 NOZ.
[173] MAGNUS in ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 161

spojován s účinností kupní smlouvy, přičemž zachovává odlišné řešení u věcí evidovaných ve veřejných seznamech.

Zásada nabývání vlastnického práva solo consenzu se uplatňuje i podle stávající úpravy, neboť s účinností smlouvy je spojen přechod vlastnictví k nemovitostem, jež nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Dle úpravy přechodu vlastnictví obsažené v NOZ, lze tedy dělit věci do dvou skupin, a to na věci, které jsou evidovány ve veřejných seznamech a věci neevidované. U prvních jmenovaných dochází k převodu vlastnického práva až zápisem do takovéhoto seznamu, a to bez rozdílu jak u nemovitostí tak u věcí movitých. Naopak u věcí neevidovaných se uplatní výše zmíněné pravidlo solo consenzu.

V novém pojetí je možné spatřovat návrat NOZ k občanskému zákoníku z roku 1950, který již tehdy dle slov profesora Knappa považoval učení o titulu a modu adquierendi za překonané dogma, které vzniklo v pozdním středověku jako důsledek pouhých konstrukcí římského práva.[174] I vzhledem k principu tradice, jež je v našem právním řádu používán od roku 1964 a nezpůsobuje v praxi žádné zvláštní komplikace, může příklon NOZ k zásadě konsenzu vyvolávat otázku týkající se důvodu této změny. Odpověď je možné vyvodit z myšlenkového základu NOZ, neboť ten spočívá na svobodě jednotlivce a s ní spojeném stěžejním stavebním prvku, kterým je zásada autonomie vůle. Ta je autorem pokládána za nejdůležitější zásadu soukromého práva vůbec. Změna pojetí nabývání vlastnického práva má dle důvodové zprávy svůj základ v ústavním principu svobody jednotlivce, ze kterého právě konsensuální pojetí vychází. Ústavní princip svobody jednotlivce se tak promítá do soukromoprávní sféry prostřednictvím zásady autonomie vůle. Podle této zásady vznikají subjektivní práva a povinnosti projevem vůle stran, v daném případě už samotným uzavřením smlouvy, přičemž se ponechává na vůli stran, zda samy nabytí vlastnického práva podle smlouvy odloží na pozdější dobu nebo zda je podmíní předáním či jinak. Vnější demonstraci předáním a převzetím tak NOZ pro přechod vlastnictví již nevyžaduje, ani jí nedává přednost, neboť v současné době není faktické ovládání věci typickým znakem vlastnictví.[175]

Vedle zmíněné ústřední zásady autonomie vůle je příklon ke konsensuálnímu pojetí odůvodňován rovněž svou praktičností. K přechodu vlastnického práva totiž nevyžaduje nejprve uzavření kupní smlouvy, na jejímž základě má teprve ve druhé fázi dojít k samotnému přechodu vlastnictví tradicí věci, neboť při uplatnění tohoto principu je

[174] KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii*, 1952, citováno dle W. FABER in ŠVESTKA, J., J. Dvořák, L. Tichý, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008. s. 30
[175] Důvodová zpráva k § 1099 NOZ.

zapotřebí pouze jediný krok. Z tohoto důvodu lze konsensuální pojetí považovat za lépe odpovídající potřebám rychlého hospodářského styku.

### 6.4.2 Nabytí vlastnického práva od nevlastníka

V souvislosti s nabýváním vlastnického práva kupujícím dle NOZ je nezbytné uvést změnu, jež je svými důsledky mnohem zásadnější než výše zmíněný okamžik přechodu vlastnictví. Jedná se o možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka.

Dosavadní Občanský zákoník vycházel téměř z absolutní ochrany původního vlastníka a nabývání od neoprávněného tak až na výjimky neumožňoval.[176] Naopak nový občanský zákoník nově obsahuje ucelenou úpravu nabytí vlastnického práva od neoprávněného v §1109 a násl., přičemž do značné míry vychází z právní úpravy obsažené v Obchodním zákoníku a dalších zvláštních zákonech.

Ochrana poctivého nabyvatele je v NOZ pojata dosti široce, přičemž zákon rozlišuje případy, ve kterých je dobrá víra presumována a případy, ve kterých ji musí nabyvatel naopak prokazovat. Na druhé straně NOZ chrání za splnění určitých předpokladů původního vlastníka, pokud věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.

Jak již jsem uvedl výše, NOZ obsahuje dle mého názoru ucelenou a právně propracovanou úpravu této problematiky. Kladně lze hodnotit nejen jednotnost budoucí úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného pro vztahy občanské a obchodní, které v současné době vedou k nesmyslným rozdílům, ale rovněž poměrně širokou možnost ochrany nabyvatele, ať už je jeho dobrá víra předpokládána či nikoliv. Dovoluji si tvrdit, že úprava našla přijatelné kompromisní řešení střetu dvou vlastnických práv.

## 6.5 Nebezpečí škody na věci

Vedle okamžiku převzetí věci, jež je společný pro stávající i novou úpravu, zavádí NOZ v rámci obecných ustanovení pravidlo přechodu nebezpečí škody na věci současně s nabytím vlastnického práva. NOZ tak stanoví v souvislosti s otázkou přechodu nebezpečí škody na věci dvě kritéria.

Otázka nebezpečí škody na věci je upravena shodně se stávající úpravou, alespoň co se ustanovení obsažených v pododdíle druhém pojednávajícím o koupi věcí movitých týče. Vzhledem k systematickému zařazení lze tuto úpravu považovat za zvláštní ve vztahu

[176] Výjimkou je např. nabytí vlastnického práva od neoprávněného dědice dle § 486 Občanského zákoníku.

k obecnému ustanovení, jež spojuje přechod nebezpečí škody s nabytím vlastnického práva. Okolností, s níž je spojován přechod nebezpečí škody na věci vztahující se na koupi mobiliární, je tedy převzetí věci. Stejný následek jako převzetí věci způsobuje dle NOZ také nepřevezme-li kupující věc, ačkoliv mu to bylo prodávajícím umožněno.

Nově zavádí NOZ výše zmíněné obecné ustanovení, jež spojuje nebezpečí škody na věci společně s nabytím vlastnického práva kupujícím, přičemž vychází z římskoprávního principu "*casum sentit dominus*", tedy že nebezpečí škody na věci stíhá výhradně jejího vlastníka. Dojde-li k převodu vlastnictví, přechází současně s ním i nebezpečí škody na věci, přičemž k převodu vlastnictví dochází zásadně okamžikem, kdy kupní smlouva nabyde účinnosti.[177] Má-li dojít k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy, ve které je sjednána odkládací podmínka, nepřejde vlastnické právo, potažmo nebezpečí škody na věci, dříve než bude taková podmínka splněna. Až splněním podmínky se kupní smlouva stává účinnou a je tedy schopná způsobit následky v ní zamýšlené, z nichž nejdůležitější je právě převod vlastnického práva. Ustanovení obsažené v § 2082 má vzhledem k jeho systematickému zařazení obecný charakter, což znamená, že se ho použije vždy, pokud není v tomto, či jiném zákoně uvedeno jinak.

### 6.6 Vady a práva z nich vzniklá

Odišně je rovněž upravena oblast týkající se vad a práv z nich vzniklých. NOZ nově zavádí po vzoru Obchodního zákoníku kritérium podstatných a nepodstatných vad, zatímco současná úprava rozlišovala vady na ty, jenž činily předmět koupě neupotřebitelným a ty, které předmět neupotřebitelným nečinily. Nová úprava také poskytuje kupujícímu, kterému bylo plněno vadně, více práv z těchto vad vzniklých. Oproti současné úpravě, jenž kupujícího opravňuje požadovat po prodávajícím přiměřenou slevu z ceny (u vad nečinících věc neupotřebitelnou) či od smlouvy odstoupit (u vad činících věc neupotřebitelnou), poskytuje kupujícímu NOZ navíc možnost požadovat odstranění vady dodáním nové věci bez vady či věci chybějící a odstranění vady opravou věci. Naopak úprava odpovědnosti za vady zboží koupeného v obchodě byla do NOZ převzata ze současného Občanského zákoníku bez výrazných změn. Lepší právní postavení kupujícího je upevněno také opuštěním dosavadní koncepce prekluze práv z vad. Práva z vad věci tak podle NOZ po dvou letech od odevzdání věci nezanikají, ale jen se promlčují.

[177] Viz výše kapitola "Nabytí vlastnického práva".

NOZ společně s prekluzí práv z vad opouští rovněž institut zákonné záruky a vrací se k metodě, jenž od sebe odlišuje práva kupujícího vzniklá z vad ze zákona a práva vzniklá ze záruky za jakost poskytnuté prodávajícím.

### 6.7 Vedlejší ujednání

Další podstatnou změnou, jíž je při porovnání stávající a budoucí úpravy kupní smlouvy třeba uvést, je rozšíření vedlejších ujednání při kupní smlouvě a to i přesto, že se vedlejšími ujednáními tato práce podrobněji nezabývá. Stávající ujednání, kterými jsou výhrada vlastnictví[178], předkupní právo a právo zpětné koupě byla doplněna o výhradu zpětného prodeje, výhradu lepšího kupce, koupi na zkoušku a cenovou doložku. Výčet vedlejších ustanovení zůstává i nadále demonstrativní.

### 6.8 Koupě závodu

Do NOZ jsou nově také zařazena zvláštní ustanovení o prodeji závodu, která bychom v současné době nalezli v Obchodním zákoníku. Původně měla být koupě závodu upravena v rámci nového obchodního zákoníku, ale z tohoto záměru postupem času sešlo, neboť bylo rozhodnuto, že dojde ke sjednocení závazkového práva v rámci NOZ a původně zamýšlený nový Obchodní zákoník se tak omezil jen na problematiku obchodních společností, čímž došlo ke vzniku Zákona o obchodních korporacích. Dle důvodové zprávy k NOZ není důvod konstruovat v tomto směru samostatný smluvní typ v rámci obchodního zákoníku, neboť i prodej obchodního závodu je variantou koupě a do občanského zákoníku jsou tak zapracovány jen jeho odchylky od obecné úpravy nebo její doplnění.

[178] Výhrada vlastnictví byla v NOZ částečně poupravena po vzoru německého BGB. Důvodová zpráva k § 2132-2157 NOZ.

# 7 Závěr

Kupní smlouva je jedním z nejstarších smluvních typů a její vyjímečnost představuje rovněž skutečnost, že kupní smlouva je nejčastěji uzavíranou smlouvou vůbec. Přesto, že se může právě vzhledem k téměř každodennímu užití tohoto právního institutu zdát, že je téma kupní smlouvy poměrně jednoduché a bez větších teoretických problémů, opak je pravdou. Je to právě obrovský rozsah tohoto tématu, jenž ho činí tak složitým. Nejedná se totiž jen o závazkový právní vztah vzniklý na smluvním základě a veškeré další aspekty s ním spojené, ale rovněž také o věcněprávní účinky, které tato smlouva vyvolává. Ačkoliv jsem si již při výběru tohoto tématu uvědomoval jak velice je široké, musím přiznat, že jsem netušil o jak složitou problematiku se jedná a i samotný rozsah předčil má očekávání.

Cílem této práce bylo, jak jsem již zmínil v úvodu, pojednat o vybraných aspektech kupní smlouvy zejména s ohledem na nový občanský zákoník a změny, které s sebou přináší.

Současná duplicita právní úpravy kupní smlouvy v rámci soukromého práva si již delší dobu vyžadovala změnu, nehledě na současnou občanskoprávní úpravu kupní smlouvy, jež v určitých aspektech dávno nevyhovuje potřebám naší moderní demokratické společnosti, neboť je, i když se to může dvacet tři let po revoluci zdát jako neuvěřitelné, stále zatěžkána socialistickými dogmaty. "*Naše soukromé právo trpí dlouholetými deformacemi, zejména po nesmyslných zásazích do jeho koncepce v šedesátých letech. Dodnes se nad námi vznáší duch "hospodářského zákoníku" s jeho pedantem "socialistickým" občanským zákoníkem z roku 1964, který jakkoliv to zní neuvěřitelně, je stále základem naší současné základní úpravy soukromého práva*."[179]

Právě onen časový odstup mezi společenskými změnami vyžadujícími si rovněž změnu občanského práva a zákonem, který má takovéto změny zavést vidím jako hlavní problém, na který NOZ naráží. Je však třeba podotknout, že NOZ není první snahou po novém občanském zákoníku. K prvnímu pokusu došlo již před rokem 1993, avšak v souvislosti s rozdělením Československé federativní republiky nedošlo k jeho realizaci. Následně v roce 1996 došlo k odmítnutí dalšího návrhu nového civilního kodexu. I přesto, že souhlasím s tím, že měl být nový občanský zákoník přijat podstatně dříve, nelze dle mého názoru tímto argumentem odmítat NOZ jako celek, neboť to bychom byli odsouzeni k věčnému užívání stávajícího Občanského zákoníku. To by bylo nepochybně vítáno řadou

[179] KANDA, Antonín. Nové soukromé právo, *Právní rádce*, 2002, č. 7

lidí, pro něž je znalost civilního kodexu nutným předpokladem pro výkon jejich zaměstnání, avšak nemohu se ubránit dojmu, že odmítavý postoj těchto lidí pramení především z neochoty a možná i pohodlnosti či dokonce lenosti učit se některé věci znovu od začátku a hlavně jinak.

Z mého pohledu představuje NOZ moderní civilní kodex, jenž je pro fungování demokratické společnosti nezbytný. Považuji za důležité se již konečně odprostit od prvků socialistického zákonodárství, jenž přetrvávají v ustanoveních současného Občanského zákoníku. Rovněž hierarchii zásad, na kterých NOZ staví, v čele se svobodou člověka a autonomií vůle nelze dle mého názoru nic vyčíst. Pokud se zaměřím na úpravu kupní smlouvy obsaženou v NOZ, je důležité vyzdvihnout zejména sjednocení této úpravy do jediného kodexu, čímž došlo ke zdůraznění integrační funkce NOZ, jenž je pro moderní civilní kodexy typická. Kladně hodnotím rovněž systematické členění ustanovení pojednávajících o kupní smlouvě, jenž jsou řazena logicky od jednoduššího ke složitějšímu a od obecného ke zvláštnímu. Důležitým prvkem nové úpravy je posílení postavení kupujícího, kterému bylo plněno vadně. I tuto změnu považuji vzhledem k primární povinnosti prodávajícího plnit řádně a včas za správnou. Dalším z vítaných ustanovení je alespoň z mého pohledu zavedení možnosti nabytí vlastnického práva od neoprávněného, čímž dochází k ochraně nejen kupujících, ale obecně všech nabyvatelů, a to za předpokladu splnění zákonem stanovených podmínek.

Závěrem této práce považuji za důležité především s ohledem na aktuální dění uvést alespoň v základních rysech proces tvorby a následého přijímání NOZ. Celý proces vzniku NOZ začal již v prosinci roku 1999 tím, že vláda uložila tehdejšímu ministrovi spravedlnosti Otakarovi Motejlovi vypracovat návrh věcného záměru rekodifikace soukromého práva. Přípravou tohoto zákona byl pověřen profesor Karel Eliáš tehdy ještě působící na Právnické fakultě Západočeské Univerzity v Plzni a Michaela Zuklínová z Právnické fakulty Karlovy Univerzity v Praze. Nejprve byl vypracován věcný záměr, jenž byl v dubnu 2001 schválen vládou, a tak mohl začít proces tvorby paragrafového znění NOZ. V červnu 2008 se ocitla finální verze osnovy nového občanského zákoníku v oficiálním připomínkovém řízení a byla rovněž předložena veřejnosti. Je třeba uvést, že NOZ vzbudil velkou diskuzi, a to jak v odborných tak laických kruzích. Sám autor tuto skutečnost považoval za dobré znamení, neboť uvedl, že: "*To sociálně nejhorší, s čím by se rekodifikační práce mohly setkat, by byl obecný nezájem*."[180] Po schválení osnovy návrhu

[180] ELIÁŠ, Karel. Koncepce nového občanského kodexu, *Právní rádce*, 2001, č. 8

vládou došlo k jejímu předložení parlamentu. Poslanecká sněmovna ji však nestačila schválit do konce svého volebního období, a tak se o přijetí NOZ začalo znovu hovořit až za současné vlády, ve které zastává funkci ministra spravedlnosti doktor Jiří Pospíšil. Osnova návrhu byla znovu schválena vládou v květnu 2011, aby mohla v listopadu téhož roku projít nejprve dolní komorou parlamentu a následně pak 3. února 2012 rovněž horní komorou. Tečku za ratifikačním procesem přijímání NOZ udělal prezident Václav Klaus, který NOZ podepsal symbolicky jen několik dnů před odevzdáním této diplomové práce dne 20. února 2012. Ačkoliv měl být NOZ původně účinný k 1. lednu 2012 musela být účinnost vzhledem ke zdlouhavému legislativnímu procesu posunuta a NOZ tak nabyde účinnosti po uplynutí téměř dvouleté legisvakanční lhůty dne 1. ledna 2014.

Ministr spravedlnosti Jiří Pospíšil uvedl po podepsání NOZ prezidentem následující: „Je to historický okamžik. Byl dokončen proces přijímání zákona, který je po Ústavě druhým nejvýznamnějším zákonem země a který ovlivní každodenní život občanů."[181]

[181] *Prezident republiky podepsal nový občanský zákoník: [online].justice.cz:* ©2012[cit. 24.2.2011]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/aktuality/31-prezident-republiky-podepsal-novy-obcansky-zakonik.html

**Resumé**

Wie schon erwähnt wurde, sellt der Kaufvertrag einen der ältesten Vertragstypen dar und seine Wichtigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Kaufvertrag von allen Vertragstypem am häufigsten abgeschlossen wird. Man kann denken, dass hinsichtlich zu der Alltagsanwendung dieses rechtlichen Institutes das Thema des Kaufvertrages relativ einfach und ohne größere Probleme ist. Das Gegenteil ist Wahr. Vor allem der Umfang macht dieses Thema so kompliziert. Es handelt sich nämlich nicht nur um ein Verpflichtungsgeschäft, der auf Grund einer Vertragsbasis entstanden ist, aber ebenfalls handelt sich um ein Verfügungsgeschäft der dingliche Auswirkungen hat. Obwohl ich schon am Anfang bei dem Themaauswahl wusste, wie umfangreich das Thema ist, muss ich zugeben, dass es mir damals nicht ganz bewusst war wie komplizierte Problematik dieses Thema umfasst und auch der Umfang hat meine Erwartungen übertroffen.

Das Ziel dieser Arbeit war, wie ich schon am Anfang erwähnt habe, die ausgewählte Aspekte des Kaufvertrags insbesondere im Hinblick auf das neue bürgerliche Gesetzbuch und damit verbundene Änderungen zubehandeln.

Die gegenwärtige rechtliche Duplizität des Kaufvertrages im Rahmen des Privatrechts hat schon eine lange Zeit nach einer Änderung gefördert. Heutige zivilrechtliche Regelungen des Kaufvertrages entsprechen in einigen Aspekten nicht den Erfordernissen unserer modernen demokratischen Gesellschaft, weil sie noch dreiundzwanzig Jahre nach der Revolution mit dem komunistischen Dogma belastet ist.

"Unseres Privatrecht leidet an einer langjährigen Deformation, insbesondere nach sinnlosen Eingriffen in seine Konzeption in den sechziger Jahren. Bis heute schwebt über uns der Geist des "wirtschaftlichen Gesetzbuches" mit seinem Pedant dem "socialistischen" bürgerlichen Gesetzbuch aus dem Jahr 1964, das immer noch die Grundlage unseres heutigen Privatrechts ist, obwohl es unglaublich kligt."[182]

Gerade die zeitliche Entfernung zwischen Gemeinschaftsänderungen und Privatrechtänderungen halte ich für das Hauptproblem des neuen bürgerlichen Gesetzbuches. Es ist nötig zu bemerken, dass es nicht um die erste Bemühung um ein neues bürgerliches Gesetzbuch geht. Der erste Versuch war schon im Jahre 1993 aber in Zusammenhang mit der Trennung der Tschechoslowakei war dieser Versuch nicht realiziert. Später im Jahre 1996 wurde der nächste Entwurf des neuen bürgerlichen Gesetzes abgelehnt. Ich stimme zu, dass das neue bürgerliches Gesetzbuch wesentlich

[182] KANDA, A. Nové soukromé právo, *Právní rádce*, 2002, s. 7

früher gelten sollte, aber trotzdem kann man meiner Meinung nach das neue bürgerliche Gesetzbuch nicht mehr mit diesem Argument ablehnen. Das würde nämlich zu einer ständigen Verwendung des heutigen bürgerlichen Gesetzbuches führen. Das wäre von vielen Menschen, für die die Kenntnis des Gesetzes erfordelich ist, gewisslich erwünscht. Ich muss aber sagen, dass die ablehende Einstellung dieser Menschen nach meiner Auffassung vor allem aus ihrer Unwilligkeit und möglicherweise auch aus der Bequemlichkeit oder sogar aus der Faulheit neue Dinge von Anfang an zulernen.

Aus meiner Ansicht stell das neue bürgerliche Gesetzbuch ein moderner privatrechtlicher Kodex dar, das für die Funktionsfähigkeit der demokratischen Gesellschaft erforderlich ist. Ich halte für wichtig zu erwähnen, dass sich unseres bürgerliches Recht endlich von socialistichen Elementen, die immer noch im unseren bürgerlichen Gesetzbuch überleben, befreien wird. Die Hierarchie der Grundprinzipien, auf denen das neue bürgerliche Gesetzbuch erbaut ist, halte ich ebenfallst für richtig. Was den Kaufvertrag im Rahmen des neuen bürgerlichen Gesetzbuches betrifft, muss ich vor allem die Einigung der rechtlichen Ausgestaltung hervorgeben. Damit erwirbt das neue Gesetz ebenfalls die integrierende Funktion, die für moderne privatrechtliche Kodexe typisch ist. Positiv bewerte ich auch die systematische Gliederung des Gesetzes. Die Regelungen sind logischerweise von einfachen zu komplizierten und von allgeminen zu besonderen geordnet. Ein wichtiges Element des neuen Gesetzes ist die stärkere Position des Käufers falls die Sache mangelhaft ist. Auch diese Änderung halte ich für richtig. Nächste Regelung, die man nach meiner Meinung positiv bewerten kann ist die Einführung des Erwerbes von Nichtberechtigten. Damit wird nicht nur der erste Erwerber sondern auch alle Nächste, falls die gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind, geschützt.

Abschließend halte ich unter Berücksichtigung des aktuelen Geschehen für wichtig mindestens die Grundrisse des Gesetzgebungsverfahrens erörtern. Der ganze Bildungsrozess hat bereits im Dezember 1999 angefangen. Die Regierung hat damalls den derzeitigen Justizminister Otakar Motejl beauftrag ein neues bürgerliches Gesetzbuch auszuarbeiten. Beuftragt für die Erstellung des Gesetzes wurden Herr Profesor Karel Eliáš, der damalls noch an der juristischen Fakultät der Westböhmischen Universität in Pilsen wirkte, und Michaela Zuklínová aus der juristischen Fakultät der Karlsuniversität in Prag. Zuerst wurde der sachliche Vorsatz des Gesetzes ausgearbeitet, der die Regierung im April 2001 genehmigt hat. Damit könnte das Herstellungsverfahren der Paragraphefassung des Gesetzes anfangen. Im Juni 2008 befanden sich die Finalversion des Gesetzes im offiziellen Mahnungsverfahren und wurde ebenfalls der breiten Öffentlichkeit zur

Verfügung gestellt. Das neue Gesetzbuch hat eine große Diskusion bei Leien und Fachleute erweckt. Der Autor hat das für ein gutes Vorzeichen gehalten. Er hat folgendes bemerkt: "Das sozial schlechteste, was die Gesetzerstellungsarbeiten treffen kann, wäre eine allgemeine Interreselosigkeit." [183] Als die Regierung den Gesetzesentwurf genehmigt hat, wurde er dem Parlament vorgelegt. Das Abgeordnetenkammer hat aber die Gesetzesverabschiedung nicht geschafft. Deswegen hat man wieder über die Gesetzesverabschiedung erst im Zusammenhang mit unserer heutigen Regierung gesprochen. In der heutigen Regierung bekleidet die Funktion des Justizministers Herr Pospíšil. Der Entwurf wurde erst im Mai 2011 wieder von der Regierung und danach ebenfalls von dem Abgeordnetenkammer und dem Senat genehmigt. Der letzte Schritt des Gesetzgebungsverfahrens hat der Präsident gemacht, als er das neue bürgerliche Gesetzbuch am 20. Februar 2012 nur ein Paar Tage vor der Abgabe dieser Diplomarbeit unterschrieben. Obwohl das Gesetz ursprünglich in Kraft schon im Mai 2011 treten sollte, musste die Wirksamkeit des Gesetzes verschieben werden und deswegen wird das Gesetz in Kraft am 1. Januar 2014 treten.

Der Justizminister Jiří Pospíšil hat nach der Ratifikation folgendes angeführt: "Es ist ein historischer Moment. Das Gesetzgebungsverfahren ist zu Ende, es handelt sich um ein Gesetz der nach der Verfassung der wichtigste Gesetz des Landes ist und der das Alltagsleben der Bürger beeinflußt. [184]

[183] ELIÁŠ, Karel. Koncepce nového občanského kodexu, *Právní rádce*, 2001, č. 8

[184] *Prezident republiky podepsal nový občanský zákoník: [online].justice.cz:* ©2012[cit. 24.2.2011]. Erreichbar in: http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/aktuality/31-prezident-republiky-podepsal-novy-obcansky-zakonik.html

**Seznam použitých pramenů**

**Literatura**


- BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002
- ELIÁŠ, Karel. et al. *Občanský zákoník Velký akademický* komentář. 2. svazek. § 488-880. Praha: Linde, 2008
- ELIÁŠ, Karel a Bohumil HAVEL. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. r.o., 2009
- ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001
- KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995
- KNAPPOVÁ, M., J. ŠVESTKA, J. DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné 2*, 4. akt. vyd. Praha: ASPI, 2006
- KUČERA, Z., M. PAUKNEROVÁ, K. RŮŽIČKA a kolektiv. *Právo mezinárodního obchodu*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008
- KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011
- LEIPOLD, Dieter. *BGB I Rinführung und Allgemeiner Teil*, 2. Auflage, Tübingen: Mohr Siebeck, 2002
- LIEB, Manfred in *Münchener Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch Schuldrecht Beonderer Teil 2. Halbband.* 2. Auflage. München.
- MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3 přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005
- MAREK, Karel. *Obchodněprávní smlouvy*. 3. akt. vyd. Brno: Masarykova universita, 2002
- MAREK, Karel. *Smluvní obchodní právo Kontrakty*. 1. vyd. Brno: Masarykova universita, 2006
- MEDICUS, Dieter. *Bürgerliches Recht*. 18. neubearbeitete Auflage. München: Carl Heymanns, 1999
- PAUKNEROVÁ, M., TOMÁŠEK, M. et al. *Nové jevy v právu na počátku 21. století IV. Proměny soukromého práva,* Praha: Karolinum, 2009

- PELIKÁNOVÁ Irena a Ivan KOBLIHA, *I. Komentář k obchodnímu zákoníku*. 1. díl. Praha: Linde, 1994
- PELIKÁNOVÁ, Irena a kol. *Komentář k obchodnímu zákoníku.* 1. díl. 4 vyd. Praha: ASPI, 2004
- ROZEHNALOVÁ, Naděžda. *Právo mezinárodního obchodu*. Praha: ASPI, a.s., 2006
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo Systém a instituce.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2011
- ŠŤOVÍČEK, Jan a Josef VRABEC. *Kupní smlouvy*. Praha: Prospektrum, 2000
- ŠVESTKA, J., O. JEHLIČKA, M. ŠKÁROVÁ, J. SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník Komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006
- ŠVESTKA, J., J. SPÁČIL, M. ŠKÁROVÁ, M. HULMÁK a kol. *Občanský zákoník I*. § 1- 459 Komentář. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009
- ŠVESTKA, J., J. Dvořák, L. Tichý, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*, Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008
- ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ, (eds.) *Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008
- ŠVESTKA. J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008
- ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, L. TICHÝ (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 27. ledna a 12. května 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Beroun: Eva Rozkotová - EFEC, 2008
- TOMSA, Miloš in *Obchodní právo*. Praha: Meritum, 2005
- URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého*. Praha: C.H.Beck, 1994
- VOJÁČEK, L., K. SCHELLE a V. KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: 2010

**Odborné časopisy**


- BEZOUŠKOVÁ, Lenka. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2009, č. 7
- ELIÁŠ, Karel. Další etapa zrodu. *Právní rádce*. 2008, č. 4
- ELIÁŠ, Karel. Koncepce nového občanského kodexu. *Právní rádce*. 2001, č. 8
- HANDLAR, Jiří. Nový občanský zákoník - nenaplněná východiska. *Právní rozhledy*. 2010, č. 23
- HULMÁK, Milan. Uzavírání smluv podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 1
- KANDA, Antonín. Nové soukromé právo, *Právní rádce*, 2002, č. 7
- KNAPP, Viktor. O převodu vlastnictví smlouvou, *Ad notam*. 2005, č. 3
- POHL, Tomáš. Cena jako náležitost smluv uzavíraných podle občanského a obchodního zákoníku. *Bulletin advokacie*. 1994
- TOMSA, Miloš. Obchodní závazky a nový občanský zákoník, *Obchodní právo.* 2010, č. 1


**Internetové zdroje**


- *Prezident republiky podepsal nový občanský zákoník: [online].justice.cz:* ©2012 [cit.24.2.2011]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/aktuality/31-prezident-republiky-podepsal-novy-obcansky-zakonik.html

**Judikatura**

- NS ČR Cdo 273/1998
- R 30/1992
- NS ČR 1 Odon 119/1997
- NS ČR, R 2/78
- R 1/79
- R 26/1975
- R 58/67
- R 44/2000-VIII
- R 53/1991
- R 23/1970
- NS sp. zn. 22 Cdo 2773/2004
- 22 Cdo 685/2005
- sp. zn. I. ÚS 483/01, Sb. nál. a usn., č. 60/sv. 30
- NS ČR, R 23/1970
- NS ČR, R 2/78
- R 30/97