

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**RIGORÓZNÍ PRÁCE**

**KUPNÍ SMLOUVA VČETNĚ VEDLEJŠÍCH UJEDNÁNÍ**

PROF. JUDR. JAN DVOŘÁK, CSc.

MGR. ING. ZUZANA BORDOVSKÁ

ÚNOR 2007

## **PODĚKOVÁNÍ**

**Tímto si dovoluji poděkovat Prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za odborné vedení, metodické rady, připomínky a komentáře, které mi při vypracování této rigorózní práce poskytli.**

Mgr Ing Zuzana Bordovská

## **PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI PRÁCE**

**"Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým".**

V Ostravě dne 11. 2. 2007

..... (Zuzana Bordovská) .....

Mgr. Ing. Zuzana Bordovská

Úvod.....	7
<b>1. Historie a současnost kupní smlouvy a vedlejších ujednání .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1 Historie kupní smlouvy v občanském právu .....</b>	<b>10</b>
1.1.1 Předchůdci a první počátky kupní smlouvy .....	10
1.1.2 Kupní smlouva v římském právu .....	11
1.1.3 Středověk ( 5. – 15. st. ).....	13
1.1.4 Kupní smlouva podle obecného zákoníku občanského 946/1811 ř.z. ....	13
1.1.6 Kupní smlouva v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.....	15
1.1.9 Kupní smlouva v původním občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.....	16
1.1.10 Kupní smlouva po novele občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.....	18
<b>1.2 Dnešní podoba kupní smlouvy v právních pramenech.....</b>	<b>18</b>
1.2.1 Dnešní podoba kupní smlouvy podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.....	18
1.2.2 Kupní smlouva podle obchodního zákoníku č. 519/1991 Sb. ....	20
1.2.3 Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží (Viedeňská úmluva) .....	21
č. 160/1991 Sb. ....	21
<b>1.3 Závěr .....</b>	<b>22</b>
<b>2. Kupní smlouva podle Občanského zákoníku .....</b>	<b>23</b>
2.1 Pojem kupní smlouvy.....	23
2.2 Rozdíl kupní smlouvy od jiných smluv .....	25
2.3 Smlouva o budoucí kupní smlouvě (pactum de contrahendo) .....	26
2.4 Zvláštní druhy kupní smlouvy.....	27
2.4.1 Prodej zboží v obchodě .....	27
2.4.2 Koupě z ruky do ruky .....	29
2.4.3 Úhrnná koupě.....	29
2.4.4 Koupě naděje .....	29
2.5 Vznik a forma kupní smlouvy .....	30
2.6 Pohled na kupní smlouvu jako jednu ze spotřebitelských smluv.....	32
2.6.1 Důležitost a význam právní úpravy.....	32
2.6.2 Definice spotřebitelských smluv.....	33
2.6.3 Nekalé smluvní ujednání .....	33
2.6.4 Podoba kupní smlouvy jako jedné ze spotřebitelských smluv .....	34
2.6.4.1 Kupní smlouva jako distanční smlouva = smlouva sjednaná na dálku.....	34
2.6.4.2 Kupní smlouva sjednaná mimo provozní prostory dodavatele .....	35
2.7 Účastníci kupní smlouvy .....	35
2.8 Podstatné náležitosti kupní smlouvy .....	37
2.8.1 Předmět koupě .....	37
2.8.1.1 Věc jako předmět koupě a prodeje .....	37
2.8.1.2 Ostatní předměty koupi a prodeje .....	40
2.8.2 Kupní cena.....	41
2.8.2.1 Definice ceny.....	41
2.8.2.2 Výše ceny.....	41
2.8.2.3 Splatnost ceny.....	43
2.8.2.4 Úhrada ceny.....	43

<b>2.9 Práva a povinnosti smluvních stran .....</b>	<b>44</b>
2.9.1 Povinnosti prodávajícího .....	45
2.9.2 Práva prodávajícího .....	46
2.9.3 Povinnosti kupujícího .....	46
2.9.4 Práva kupujícího .....	47
<b>2.10 Nabývání vlastnictví.....</b>	<b>47</b>
<b>2.11 Daňový pohled.....</b>	<b>49</b>
<b>2.12 Změna kupní smlouvy.....</b>	<b>50</b>
2.12.1 Změny v subjektech závazku .....	50
2.12.2 Změny v obsahu závazku .....	51
<b>2.13 Zajištění kupní smlouvy.....</b>	<b>51</b>
<b>2.14 Zánik kupní smlouvy .....</b>	<b>52</b>
2.14.1 Jednostranným právním úkonem .....	53
2.14.2 Dvoustranným právním úkonem .....	56
2.14.3 Na základě události .....	57
2.14.4 Na základě spojení úkonu a události .....	57
2.14.5 Rozhodnutím státního orgánu .....	58
2.14.6 Následky vedlejších ujednání .....	58
<b>2.15. Účel kupní smlouvy .....</b>	<b>58</b>
<b>2. 16 Závěr.....</b>	<b>58</b>
<b>3. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě .....</b>	<b>60</b>
<b>3.1 Výslovně uvedená vedlejší ujednání v občanském zák. č. 40/1964 Sb.....</b>	<b>62</b>
3.1.1 Výhrada vlastnictví .....	62
3.1.2 Předkupní právo .....	67
3.1.3 Právo zpětné koupě .....	75
<b>3.2 Jiná vedlejší ujednání .....</b>	<b>79</b>
3.2.1 Jiná vedlejší ujednání - obecně .....	79
3.2.2 Právo zpětného prodeje .....	81
3.2.3 Koupě na zkoušku .....	82
3.2.4 Výhrada lepšího kupce .....	84
3.2.5 Záruka nejnižší ceny .....	86
<b>3.3 Závěr .....</b>	<b>87</b>
<b>4. Výzkum četnosti výskytu vedlejších ujednání v advokátní praxi.....</b>	<b>89</b>
<b>4.1 Vlastní průzkum .....</b>	<b>89</b>
<b>4.2 Zpracování výsledků.....</b>	<b>89</b>
4.2.1 Celkový počet uzavřených kupních smluv .....	89
4.2.2 Průměrný počet uzavřených kupních smluv .....	90
4.2.3 Celkový počet vedlejších ujednání.....	91
4.2.4 Počet jednotlivých vedlejších ujednání podle právních odvětví .....	91
4.2.5 Výhody a nevýhody vedlejších ujednání.....	94
<b>4.3 Závěr .....</b>	<b>95</b>
<b>5. Pohled na právní úpravu .....</b>	<b>97</b>
<b>5.1. Zhodnocení současné právní úpravy .....</b>	<b>97</b>
5.1.1. Zhodnocení právní úpravy kupní smlouvy .....	97
5.1.2. Zhodnocení právní úpravy vedlejších ujednání .....	97

<b>5.2 Zhodnocení právní úpravy de lege ferenda.....</b>	<b>98</b>
5.2.1 Obecně o návrhu nového občanského zákoníku .....	98
5.2.2 Právní úprava kupní smlouvy .....	99
5.2.3 Právní úprava vedlejších ujednání při kupní smlouvě .....	100
5.2.3.1 Výhrada vlastnického práva .....	100
5.2.3.2 Výhrada zpětné koupě.....	101
5.2.3.3. Výhrada zpětného prodeje .....	101
5.2.3.4 Předkupní právo.....	101
5.2.3.5 Koupě na zkoušku.....	102
5.2.3.6 Výhrada lepšího kupce.....	102
5.2.3.7 Cenová doložka .....	102
5.2.3.8 Jiná vedlejší ujednání.....	102
<b>5.3 Závěr .....</b>	<b>103</b>
<b>Závěr.....</b>	<b>105</b>
<b>Použitá literatura .....</b>	<b>107</b>
<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>114</b>
<b>Seznam příloh .....</b>	<b>115</b>

## ÚVOD

*Leges non hos est verba earum tenere, sed vim ac potestatem.  
Znát zákony neznamená pamatovat si jejich slova, nýbrž jejich smysl a moc.*

Jedním z nejstarších institutů soukromého práva, se kterým se v našem životě setkáváme prakticky denně, je kupní smlouva. Jde o nejzákladnější a nejklassičtější smluvní typ, jehož problematika je velmi široká a vzhledem k rozsahu použitelnosti rovněž i často zpracovávána. Důkazem její obrovské potřebnosti a široké použitelnosti může být fakt, že její dnešní kodifikace je obsažena v našem právním řádu hned ve dvou různých zákonech a jedné mezinárodní smlouvě.

Kupní smlouva zasahuje do našeho každodenního života a dříve či později se s ní setkává prakticky každý, a to často aniž by si to vůbec uvědomoval. Lze bezesporu tvrdit, že jde o jednu z nejčastěji uzavíraných smluv v praktickém životě. Stačí vzpomenout nejjednodušší typy kupní smluv, se kterými se setkáváme při běžném nákupu potravin či jízdenek nebo složitější využívané například při nákupu bytu či domu, nábytku, počítačů, aut anebo nejsložitější a často i komplikované smlouvy, řešící například prodej podniku a podobně. Navíc je nutné si uvědomit, že se neobchoduje jenom v rámci naší republiky, ale existuje mnoho různých kontraktů i se zahraničím. Ty jsou nesmírně důležité nejenom pro jednotlivce, kteří ji uzavřeli, ale i pro stát, protože prospívají jeho platební bilanci a tím i celé jeho ekonomice. A proto i zde zaujímá institut kupní smlouvy významnou pozici.

Z výše uvedeného pak logicky vyplývá celá řada otázek. Jako například co vlastně je ona kupní smlouva? Kdy vznikla a proč? Jak se vyvíjela? Jak je upravena v tom nejzákladnějším – právu? Vztahují se na kupní smlouvu i právní ustanovení o spotřebitelských smlouvách? Čím se liší od jiných smluv? Je možno se od právní úpravy odchýlit? Co musí obsahovat, aby byla platná? A co vše se do ní může libovolně včlenit a co lze upravit? Kdo může být účastníkem smlouvy? Jaká práva a povinnosti pro účastníky plynou? A kdy vlastně přechází vlastnické právo? Jak je to s výskytem vedlejších ujednání jako součástí kupních smluv v praxi? A podobně.

Cíl své rigorózní práce proto spatřuji zejména v odpovědích na tyto otázky týkající se kupní smlouvy a vedlejších ujednání, ale i v rozebrání dalších aspektů, které si laik možná ani mnohdy neuvědomuje. Při nerespektování jistých pravidel nebo nepřesně

formulovaných podmínkách ve smlouvě může totiž vzniknout, a mnohdy i vzniká, právní spor mezi smluvními stranami. Kdyby se zástupci smluvních stran vždy před podpisem každé kupní smlouvy dobře zamysleli alespoň nad těmi nejzákladnějšími prvky a důsledky tohoto smluvního vztahu nebo si nechali poradit od právního poradce, předešli by tak jistě řadě problémů. Proto je potřeba zdůraznit, že každá smluvní strana musí před podpisem jakékoli takovéto smlouvy vědět, proč tak činí, co si od tohoto úkonu slibuje a co je cílem takového jednání. V první části bych se chtěla zaměřit na zajímavou historii kupní smlouvy a vedlejších ujednání při kupní smlouvě, která je opravdu velmi bohatá (její začátky lze spatřovat už v 5. – 3. tisíciletí před našim letopočtem). Propracovanost kupní smlouvy a vedlejších ujednání téměř k dokonalosti a k značné podobě dnešní právní úpravě najdeme už v římském právu.

V druhé části by měl být podán nejzákladnější výklad jednotlivých aspektů kupní smlouvy, diferenciací od jiných typů smluv, pohled na kupní smlouvu očima spotřebitelských smluv, velmi krátká zmínka o zvláštních druzích kupní smlouvy, vzniku kupní smlouvy, účastnících, pohledu na kupní smlouvu jako spotřebitelskou smlouvu, podstatných náležitostech, právech a povinnostech smluvních stran, daňový pohled na kupní smlouvu, možnosti změny kupní smlouvy a jejího zajištění a zániku kupní smlouvy.

Ve třetí části bych se ráda pokusila zaměřit na méně známý právní institut kupní smlouvy, a to vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě mají nejen rozlišit právní úpravu v našem právním řádu, ale v odborné literatuře nejsou ani komplexně zpracovány a publikovány, i když jejich praktický význam je značný. Tento právní institut je velmi důležitý a podstatný, což si mnoho laiků a mnohdy i právníků neuvědomuje, a proto by bylo závažným nedostatkem jeho opomenutí v této rigorózní práci. Základní podstata jednotlivých vedlejších ujednání tkví v tom, že svým specifickým a konkrétním způsobem modifikují určité klasické následky kupní smlouvy, a proto se jednotlivé smlouvy hlavně od sebe navzájem odlišují především v těchto vedlejších ujednáních. Proto v nich spočívá největší tvůrčí schopnost smluvních stran či právníka z hlediska jedné z hlavních zásad občanského práva, a to smluvní autonomie. Co to vlastně jsou vedlejší ujednání, jejich dělení a u každého zvlášť rozebrána jeho podstata, vznik, předmět, účel a smysl z pohledu dnešní právní úpravy, by měl být obsah mé třetí části rigorózní práce.

Ve čtvrté části rigorózní práce se chci zabývat četností výskytu vedlejších ujednání v advokátní praxi spadající pod Krajský soud v Ostravě. K tomuto účelu bylo realizováno



malé dotazníkové šetření. V jeho rámci byly osloveny advokátní kanceláře disponující emailovou adresou. A získané výsledky včetně grafického zpracování jsou součástí již zmiňované čtvrté, tedy poslední, kapitoly této práce.

Bohužel z kapacitního omezení rigorózní práce zde nebude ani zmíněno o odpovědnosti z kupní smlouvy, srovnání všech právních úprav v našem právním řádu – Občanském zákoníku, Obchodním zákoníku a Vídeňské úmluvě a ani porovnání různých právních úprav ve světě. Tyto kapitoly kupní smlouvy by s ohledem na jejich obrovský rozsah zasluhovaly samostatné zpracování.

Během zpracování této rigorózní práce bylo použito mnoho dostupné odborné literatury i odborných článků, různých názorů, ale třeba i výsledky mého malého průzkumu autora této práce zaměřeného na vedlejší ujednání v advokátní praxi. A to vše proto, aby byl podán nejkomplexnější pohled na problematiku, kterou je kupní smlouva a vedlejší ujednání.

# 1. HISTORIE A SOUČASNOST KUPNÍ SMLOUVY A VEDLEJŠÍCH UJEDNÁNÍ

*In praeteritum non vivitur.*

*Nežijeme v minulosti.*

## 1.1 Historie kupní smlouvy v občanském právu

Kupní smlouva (hlavně její podstata) je odborníky považována za nejstarší institut soukromého práva. První část této práce je tedy logicky zaměřena na vývoj kupní smlouvy, a to konkrétně na našem území. Dalo by se skoro říct, že kupní smlouva, při své tak dlouhé historii, je tak stará jako lidstvo samo. Těžko říct, zda kupní smlouva při svém několikatisíciletém vývoji šla kupředu a zlepšovala se tak rychle, jak bychom to čekali v rychle měnící se společnosti. Spíše je zřejmé, že se zase až tak mnoho v ní, od první kodifikace na našem území v roce 1811, nezměnilo. Přesto je tento její historický vývoj od počátku 19. století zajímavé pozorovat a sledovat vzhledem k měnící se politické situaci. O porovnání jejího historického vývoje jsem se pokusila v tabulkách: Stručný přehled vývoje kupní smlouvy a Stručný přehled vývoje vedlejších ujednání, uvedených v příloze (č. 1 a č. 2).

### 1.1.1 Předchůdci a první počátky kupní smlouvy

Dalo by se říci, že první náznak a předchůdce kupní smlouvy (smlouva směnná) se objevil už v pozdní době kamenné (tzv. eneolitu), který trval zhruba 5 – 3 tisíce let př.n.l., kdy lidé prostřednictvím směny získávali první měděné nástroje ze vzdálenějších měst. Toto byl zárodek obchodu, který se rozšířil postupně i na sůl, koření, zlato, jantar, šperky, dobytek, obilí, kůži atd. Jednalo se o tzv. dálkový obchod. V této době taky vznikají specializované výrobní činnosti (hrnčířství, kovotepectví, kovolitectví, hutnictví apod.), které vedly ke společenské dělbě práce. Ta byla základem toho, že začal vznikat v raných počátcích ekonomického vývoje společnosti tzv. směnný obchod ve vesnici mezi různými

řemeslníky, zemědělci. Postupem času se směňovalo už i na trzích. Dnešní nauka ekonomie je označuje jako „barterovy obchody“. Je nutno je pokládat za první primitivní a nedokonalé kupní smlouvy (spíše z dnešního pohledu práva bychom je zařadili pod smlouvu směnnou), kdy převažovalo jednoduché pravidlo něco za něco (věc za věc). Byl to reálný kontrakt, jehož podstatou bylo dvojité nabytí vlastnického práva k vyměňovaným věcem, tj. muselo dojít k předání věci navzájem. Lidé sledovali jediný cíl od uskutečnění obchodu, a to vzájemnou výměnou věci získat to, co si sami nedokázali vyprodukovat. Jednalo se o ústní dohody, které vzájemnou výměnu umožňovaly bez zprostředkovatelské role peněz, všeobecného prostředku směny (dnes je to jedna ze základních funkcí peněz). Obchodnímu ruchu pomohlo zavedení prvního plátidla – kovových mincí v 7.st. př.n.l. v Athénách, které byly hlavně ze stříbra a zlata, v 5.st. př.n.l. i bronz. Tímto už se postupně rozvíjí a vzniká klasická kupní smlouva, tj. výměna věci za peníze.

Zajímavé je i to, že dnes se „barterovy obchody“ vyskytují hlavně v mezinárodním obchodu, a to jen tehdy, pokud selže funkce peněz (např. při potížích s platební bilancí, při nedostatku volných devizových prostředků, hyperinflaci apod.)

### **1.1.2 Kupní smlouva v římském právu**

Emptio venditio je konsensuální, dvoustranný, synallgamatický, neformální kontrakt, jehož podstata spočívá ve výměně věci za peníze a naopak. (2) Tímto kontraktem se venditor (prodávající) zavazuje odevzdat dohodnutou věc jako předmět koupě emporovi a empor (kupující) se zavazuje venditorovi zaplatit za věc dohodnutou kupní cenu. (2) Je nutné poznamenat, že Římané jako první osamostatnili koupi, tj. právně oddělili v kupní smlouvě uskutečněný právní úkon zavazující (= uzavření kupní smlouvy, tj. titul na převod vlastnictví) a uskutečněný právní úkon zcizování (= realizace kupní smlouvy, tj. způsob nabytí vlastnictví). (2)

Kupní smlouva vznikne okamžikem dohody (consensus) smluvních stran o předmětu koupě a kupní ceně, tj. o podstatných (esenciálních) náležitostech. Římané podle toho rozeznávali tyto druhy kupní smlouvy podle plnění: z ruky do ruky, kreditní koupi a prenumerační koupi. Předmětem mohly být věci, které byly způsobilé být objektem soukromého práva, tj. movité i nemovité věci, hromadné věci i majetek. Uznávalo se i individuální plnění, ale bylo omezené generické plnění (např. tolik a tolik piva

z konkrétního pivovaru). Znali i koupi naděje (emptio spei). Předmětem mohla být i věc, která měla v budoucnu teprve vzniknout. Kupní cena (pretium) musela být vyjádřena v penězích. Kupní cena mohla být určitá (pretium certum), tj. konkrétní částka nebo určitelná (na tržištích) nebo vážně míněná kupní cena (pretium verum) tj. nepředstíratelná. Výše kupní ceny neměla žádná omezení. Za Justiána ( 527 – 565 ) se prosadila spravedlivá cena (pretium iustum) a jen mírný odklon od ní. Převod vlastnického práva se řešil dvěma způsoby, a to na principu obstarání vlastnického práva (kupující nabytí vlastnictví k věci) a na evikčním principu (kupující se stal držitelem věci). Kupní smlouva byla platná tehdy, pokud venditor byl vlastníkem věci, vlastníkem věci pověřený k zcizení nebo pokud jen venditor věděl, že věc je cizí.

Římské právo znalo i odpovědnost prodávajícího za vady (evikce), odpovědnost za nebezpečí (periculum) a odpovědnost kupujícího (dnešní prodlení se splacením kupní ceny)

Prodávající mohl uplatnit žalobu (actio venditi) na zaplacení kupní ceny, zabezpečení vlastnických práv ke kupní ceně, zaplacení úroků z kupní ceny od odevzdání předmětu koupě. Kupující se mohl domáhat žalobou (actio empti) těchto svých práv: odevzdání předmětu koupě, odpovědnosti za právní a faktické vady na předmětu koupě a odpovědnosti za vedlejší povinnosti z koupě.

V římském právu se hojně užívala i vedlejší ujednání při kupní smlouvě (pacta adiecta). Byly to dohody připojené venditorem a emptorem v důsledku bona fides ke kupní smlouvě. Nemohly být ujednány až po sjednání kupní smlouvy a ani nároky z nich nešly samostatně vymáhat (pouze spolu s kupní smlouvou). Nejčastěji se užívaly tyto: (první tři vedlejší dohody šlo sjednat s podmínkou odkládací nebo rozvazovací):

#### 1. in diem addictio (výhrada lepšího kupce)

Tato výhrada předpokládala odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy, jestli v dohodnuté době dostane lepší nabídku na koupi věci.

#### 2. lex commissoria (odstoupení, dnes se podobá výhradě vlastnictví)

Předpokládala odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy, pokud kupující nezplatí kupní cenu do určitého termínu.

#### 3. pactum displicentiae = emptio ad gustum (koupě na zkoušku)

Předpokládala možnost kupujícího v dohodnutém čase předmět koupě vyzkoušet a vrátit ho prodávajícímu. Pokud věc vrátí, hledí se na věc jako by nebyla koupena.

#### 4. pactum de retroemendo (právo zpětné koupě)

Předpokládala možnost prodávajícího prodanou věc opět koupit od kupujícího za stejnou kupní cenu.

#### 5. pactum retrovendendo (výhrada zpětného prodeje)

Předpokládala možnost kupujícího koupenou věc opět prodat prodávajícímu za stejnou kupní cenu.

#### 6. ius protimiseos (předkupní právo)

Předpokládalo právo prodávajícího, pokud se kupující v budoucnu rozhodne věc prodat, aby ji prodal prodávajícímu.

#### 7. pactum reservatae hypothecae

Výhrada prodávajícího, že si na prodané věci ponechá hypotéku do zaplacení tržebné ceny.

#### 8. pactum fiduciae

Nabyvatel se zavazoval, že věc nebude mít u sebe jako běžný vlastník, ale jenom za účelem dosažení určitého cíle. A zároveň měl závazek, ihned převést věc zpátky, pokud odpadne důvod.

### **1.1.3 Středověk ( 5. – 15. st. )**

Kupní smlouva byla kontraktem reálným. Věc se tedy převáděla tradicí, a to buď skutečnou nebo symbolicky. S předáním věci přecházelo zároveň i nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na věci. Smluvní volnost byla omezena cechovními a tržními řády a zvyklostmi. Kupní cena se musela zaplatit buď hned v hotovosti, jen část nebo se celá mohla dlužit. Předmětem koupě mohly být všechny věci.

Během recepce římského práva se kupní smlouva opět stává kontraktem konsensuálním.

### **1.1.4 Kupní smlouva podle obecného zákoníku občanského 946/1811 ř.z.**

Obecný zákoník občanský byl první kodifikací soukromého práva na našem území. Byl to vrchol stoletých snah o kodifikaci. Jeho plný název zněl Všeobecný zákoník občanský pro veškeré rakouské země dědičné (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie - ABGB) (21). Byl vyhlášen patentem číslo 946 dne 1.7.1811 a účinnost nabyl dne 1.1.1812 pro všechny země, které v té době tvořily Rakouské císařství (výjimkou byly Uherské země) (21).

Tento zákoník vycházel z římskoprávní a přirozenoprávní teorie. Byl rozdělen do tří oddílů (právo osobní, ustanovení o smlouvách a společná osobní a věcná práva) a obsahoval 1502 paragrafů. Po vzniku Československa dne 28.10.1918 byl vydán recepční zákon č. 11/1918 Sb., který s některými omezeními přejímá dosavadní právní řád. Tímto tento zákoník byl účinný (s deseti postupnými novelami) na našem území, i když velmi omezeně, až do 31.12.1965.

Kupní smlouva tu byla vymezena v § 1053 – 1066 pod názvem smlouva trhová. Její definice zní (19). *Trhovou smlouvou se přenechává věc za určitou částku peněz jiné osobě. Náleží tak jako směna k právním důvodům nabytí vlastnictví. Nabytí nastává teprve odevzdáním koupeného předmětu. Až do odevzdání podrží prodáváč vlastnické právo.* Tato smlouva musela mít podstatné náležitosti, a to cenu a předmět. Zajímavé byly požadavky kladené na cenu. Cena musela být v hotových penězích, musela být určitá a nesměla být proti zákonu.

Neobvyklé pro dnešní dobu je to, že v ustanoveních o trhové smlouvě se čtyřikrát odkazuje na ustanovení o smlouvě směnné. Dnes je to přesně naopak. Vůbec nebyla u kupní smlouvy upravena odpovědnost za vady na věci, toto se řídilo jen obecnými ustanoveními o smlouvách v § 922 – 933 (dnes je obecná odpovědnost upravena v § 499 – 510)

Tento zákoník se vedlejšími ujednáními zabýval v § 1067 – 1088. Ve svém obecném paragrafu § 1067 uváděl výčet jednotlivých vedlejších ujednání. Rozlišoval mezi zvláštními druhy trhové smlouvy a vedlejšími úmluvami trhové smlouvy. Rouček a Sedláček tyto pojmy definují (19): *Vedlejší úmluvy trhové smlouvy jsou zvláštní úmluvy, které přistupují k trhové smlouvě jako ke smlouvě hlavní a jimiž kupitel nebo prodávatel si pojišťuje určitá oprávnění. Mezi ně patří: výhrada zpětného prodeje, výhrada zpětné koupě a právo předkupní. Zvláštní druhy trhové smlouvy se liší od vedlejších úmluv tím, že nepředpokládají smlouvu hlavní, nýbrž jsou samy trhovými smlouvami, ovšem s řadou odchylek od normálního typu. Jsou to: koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce, příkaz k prodeji. Subsidiárně se na ně vztahují ustanovení o smlouvě trhové. Dnešní právní terminologii bychom rozdíl označili v akcesorickém charakteru vedlejšího ujednání. Tento zákoník podrobněji rozebíral: předkupní právo, právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje, koupě na zkoušku, výhradu lepšího kupce a jako jediný ze všech pozdějších zákoníků příkaz k prodeji. Předkupní právo bylo upraveno v § 1072 – 1079 a zpravidla se jednalo o osobní právo, které se zápisem do veřejných knih přeměnilo ve věcné právo.*

Rozdíl proti dnešní právní úpravě byl především ve lhůtách, ve kterých se věc musela vykoupit (24 hodin pro movité a 30 dnů pro nemovité věci). Pro jiné způsoby zcizení než prodejem se musela sjednat zvláštní smlouva. Právo zpětné koupě bylo upraveno v § 1068 – 1070 a od dnešní právní úpravy se tato ustanovení odlišovala v předmětu, kterým mohli být jen nemovitosti a v době trvání smlouvy, která byla stanovena na dobu života prodávajícího. Toto ujednání bylo nepřevoditelné na třetí osobu. Pro právo zpětného prodeje bylo v § 1071 stanoveno, že se na něj podpůrně užití ustanovení o právu zpětné koupě. Koupě na zkoušku se nacházela v § 1080 – 1082 a rozdílně proti dnešní právní úpravě obsažené v obchodním zákoníku byla upravena zkušební doba, tj. 3 dny u movité a rok u nemovité věci. Prodej s výhradou lepšího kupce byl vymezen v § 1083 – 1085, dnes ho lze sjednat jen přes obecný § 610. V dnešní době příkaz k prodeji z § 1086 – 1088 by se dal přirovnat ke smlouvě o obstarání prodeje věci, upravené v § 737 – 741 občanského zákoníku. Tyto dva právní instituty se liší navzájem zejména ve formě, v přechodu vlastnického práva, v době trvání této smlouvy. Sporný zůstal institut výhrady vlastnictví, který se běžně v této době v praxi používal, avšak v zákoníku se jeho právní úprava nikde nevyskytla. Teoreticky by se tento institut dal podřadit pod § 1063 (19): *Bude-li věc odevzdána kupci prodávacem, aniž tento obdržel kupní peníze; je věc prodána na úvěr a vlastnictví k ní přechází ihned na kupce.*<sup>1</sup> Rouček a Sedláček ve svém komentáři dále dodávají, že daný výčet je neúplný a chybí v něm např. prodej soudní (§ 1089), koupě podle zkoušky (čl. 340 obch. zák.), koupě ke zkoušce (čl. 341 obch. zák.) atd.

#### 1.1.6 Kupní smlouva v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.

Tento občanský zákoník (taky nazýván střední kodex) vznikl kvůli snaze přizpůsobení novým politickým a ekonomickým poměrům (únorový převrat 1948 a ústava z 9.5.) v zemi. Měl lépe prosadit totalitní tendenci komunistické vlády a zlikvidovat sto let budované základy demokratického právního řádu. (21) Byl přijat 25.10.1950 a účinnosti nabyl 1.1.1951. Obsahoval šest částí (úvodní ustanovení, obecná ustanovení, práva věcná, práva závazková, právo dědické a ustanovení přechodná a závěrečná) a 570 paragrafů. Byl zde patrný vliv socializace právního řádu.

<sup>1</sup> Rc 7241 Rv II 361/27 Předpisem § 1063 obč. zák. není vyloučena úmluva o výhradě podatelova vlastnického práva ku prodané věci až do zaplacení kupní ceny. Stala-li se taková úmluva, ať výslovně ať konkludentním činem, nemůže kupitel nabýti pouhým odevzdáním věci vlastnického práva. Výhrada vlastnického práva jest možná také při věcech zastupitelných, určených ku spotřebě, zpracování nebo dalšímu prodeji.

Tento zákoník vymezoval kupní smlouvu v § 366 – 373. A definice byla následující (60): *Kupní smlouvou se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupující se zavazuje jej odebrat a zaplatit ujednanou cenu.* Proti předešlé právní úpravě přibyla ustanovení o prodlení kupujícího a nákladech. Přesto zde stále nenajdeme zmínku o vadách ani o odpovědnosti za vady z kupní smlouvy, zůstává jen obecné vymezení v § 225 - 238. Taky je zde už vzpomenua smlouva směnná jen v jednom ustanovení a to tak, že se na ní užije přiměřeně ustanovení o smlouvě kupní.

V tomto zákoníku jsou vedlejší ujednání upravena v § 374 – 381. Proti předešlému zákoníku je právní úprava velmi chudá. Jsou zde obsažena oproti obecnému zákoníku občanskému jen tato ujednání: nově výhrada vlastnictví, s menšími odchylkami předkupní právo a nový obecný paragraf o jiných vedlejších ujednáních. Objevuje se v něm výhrada vlastnictví v § 374, která zůstala prakticky dodnes stejná. Předkupní právo bylo vymezeno v § 375 – 380. Začíná se rozlišovat na věcné a osobní a lze ho sjednat i pro jiný případ zcizení než prodejem. Rozdíl s dnešní právní úpravou je v povinnosti vyplatit nemovitost do 30 dnů po nabídce a nebyla nutnost toto předkupní právo sjednat v písemné podobě. Objevuje se zde i předkupní právo spoluvlastníků v § 137, které je téměř shodné s dnešním, upravením v § 140. Byl zde nově zaveden § 381, který upravoval možnost sjednání i jiných vedlejších ujednání. Proti této právní úpravě dnešní občanský zákoník požaduje písemnou formu u výhrad a podmínek a zanikají do jednoho roku od uzavření smlouvy, pokud se nedohodnou smluvní strany jinak (tady byla stanovena desetiletá lhůta).

### **1.1.9 Kupní smlouva v původním občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.**

Jednalo se o jednu ze tří dílčích kodifikací občanského práva, týkající se pouze spotřebitelů. Řešila majetkové a osobní vztahy, které vznikaly v oblasti uspokojování osobních potřeb, a jejímiž subjekty byli pouze tehdejší organizace a občané, jakož i občané mezi sebou navzájem. Zákoník nabyl účinnosti 1.4.1964 a zahrnoval řadu kogentních ustanovení. Obsahoval preambuli, úvodní zásady občanskoprávních vztahů a osm částí (obecná ustanovení, věcná práva, osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků, služby, práva a povinnosti z jiných právních úkonů, odpovědnost za škodu a bezdůvodné obohacení, dědění, závěrečná ustanovení) a měl 524 paragrafů.

Kupní smlouva zde byla upravena na dvou místech, a to první v ustanovení o službách v rámci právních vztahů: organizace (prodávající) - občan (kupující) a druhá se



týkala právních vztahů: občan – občan. Tuto dvojkolejnost právních úprav zrušila novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

První právní úprava byla obsažena v části čtvrté nazvané Služby. Kupní smlouvy se týkaly hlava první Obecná ustanovení o poskytování služeb obsažená v § 222 - 238 a hlava druhá Prodej v obchodě v § 239 - 256, což byla velká novinka. V obecných ustanoveních o poskytování služeb je upraveno, co se rozumí službami, jak se poskytují (na základě smluv nebo jiných skutečností právními předpisy stanovenými), musí být placené, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, nutnou součinnost občana, požadavky na stanovení výše ceny (určí dle cenových předpisů při uzavření smlouvy, dle rozpočtu, pevnou částkou nebo alespoň odhadem) a její splatnost (v hotovosti a po poskytnutí služby, není-li odůvodněna povahou služby nebo zvláštním právním předpisem nutnost zálohy nebo do sedmi dnů po doručení faktury), odpovědnost za provedení služeb a škodu (nutnost poskytnutí služeb řádně a včas, nelze odpovědnost účastníky vyloučit ani omezit, nároky občana při pozdním a vadném poskytnutí služby organizací, uplatnění odpovědnosti za vady). V ustanoveních o prodeji v obchodě je vymezena základní definice (62): *Z prodeje vzniká organizaci povinnost prodanou věc kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost věc převzít a zaplatit organizaci její cenu.* Dále jsou obsaženy paragrafy o objednávkách, dodávkách na místo určeném občanem, prodej za hotové (výjimka stanoví-li to zvláštní právní předpisy), požadavek ceny viditelně označit, jakost a množství, odpovědnost za vady (druhy vad, záruční doba, nároky kupujícího z vad, uplatnění vad). Není zde obsaženo ani jedno ustanovení o vedlejších ujednáních.

Druhá právní úprava byla upravena v § 399 - 406. Její definice (62): *Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost věc kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost věc převzít a zaplatit za ni prodávajícímu dohodnutou cenu.* Překvapivá je velmi stručná právní úprava. Kromě této definice, definice dohodnuté ceny a ustanoveních o vadách (což je novinka proti občanskému zákoníku č. 141/1950 Sb. i ABGB) už nic jiné v daných ustanoveních není! Vymizely pasáže o právech a povinnostech, nákladech, prodlení kupujícího, koupi budoucích užiteků úhrnem nebo nadějí, přechodu nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení.

Překvapivě nemá tento zákoník ani jedno ustanovení o vedlejších ujednáních.

### **1.1.10 Kupní smlouva po novele občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.**

Změny v oblasti politické a ekonomické a postupný přechod k pluralitní demokracii a tržnímu hospodářství si vynutily i velké změny v občanském zákoníku. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších novel občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v jeho historii. Jejím úkolem bylo odstranit systémové a obsahové deformace, které vznikly za socialismu. Vrací se opět ke klasickým pojmům a občanský zákoník se stal opět základem soukromého práva. Tato novela nabyla účinnosti 1.1.1992.

Kupní smlouva byla vymezena v § 588 – 600, což zůstalo zachováno do dnešní podoby. Definice zněla (66): *Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.* Novinkou se staly zákonné požadavky: písemná forma smlouvy, je-li předmětem smlouvy nemovitost, nabytí účinnosti smlouvy registrací státním notářstvím a vyznačení převodu vlastnictví v evidenci nemovitostí. Je tu i jinak upraven požadavek na cenu, která musí být sjednána v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná. Tvůrci této novely si vzali ponaučení, spojili a využili podle mě to nejlepší, co se v různých občanských zákonících už vyskytovalo, až na menší detailní rozdíly ve slovíčkách. Z původního občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. byla převzata ustanovení o vadách na věcech a odpovědnosti za vady. Zbytek právní úpravy je převzat ze zákona č. 141/1950 Sb., tj. práva a povinnosti smluvních stran, prodlení kupujícího, náklady, koupě budoucích užitků úhrnem nebo nadějí, přechod nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení.

Tento zákon si vzal opět i to, co se týče vedlejších ujednání, poučení z předešlých právních úprav. S malými drobnostmi upravuje stejně jako zákon č. 141/1950 Sb.: výhradu vlastnictví, předkupní právo a obecně paragraf o jiných vedlejších ujednáních.

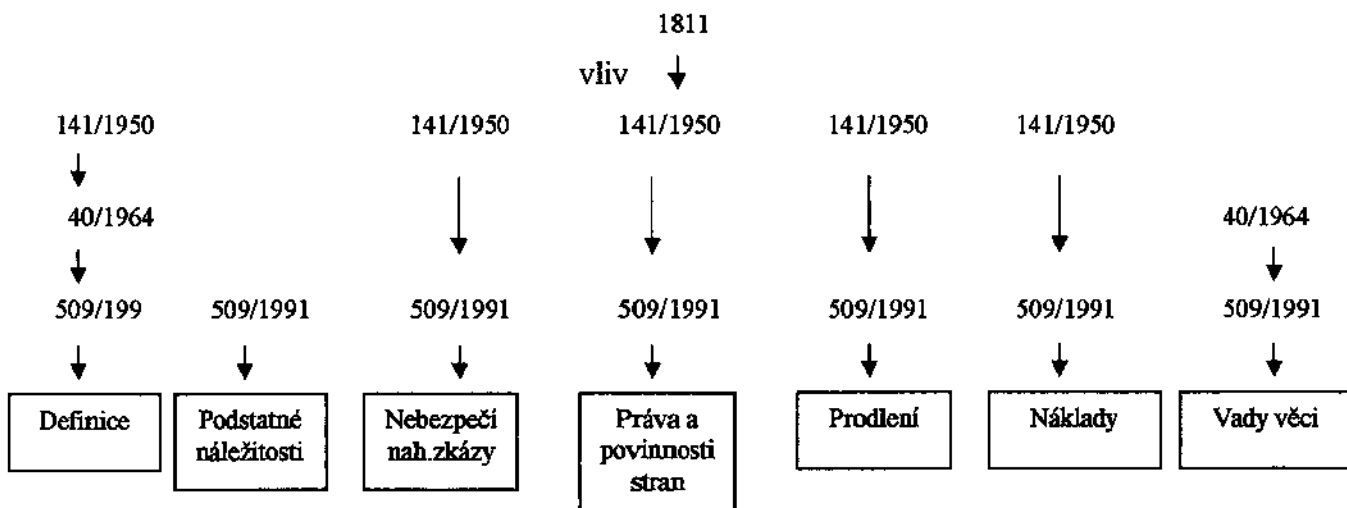
## **1.2 Dnešní podoba kupní smlouvy v právních pramenech**

### **1.2.1 Dnešní podoba kupní smlouvy podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.**

*Občanský zákoník upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony - §1 (61).*

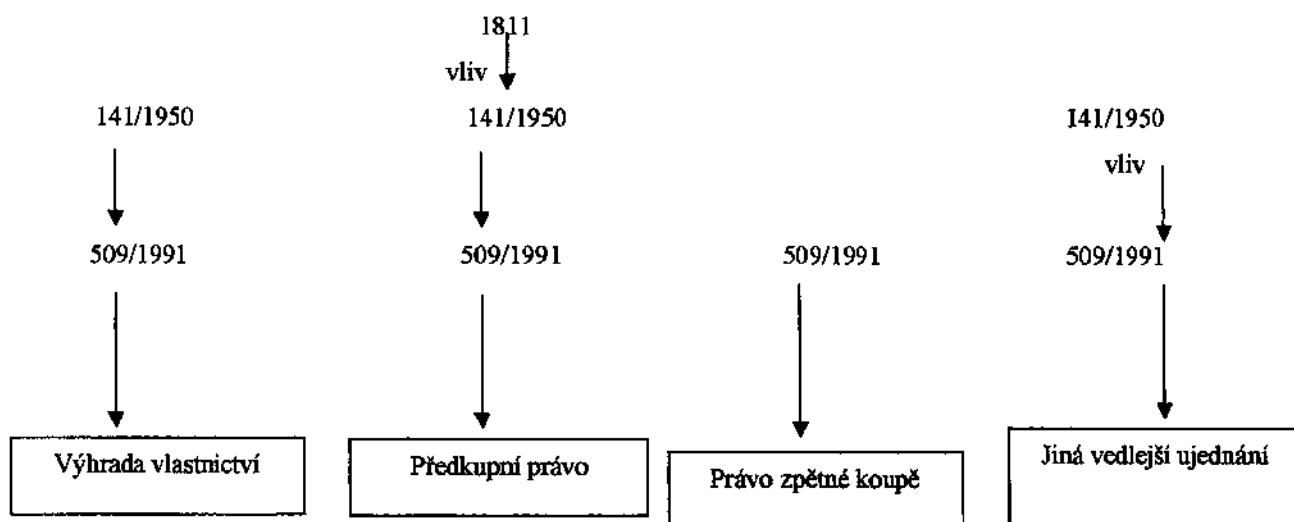
Dnešní právní úprava kupní smlouvy zůstala úplně stejná jako po novele č. 509/1991 Sb. Vypadla jen jedna část, a to požadavek písemné formy pro nemovitosti, vyznačení v evidenci nemovitostí nabytí a účinnost smlouvy až registrací státním notářstvím. Což je podle mne k dnešnímu vývoji těchto věcí pochopitelné. Písemná forma smlouvy pro nemovitosti je ze zákona už vyžadována v § 46 a byl přijat nový zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky. Katastrem údajů se rozumí soubor údajů o nemovitostech v České republice. Dále tento zákon vymezuje předmět v katastru evidovaný a jaká práva a údaje se do katastru nemovitostí zapisují. Návrh na vklad do katastru může mít ústní i písemnou formu, ale musí být doložen určitými písemnými listinami (jednou z nich je listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nebo její úředně ověřený opis). Což značí, že evidence v katastru je nutná, pokud se chceme stát vlastníky dané nemovitosti se všemi oprávněními a povinnostmi a taky požadujeme-li ochranu vlastnického práva. Katastr nám nezapíše vklad, pokud nepřiložíme písemnou kupní smlouvu.

**Obrázek 1: Zachycení historických vlivů na dnešní právní úpravu daných institutů**



Dnešní podoba vedlejších ujednání zůstala stejná jako po velké novele č. 509/1991 Sb.

Obrázek 2: Zachycení historických vlivů na dnešní právní úpravu vedlejších ujednání



### 1.2.2 Kupní smlouva podle obchodního zákoníku č. 519/1991 Sb.

*Tento zákon upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související - §1 (64). Vymezuje i to co je podnikáním a kdo je podnikatelem.*

Obchodní zákoník je podle § 1 odst. 2 lex specialis k občanskému zákoníku, tj. není-li něco upraveno v obchodním zákoníku, užije se subsidiárně právní úprava obsažená v občanském zákoníku a není-li daná problematika upravena ani tam, postupuje se pak podle obchodních zvyklostí a nakonec podle zásad, na kterých spočívá obchodní zákoník.

Kupní smlouva je vymezena v § 409 – 470, což je opět velmi rozsáhlé a detailní proti právní úpravě obsažené v občanském zákoníku. Proto zde v praxi nepřichází v úvahu podpůrně využití občanského zákoníku. Definice kupní smlouvy (64): *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.* Je nutné dodat, že i vztahy mezi podnikateli při uzavírání kupní smlouvy, kde bude předmětem koupi nemovitost se budou řídit občanským zákoníkem (výjimkou může být smlouva o prodeji podniku nebo o koupi najaté věci, které jsou upraveny v obchodním zákoníku). Tato ustanovení byla hodně ovlivněna Vídeňskou úmlouvou.

V tomto zákoníku najdeme tato vedlejší ujednání : koupi na zkoušku § 471 – 472, cenovou doložku § 473 – 475, výhradu vlastnického práva § 445 a pro zahraniční obchod i zákaz dalšího vývozu v § 739 – 741, ujednání o omezení prodeje § 742 – 743, měnovou doložku § 744 a smlouvu o výhradním prodeji v § 745 – 749. Subsidiárně dle § 1 odst. 2 lze tady využít i vedlejší ustanovení obsažená v občanském zákoníku v § 601 – 610.

### **1.2.3 Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží (Viedeňská úmluva) č. 160/1991 Sb.**

Snahy o unifikaci mezinárodní koupě zboží se objevily už mezi světovými válkami. Na návrhu textu pracoval UNCITRAL od roku 1976. Konečný text úmluvy (č. 160/1991 Sb.) byl přijat ve Vídni na diplomatické konferenci konané 3.-11.4.1980. Platnost úmluvy upravuje článek 99, a to (65): *prvního dne měsíce následujícího od uplynutí dvanácti měsíců ode dne uložení desáté listiny o ratifikaci, přijetí, schválení nebo přístupu, včetně listin, která obsahují prohlášení učiněné podle článku 92.* To se stalo 1.1.1988. Do dnešní doby úmluvu podepsalo více než 60 států. (36)

I na mezinárodním poli má kupní smlouva své nezastupitelné místo. V článku 1 je vymezena osobní působnost úmluvy (65): *Tato sjednaná úmluva OSN upravuje smlouvy o koupi zboží mezi stranami, které mají místa podnikání v různých státech,*

*1) jestliže tyto státy jsou smluvními státy nebo*

*2) jestliže podle ustanovení mezinárodního práva soukromého se má použít právního řádu některého smluvního státu.*

V článku 2 je vymezení, na které koupě se úmluva nepoužije, mimo jiné i na zboží kupované pro osobní potřebu, potřebu rodiny nebo domácností, ledaže to prodávající nevěděl. Z toho je jasně vidět, že tato úmluva se spíše podobá obchodnímu zákoníku a je určena pro obchodní vztahy a podnikatele. V první části úmluvy bychom se tedy dočetli o její působnosti, v druhé části o uzavírání smlouvy obecně, což se podobá právní úpravě obsažené v občanském zákoníku v § 43 – 51. V části třetí jsou vymezeny povinnosti prodávajícího, práva kupujícího při porušení smlouvy prodávajícím, povinnosti kupujícího, práva prodávajícího při porušení smlouvy kupujícím, přechod nebezpečí, náhrada škody, vyloučení odpovědnosti, účinky odstoupení od smlouvy a v části čtvrté jsou obsaženy požadavky na přistoupení k úmluvě. Bohužel v této úmluvě jsem nenašla žádnou zmínku o vedlejších ujednáních.

### 1.3 Závěr

S kupní smlouvou se setkáváme už odnepaměti (i když nejprve v podobě směnné smlouvy) a její vývoj, jak značí výše a hlavně tabulka v příloze, je velmi zajímavý. V každé společenské době se kupní smlouva vyskytovala v trochu jiné pozměněné úpravě tak, aby nejlépe vyhovovala daným ekonomickým a politickým poměrům. Ale vždy to základní – podstata – zůstala stejná po staletí: kupující chce získat určitou věc do svého vlastnictví a prodávajícímu za to dá peníze. Někdy je právní úprava kupní smlouvy rozsáhlejší, někdy stručnější, ale to jen značí o její proměnlivosti a snaze se přizpůsobit době. Je důvodem k zamyšlení, že v dnešním moderním propracovaném systému kupní smlouvy a světě plném elektroniky a využívání počítačů, zůstal tento systém kupní smlouvy hodně podobný (skoro až dokonale stejný), jak ho už dávno vymysleli v římské civilizaci. Je důležité a velmi poučné, že autoři významné novely č. 509/1991 Sb. si vzali inspiraci z historie a převzali do právní úpravy to zaběhnuté a v praxi odzkoušené a fungující bez menších problémů, nesnažili se vymyslet úplně něco nového. A proto tato právní úprava vydržela dodnes. V dnešní době je důležité mít na paměti, že kupní smlouva je upravena ve třech právních předpisech v českém právním řádu a z toho je nutné při jejím sestavování vycházet. Každý z těchto právních předpisů má pro kupní smlouvu své specifické omezení. Současná právní úprava kupní smlouvy a vedlejších ujednání je legislativně zpracována tak, aby co nejlépe vyhovovala právnímu a demokratickému státu v dnešních podmínkách. Určitě však vývoj kupní smlouvy a vedlejších ujednání (jako v každém vědním oboru) ještě není, a snad ani nikdy nebude, u konce. Vždy bude co zlepšit, změnit, odstranit, doplnit a přizpůsobit proto, aby byla kupní smlouva a vedlejší ujednání pro danou dobu a společnost co nejsrozumitelnější, nejjasnější a nejpoužívanější.

## 2. KUPNÍ SMLOUVA PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

*Contractus est ultro citrius obligatio. (Labeo)*

*Smlouva je závazek z té i oné strany, smlouva je vzájemný závazek.*

### 2.1 Pojem kupní smlouvy

Kupní smlouva je nejstarší institut soukromého práva. Kupní smlouva je nejzákladnější a nejdůležitější smluvní typ v tržním hospodářství. Je to smlouva, která se ze všech smluv uzavírá nejčastěji. Je to nejběžnější právní prostředek nabytí vlastnictví. Je téměř denně používána v soukromém životě každé osoby. Každý se sám může rozhodnout, zda kupní smlouvu uzavře, či nikoli, s kým a o jakém obsahu, v jaké formě a za jakých podmínek půjde smlouva zrušit. Toto je jedna ze základních zásad občanského práva, a to zásada smluvní svobody (volnosti). Právo nikoho nenutí věc prodat ani nenutí nikoho věc koupit, výjimky plynou ze zákona (např. uzavřít pojistnou smlouvu) nebo ze smlouvy (smlouva o uzavření budoucí smlouvy). Potom lze i projev vůle směřující k uzavření kupní smlouvy nahradit soudním rozhodnutím podle § 161 odst. 3 Občanského soudního řádu. Každý má právo dobrovolně projevit svou vlastní vůli, která musí být svobodná, vážná<sup>2</sup>, bez omylů a tísně.

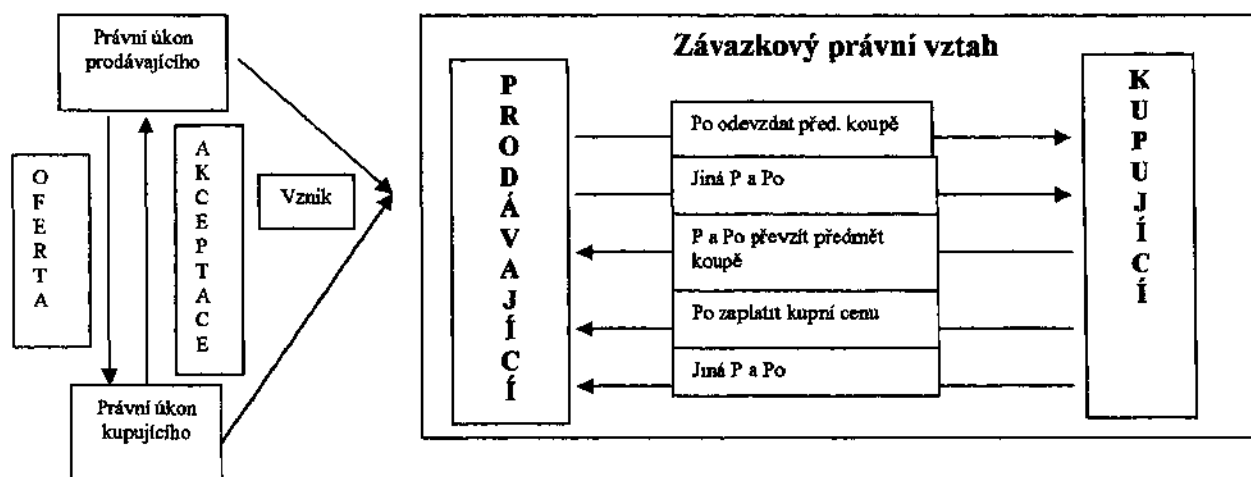
Jedná se o dvoustranný právní úkon, na jehož základě vzniká závazkový právní vztah mezi prodávajícím a kupujícím, který je v občanském právu výslovně upraven, a to v části osmé, hlavě druhé a § 588 – 610. Nevyplývá-li něco jiného z těchto ustanovení, lze i na kupní smlouvy použít obecná ustanovení závazkového práva podle § 488 – 587. Kupní smlouvu proto řadíme mezi nominální smlouvy. Většina ustanovení v Občanském zákoníku o smlouvě kupní má dispozitivní charakter. V Občanském zákoníku definici kupní smlouvy nalezneme v §588 (61): *Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a*

---

<sup>2</sup> 30 Cdo 2781/99 Na existenci vážné vůle k právnímu úkonu lze usoudit z objektivních skutečností, z nichž byl učiněn, zejména byl-li učiněn způsobem a za okolností, které nevzbuzují pochybnosti, že subjekt projevující vůli zamýšlel přivodit právní účinky, které zákon s takovým projevem vůle spojuje. Pokud vzniknou pochybnosti o vážnosti vůle, je třeba posuzovat konkrétní okolnosti případu; na jejich podkladu a z hlediska jejich vzájemných souvislostí pak učinit příslušný závěr. Okolnost, že kupující po projevu vůle odstoupil od smlouvy předmět kupní smlouvy dále užíval, není sama o sobě způsobila závěru o nevážnosti vůle kupujícího k odstoupení od smlouvy.

zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Je to právní důvod nabytí vlastnického práva. Hlavní funkce kupní smlouvy je uspokojit lidské potřeby ve vzájemné součinnosti. Touto právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku se řídí smlouvy uzavírané mezi nepodnikateli nebo podnikatelem a nepodnikatelem nebo i podnikateli, pokud ovšem je předmětem smlouvy nemovitost.

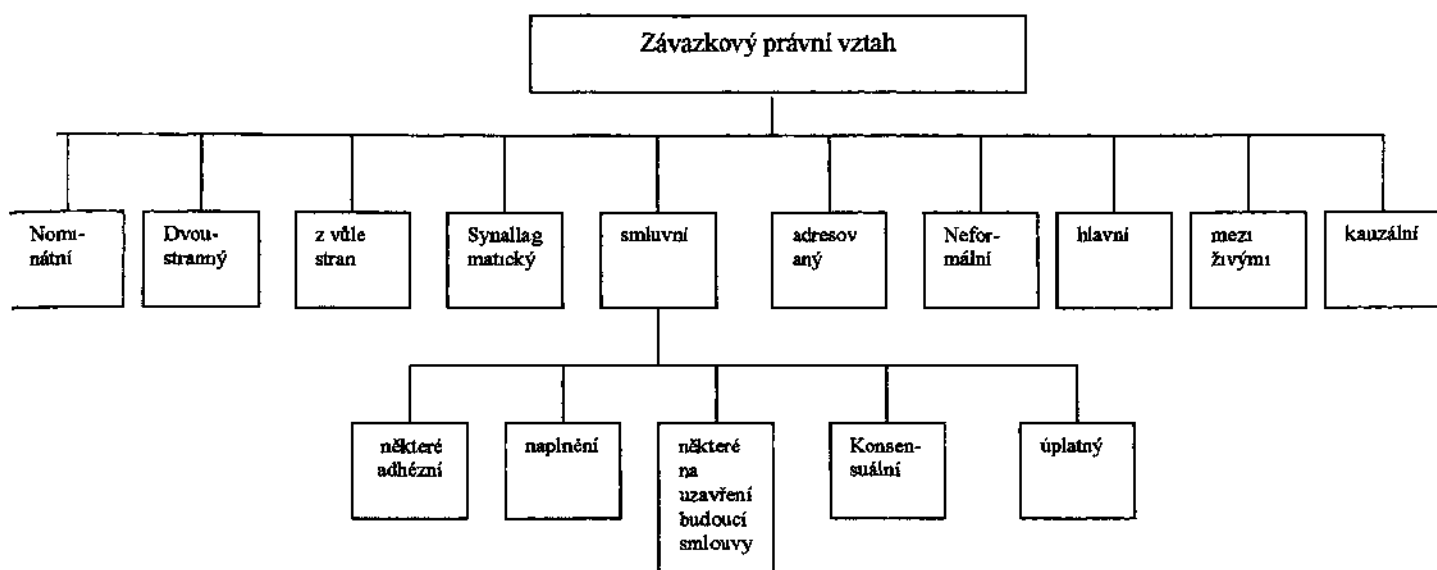
Obrázek 3: Vznik závazkového právního vztahu



Z teorie třídění smluvních závazkových právních vztahů se jedná o smlouvu na plnění současného, ale i budoucího, konsensuální smlouvu (zamýšlený účel smlouvy nastává už jejím uzavřením – consensu contrahitur obligatio), smlouvu úplatnou (něco se poskytuje za protiplnění, obvykle peníze). Některé z kupních smluv lze podřadit i pod smlouvy adhézní (= oferent stanoví ve své nabídce předem obsah těchto smluv s tím, že adresát, který má o uzavření těchto smluv zájem, může tento návrh buď přijmout tak, jak je formulován, nebo ho nepřijmout a smlouvu neuzavřít) např. prodej zboží v obchodech, prodej věci na objednávku, dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla do domácností, smlouvy spotřebitelské a jiné.



Obrázek 4: Vlastnosti závazkového právního vztahu



## 2.2 Rozdíl kupní smlouvy od jiných smluv

Především jí je třeba odlišit od **kupní smlouvy upravené v obchodním právu** v § 409 - 475 Smluvními stranami jsou pouze podnikatelé a uzavírají ji v souvislosti s podnikáním. Předmětem této kupní smlouvy mohou být jen movité věci (zboží), nikoli nemovitost. Pokud podnikatelé při své podnikatelské činnosti chtějí uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude nemovitost, musí postupovat podle právní úpravy stanovené v Občanském zákoníku<sup>2</sup> nebo, je-li nemovitost součástí podniku postupují podle smlouvy o prodeji podniku, obsažené v § 476 – 488a nebo podle smlouvy o koupi najaté věci podle § 489 - 496. Dále je důležité, že kupní smlouva nemusí obsahovat žádné ujednání o ceně. A místo pojmu odevzdat se používá slovíčko dodat. Vzhledem k velmi podrobné právní úpravě, zde subsidiární užití ustanovení Občanského zákoníku nepřichází v úvahu, výjimku tvoří ustanovení o vedlejších ujednáních.

**Vídeňská úmluva** upravuje *smlouvy o koupi zboží mezi stranami, které mají místa podnikání v různých státech, jestliže tyto státy jsou smluvními státy nebo jestliže podle*

<sup>2</sup> 33Cdo237/98 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; občanským zákoníkem se řídí celý vztah založený touto smlouvou. Také s ohledem na ust. § 261 odst. 4 obch. zákoníku se občanským zákoníkem, je-li předmětem kupní smlouvy nemovitost, řídí i vztahy vzniklé při zajištění plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.

*ustanovení mezinárodního práva soukromého se má použít právního řádu některého smluvního státu – čl. 1. (65). Vztahuje se tedy na podnikatele při jejich podnikatelské činnosti, kteří mají své bydliště (sídlo) v odlišných státech.*

V Zákoně o cenných papírech č. 591/1992 Sb. nalezneme v části druhé hlavě I. smlouvy nazvané **smlouvy o převodech cenných papírů** v § 13 – 27a. Hned v § 13 odst. 1 se píše (68): *smlouva o úplatném převodu cenných papírů se řídí úpravou kupní smlouvy v obchodním zákoníku, pokud z toho zákona nebo povahy věci nevyplývá něco jiného.* Předmětem koupě jsou cenné papíry (= listina, s níž je právo spojeno takovým způsobem, že bez této listiny nemůže být právo ani uplatněno ani převedeno nebo jí nahrazující záznam v zákonem stanovené evidenci). (14)

**Od smlouvy směnné**, vymezené v § 611, se liší hlavně v podobě protiplnění. U smlouvy směnné je protiplnění, stejně jako plnění – věc. Dochází tedy k prosté výměně něco za něco. Naproti tomu protiplněním u smlouvy kupní jsou peníze. Pro smlouvu směnnou se subsidiárně použijí ustanovení smlouvy kupní. Kupní smlouva se ze smlouvy směnné vyvinula, jak na to blíže poukazuji v první části své rigorózní práce.

**Od smlouvy darovací**, upravené v § 628 – 630, se liší v úplatnosti. U kupní smlouvy má kupující povinnost zaplatit kupní cenu za věc. U darovací smlouvy dárce bezplatně přenechává dar obdarovanému a ten ho nabývá do svého vlastnictví bezúplatně.

**U nájemní smlouvy**, vymezené v § 663 – 723, spočívá hlavní rozdíl v převodu vlastnického práva. V kupní smlouvě se na kupujícího převádí vlastnické právo. U nájemné smlouvy pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc k dočasnému užívání.

**Od smlouvy o dílo**, upravené v § 631 – 656, se liší tím, že smlouva kupní zahrnuje dodání věci (věc nemusí v době uzavření smlouvy ještě existovat, nesmí z ní však vyplývat, že se dodavatel zavazuje ke zhotovení). Kdežto smlouva o dílo zahrnuje zhotovení věci.

Jednotlivé rozdíly přehledně uvádím v tabulce v příloze č. 6.

## **2.3 Smlouva o budoucí kupní smlouvě (pactum de contrahendo)**

Smlouva o budoucí kupní smlouvě je předběžná smlouva, ve které se účastníci zavazují v budoucnu uzavřít kupní smlouvu. Tuto smlouvu mohou uzavřít podle §50a a 50b. Předmětem této smlouvy je povinnosti uzavřít kupní smlouvu v určité době stanovené ve smlouvě. Musí se však už v této smlouvě dohodnout o podstatných náležitostech kupní

smlouvy, tj. předmětu koupě a kupní ceně a o době do které se má kupní smlouva uzavřít, jinak je absolutně neplatná. Předepsána je i **písemná forma**. Účel je uzavření kupní smlouvy v budoucnu, protože ji nelze uzavřít hned z určitého důvodu (např. prodávající ještě není vlastníkem věci, věc ještě neexistuje atd.), který v budoucnosti bude splněn. Nesplní-li některé strana svou povinnost, tj. neuzavře kupní smlouvu, může se druhá strana domáhat do jednoho roku od doby, kdy měla být uzavřena kupní smlouva (prekluzivní lhůta, po jejímž uplynutí toto právo zaniká) domáhat u soudu aby nahradil projev tohoto porušitele. Po uplynutí této doby a neuplatnění svého práva, má však tato smluvní strana nárok na náhradu škody, která jí tím, že nebyla uzavřena kupní smlouva, vznikla. Povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká, pokud se změní původní okolnosti nebo poměry rozhodné pro uzavření kupní smlouvy od uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvy a není spravedlivé nadále požadovat uzavření kupní smlouvy.

Zvláštním typem smlouvy o budoucí smlouvě je smlouva přípravná (pactum praeparatorium), kterou účastníci uzavřou s výhradou, že v nepodstatných náležitostech bude obsah smlouvy později doplněn. (5) Jedná se o smlouvu jednu, zatím neúplnou, která se má v budoucnu doplnit.

## **2.4 Zvláštní druhy kupní smlouvy**

V Občanském zákoníku a praxi se rozlišuje několik zvláštních druhů kupních smluv, které jsou podrobněji rozvedeny v následujících podkapitolách.

### **2.4.1 Prodej zboží v obchodě**

Tento zvláštní druh kupní smlouvy je upraven v § 612 – 627. Jedná se o speciální ustanovení ke kupní smlouvě, která mají před touto právní úpravou přednost. Platí pro ni však při nedostatku zvláštní úpravy i obecné ustanovení o kupní smlouvě. Smluvní strany tohoto typu kupní smlouvy jsou (a to je zvláštností proti klasické kupní smlouvě): prodávající (fyzická nebo právnická osoba), která prodává zboží jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti (§ 2 Obchodního zákoníku), a kupující (právnická nebo fyzická osoba), který není podnikatel a věc není určena (nebo není zřejmé, že by měla být určena) pro jeho podnikatelskou činnost. Obchod znamená činnost podnikatele, typicky prováděnou v obchodě (určité vyhrazené místo). Předmětem jsou všechny věci (zboží),

kteře prodávající v obchodě nabízí. Smlouva vznikne dohodou o podstatných náležitostech (předmětu a ceně), může i konkludentním způsobem. Je zde omezena smluvní volnost účastníků smlouvy, zvýšení povinnosti prodávajícího a zpřísněna odpovědnost prodávajícího za vady věci (má povahu zákonné odpovědnosti [vady, které má zboží v okamžiku převzetí]), lze sjednat i záruční odpovědnost (vady, které se vyskytnou po převzetí – v záruční době), je to odpovědnost objektivní, (ustanovení jsou kogentní). Proávající musí dodržovat i Zákon o ochraně spotřebitele č. 634/1992 Sb. a z toho mu plynoucí další povinnosti (např. informační povinnost o vlastnostech zboží, výrobci, jakosti, ceně apod., povinnost předvést zboží na žádost kupujícího, zákaz diskriminace kupujícího, zákaz nabízení a prodeje nebezpečných výrobků, zákaz klamání kupujícího, povinnost prodávat a účtovat za ceny sjednané v souladu s cenovými předpisy, instruktážní povinnost atd.). Cílem je zvýšení právní ochrany kupujícího z důvodu jeho postavení v právním vztahu jako slabší strany z pohledu veřejného práva. Účel je posílit právní postavení kupujícího, který má zde příznivější právní postavení než v obecné kupní smlouvě. Šťoviček uvádí tyto formy prodeje (24):

#### 1. pultovní prodej

#### 2. prodeji věci na objednávku

Kupující si předmět koupě vybírá podle vzorku v místě prodeje, v době uzavření kupní smlouvy prodávající nemá předmět k dispozici, ale zavazuje se mu tento předmět opatřit a prodat v dohodnuté lhůtě (není-li, tak lhůtě přiměřené okolnostem). Neopatří-li mu věc, má kupující právo na odstoupení od smlouvy a náhradu škody, která mu tím vznikla. Vlastnictví na kupujícího přechází okamžikem převzetí věci na místě dodání jím určeném. Jedná se o věci, které prodávající běžně nevede nebo u kterých to vyžaduje povaha věci. Příkladem může být prodej nábytku, motorových vozidel. (24)

#### 3. dobírkový prodej

Jde o zvláštní formu prodeje věci na objednávku. Tento prodej je charakteristický tím, že prodávající zasílá věc kupujícímu (zákazníkovi), který ji proplácí až při převzetí. (24)

#### 4. samoobslužný prodej

Charakteristické pro něj je, že si kupující i bez součinnosti prodávajícího vybírá předmět koupě z nabízeného sortimentu zboží a že až do zaplacení ceny za vybrané zboží může svůj výběr změnit. Vlastnictví vzniká až okamžikem zaplacení za vybrané zboží. (24) Jestliže kupující svým zaviněním poškodí nebo zničí vybrané zboží před převodem

vlastnického práva, odpovídá za škodu podle obecných ustanoveních o odpovědnosti za škodu. (5)

#### **2.4.2 Koupě z ruky do ruky**

Tento zvláštní typ kupní smlouvy se uzavírá konkludentně. Uzavření smlouvy a plnění obou smluvních stran zde splývá v jeden časový okamžik. Příkladem může být koupě věci z automatu nebo koupě na ulici.

#### **2.4.3 Úhrnná koupě**

Tento zvláštní typ kupní smlouvy je upraven v § 501. Její podstatou je, že věc prodávající přenechává kupujícímu tak, jak stojí a leží – dříve úhrn (tj. stav, v jakém se věc nachází v době uzavření kupní smlouvy). Je to nějaký soubor věcí, ve kterém mohou být obsaženy věci určené druhově, ale i individuálně, movité i nemovité věci. Bez ohledu na množství, jakost, váhu apod.. Předmětem tedy může být jen věc hromadná jednotlivě určená (např. nemovitost se zařízením, soubor knih v knihovně, soubor technického nářadí). Kupující má právo si před uzavřením kupní smlouvy věc náležitě prohlédnout. Kupující plně akceptuje při nabytí věci její kvantitativní a kvalitativní stav jako součást obsahu závazku.<sup>3</sup> Je zde upravena zvláštní odpovědnost prodávajícího za vady. Prodávající neodpovídá za vady na věci, výjimku tvoří dva druhy vad, a to: prodávající výslovně prohlásil, že věc má určité vlastnosti a věc je při tom nemá, a druhým případem jsou vlastnosti věci, které si kupující výslovně vymínil, aby je věc měla, prodávající s tím souhlasil, a ona je opět nemá.

#### **2.4.4 Koupě naděje**

Koupě naděje (*emptio spei*) patří mezi smlouvy aleatorní (odvážné). Tento zvláštní druh kupní smlouvy je vymezen v § 595 jako koupě budoucích užitků úhrnem a jako koupě naděje na nejisté budoucí užitky (opět bez stanovení počtu, jakosti, váhy apod.). Podstata spočívá v koupi budoucí věci, která má teprve vzniknout a v době uzavření smlouvy ještě neexistuje (např. úroda ovoce). Kupující má povinnost zaplatit kupní cenu dohodnutou ve smlouvě bez toho, aniž by ještě věděl, co přesně za ni získá jako

---

<sup>3</sup> Rc 2029 Rv I 194/22 Kupitel, jenž koupil zboží jak stojí a leží a si je prohlédl, nemůže napotom vytýkati, že byl uveden v omyl označením zboží nebo že koupil něco jiného, než k čemu směřoval jeho úmysl.

protiplnění, jak velké budou užitky (možná nezíská vůbec nic např. kvůli hodně nepříznivému počasí). Předmět koupě se v kupní smlouvě vymezuje pomocí užitků věci a musí být vždy jednotlivě určen. Kupující ani prodávající při uzavření kupní smlouvy ještě nevědí, jak velký budoucí užitek a v jaké kvalitě bude koupí získán. Ztrátu i budoucí nejisté užitky z této koupi nese kupující. Nevzniká zde odpovědnost za vady.

## 2.5 Vznik a forma kupní smlouvy

Kupní smlouva vzniká dvoustranným právním úkonem pouze z vůle jednotlivých smluvních stran, kterým zakládají mezi sebou závazkový smluvní právní vztah. Obecná právní úprava vzniku smlouvy je obsažena v § 43 – 51. Jedná se o nejzákladnější a nejdůležitější obecné požadavky, které musí splňovat každá smlouva a nejen kupní. V advokátní praxi se mnohdy stává, že smlouva trpí určitými vadami právě v tomto obecném a není pak už nutné prověřovat smlouvu jako zvláštní typ upravený v části osmé občanského zákoníku. Kupní smlouva je uzavřena okamžikem, kdy ofertovi dojde úplný a bezpodmínečný souhlas (akceptace), vyjádřený akceptantem, s návrhem na uzavření smlouvy (ofertou) dle § 44 odst. 1.<sup>4 5</sup> Setkají se zde dva naprosto totožné právní úkony dvou různých smluvních stran. Návrh na uzavření smlouvy (oferta) je právní úkon prodávajícího nebo kupujícího adresovaný kupujícímu nebo prodávajícímu s nabídkou o uzavření kupní smlouvy. Musí splňovat všechny náležitosti požadované zákonem pro právní úkon (tj. vůli, projev vůle, osoby a předmětu). Návrh působí od doby, kdy dojde osobě, které je určen. Tuto nabídku lze za určitých předpokladů odvolat, zrušit nebo i sama zanikne. Přijetím návrh (akceptací) se rozumí včasné prohlášení nebo včasné jednání z něhož lze dovodit souhlas kupujícího nebo prodávajícího, kterému byla oferta druhou smluvní stranou určena. Opět se jedná o jednostranný právní úkon, který musí mít všechny nezbytné náležitosti vyžadované pro něho právní teorií. Akceptace nabývá účinnosti okamžikem, kdy dojde druhé smluvní straně. Dále zákon vymezuje, kdy má pozdní přijetí

---

<sup>4</sup> 22 Cdo 114/99 K uzavření smlouvy o převodu nemovitosti nedojde v důsledku jakéhokoliv včasného prohlášení adresáta návrhu (obláta) o přijetí návrhu, ale jen v důsledku prohlášení projeveného písemnou formou na téže listině, jako návrh na uzavření smlouvy. Vůči nepřítomnému navrhovateli je přijetí návrhu účinné až do okamžiku, kdy mu došel návrh na uzavření smlouvy, odepsaný adresátem návrhu.

<sup>5</sup> 29 Odo 43/2001 Okamžik uzavření smlouvy. Situaci, kdy jedna listina obsahuje dvě vzájemně podmíněné smlouvy s různým okruhem smluvních stran, je třeba pro účely posouzení vzniku smlouvy hodnotit stejně, jako by šlo o návrh jedné smlouvy, z jehož obsahu vyplývá, že úmyslem navrhovatele je, aby všechny osoby, kterým je návrh určen, se staly stranou smlouvy.

účinky včasného přijetí, možnosti odvolání akceptace. Akceptace, která obsahuje dodatky, výhrady, změny nebo jiná omezení je požadována za novou ofertu. Smlouva tedy vznikne momentem ve kterém se setkají dva totožné právní úkony (oferta a akceptace), tj kdy akceptace nabývá účinnosti. Ke vzniku kupní smlouvy postačí, dohodnou-li se smluvní strany na podstatných náležitostech, kterými jsou předmět koupě a prodeje a kupní cena. Kupní smlouva může obsahovat i náležitosti obvyklé, či vedlejší.

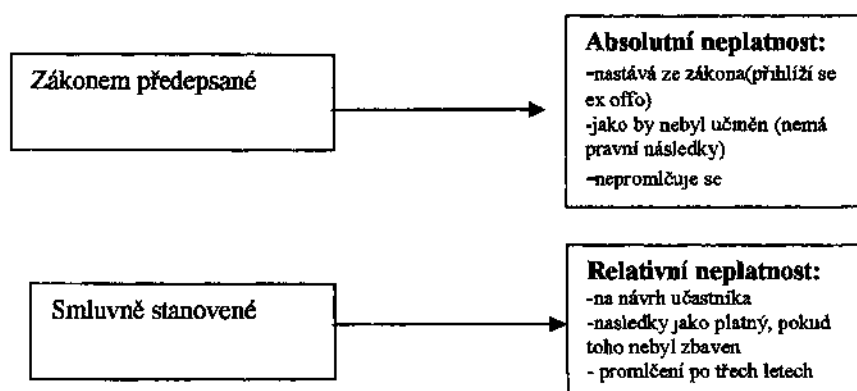
Vůli k uzavření kupní smlouvy lze projevit výslovnými projevy vůle účastníků nebo i konkludentními. Projev vůle musí být dále srozumitelný a určitý. Konkludentní je takový projev vůle učiněný jinak než výslovně, který je vyjádřen nějakým činem účastníka smlouvy a není pochyb o tom, jaký je jeho obsah (např. začne účastník plnit povinnosti ze smlouvy, koupě v samoobsluze). Výslovný projev vůle může být učiněn řečí mluvenou (spíš věci menší hodnoty), psanou i posunkovou. Písemná forma kupní smlouvy se vyžaduje podle § 46, stanoví-li to právní předpis (např je-li předmětem smlouvy nemovitost – projevy vůle účastníků musí být na téže listině, smlouva o budoucí smlouvě) nebo dohoda účastníků. Písemnost kupní smlouvy se vyžaduje kvůli právní jistotě účastníků, ochraně třetích osob a je také dokladem o převodu vlastnického práva. Paragraf § 40 stanoví, že pokud nebyl právní úkon učiněn v této předepsané formě (písemně), kterou stanoví právní předpis, je absolutně neplatný <sup>6</sup> (nastává přímo ze zákona, nepromlčuje se a hledí se na něho, jako by nebyl učiněn) Pokud nebyl právní úkon učiněn ve formě dohodnuté účastníky (písemně), je relativně neplatný (nastává na návrh účastníka, nebyl-li podaný účastníkem, který neplatnost nezpůsobil do tří let od učiněného právního úkonu, pak nastává promlčení a má právní následky, jako by byl platný, pokud jich nebyl zbaven), jak stanoví § 40a.<sup>7</sup> U obou se pak bude postupovat podle ustanovení upravující bezdůvodné obohacení (§ 451 an.).

---

<sup>6</sup> 22 Cdo 752/99 3. Ke skutečnostem, které mají za následek absolutní neplatnost právního úkonu přihlíží soud i bez návrhu, ovšem jen v případě, že vyjdou v řízení najevo. Soud není povinen z úřední povinnosti zkoumat všechny skutečnosti, které by mohly mít za následek absolutní neplatnost právního úkonu, jehož platnost k návrhu účastníka zkoumá.

<sup>7</sup> 30 Cdo 437/2003 Uplatnění relativní neplatnosti. Dovolání se relativní neplatnosti je právním úkonem. Projev vůle, kterým se účastník relativní neplatnosti dovolává, musí vyjadřovat jak skutečnost, že jde o uplatnění relativní neplatnosti, tak i vadu právního úkonu, která v dané věci jeho relativní neplatnost způsobila. Zákon ponechává uplatnění relativní neplatnosti na vůli osoby dotčené vadným právním úkonem. Nepostačí přitom, pokud na tuto neplatnost v soudním řízení pouze upozorní, to ještě neznamená, že se relativní neplatnosti dovolává.

Obrázek 5: Při nesplnění dané formy vzniká neplatnost právního úkonu



## 2.6 Pohled na kupní smlouvu jako jednu ze spotřebitelských smluv

### 2.6.1 Důležitost a význam právní úpravy

Spotřebitelské smlouvy přináší zvýšenou ochranu slabší smluvní straně, a to spotřebitele v rámci soukromoprávní úpravy. Jedná se o výrazný trend posledních desetiletí v moderním soukromém právu. Především jsou zde upraveny ustanovení prevenční povahy a sankční nároky spotřebitele.

Pojem, vymezení a další právní skutečnosti spotřebitelských smluv přinesly do občanského zákoníku novely číslo 367/2000 Sb. s účinností od 1.1.2001 a č. 135/2002 Sb. s účinností od 1.7.2002. Jejich regulace byla nutná z hlediska sblížení českého práva s právem Evropské unie a jednalo se o implementaci čtyř významných směrnic:

- a) směrnice Rady 85/577 EHS o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory
- b) směrnice Rady 93/13 EHS o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách
- c) směrnice Rady 90/314 EHS o souborných službách pro cesty, pobyty a zájezdy
- d) směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených na dálku.

Dnes je tedy tato soukromoprávní oblast ochrany spotřebitele vymezena v § 52 – 65 občanského zákoníku. Tato právní úprava představuje minimální pravidla pro ochranu spotřebitele v soukromém právu.



## 2.6.2 Definice spotřebitelských smluv

Definice spotřebitelských smluv zní (61): „smlouvy kupní, smlouvy o dílo, případně jiné smlouvy upravené v části osmé tohoto zákona, pokud smluvními stranami jsou na jedné straně spotřebitel a na druhé straně dodavatel.“ Jedná se o zvýšenou ochranu slabší smluvní strany, a to spotřebitele (61): „osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy nejedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti.“ Na straně druhé vystupuje dodavatel, jehož občanský zákoník definuje takto (61): „je osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti.“

## 2.6.3 Nekalé smluvní ujednání

Občanský zákoník ve svých ustanoveních uvádí obecné zásady spotřebitelských smluv, které mají spotřebitele chránit před určitými pro něho nevýhodnými smluvními ujednáními. Kogentní ustanovení v § 55 odst. 1 stanoví, že v žádném případě se smluvní ujednání nemohou odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele a zhoršit tím jeho postavení. Spotřebitel se nemůže vzdát svého práva, které mu zákon poskytuje. Naopak u dodavatele – profesionála to možné je. Z čehož je jasně vidět zvýšenou ochranu spotřebitele.

Nekalými smluvními ujednáními se rozumí (61) takové ujednání, která v rozporu s požadavkem dobré víry znamenají k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech, to však neplatí u smluvních ujednání, která vymezují předmět plnění smlouvy nebo cenu plnění. Demonstrativně se jedná např. o tyto ujednání:

- vylučují (omezují) práva spotřebitele při uplatnění odpovědnosti za vady či odpovědnosti za škodu
- opravňují dodavatele odstoupit od smlouvy bez smluvního či zákonného důvodu a spotřebitele nikoli
- dovolují dodavateli jednostranně změnit smluvní podmínky bez důvodu sjednaného ve smlouvě

- stanoví, že cena zboží či služeb bude určena v době jejich splnění, nebo dodavatele opravňují k zvýšení ceny zboží či služeb, aniž by spotřebitel byl oprávněn od smlouvy odstoupit, je-li cena sjednaná v době uzavření smlouvy při splnění podstatně překročena<sup>8</sup>

Tyto nekalé smluvní ujednání jsou neplatné jen relativně, tj. spotřebitel se jejich neplatnosti může dovolat jen v tříleté promlčecí lhůtě. V pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější.

#### **2.6.4 Podoba kupní smlouvy jako jedné ze spotřebitelských smluv**

Kupní smlouva může být uzavřena z pohledu spotřebitelských smluv jako smlouva sjednaná na dálku tzv. distanční, ale i jako smlouva sjednaná mimo provozovnu dodavatele.

##### **2.6.4.1 Kupní smlouva jako distanční smlouva = smlouva sjednaná na dálku**

Jedná se o kupní smlouvu, která byla uzavřena bez současné přítomnosti fyzických osob, tj. smlouva byla uzavřena za použití prostředků komunikace na dálku. V občanském zákoníku jsou tyto prostředky komunikace na dálku vyjmenovány, např. katalog, videotelefon, rozhlas, elektronická pošta, faxový přístroj, teleshopping, internet. Jedinou výjimku z těchto prostředků představuje písemný styk mezi stranami. Pokud se jedná o smlouvu uzavřenou prostřednictvím e-mailu nebo webové stránky vžil se pro ni název spotřebitelská e-smlouva. Tato právní úprava tedy jednoznačně dokazuje její přizpůsobení se změnám společenské doby a pokroků v každodenním životě. Dnes je zcela běžné, že lidé uzavírají kupní smlouvy prostřednictvím internetu, teleshoppingu apod., a proto byla nutná i jejich právní úprava. Je důležité poznamenat, že tyto prostředky lze užít jenom tehdy, pokud jejich užití spotřebitel neodmítá.

Samozřejmě nelze uzavřít kupní smlouvu s každým předmětem koupě prostřednictvím prostředků komunikace na dálku, ale i zde existují výjimky jako je např. nemovitost, zboží běžné spotřeby.

<sup>8</sup> Rs R 34/97 Oprávnění jednostranně měnit výši ceny je narušením principu rovnoprávnosti smluvních partnerů, který je vůdčím principem občanského práva, vyjádřeným v § 2 odst. 2 OZ takto: "V občanskoprávních vztazích mají účastníci rovné postavení." Z povahy tohoto ustanovení vyplývá, že se účastníci občanskoprávních vztahů nemohou od něj dohodou odchýlit

Zvýšená ochrana spotřebitele je zde patrna ve dvou věcech

a) nutná informovanost spotřebitele před uzavřením kupní smlouvy

Dodavatel je povinen spotřebitele před uzavřením kupní smlouvy informovat zejména o své obchodní firmě (název, IČ, sídlo), zboží (název, charakteristiky, ceny, náklady na dodání, způsob platby atd.), o odstoupení od smlouvy a zárukách.

b) zvláštní úpravě odstoupení spotřebitele od smlouvy

Občanský zákoník stanoví možnosti odstoupení:

- do 14 dnů od převzetí zboží, a to bez udání důvodu
- 3 měsíce od převzetí neposkytl-li dodavatel povinné informace spotřebiteli
- kdy spotřebitel nemůže od smlouvy odstoupit (např. předmět koupě upravený podle přání spotřebitele, novin a časopisů, zboží jehož cena je nezávislá na vůli dodavatele)

#### **2.6.4.2 Kupní smlouva sjednaná mimo provozní prostory dodavatele**

Jedná se o kupní smlouvu, která nebyla uzavřena v provozovně dodavatele, ale mimo tyto jeho prostory (např. podomovní prodej, prodejní zájezdy, předváděcí akce) nebo nemá-li dodavatel žádné stálé místo k podnikání. U tohoto prodeje dodavatel využívá moment překvapení spotřebitele, psychologického nátlaku a jeho neznalosti konkurence.

I zde občanská zákoník poskytuje zvýšenou ochranu spotřebitele v podobě možného odstoupení od smlouvy, a to:

- písemně do 7 dnů od uzavření kupní smlouvy
- do 1 měsíce, pokud ještě nedošlo k dodání zboží, výjimka pokud si spotřebitel sjednal návštěvu dodavatele s cíle zboží si přitom objednat
- do 1 roku při neupozornění dodavatelem na možnost odstoupení od smlouvy

Kupní smlouvu nelze takto uzavřít s předmětem koupě, kterým je nemovitost, zboží běžné spotřeby.

## **2.7 Účastníci kupní smlouvy**

Kupní smlouva se uzavírá vždy mezi minimálně dvěma smluvními stranami. Jedna smluvní strana musí vystupovat v postavení prodávajícího a druhá v postavení kupujícího. Vždy musí mít vůči sobě opačné právní postavení, jedna smluvní strana má vždy určité

právo (např. právo na zaplacení kupní ceny) a druhá strana má vždy tomu odpovídající povinnost (např. povinnost zaplatit kupní cenu). Jedná se proto o závazkový dvoustranný a synallagmatický právní vztah (každé straně vznikají vzájemné závazky)<sup>8</sup>. Plnění se může domáhat jen ten, kdo již sám dluh splnil nebo je ochoten a schopen jej splnit, plnění je vzájemně podmíněné<sup>9 10</sup>

Subjektem kupní smlouvy může být fyzická osoba, právnická osoba (i stát či obec), cizí státní příslušníci i zahraniční právnické osoby. Kdo patří mezi právnickou osobu, vymezuje zákon v § 18 (61): sdružení fyzických nebo právnických osob, účelová sdružení majetku, jednotky územní samosprávy a jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon (např. státní podniky, rozpočtové a příspěvkové organizace, zdravotní pojišťovny atd.). Subjekty mají mezi sebou rovné postavení, což je jedna ze zásad soukromého práva (nelze, aby jeden subjekt uložil druhému nějakou povinnost). Subjekty musí mít právní subjektivitu = způsobilost k právům a povinnostem (tj. způsobilost být subjektem práv a povinností z právních vztahů), fyzická osoba ji má od narození, nikdy jí nemůže být zbavena a zaniká smrtí, právnická osoba (jich se hlavně tento problém týká) ji získává se vznikem společnosti (tj. zápisem do příslušného rejstříku) a způsobilost k právním úkonům (tj. možností vlastními úkony nabývat práv a povinností), u fyzické osoby je rozhodná její psychická vyspělost (dle volní a rozumové složky např. nezletilec může uzavřít kupní smlouvu v obchodě, předmět tvoří běžné potraviny), v plném rozsahu vzniká dosažením zletilosti a u právnické osoby opět vzniká zápisem do příslušného rejstříku.

Na obou stranách kupní smlouvy může vystupovat buď jeden subjekt (jednoduché závazky), nebo i více subjektů (společné závazky)<sup>11</sup>, které musí být ve smlouvě přesně a jasně identifikovatelné.<sup>12</sup> Příkladem společného závazku může být spoluvlastnictví k věci

---

<sup>8</sup> 2 Cdon 1356/96Z kupní smlouvy vzniká mezi účastníky synallagmatický závazkový právní vztah, to však automaticky neznamená, že by povinnost jednoho z nich byla vázána na splnění vzájemné povinnosti druhého ve smyslu § 560 ObčZ

<sup>9</sup> Jc 19/01 25 Cdo2169/99 Byla-li splatnost závazku kupujícího dohodnuta k určitému datu, aniž byla vázána na současné splnění vzájemné povinnosti prodávajícího předat mu předmět koupě ve smyslu § 560 věty první obč. zák., může se prodávající domáhat splnění závazku kupujícího zaplatit kupní cenu bez ohledu na to, zda on sám již dříve splnil svůj závazek z kupní smlouvy vůči kupujícímu.

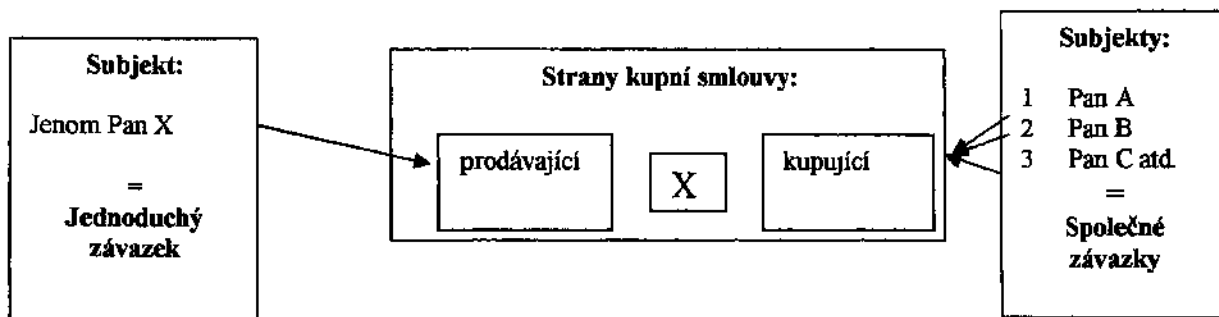
<sup>10</sup> C 951 O vzájemnou podmíněnost plnění (synallagma) se nejedná v případě smlouvy, v níž splatnost závazků účastníků byla dohodnuta k jinému časovému okamžiku, takovéto ujednání není v rozporu se zákonem, ani s dobrými mravy.

<sup>11</sup> Rc 58/67 4 Cz 126/66 Kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, ktorý nevyklučuje, aby na jednej alebo na oboch stranách bolo viac účastníkov. Pokiaľ sa však niektorý z účastníkov uzavretia kúpnej zmluvy priamo nezúčastnil, je treba aby bol zastúpený zástupcom.

<sup>12</sup> 22 Cdo 919/2001 Označil-li se účastník smlouvy, pro níž je předepsaná písemná forma správným příjmením, ale nepřesným jménem tak, že užil jméno hovorové, jinou jeho podobu či jméno dřívější, nezpůsobuje tato skutečnost sama o sobě neplatnost smlouvy, zejména když další uvedené údaje sloužící k jeho identifikaci nezbuzují pochybnosti o jeho identitě.

nebo společné jmění manželů na straně kupujícího či prodávajícího. Kupní smlouva může být uzavřena i ve prospěch třetí osoby.

Obrázek 6: Rozdíl mezi stranami a subjekty kupní smlouvy



## 2.8 Podstatné náležitosti kupní smlouvy

Tyto podstatné náležitosti (*essentialia negotii*) musí obsahovat každá kupní smlouva, aby byla platná. Jsou to minimálně: závazek odevzdat a převzít předmět koupě a závazek zaplatit kupní cenu

### 2.8.1 Předmět koupě

#### 2.8.1.1 Věc jako předmět koupě a prodeje

Předmětem se rozumí věc, kterou má prodávající povinnost odevzdat kupujícímu a kupující má povinnost ji převzít. Předmětem může být vše, co může být věcí v právním smyslu podle § 118 (61): předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Předmět musí být ve vlastnictví prodávajícího. Předmět může v době uzavření kupní smlouvy už reálně existovat, ale může taky teprve v budoucnu vzniknout (smlouva o koupi věci budoucí). Některé věci nemohou být předmětem kupní smlouvy vůbec – věci vyloučené z obchodování (*res extra commercium*) stanoví právní předpis (např. výlučné vlastnictví státu, nebezpečné výrobky) nebo samotná povaha věci (např. drogy). Předmět koupě musí být určitý (jasné, co je předmětem), dovolený (nesmí být v rozporu se zákonem, zákon obcházet nebo se přičít

dobrym mravum) a možný (nemožné plnění počáteční činí smlouvu neplatnou, nemožní plnění následní činí zánik kupní smlouvy).

Definici věci v zákoně nenalezneme, musíme si proto vypomoci teorií: je to hmotný předmět za předpokladu, že je ovladatelný a užitečný (tj. slouží potřebám lidí). (11) Může to být i přírodní síla, pokud splňuje tuto definici (např. energie). Pokud vyjdeme z teorie třídění věci, mohou to být věci uvedené v následujících podkapitolách (11).

#### A) Věci movité (res mobiles) i nemovité (res immobiles)

Toto je základní dělení věci, které nalezneme jako jediné i v Občanském zákoníku, a to § 19. Definice nemovitostí je upravena v § 119 odst. 2. (61): nemovitostmi jsou pozemky stavby spojené se zemí pevným základem.<sup>13</sup> To, co není věcí nemovitou, nauka označuje za věci movité, jejich definice se však v zákoně už neobjevuje.

#### B) Věci zastupitelné a nezastupitelné (toto dělení se kryje s dělením na věci určené druhově a věci určené jednotlivě)

Věc určená druhově (genericky) je určena pomocí druhových znaků (počet, míra, váha atd.). Je to tedy věc zastupitelná, kterou lze nahradit jinou věcí téhož druhu, ale ve stejné kvantitě a kvalitě (např. potraviny, oblečení atd.). Nedostatek vymezení věci v podobě množství má za následek neurčitost smlouvy a tím pádem i její neplatnost. Nemusí existovat v době uzavření smlouvy.

Věc určená jednotlivě (individuálně, specificky) je jen jediná na světě, nelze ji nahradit jinými, dostatečně se liší od jiných věcí stejného druhu. Nezastupitelná věc je tedy taková, kterou nelze nahradit žádnou jinou věcí (např. nemovitost, dostihový kůň, konkrétní motorové vozidlo). Věc individuálně určená však musí v době uzavření smlouvy reálně existovat, jinak je smlouva neplatná pro počáteční nemožnost plnění dle § 37. Nemůže-li prodávající odevzdat věc individuálně určenou, protože zanikla, jedná se o dodatečnou nemožnost plnění a závazek zanikne.

Zda půjde o věc zastupitelnou či nezastupitelnou, záleží na vůli jednotlivých účastníků, výjimku tvoří jen nemovitá věc, která je vždy individuálně určená.

---

<sup>13</sup> 22 Cdo 1236/2001 Individualizace nemovitostí musí být v obligatorně písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí (resp. dříve v evidenci nemovitostí) dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží. Nemovitosti takto nezapsané musí být popsány natolik určitě, že i třetím osobám muselo být zřejmé, o jaké budovy jde.

### C) Hromadné a kusové věci

Věc může být určena taky hromadně (soubor samostatných věcí tvořící určitý celek), nebo kusově. Příkladem věci hromadné je například knihovna, věci tvořící domácnost. Kusová věc je například židle, zrcadlo, lampa apod. .

### D) Věci zužitelné i nezužitelné

Zužitelné věci se svým použitím spotřebují (např. potraviny). Nezužitelné věci jsou takové, které se nespotřebují užíváním, ale opotřebují se (např. elektronické přístroje).

### E) Věci reálně dělitelné i nedělitelné

Reálně (skutečně) dělitelné věci jsou takové, které svým rozdělením na části neztrácí hospodářský smysl a neznehodnotí se (např. hromada čistých papírů, uhlí atd.). Nedělitelná je věc, která by svým rozdělením ztratila smysl a znehodnotila by se (např. kniha atd.). Ideálním dělením (právnícké, pomyslné) lze rozdělit každou věc, i tu, co je nedělitelná. Takto rozdělená věc může být předmětem koupě a prodeje v rámci spoluvlastnictví.

### F) Věci podléhající rychlé zkáze a ostatní

Předmětem koupě může být i příslušenství věci (pertinence), příslušenství bytu nebo příslušenství pohledávky.<sup>14 15 16</sup> Vymezení je v § 121 (61): Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Je to samostatná věc, která funkčním vztahem nebo hospodářským účelem je

---

<sup>14</sup> Jc 9/97 3 Cdo 1053/96 I. Příslušenství věci (§ 121 odst. 1 o.z.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu; nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím. II. K tomu, aby mohl být učiněn závěr, že předmět kupní smlouvy není určité a srozumitelně identifikován a v důsledku toho je kupní smlouva neplatná (§ 37 o.z.), však sama o sobě nepostačí skutečnost, že účastníci ve smlouvě ujednali, že označené nemovitosti se převádějí spolu s "veškerým zákonným příslušenstvím". Postačujícím předpokladem takového závěru není ani samotné zjištění, že všeobecným pojmem "zákonného příslušenství" mají být postihnuty jakékoliv blíže neurčené věci, ale až zjištění, že jde o věci nemovité, které vskutku splňují podmínky příslušenství podle § 121 odst. 1 o.z.

<sup>15</sup> 31 Cdo 2772/2000 Nemovitost tvořící příslušenství jiné nemovitosti a její převod. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, je základním předpokladem k tomu, aby mohlo příslušenství na jinou osobu spolu s věcí hlavní přejít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě proto, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

<sup>16</sup> PR 6/1998 Věci mají povahu příslušenství věci hlavní (§ 121 odst. 1) jsou samostatnými věcmi. Proto lze jejich vlastnictví převádět bez současného převodu vlastnictví k věci hlavní, a to bez ohledu na hospodářskou neúčelnost takového rozdělení vlastnictví.

spojena s věcí hlavní. Příkladem může být žárovka v lampě, tiskárna u počítače. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním – taxativní výčet. Příslušenství může být předmětem koupě buď spolu s věcí hlavní, nebo samostatně a to jen tehdy, pokud se vlastník rozhodne, aby přestala být součástí věci hlavní (přestala být jejím příslušenstvím).

Předmětem koupě nemůže však být součást věci,<sup>17 18</sup> která je vymezena v § 120 (61): je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí věci totiž není samostatnou věcí v právním smyslu. Tvoří s věcí hlavní celek (např. monitor od počítače).

### **2.8.1.2 Ostatní předměty koupi a prodeje**

Předmětem koupi a prodeje mohou být i byty a nebytové prostory. Definice bytu je upravena v Zákoně o vlastnictví bytu č. 72/1994 Sb. § 2 písm. b, (75): byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Jsou zde vymezeny i další pojmy jako např. společné části domu, podlahová plocha bytu atd. A definice nebytového prostoru v Zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1991 Sb. v § 1 písm. a, (71): Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení. Obě tvoří vymezenou část domu a proto jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů. (11)

Předmětem koupi a prodeje může být i právo, připouští-li to jeho povaha, ale i povaha právního vztahu. Předmětem je tehdy, je-li převoditelné a má majetkovou hodnotu. Například jím může být postoupení pohledávky (§ 524) nebo převzetí dluhu (§ 531). Nepřevádí se vlastnické právo, ale prodávané právo. (11)

Předmětem mohou být i jiné majetkové hodnoty, připouští-li to opět jejich povaha. Tento pojem není v zákoně definován. Příkladem mohou být výsledky tvůrčí lidské činnosti (autorské dílo, vynález), soubor znalostí a zkušeností, přírodní síly. Lze však vyčíst, že se jedná (11):

---

<sup>17</sup> 22 Cdo 1432/2002 Převod součástí věci. Součást věci přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda byla v smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součástí výslovně uvedena; není významné, zda nabyvatel si uvědomil, že s věcí nabývá i její součást.

<sup>18</sup> R 4/1992 Součást věci není způsobilým předmětem občanskoprávního vztahu, pokud není zákonem stanoveno jinak. Součást věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní. Tak je tomu i tehdy, jestliže se v důsledku faktického spojení stala součástí věci hlavní taková věc, která byla věcí samostatnou.



- 1) o hodnoty majetkové (předmětem proto nemůže být ideální [nemajetková] hodnota)
- 2) o jiný předmět než o věc v právním smyslu, o byt či nebytový prostor nebo o právo (můžou to být věci nehmotné, smíšené – nehmotná majetková hodnota je vtělena do hmotné věci)

Peníze jako zákonné platidlo nemohou být předmětem koupě a prodeje. Jednalo by se spíše o smlouvu směnnou (např. rozměnění na drobné). Výjimku tvoří peníze, které nejsou zákonným platidlem (např. historické mince).

## 2.8.2 Kupní cena

### 2.8.2.1 Definice ceny

Cena je vyjádřením směnné hodnoty výrobků nebo služeb v penězích. (14) V právním řádu je cena definována v Zákoně o cenách č. 526/1990 Sb. (67) jako peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb) nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům než k prodeji. Kupní cena je peněžitá úplata za předmět koupě. Musí být vyjádřena v penězích. (5) Kupní cena musí být v kupní smlouvě vždy sjednána, jinak projev vůle není určitý a kupní smlouva vůbec nevznikne. Cena podle Zákonu o cenách č. 526/1992 Sb. v §2 odst. 1. (67): se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednaným dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis. Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela, nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

### 2.8.2.2 Výše ceny

Výše ceny je věc dohody smluvních stran. Cenu lze sjednat přímo – určitou částkou nebo způsobem, jakým se cena vytvoří (způsob musí dostatečně určit cenu)<sup>19 20</sup> nebo stanovením v cenovém předpisu nebo cenovou arbitráží (smluvní strany zmocní třetí

---

<sup>19</sup> Rc 10325 Rv I 1581/29 Při kupní smlouvě nenastupuje cena obvyklá, nebyla-li stanovena přesná cena. Není třeba, by byla předem určena číslice kupní ceny, k platnosti kupní smlouvy stačí i určitelnost kupní ceny podle pevného měřítka ujednaného stranami.

<sup>20</sup> 44 Ca 84/1998 Kupní cena, jako podstatná náležitost právního úkonu (kupní smlouvy), je úplatná za předmět koupě a musí být stanovena uvedením peněžité částky nebo jiným způsobem, kterým ji lze nepochybně určit.

osobu k určení ceny) nebo i tím, že kupující bezprostředně před nebo po převzetí věci zaplatí cenu požadovanou prodávajícím. Mohou nastat situace, kdy je cena stanovena právním předpisem nebo kdy není ničím omezena. Vždy rozhoduje cena v době a místě prodeje předmětu (tzv. obecná cena). Zákon na výši ceny stanoví jediný požadavek, a to v § 589 (61): Cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a. Ceny se regulují (= stanovení nebo přímé usměrňování výše cen ústředním orgánem státní správy nebo dalšími orgány dle zvláštního právního předpisu) formou: úředně stanovených cen (maximální cena – nelze ji překročit, pevná cena – nelze ji změnit a minimální cena – nelze ji snížit), časového usměrňování cen (stanovením minimálního časového předstihu pro ohlášení uvažovaného zvýšení cen, minimálního nebo časově omezeného zákazu opětovného zvýšení ceny), věcného usměrňování cen (maximální rozsah možného zvýšení cen zboží v daném období, maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určitých vstupů ve vymezeném období a závazný postup při tvorbě ceny nebo její kalkulace), cenového moratoria (stanovením časově omezeného zákazu zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu zboží). V Cenovém věstníku se vedou seznamy věcí s regulovanými cenami (např. nájemné, voda, elektřina, plyn). Zákon v § 40a stanoví sankci relativní neplatnosti, pokud se cena liší (je-li vyšší či nižší [moc nižší od dobrých mravů])<sup>21</sup> od obecně závazných právních předpisů (např. Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., obecně závazné cenové předpisy k provedení zákona o cenách).<sup>22</sup> Neplatnost je však pouze v tom rozsahu, v jakém kupní smlouva odporuje právním předpisům.<sup>23</sup> <sup>24</sup> Neplatnost nastává už uzavřením smlouvy, dovolá-li se neplatnosti některý z účastníků. Dovolání se neplatnosti se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě. Pokud cena není omezená cenovým výměrem, může být libovolně dohodnutá, avšak nesmí odporovat dobrým mravům.<sup>25</sup> Cena by taky neměla přesahovat

<sup>21</sup> SI ( s 588 ) Cena nižší než cena podle cenových předpisů nečiní sama smlouvu neplatnou. Musí však jít o cenu, na níž se účastníci zcela nepochybně dohodli, přestože jsou si vědomi toho, že cena věci, jež je předmětem smlouvy, má podle cenových předpisů cenu větší.

<sup>22</sup> Rc 18/79 3Cz 7/77 Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, při níž věc připadne za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, je neplatná (§ 39 o.z.), jestliže dohodnutá náhrada za spoluvlastnický podíl přesahuje cenu stanovenou podle cenových předpisů.

<sup>23</sup> 1 Cz 93/76 Ak dohodnutá kúpna cena veci prevyšuje cenu stanovenú cenovým predpisom, je právny úkon neplatný. Z neplatného právneho úkonu (§ 39 O. z.) nemôže vzniknúť nárok na poskytnutie zľavy z kúpnej ceny (§ 401 ods. 1 O. z.), ale iba vzájomný nárok na vrátenie toho, čo účastníci podľa neplatnej zmluvy dostali (§ 457 ods. 1 O. z.).

<sup>24</sup> R 22/75 V řízení o registraci smlouvy často chybí podklady pro posouzení, zda dohodnutá cena nepřevyšuje cenu stanovenou podle cenových předpisů.

<sup>25</sup> R 30/92 Zákon č. 526/1991 Sb. o cenách, ponechává sjednání ceny jen na dohodě prodávajícího a kupujícího s výjimkou cen, na něž se vztahuje regulace cen podle ustanovení §3 až §10 zákona o cenách. Pokud nebyla otázka porušení cenových předpisů (§ 16 odst. 1 zákona o cenách), popřípadě zneužití

cenu podobné věci srovnatelného druhu a byla-li věc použita, neměla by cena přesahovat cenu nové věci. Ve výši ceny by měl být zohledněn také stav věci a účel užití věci.

### 2.8.2.3 *Splatnost ceny*

Splatnost ceny závisí na dohodě smluvních stran, včetně ujednání o místě a času zaplacení (tzv. platební podmínky). Nedohodnou-li se o době splatnosti, určuje ji podpůrně zákon, a to bez zbytečného odkladu (§ 591), jinak je povinen kupující zaplatit prvního dne poté, kdy byl o plnění prodávajícím požádán (§ 563).<sup>26</sup> Nedohodnou-li si místo zaplacení, je jím bydliště nebo sídlo kupujícího (§ 567). Při placení ceny bezhotovostním převodem, nedohodli-li se jinak, byla do 31. 12. 2002 rozhodující doba poukázání částky na poště či peněžnímu ústavu. Doba od odeslání do doručení částky šla na vrub prodávajícího. Od 1. 1. 2003 nedohodli-li se strany jinak, je peněžitý dluh splněn okamžikem připsání částky na účet prodávajícího nebo vyplacením prodávajícímu v hotovosti (§ 567). Jak uvádí Lexikon užívá se některého z těchto způsobů (5):

- 1) zaplacení současně s předáním a převzetím předmětu koupě (např. při prodeji v obchodě), nevyplývá-li ze smlouvy jinak, platí tento stanovený způsob
- 2) plnění na úvěr - až po předání a převzetí předmětu koupě (např. na základě fakturace)
- 3) prenumerační koupě - před předáním a převzetím předmětu koupě (např. předplatné tisku)

### 2.8.2.4 *Úhrada ceny*

Úhrada kupní ceny se řídí taky dohodou stran. Smluvní strany se můžou domluvit na hotovostní platbě (je tu ovšem Zákonem o omezení plateb v hotovosti č. 254/2004 Sb. (73) stanoveno omezení, a to v § 4, pokud platba překračuje 15 000 eur, je povinnost platbu provést bezhotovostně) nebo bezhotovostním převodu. Taky lze sjednat jednorázovou

---

hospodářského postavení prodávajícího nebo kupujícího posouzena cenovými kontrolními orgány, může si posoudit tyto otázky soud ve smyslu ustanovení §135 odst. 2 OSŘ.

<sup>26</sup> 29 Cdo 2400/98 – 41 Nárok na zaplacení sjednané kupní ceny vzniká prodávajícímu vůči kupujícímu, jakmile je cena splatná, bez ohledu na to, zda na ni byla vystavena faktura (vyúčtování), která je jen účetním a daňovým dokladem a nezakládá proto právo na zaplacení kupní ceny. Ujednání v kupní smlouvě, že „cena může být změněna“, lze se zřetelem ke konkrétním okolnostem posoudit jako ujednání neurčité, tudíž podle § 37 odst. neplatné.

úhradu nebo úhradu ve splátkách<sup>27</sup> (celková kupní cena je stanovena ve smlouvě a pouze plnění je rozloženo na jednotlivé splátky po sobě následující a výše celkové kupní ceny se postupně plněním snižuje).<sup>28</sup> Jedná se o smluvní výhodu, která se ve smlouvě dohodla (např. velikost každé splátky, termín splatnosti atd.). (7) Prodávající však podle § 565 může požadovat zaplacení celé kupní ceny, pokud kupující nesplnil některou svou splátku, pokud se však ve smlouvě o tom dohodli. Toto právo prodávajícího lze užít jenom do splatnosti nejbližší splátky, pak zaniká. Prodávající je povinen přijmout i částečné plnění, pokud to povaha plnění připouští a za předpokladu, že to neodporuje dohodě ani zákonu (§ 566). Jedná se o plnění částečné nazývané zákonná výhoda (7)

Zákon o cenách v § 2 odst. 3 zakazuje (67).<sup>29</sup>

- 1) *prodávajícími zneužít své hospodářské postavení, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk*
- 2) *kupujícímu zneužít své hospodářské postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů*

## 2.9 Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti smluvních stran tvoří obsah tohoto právního vztahu (prodávající - kupující), který byl založen dvoustranným právním úkonem (kupní smlouvou). Jelikož se jedná o synallagmatickou smlouvu, jsou práva a povinnosti stran vzájemná (reciproční),

<sup>27</sup> 2 Cdo 1806/96 Ujednání, podle kterého prodávající předá předmět koupě kupujícímu až po plné úhradě kupní ceny dohodnuté ve splátkách, není v rozporu s dobrými mravy.

<sup>28</sup> Jc 158/98 2 Cdo 235/97 II. Dohoda, podle které při nezaplacení splátek kupní ceny "bude smlouva zrušena v neprospěch kupujícího", je ujednáním o možnosti prodávajícího od smlouvy odstoupit, nikoli ujednáním o tom, že se smlouva při neuhrazení splátek bez dalšího ruší.

<sup>29</sup> 29 Cdo 2011/20 Zákon o cenách může být sjednáním ceny porušen buď tím, že prodávající zneužije svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk nebo tím, že kupující zneužije svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů (§ 2 odst. 3 zákona o cenách), anebo tím, že v případech, kdy příslušné státní orgány v důsledku ohrožení trhu účinky omezení hospodářské soutěže nebo v důsledku mimořádné tržní situace vyhlásí tržní regulaci, jsou sjednány ceny v rozporu s tržní regulací, nebo se do takového rozporu dostanou již sjednané ceny. Jen pro tyto situace Občanský zákoník stanoví důsledky podle poslední věty § 40a odst. 1. Přitom zákon o cenách je jen jedním z více "obecně závazných předpisů o cenách", Občanský zákoník však výslovně v ustanovení § 877 odst. 2 omezuje účinky ustanovení poslední

nebo vzájemně podmíněné. Synallagmatický podle Komentáře Jehličky (9) znamená, že povinnost jedné strany plnit je vázána na současné splnění povinnosti druhé strany poskytnout protiplnění (zaplacení kupní ceny při současném převzetí předmětu koupě). Je-li však doba plnění každé ze stran dohodnuta k jinému časovému okamžiku, je vzájemný závazek zbaven tohoto synallagmatického charakteru. Platí zde obecná zásada pacta sunt servanda – vázanost smluvních stran právy a povinnostmi vyplývající ze smlouvy. Dále je pojednáno jen o významných právech a povinnostech smluvních stran, ale nic nebrání účastníkům si do kupní smlouvy zařadit i další libovolná práva a povinnosti, které nesmí však odporovat kogentním ustanovením Občanského zákoníku ani dobrým mravů.

### 2.9.1 Povinnosti prodávajícího

- odevzdat předmět prodeje kupujícímu (základní, vyjádřená už v definici)

Odevzdáním se myslí předání věci do držby kupujícímu (fyzickým předáním věci), nabytím účinnosti smlouvy nájemné v době vzniku kupní smlouvy (má-li už věc kupující). Odevzdat předmět koupě ve lhůtě a na místě, kterou si smluvní strany sjednaly ve smlouvě. Pokud se nedohodly strany na době odevzdání věci (např. u prenumerační koupě), je povinen předat věc v době obvyklé a není-li to obvyklé, pak bez zbytečného odkladu po uzavření kupní smlouvy či s přihlédnutím k povaze předmětu a okolnostem případu (§ 591). Pokud se nedohodly na místě odevzdání věci, je jím bydliště nebo sídlo prodávajícího. Pokud se dohodly na odeslání věci na místo plnění či určení, splní svou povinnost včas odevzdáním věci prvním dopravci k přepravě, není-li dohodnuto jinak (§ 594). Vlastnictví pak kupující nabývá převzetím věci a tím na něj i přechází nebezpečí nahodilé zkázy. K odevzdání však dochází až převzetím věci kupujícím. Prodávající však může odepřít odevzdání předmětu koupě až do zaplacení kupní ceny, pokud je kupující v prodlení s placením kupní ceny, nedohodli-li se jinak (§ 591). Jedná se o posunutí doby plnění prodávajícího.

- nést náklady spojené s odevzdáním předmětu koupě

Tuto povinnost má tehdy, nedohodnou-li se strany jinak ve smlouvě. Myslí se tím zejména náklady měření, vážení, balení (§ 593).

- pečlivě předmět koupě opatrovat

---

věty § 40a odst. 1 právě jen na tento zákon. Nelze proto účinky tohoto ustanovení rozšiřovat cestou analogie, např. na případy § 196a odst. 3 obč. zák.

Jedná se o případy, kdy kupující nabyl vlastnické právo k věci před odevzdáním. Do odevzdání věci má pak prodávající všechna práva a povinnosti schovatel (např. povinnost věc pečlivě opatrovat, nárok na odměnu, nárok na náhradu nezbytných nákladů, povinnost věc odevzdat i s užitky atd.) (§ 590).

- umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo a učinit právní úkony potřebné pro převod vlastnického práva (základní povinnost, která odpovídá podstatě kupní smlouvy)

Je to základní smysl kupní smlouvy. Více u kapitoly „Nabývání vlastnictví“.

- odpovídá, aby věc měla vlastnosti stanovené ve smlouvě nebo zákonem

Jakost věci je souhrn vlastností, které jsou rozhodující pro její použití. (12) Jakost si lze domluvit ve smlouvě. Pokud tak strany neučiní, stanovuje je podpůrně zákon

- upozornit kupujícího na vady, které věc má a o kterých ví (§ 596)

### 2.9.2 Práva prodávajícího

- na získání kupní ceny

Místo a čas zaplacení ceny už byly rozebrány v kapitole „Podstatné náležitosti kupní smlouvy - Kupní cena - Splatnost ceny.

- uložit věc ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele nebo po upozornění věc prodat na účet kupujícího, je-li kupující v prodlení s převzetím věci (neposkytl včas a řádně součinnost u převzetí věci) (§ 592)

Náklady za uložení nese kupující. Pokud by však kupující nebyl v prodlení a prodávající by uložil věc ve veřejném skladišti, má kupující právo na náhradu škody, která mu tím vznikla.

### 2.9.3 Povinnosti kupujícího

- předmět koupě převzít a potřebná součinnost s odevzdáním věci prodávajícím (základní povinnost, vyjádřená už v definici)

Má povinnost předmět převzít včas a řádně. Je-li v prodlení s převzetím, může ho prodávající uložit na náklad kupujícího ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele nebo po upozornění kupujícího ho může na jeho účet i prodat (jedná-li se o věci podléhající zkáze a není na upozornění čas, může věc prodat i bez upozornění na účet kupujícího) (§ 592).

- zaplatit kupní cenu (základní povinnost vyjádřená už v definici)

O místě a době zaplacení ceny už bylo pojednáno v kapitole „Podstatné náležitosti – Kupní cena - Splatnost ceny“. Kupující může odepřít zaplacení kupní ceny, pokud prodávající měl plnit před ním nebo současně s ním, a neučinil tak. Zasílá-li prodávající předmět koupě na místo plnění nebo určení, má kupující možnost zaplatit kupní cenu, až si předmět koupě prohlédne (§ 591).

- nese náklady spojené s převzetím a odesláním věci na místo, které není místem splnění, nedohodli-ly se strany jinak (§ 593).

#### 2.9.4 Práva kupujícího

- předmět koupě převzít

Kupující má právo předmět koupě nepřevzít a zadržet kupní cenu do doby, dokud nebude mít možnost si předmět koupě prohlédnout, odesílá-li se předmět koupě na místo plnění nebo určení (§ 591).

- nabýt vlastnické právo k předmětu koupě
- věc si prohlédnout a uplatňovat odpovědnost za vady

#### 2.10 Nabývání vlastnictví

Vlastnictví je jedno ze základních práv, které je ústavně zaručené. Zmínka je o něm už i v Listině základních práv a svobod v čl. 11. Vlastnické právo je vymezeno formou tzv. vlastnické triády, tj. soubor dílčích práv: oprávnění věc držet (ius possidendi), věc užívat a požívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky (ius utendi et fruendi) a zejména nakládat s ní (ius disponendi). (11, ale i § 123) Citace nejdůležitějších paragrafů (61): *Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana – § 124. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje - § 126.*

Nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl, protože vlastníkem byl někdo jiný (derivativní nabytí), nebo jím nebyl nikdo (originární nabytí). (11) Právním titulem či důvodem (iustus titulus) pro nabytí vlastnického práva je uzavření platné kupní smlouvy, tj. kupní smlouva má obligační účinky (zavazuje prodávajícího, aby

převodl vlastnické právo). Mimo kupní smlouvy jsou právní tituly vyjmenované v § 132 jako např. jiná smlouva, darování, rozhodnutí státního orgánu atd.. U kupní smlouvy se jedná o převod vlastnického práva, tj. na základě projevu vůle. Je derivativní (odvozené od předchozího vlastníka) nabytí vlastnického práva. K převodu vlastnického práva (právnímu způsobu nabytí – *modus acquirendi dominii*) obecně dochází, nedohodnou-li se účastníci jinak nebo nestanoví-li právní předpis jinak, předáním a převzetím věci, tj. tradicí (*traditio*). Dohodnou-li se smluvní strany, že vlastnictví nabude kupující dříve než předáním a převzetím, má prodávající práva a povinnosti schovatele. Lze učinit i dohodu, že vlastnictví k věci nabude kupující později (např. výhradou vlastnictví - úplným zaplacením kupní ceny). Ale lze se i domluvit, že vlastnictví se nabude účinností kupní smlouvy (tzv. *konsenzuální princip*), smlouva má pak tady i účinky transakční, a nejen obligační. Platí zde zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám (lze ho proto nabýt pouze od vlastníka věci spolu se závadami vážnoucími na věci).<sup>30 31</sup> Zákon stanoví jednu výjimku, kdy lze nabýt věc do vlastnictví i od nevlastníka věci, a to v § 486 (61): *kdo v dobré víře nabyt od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyt od oprávněného dědice*. K prodeji je podle smluv o obstarání oprávněná někdy i jiná osoba, než je vlastník věci. S nabytím vlastnického práva zároveň přechází i nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě (*periculum rei*), včetně užitků (§ 590), není-li dohodnuto jinak (např. zaplacením kupní ceny). Zkáza je nejen zničení věci, ale i její ztráta. Nahodilost znamená, že není způsobena ani prodávajícím, ani kupujícím. (11) Pokud nabude vlastnictví před převzetím věci, nebezpečí nahodilé zkázy přechází už nabytím vlastnického práva, nedohodnou-li se jinak. Výjimku tvoří, pokud vlastnictví přechází na kupujícího až po odevzdání věci, nebezpečí nahodilé zkázy přechází už převzetím věci na kupujícího, nedohodly-li se smluvní strany jinak.

Zde má význam rozlišovat věci na movité a nemovité. U movité věci dochází k nabytí vlastnického práva, nestanoví-li právní předpis či dohoda účastníku jinak, tradicí (fyzickou či symbolickou) (§ 133 odst. 1.). Můžou se však domluvit, že k nabytí vlastnického práva dojde uzavřením kupní smlouvy (např. byla předtím uzavřena účinná nájemní smlouva) nebo až po odevzdání věci (např. až úplným zaplacením kupní ceny). Převádí-li se nemovitost, která je předmětem evidence katastru nemovitostí, nabývá se

---

<sup>30</sup> 22 Cdo 981/2001 Sama skutečnost, že prodávající v době uzavření kupní smlouvy nebyl ani vlastníkem prodávané věci, ani neměl právo s ní nakládat, nečiní smlouvu neplatnou, zvláště když účinnost kupní smlouvy byla odložena na řádné nabytí věci prodávajícím.



vlastnické právo vkladem (intabulací) do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 133 odst. 2.). Právní účinky nabytí vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení již ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Zde se bude dále postupovat podle Zákona o katastru nemovitostí České republiky č. 344/1992 Sb. a Zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č. 265/1992 Sb.. Převádí-li se nemovitost, která není předmětem evidence katastru nemovitostí (např. drobné stavby), nabývá se vlastnické právo účinností kupní smlouvy (§ 133 odst. 3.). Zde má pak kupní smlouva nejen obligační účinky, ale i transakční účinky (tj. převod vlastnického práva).

## 2.11 Daňový pohled

Daňové zákony upravují pouze daň z převodu nemovitostí, která je upravena v zákoně o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí č. 357/1992 Sb.. Poplatníkem této daně je převodce (prodávající) a nabyvatel je jen ručitelem, nedohodnou-li se ve smlouvě jinak. Předmětem daně je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Základem daně je cena zjištěná podle zvláštního předpisu nebo cena sjednána ve smlouvě. Sazba daně u všech tří skupin činí 5% ze základu daně. Od daně z převodu nemovitostí jsou osvobozeny např. převody a přechody vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s rozdělováním a slučováním obcí nebo se změnami jejich území atd. jak je stanoveno v §20. Od daně z převodu nemovitostí je osvobozen první úplatný převod nebo přechod vlastnictví:

- ke stavbě, která je novou stavbou, na niž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, nebo je dokončenou novou stavbou nebo rozestavěnou novou stavbou a stavba nebyla dosud užívána, s výjimkou zkušebního provozu,

- k bytu v nové stavbě a k bytu, který vznikl změnou dokončené stavby a byt nebyl dosud užíván

- pokud převodcem je fyzická nebo právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů nebo je-li převodcem obec

---

<sup>31</sup> R 15/91 Dobrá víra kupujícího, který nabývá majetek od prodávajícího vlastníka, se posuzuje k okamžiku uzavření kupní smlouvy.

Poplatník je povinen podat daňové přiznání, ve kterém uvede rozhodné údaje pro vyměření daně, do 30 dnů ode dne v němž je smlouva s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo rozhodnutí nebo jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitostem, doručena poplatníkovi. Tuto daň je povinen zaplatit nejpozději do 30 dnů ode dne, v němž mu byl doručen platební výměr o vyměření daně.

## **2.12 Změna kupní smlouvy**

K původní právní skutečnosti přistoupí dodatečně nová právní skutečnost, která prvky původního občanskoprávního závazku změní. (11) Obsah závazku lze měnit pouze se souhlasem stran. Písemně uzavřená kupní smlouva, může být změněna pouze písemnou formou. Změny lze rozlišovat:

### **2.12.1 Změny v subjektech závazku**

#### 1. Postoupení pohledávky (cese)

Cesí postupuje původní kupující svou pohledávku (dodat určité zboží) třetí osobě – novému kupujícímu. Postoupení pohledávky však může být taky, když původní prodávající postoupí svou pohledávku (zaplatit kupní cenu) třetí osobě – novému preodávajícímu. Předmětem nové kupní smlouvy může být jen pohledávka. Postoupení se musí stát za úplatu.

#### 2. Převzetí dluhu (intercese privativní)

Převzetím dluhu (zaplatit kupní cenu) vstupuje do původního závazkového právního vztahu namísto původního kupujícího třetí osoba, který na sebe tento závazek přebírá. Převzetím dluhu (odevzdat předmět koupě) vstupuje do původního závazkového právního vztahu namísto původního prodávajícího nová třetí osoba, která na sebe tuto povinnost přebírá. Závazek ve svém obsahu však zůstává nezměněn. A předmětem závazku může být jen plnění zastupitelné.

#### 3. Přistoupení k závazku (intercese kumulativní)

Při přistoupení k dluhu (zaplatit kupní cenu) přistupuje ke kupujícímu třetí osoba, a to na základě písemné smlouvy s kupujícím, která se zavazuje, že splní za kupujícího jeho peněžitý závazek. Stává se tak dlužníkem vedle kupujícího a jsou zavázáni společně a nerozdílně.

## 2.12.2 Změny v obsahu závazku

### 1. Změna dohodou (kumulativní novace)

K původní právní skutečnosti, která daný právní vztah založila, přistoupila další právní skutečnost, která mění práva a povinnosti z původního právního vztahu. Například se kupující s prodávajícím dohodnou na jiném místě či době pro odevzdání věci

### 2. Prodlení dlužníka (mora debitoris)

Prodlení dlužníka může nastat, jak na straně kupujícího, tak na straně prodávajícího. Záleží na tom, o kterou konkrétní povinnost z kupní smlouvy se jedná (např. povinnost zaplatit kupní cenu nebo povinnost odevzdat předmět koupě).

### 3. Prodlení věřitele (mora creditoris)

Opět toto prodlení může nastat u obou smluvních stran, Záleží opět na tom, které právo z kupní smlouvy máme na mysli (např. součinnost kupujícího s převzetím věci či součinnost prodávajícího s převzetím kupní ceny).

## 2.13 Zajištění kupní smlouvy

Zajišťovací právní prostředky jsou to právní prostředky, které zvyšují právní jistotu věřitele (kupujícího i prodávajícího), že povinnosti druhé smluvní strany budou řádně a včas plněny. Mají akcesorickou a subsidiární povahu. V kupní smlouvě může být užito jednoho ze zajišťovacích institutů či více. Jejich funkce jsou: zajišťující = garanční (zabezpečuje včasné a řádné splnění povinnosti), uhrazovací (uspokojení pohledávky, pokud povinnost nebyla splněna), preventivní (hrozba následku pro porušitele povinnosti), ekonomická (posílení postavení oprávněného vůči povinnému a snížení jeho nejistoty). V kupní smlouvě lze uplatnit tyto:

### 1. Smluvní pokutu

Podstatou je povinnost zaplatit určitou částku v případě, že byla porušena smluvní povinnost, kterou si strany pro případ jejího porušení sjednaly. Zatěžuje toho, kdo sjednanou povinnost porušil. Musí mít písemnou formu. U kupní smlouvy se používá nejčastěji.

## 2. Ručení

Právní vztah mezi věřitelem a ručitelem, jehož obsahem je závazek ručitele uspokojit pohledávku věřitele, jestliže ji neuspokojí sám dlužník. Například závazek spočívá v zaplacení kupní ceny nebo odevzdání předmětu koupě.

## 3. Zajištění závazků převodem práva

Spočívá v podmíněném převodu práva z dlužníka (prodávajícího, kupujícího) na věřitele (kupujícího, prodávajícího) za účelem zajištění splnění pohledávky.

## 4. Zajištění postoupením pohledávky

Postoupení pohledávky dlužníka (kupujícího či prodávajícího) nebo třetí osoby věřiteli (prodávajícímu či kupujícímu) zajišťovacího závazku.

## 5. Uznání dluhu

Pisemným jednostranným prohlášením, kterým kupující uznává vůči prodávajícímu povinnost zaplatit kupní cenu co do původu a výše, zakládá kupující vyvratitelnou právní domněnku o existenci povinnosti k okamžiku tohoto uznání.

## 6. Právo zástavní

Právo věřitele navrhnout u soudu prodej zástavy v případě, že zajištěný závazek nebyl řádně a včas splněn. Lze ním zajistit peněžitý (zaplatit kupní cenu) i nepeněžitý (odevzdat předmět koupě) závazek.

## 7. Právo zadržovací

Prodávající, který je povinen vydat movitou věc kupujícímu ji může zadržet, aby zajistil svou splatnou pohledávku (zaplatit kupní cenu) vůči kupujícímu, kterému je jinak povinen věc vydat. Prodávající je oprávněn odevzdání předmětu koupě odepřít, nezaplatí-li kupující cenu včas, jak stanoví §591

## **2.14 Zánik kupní smlouvy**

Zánik právního vztahu, založeného kupní smlouvou nastává, přistoupí-li k původní právní skutečnosti, která tento vztah založila (kupní smlouvě), právní skutečnost další, která ji zbavuje zcela, či zčásti právních účinků. (11) Právní vztah z kupní smlouvy zaniká obvyklými způsoby zániku závazku, a to:

### 2.14.1 Jednostranným právním úkonem

#### 1) splněním dluhu (solucí)

Jedná se o nejčastější typ zániku kupní smlouvy, kterým je dosaženo hospodářského cíle z kupní smlouvy. Tvoří ho dva jednostranné právní úkony, a to právní úkon prodávajícího odevzdat věc a právní úkon kupujícího zaplatit kupní cenu.

#### 2) uložením do úřední úschovy

Prodávající může splnit svou povinnost tím, že uloží předmět koupě na náklad kupujícího ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele, pokud je kupující v prodlení s převzetím věci (§ 592). Kupující může uložit do úřední úschovy peníze (u soudu v rámci jeho jiné činnosti), pokud je prodávající v prodlení s jejich převzetím, a tím splnit svou povinnost.

#### 3) odstoupení od smlouvy

Je to jednostranný právní úkon adresovaný druhé straně, kterým se ruší od počátku kupní smlouva.<sup>32</sup> Odstoupením zaniká právní titul, na jehož základě kupující nabyl vlastnické právo. A nastává znovuoobnovení vlastnických práv jako před uzavřením kupní smlouvy.

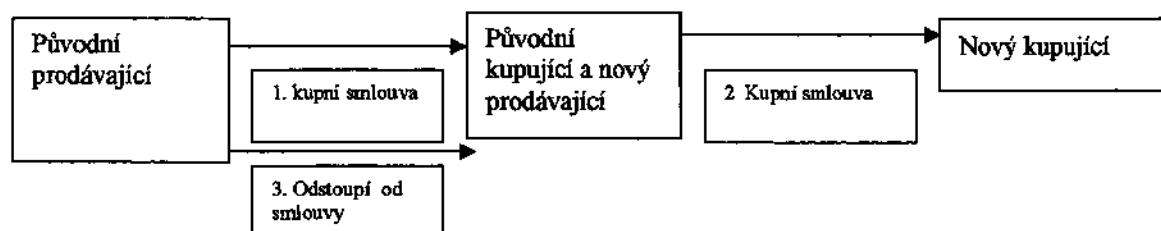
Kupující má právo odstoupit od smlouvy při uplatnění nároku z odpovědnosti za vady. Ke zrušení smlouvy zde dochází okamžikem, kdy prodávajícímu došel projev vůle kupujícího o odstoupení. Dále může kupující od smlouvy odstoupit, je-li prodávající v prodlení s odevzdáním věci. Prodávající může odstoupit od smlouvy, je-li kupující v prodlení se zaplacením kupní ceny.

V poslední době se odborná právnická veřejnost rozdělila na dva tábory ohledně právního názoru na odstoupení od smlouvy a vlastnické právo. V současné době neustále probíhají na toto téma různé odborné diskuse. Stručně se jedná o následující:

---

<sup>32</sup> Jc 77/98 I Odon 26/97 Odstoupením od smlouvy o prodeji nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl kupující vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Obrázek 7 Odstoupení od smlouvy



Původní prodávající uzavře první kupní smlouvu (resp. i jinou smlouvu), kterou převede vlastnické právo k předmětu koupě a prodeje na původního kupujícího. Tento původní kupující však uzavře druhou kupní smlouvu (resp. jinou smlouvu), kterou ke stejnému předmětu koupě a prodeje jako v první kupní smlouvě převede vlastnické právo na nového kupujícího. Následně původní prodávající odstoupí od první kupní smlouvy. Podstata sporu spočívá v různých názorech na otázku – kdo je tedy po odstoupení od první kupní smlouvy ze strany původního prodávajícího v současné době skutečným vlastníkem předmětu koupě a prodeje? Je to původní prodávající nebo nový vlastník? Celý rozpor v odborné literatuře nastal při odlišném výkladu § 48 odst. 2 občanského zákoníku: „*Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.*“

Nejvyšší soud zaujal první právní názor, a to konkrétně ve svém stanovisku ze dne 19.4.2006 pod sp. zn. CPJN 201/2005 (130). V tomto stanovisku dospěl Nejvyšší soud k závěru, že původní prodávající je i nadále vlastníkem předmětu koupě a prodeje a nikdy tímto vlastníkem ani nepřestal být, a to i v případě, že původní kupující (nový prodávající) převedl během doby (od uzavření první kupní smlouvy do doby o odstoupení od kupní smlouvy) vlastnické právo k předmětu koupě a prodeje druhou kupní smlouvou na další třetí osobu – nového kupujícího. Ze slovního výkladu § 48 odst. 2 občanského zákoníku plyne, je-li smlouva zrušena od počátku, nevyvolala vlastně nikdy právní účinky. V právních vztazích nastává takový právní stav, jako kdyby k uzavření první kupní smlouvy vůbec nikdy nedošlo. Odstoupením od první kupní smlouvy zaniká právní titul, na jehož základě nabyl původní kupující vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Nastává tedy právní stav, jaký existoval před uzavřením první kupní smlouvy, tj. vlastnictví původního prodávajícího k předmětu koupě a prodeje. Z toho tedy plyne, že původní kupující se vlastně vůbec nikdy vlastníkem

nestal a tedy ani nemohl převést vlastnické právo k předmětu koupě a prodeje na nového kupujícího – třetí osobu. Tato druhá kupní smlouva by byla tedy neplatná, jelikož nový prodávající nezískal k předmětu koupě a prodeje nikdy vlastnické právo. Původní kupující nemohl převést vlastnické právo k předmětu koupě a prodeje, neboť toto vlastnické právo ani nikdy neměl. Dobrá víra třetí osoby je zde nerozhodná.

Druhý právní názor zastává zbytek právnické teorie a praxe, zejména právnické fakulty, krajské soudy, ministerstva a Nejvyšší správní soud. Za celou tuto skupinu jmenujme názor Spáčila, publikovaný v Právních rozhledech (50). Závěr tohoto názoru spočívá v tom, že původní prodávající platně a účinně převedl vlastnické právo k předmětu koupě a prodeje na původního kupujícího, který tímto momentem získal klasické vlastnické právo (včetně jeho ústavně zaručené ochrany), tj. i možnost uzavřít druhou kupní smlouvu a v ní platně a účinně převést vlastnické právo k předmětu koupě a prodeje na nového kupujícího. V případě, že by původní prodávající odstoupil od první kupní smlouvy nemá to žádný vliv na vlastnické právo, které mezi tím nabyl nový kupující na základě druhé kupní smlouvy. Toto odstoupení od smlouvy má důsledky pouze pro původního kupujícího a původního prodávajícího a nikoli vliv na postavení nového kupujícího. Je zde nutno brát ohled na hlavní zásady provázející občanské právo – právní jistotu a dobrou vůli. Tento názor spočívá v tom, že odstoupením od první kupní smlouvy mezi původním prodávajícím a původním kupujícím nemůže mít na řádné nabytí vlastnického práva nového kupujícího žádný vliv. Oporu pro toto své stanovisko spatřuji v článku 11 listiny základních práv a svobod, kdy se vlastnickému právu zaručuje ústavní ochrana. Platně a účinně převedené vlastnické právo druhou kupní smlouvou, nemůže jen tak zaniknout na základě právních úkonů původního prodávajícího nebo původního kupujícího z první kupní smlouvy, vykonaných až po platném a účinném uzavření druhé kupní smlouvy. Platnost právních úkonů je třeba posuzovat podle doby, kdy byly učiněny. Platnost smluv nelze posuzovat podle okolností, které nastaly až potom, co byly platně a účinně uzavřeny smlouvy.

Já osobně se přikláním spíše k druhé skupině právníků. Myslím si, že jejich argumentace je zaměřená na vzájemný logický výklad více právních předpisů, na rozdíl od prvního názoru, který používá při své argumentaci pouze gramatický výklad občanského zákoníku, bez toho aniž by se zabýval dále, co se vlastně v praxi stane po jeho aplikaci. V praxi běžných laiků by bylo nutno při uzavření každé nové kupní smlouvy vyhledat odbornou právní pomoc, což znamená značné časové i finanční náklady pro uzavření klasické kupní smlouvy, což by vedlo k zásadnímu omezení uzavírání tohoto právního institutu v dennodenním životě každého z

nás. V praxi advokátů by to znamenalo značné potíže, spočívající v tom – že by již nestačilo před sepsáním kupní smlouvy u nemovitosti opatřit si výpis z katastru nemovitostí a původní nabývací titul nového prodávajícího (původního kupujícího), nýbrž i velice důkladné studium tohoto nabývacího titulu z hlediska podrobného rozboru možného ukončení této první kupní smlouvy ze strany původního prodávajícího či původního kupujícího a všech z toho vzniklých následků pro nového kupujícího. Z hlediska již tak někdy v praxi obtížného, přímo nemožného, obstarání si tohoto nabývacího titulu (uzavřeného před rokem 1993), by to vedlo k obrovskému omezení uzavírání nových kupních smluv ze strany laiků v důsledku potencionálních obav o ztrátu dané nemovitosti i finanční prostředky. Došlo by zde k přenášení rizika ohledně právní jistoty a ústavní ochrany vlastnického práva z původního prodávajícího na nového kupujícího, který v současné době nemá mnohdy ani potencionální možnost si první kupní smlouvu obstarat. Tato situace by nepříznivě ovlivnila šedou stránku ekonomiky. Druhý názor v žádném případě neupírá možnost původního prodávajícího v odstoupení od smlouvy a ani na vrácení všeho, co již původnímu kupujícímu poskytl. Je však nutno vzít v úvahu i § 458 odst. 1 občanského zákoníku: „*Musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení náleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.*“ Hlavním pilířem obhajoby druhého názoru – je listina základních práv a svobod. Bude tedy zajímavé sledovat další vývoj této situace, a to hlavně jaký právní názor k tomuto právnímu problému vyvolaném právní praxí zaujme Ústavní soud.

#### **2.14.2 Dvoustranným právním úkonem**

##### 1) dohoda o novaci (privativní novace)

Dohoda mezi prodávajícím a kupujícím, kterou se ruší původní povinnosti a nahrazují se povinnostmi novými s jiným předmětem plnění. Příkladem může být dohoda o koupi jiné značky automobilu než v původní kupní smlouvě.

##### 2) vzdání se práva či prominutí dluhu

Je dvoustranný právní úkon, kterým prodávající se souhlasem kupujícího se vzdává svého práva (povinnost kupujícímu promíjí). Nutná je písemná forma. Lze prominout část kupní cenu. Pokud by prodávající promínil zaplacení celé kupní ceny, nejednalo by se už o kupní smlouvu.





### 3) dohoda o zrušení závazku (dissoluce)

Dohodou stran lze zrušit kupní smlouvu, aniž by vznikla smlouva nová. Písemná forma je nutná, zrušuje-li se písemná kupní smlouva.

### 4) dohoda o narovnání ( transactio )

Prodávající s kupujícím mezi sebou nově upravují sporná práva a sporné povinnosti a nahrazují je novými. Příkladem může být třeba sporné vymezení místa a doby odevzdání předmětu koupě.

## **2.14.3 Na základě událostí**

### 1) nemožnosti plnění

Nemožnost plnění, která nastala až po uzavření kupní smlouvy. Pokud by bylo plnění nemožné už před uzavřením kupní smlouvy, jednalo by se o neplatnou smlouvu. Například dojde-li ke zničení věci nebo její části, kterou byl prodávající povinen odevzdat kupujícímu. Nemůže nastat u věcí určených druhově, ale jen u věcí určených individuálně.

### 2) uplynutím doby

Uplyne doba, na kterou byla kupní smlouva ujednána, aniž by došlo ke splnění povinností stran. Taky nesplněním fixní smlouvy prodávajícím, ve které je vždy stanovena přesná doba plnění, pokud ze smlouvy nebo z povahy věci plyne, že na opožděném plnění nemůže mít kupující už zájem.

### 3) smrtí prodávajícího nebo kupujícího

Smrtí prodávajícího nebo kupujícího jeho povinnost nezaniká, ledaže obsahem bylo plnění, které mělo být provedeno pouze osobně prodávajícím nebo kupujícím. Například bylo-li dohodnuto vedlejší ujednání - osobní předkupní právo.

### 4) splynutím (konsolidace)

Pokud dojde ke splnutí osoby prodávajícího s kupujícím do jedné osoby.

## **2.14.4 Na základě spojení úkonu a události**

### Neuplatnění práva neboli prekluzí

Zánik nastává kumulativně uplynutím času a tím, že kupující své právo neuplatnil. Například právo reklamace nebylo kupujícím uplatněno ve lhůtě stanovené zákonem.

## 2.14.5 Rozhodnutím státního orgánu

## 2.14.6 Následky vedlejších ujednání

Např. splněním rozvazovací podmínky, a to např. u koupi na zkoušku: neschválí-li kupující věc v daném čase, u výhrady lepšího kupce: oznámí-li prodávající původnímu kupujícímu, že má lepšího kupce, u práva zpětné koupě: oprávnění kupujícího prodat věc zpět prodávajícímu za stejných podmínek, za jakých věc koupil.

## 2.15. Účel kupní smlouvy

Účel kupní smlouvy je převést vlastnické právo z prodávajícího na kupujícího. Kupující kupní smlouvou tedy získává to, co nemá, a potřebuje nebo si přeje mít. Kupující tedy získává danou věc do svého vlastnictví a může s ní nakládat dle své libovůle.

## 2. 16 Závěr

V této části práce byly blíže rozebrány nejdůležitější právní instituty, které se týkají kupní smlouvy z mého pohledu. Kromě toho bylo snahou dokázat, že celá problematika je i velmi zajímavá. Nakonec čím jiným začít prohlubovat si své právní znalosti než právě jí – základním smluvním typem? Proto se zde taky pokouším propojit mé dosavadní poznatky i z obecného občanského práva hmotného a obecného závazkového práva. Jakou smlouvu nejvíce běžní lidé ve svém životě uzavírají a co o ní potřebují vědět?

Snažila jsem se tedy o podání komplexního a přehledného pohledu na kupní smlouvu. Nejprve jsem se pokoušela zařadit a vymezit kupní smlouvu jako smluvní typ v občanském zákoníku a dále i o zachycení rozdílu mezi kupní smlouvou upravenou v občanském zákoníku a dalšími smlouvami, které jsou něčím podobné kupní smlouvě. Následně bylo velmi stručně pojednáno o zvláštních druzích kupní smlouvy, kdy jen prodej zboží v obchodě by z pohledu ochrany spotřebitele stál za samostatnou rigorózní prací. Následně byl stručně rozebrán vznik a forma kupní smlouvy, které jsou však nesmírně důležité a stejné pro každý smluvní typ. Byl zde podán i stručný pohled na kupní smlouvu jako jednu ze spotřebitelských smluv. Na spotřebitelské smlouvy se v praxi často zapomíná a při tom je jejich právní postavení velice nezbytné! Smyslem jejich právní

úpravy je zvýšit právní jistotu a postavení slabší smluvní strany – spotřebitele. Jejich právní úprava je jen odrazem a důkazem měnící se společenských poměrů. Kdyby na skutečnost kupní smlouva jako jedna ze spotřebitelských smluv pamatovali všichni v běžné praxi, dalo by se dle mého názoru předejít častým komplikacím a právním sporům. Důležitá kapitola nám vymezila, kdo všechno může kupní smlouvu uzavřít. Byli zde i podrobně rozpracovány podstatné náležitosti kupní smlouvy, a to předmět koupě a kupní cena, které zůstaly po staletí stejné a jsou to hlavní čim se liší kupní smlouva od jiných smluvních typů. Nezbyvalo než se stručně podívat na hlavní a práva a povinnosti smluvních stran. Zmínit se o odpovědnosti z kupní smlouvy, změně a zajištění. A na závěr už dodat jen základní způsoby zániku kupní smlouvy a její hlavní účel.

Samozřejmě, zde nebyl a ani nemůže být podán komplexní pohled na problematiku celé kupní smlouvy. Je nutné si uvědomit, že se jedná o velmi rozsáhlou tému, kterou není možné podrobně a do hloubky rozebrat v jedné rigorózní práci. Jen samotné zvláštní druhy kupní smlouvy nebo práva a povinnosti smluvních stran, spotřebitelské smlouvy, srovnání právních úprav mezi různými státy nebo srovnání právních úprav v našem právním řádu – občanském právu, obchodním právu a v mezinárodním právu by vydalo materiál na rozsáhlejší publikaci.

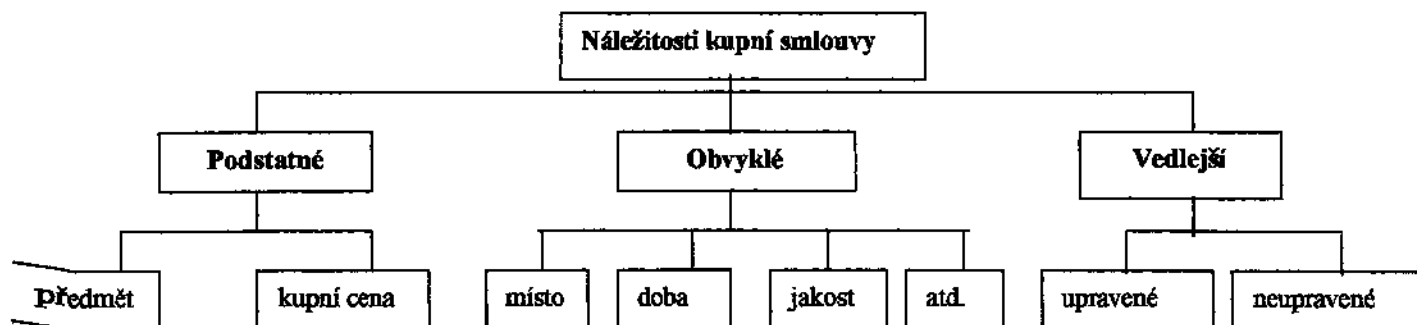
### 3. VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ PŘI KUPNÍ SMLOUVĚ

*Pacta conventa, quae neque contra leges nec dolo malo inita sunt,  
omnimodo observanda sunt.*

*Sjednané úmluvy, které nebyly uzavřeny proti zákonům či se lstivými úmysly,  
je nutno za všech okolností dodržovat.*

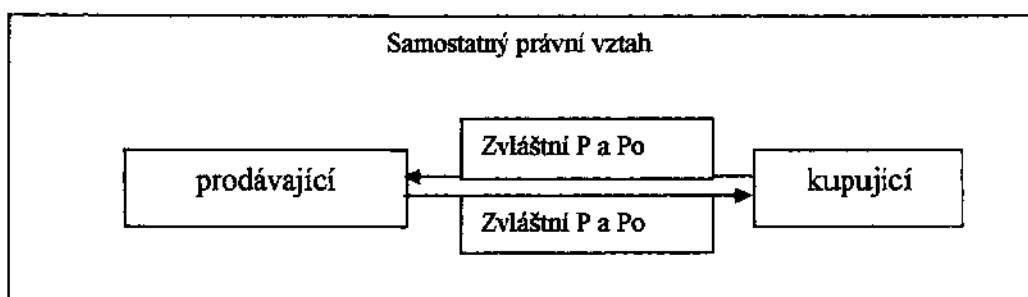
Kupní smlouvy vždy proto, aby vůbec mohly vzniknout, musí obsahovat podstatné náležitosti (essentialia negotii) tj. závazek odevzdat a převzít předmět koupě a závazek zaplatit kupní cenu. Kupní smlouvy však mohou obsahovat i mnoho dalších, smluvními stranami volitelných ujednání, která mezi nimi upravují jednotlivá práva a povinnosti. Tato ujednání závisí na vůli smluvních stran. Jsou to jednak ujednání obvyklá (naturalia negotii) tj. místo a doba splnění smlouvy, jakost zboží, placení kupní ceny atd. Tato ujednání kupní smlouva obsahovat nemusí, aby byla platná, ale obvykle (zpravidla) si je účastníci smlouvy ve smlouvě dohodnou. Pokud tyto otázky neupraví účastníci ve smlouvě, upravuje je podpůrně zákon ve svých dispozitivních ustanoveních. Kupní smlouva může obsahovat také ujednání vedlejší neboli nahodilá (accidentalia negotii) tj. výhrada lepšího kupce, výhrada zpětného prodeje, právo na zkoušku atd.. Tato ujednání se v kupní smlouvě vyskytují nepravidelně (nahodile). Většinou se o nich nezmiňuje ani zákon ve svých dispozitivních ustanoveních.

Obrázek 8: Náležitosti kupní smlouvy



Vedlejší ujednání zakládají samostatný právní vztah mezi kupujícím a prodávajícím, z něhož vznikají zvláštní práva a povinnosti stran. Právní vztah z těchto ujednání vzniká jen tehdy, pokud byla kupní smlouva platně uzavřena. Samostatnost se projevuje v tom, že trvá právní vztah i po zániku kupní smlouvy splněním závazků prodávajícího a kupujícího. Zanikne-li kupní smlouva jiným způsobem (např. odstoupením od smlouvy, dodatečná nemožnost plnění) zanikají i právní účinky těchto ujednání. (12) Jejich podstata spočívá v tom, že modifikují některé pravidelné účinky nebo následky kupní smlouvy.

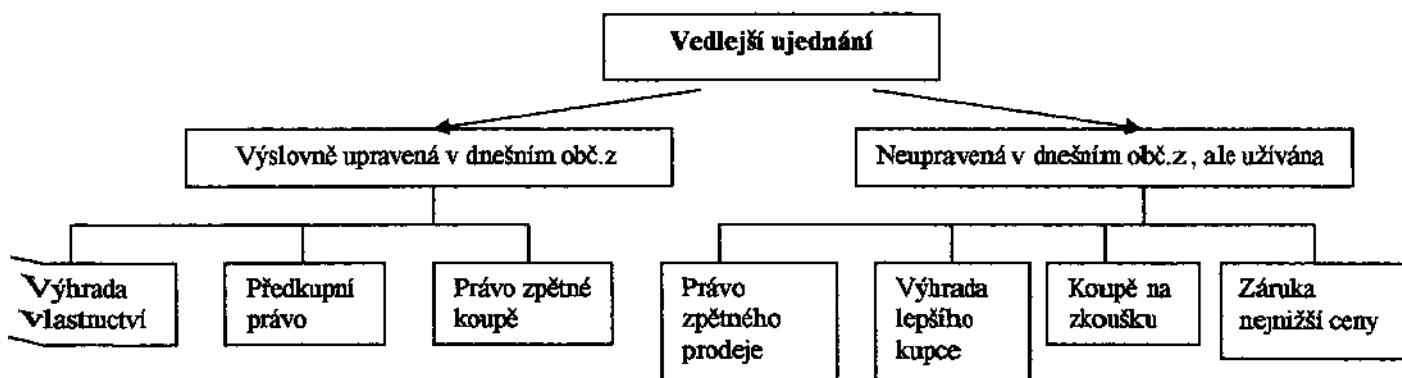
**Obrázek 9: Právní vztah z vedlejších ujednání**



Používané zkratky v obrázcích: P = právo

PO = povinnost

**Obrázek 10: Dělení vedlejších ujednání**



### 3.1 Výslovně uvedená vedlejší ujednání v občanském zák. č. 40/1964 Sb.

#### 3.1.1 Výhrada vlastnictví

##### Pojem, právní úprava a podstata výhrady vlastnictví

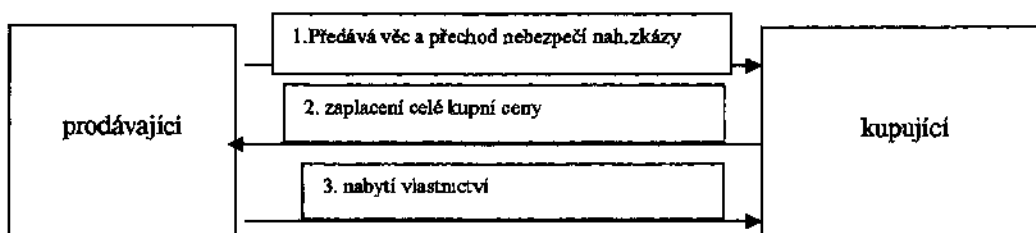
Je to jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které je v občanském zákoníku přímo zmíněno, a to v § 601 (61). *Má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí být tato výhrada dohodnuta písemně. Nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci.* Je to ujednání akcesorické povahy, tzn. je platné pouze za předpokladu platnosti dané konkrétní kupní smlouvy a k ní také plní svůj úkol. Nemůže bez konkrétní kupní smlouvy existovat a v případě jejího zániku déle trvat. (41) Je to jeden z neúčinnějších právních prostředků, jehož použitím si věřitel vytváří nejnnutnější předpoklady pro uspokojení pohledávky pro případ, že dlužník svůj závazek řádně nesplní (57).

Výhrada vlastnictví modifikuje obecný princip nabývání vlastnického práva k movité věci jejím předáním a převzetím (tzv. tradicí) dle § 133 odst. 1. Podstata výhrady vlastnictví spočívá v tom, že vlastnické právo získá kupující až úplným zaplacením kupní ceny, nedohodnou-li se účastníci jinak (např. váží nabytí vlastnického práva na splnění jiné podmínky – toto je spíše teorie, která tento institut nazývá rozšířená výhrada vlastnického práva[4]). Kupující se však stává držitelem prodávané věci (věc mu byla předána), vlastníkem se však stane až po zaplacení celé kupní ceny.<sup>33</sup> Do zaplacení celé kupní ceny zůstává prodávající vlastníkem předané věci a má proto i právo na ochranu vlastnického práva před neoprávněným zásahem jiné osoby či kupujícího. Kupující má úmysl nakládat s věcí jako s vlastní, ale vzhledem k výhradě vlastnictví, se tento jeho úmysl vztahuje až na určitý okamžik v budoucnosti (tj. zaplacení celé kupní ceny). To, že prodávaná věc se nachází už u kupujícího před nabytím vlastnického práva, nemá na nabytí vlastnického práva žádný vliv.

---

<sup>33</sup> Rt 1204 Rozhodnutí Kr I 128/33 Věc prodaná s výhradou práva vlastnického až do úplného zaplacení kupní ceny jest kupiteli svěřena (§ 183 tr. zák.), dokud zcela nezaplatil kupní ceny.

**Obrázek 11: Podstata výhrady vlastnictví**



### **Vznik tohoto institutu**

Výhrada vlastnictví vzniká dohodou mezi prodávajícím a kupujícím, podle které vlastnické právo k věci přechází na kupujícího až po zaplacení celé kupní ceny (paetum reservati dominii). Tuto dohodu lze sjednat pouze do okamžiku předání věci (přechodu vlastnického práva), od tohoto okamžiku nastupuje totiž obecné ustanovení v § 133 odst. 1 a tato dohoda je pak právně neúčinná a nemůže způsobit neúčinnost již uskutečněného převodu vlastnictví. (41) Tato dohoda o výhradě vlastnictví je uzavřena pod odkládací podmínkou, že její právní následky nastanou, jen když kupující zaplatí kupní cenu. (41) Naopak Eliáš ve svém článku tvrdí, že (31): sjednáním výhrady vlastnického práva není dohodnuta odkládací podmínka pro nabytí vlastnického práva, nýbrž je sjednán čas, kdy bude předmět do vlastnictví strany převeden. Dohoda o výhradě vlastnictví musí mít písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti výhrady dle § 40. Výhrada nemusí být sjednána přímo v kupní smlouvě, ale lze ji sjednat i u jiného smluvního typu (např. smlouvy o dílo), může být obsažena také v samostatné listině. Kupní smlouva v řadě případů vůbec nemusí mít písemnou formu, přesto bude muset být písemně sjednána výhrada vlastnictví s určením, ke které konkrétní kupní smlouvě se vztahuje, označení věci, výši kupní ceny a dobu splatnosti.(5)

### **Předmětem výhrady vlastnictví**

Toto vedlejší ujednání může být sjednáno dle zákona jen při koupi a prodeji movité věci, nikoli nemovitosti. Prodávaná věc ovšem musí být předmětem občanskoprávních vztahů a za předpokladu, že v době uzavírání smlouvy existuje a že prodávající je jejím vlastníkem. (41) S tímto právním názorem se však neztotožňuje Eliáš, který ve svém článku říká (31), že lze sjednat výhradu vlastnictví i věci, která v době uzavření kupní smlouvy ještě neexistuje. Zdůvodňuje to tím, že rozhodující význam pro výhradu vlastnického práva má fakt vlastnického práva prodávajícího k věci

v okamžiku, kdy věc kupujícímu předává, nikoli v okamžiku, kdy s kupujícím uzavírá smlouvu. S názorem, že předmětem výhrady vlastnictví může být jen movitá věc, se ztotožňuje i Slovník českého práva, Eliáš ve svém článku, Holub ve svém komentáři k občanskému zákoníku, Svoboda ve svém článku a další autoři. Škárová zásadně vylučuje nemovitost, protože tam se vlastnické právo nabývá až vkladem do katastru nemovitostí. V Ekonomu č. 43 z roku 2000 (57) se píše, že nemovitost může být také předmětem kupní smlouvy, ale jedině při smlouvě o prodeji podniku, jedná-li se ovšem o majetkové hodnoty sloužící k provozování podniku – teda v odvětví obchodního práva. Občanský zákoník nepřipouští v žádném případě sjednání výhrady vlastnictví u koupi a prodeji nemovitosti. Zajímavé je, že Mruzek ve svém článku píše, že občanský zákoník výslovně upravuje jako vedlejší ujednání jen při kupní smlouvě o prodeji movité věci, avšak připouští, aby předmětem výhrady vlastnictví byla i nemovitost a odvolává se na § 51 (61): *účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona*. Dle mého názoru lze tento předmět kupní smlouvy v podobě nemovitosti u výhrady vlastnictví sjednat i dle § 610. Dohoda o výhradě vlastnictví značí podle Mruzka, že kupující je oprávněn podat návrh na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí až po zaplacení kupní ceny. Aby katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva, musí kupující prokázat, že zaplatil kupní cenu a splnil tím podmínku kupní smlouvy. Tento názor nasvědčuje tomu, že se změnou občanského zákoníku v případě rozšíření výhrady vlastnictví na nemovitosti, by se musel změnit i zákon o katastru nemovitostí ČR. Myšlenka Mruzka se mi velmi líbí a tuto možnost uzavřít kupní smlouvu s výhradou vlastnictví u nemovitosti zastává i běžný praktický právní život, a proto si osobně myslím, že by měla být výhrada vlastnictví rozšířena nějakou příští novelou i na nemovitosti. V praxi především dochází k tomu, že lidé kupují nemovitosti a časem nemají možnost zaplatit při podpisu smlouvy tak vysokou částku najednou, pokud si nevezmou úvěr nebo nesplácejí danou částku ve splátkách. Tady, podle mě chybí právě ta zákonná právní jistota (kterou především sleduje tento institut výhrady vlastnického práva a zde, kde jí je podle mě nejvíce třeba, chybí) prodávajícího, že mu bude zaplacená kupní cena a prodávající určitě takového kupujícího odmítne z důvodu přísného vymezení v zákoně. Částečně se toto přísné omezení v zákoně obchází v praxi tím, že si prodávající ponechá oboustranně podepsané kupní smlouvy ve svém držení a předá je kupujícímu až po zaplacení kupní ceny nebo ujednání v kupní smlouvě, že při nesplnění povinnosti kupujícím, spočívající v uhrazení



kupní ceny, má prodávající možnost odstoupit od smlouvy nebo ponecháním kupních smluv v úschově notáře či advokáta. V advokátní i notářské praxi se běžně, vedle této kupní smlouvy s obsaženou výhradou vlastnictví u nemovitostí, uzavře ještě jedna smlouva, a to smlouva o advokátní nebo notářské úschově mezi advokátem (notářem) a kupujícím (nyní složitelem). V této smlouvě je zejména upraveno: ke které kupní smlouvě se tato smlouva vztahuje a celý její text, prohlášení složitele, že se nejedná o prostředky, které by měly jakýkoli původ v trestní činnosti, dokdy, jak a kolik finančních prostředků předá složitel advokátovi, sankce za nesplnění této povinnosti v podobě zrušení původní smlouvy, vymezení doby a způsobu jakým bude tato finanční částka vyplacena prodávajícímu (děje se většinou po předložení advokátovi prodávajícím originálu kupní smlouvy s doložkou vkladu a originálu výpisu z listu vlastnického, ve kterém bude jako vlastník už zapsán kupující), jak se bude postupovat, když vlastnické právo na kupujícího nepřejde (tj. vrácení složené finanční částky zpět složiteli), poučení složitele o podmínkách vedení účtu advokátní úschovy. Proč však nelogicky toto vedlejší ujednání bylo omezeno jen na movité věci v zákoně? Proč se tato formální zákonná úprava musí v praxi obcházet tímto zdlouhavým postupem? A proč to doposud zůstalo nezměněno?

Eliáš (31) uvádí, že výhradu vlastnictví nelze sjednat v případech, kdy tomu brání povaha věci (samoobslužný prodej) a kdy tomu brání kogentní ustanovení zákona.

### **Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení**

Pokud kupující již převzal věc, je spravedlivé, aby nesl nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení již od okamžiku převzetí. Proto na kupujícího toto nebezpečí přechází již odevzdáním věci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak – jedná se jen o dispozitivní ustanovení zákona. Přechod nebezpečí nahodilé zkázy není tedy vázán na nabytí vlastnictví kupujícím, ale okamžik předání věci kupujícímu. Obecně totiž dle § 590 přechází toto nebezpečí na kupujícího současně s nabytím vlastnického práva.

### **Následky prodlení se splácením kupní ceny**

Jestliže podmínka zaplacení kupní ceny není splněna, ocitá se kupující v prodlení za předpokladů stanovených v § 517.(7) Prodávající (vlastník předané věci až do

zaplacení kupní ceny) může proti kupujícímu zakročit v tomto případě dvěma způsoby, ale nesmí je použít zároveň<sup>34</sup>, jak uvádí Mruzek (41):

1) Prodávající má kupujícímu poskytnout dodatečně přiměřenou lhůtu k zaplacení kupní ceny. Nezaplatí-li kupující kupní cenu ani v této dodatečně poskytnuté lhůtě, může prodávající od smlouvy odstoupit a vyzvat kupujícího k vrácení věci (§ 517). Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předanou movitou věc.<sup>35</sup> Pokud kupující odmítne věc vydat, prodávající se může domáhat vrácení věci žalobou na vydání věci jako vlastník podle § 126. Ale jen pokud má kupující danou movitou věc pořád ještě u sebe.

2) Prodávající však také může trvat na zaplacení kupní ceny a uplatnit vůči kupujícímu žalobou obligační nárok na zaplacení kupní ceny. Prodávající neodstoupil od smlouvy a vlastnické právo prodávajícího k věci dále trvá. Nezaplatí-li však kupující kupní cenu ani po rozhodnutí soudu, jímž mu soud uložil zaplacení, prodávající může od kupní smlouvy odstoupit a žádat vrácení věci bez poskytnutí dodatečné lhůty kupujícímu k zaplacení<sup>36</sup>. Tato žaloba přichází v úvahu, kdy kupující již věc u sebe nemá a nemůže ji prodávajícímu proto vydat.

#### Účel a smysl tohoto vedlejšího ujednání

Mezi hlavní smysl tohoto právního institutu je posílení právního postavení prodávajícího. Je to významný institut zajišťovacího práva a umožňuje prodávajícímu (57):

1) Zvýšit právní jistotu pro řádné a včasné zaplacení kupní ceny. Tím snižuje míru rizika, že kupující za předanou věc nezaplatí. V souvislosti s tímto účelem také zákon stanoví, že

<sup>34</sup> Rc 8669 Rv I 317/28 Výhrada vlastnictví znamená, že odevzdání věci nemá v zápětí převod vlastnictví, jenž jest podle vůle stran podmíněn a závislý na zaplacení kupní ceny a je proto odložen podmínkou zaplacení kupní ceny, podle smyslu pravidelně odkládací, až do zaplacení kupní ceny. Prodávatel nemůže uplatnit zároveň obojí právo: na zaplacení ceny a na vrácení věci, ať již žalobou vlastnickou neb obligační žalobou z důvodu odstupu, leda že by si byl podle okolností případu zvláště vymínil takové právo. Nemělo-li tomu tak, nelze kupitele ani alternativně odsoudit i k zaplacení i k vrácení věci.

<sup>35</sup> Rc 7437 R I 899/27 Byla-li věc prodána s výhradou vlastnického práva až do úplného zaplacení kupní ceny, nemůže kupitel, - domáhá-li se prodávatel vydání věci, nikoliv však ustoupení od smlouvy, požadovati, by mu bylo vráceno, co již zaplatil na kupní cenu, a nemůže z tohoto důvodu zadržovati vydání věci.

<sup>36</sup> Rc 11214 Rv I 1138/30 Žaloval-li prodávatel při výhradě vlastnického práva nejdříve o zaplacení kupní ceny a byla-li žaloba zamítnuta z důvodu, jenž se netýkal zániku obligační pohledávky prodávatele, může prodávatel i pak uplatnit výhradu vlastnického práva a domáhati se vrácení prodané věci. Bylo-li vyhrazeno prodávatelskému vlastnictví k prodané věci, není třeba k uplatnění nároku na vrácení věci ustoupiti od smlouvy. Při splátkových obchodech jest výhrada vlastnického práva přípustná proti vzájemnému plnění podle § 2 zák. o splátkových obchodech.

nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího již okamžikem odevzdání věci. Plní funkci zajištění pohledávky prodávajícího.

2) Požadovat od kupujícího vrácení věci, jestliže se kupující dostane do prodlení (i částečného) se splacením kupní ceny. Jestliže to dlužník – kupující odmítne, má věřitel – prodávající právo podat žalobu o vydání věci vlastníkově podle § 126 nebo žalobu na zaplacení kupní ceny.

3) Zabránit, aby věc kupujícímu předaná, ale nezaplacená, byla prodána v rámci výkonu rozhodnutí. Podat žalobu vylučovací neboli excindační neboli určovací žalobu o nepřipustnosti výkonu rozhodnutí podle § 267 odst. 1 občanského soudního řádu. Dále se může podle § 6 a 19 zákona o konkurzu a vyrovnání vylučovací žalobou domáhat, je-li na majetek kupujícího jako na dlužníka prohlášen konkurz, aby věc, k níž má prodávající stále vlastnické právo, nebyla zahrnuta do soupisu konkurzní podstaty, protože věc není součástí majetku dlužníka - kupujícího.

4) Kupujícímu při koupi na úvěr se umožňuje získat věc bez okamžitého vynaložení kapitálu a výhrada vlastnictví v tomto případě tedy nahrazuje zajištění závazku (tj. zástavu, ručení apod.).

### **Využití výhrady vlastnictví v praxi**

Je hlavně využívána v těch situacích, kdy kupující není schopen zaplatit celou kupní cenu při podpisu kupní smlouvy. Riziko prodávajícího se zároveň zvyšuje, když kupujícímu předmět koupě předá při podpisu smlouvy. Využití výhrady vlastnictví je obvyklé při placení kupní ceny ve splátkách nebo při placení úvěrem. Prodávající pak plní svou povinnost (předá věc kupujícímu) jako první a nezávisle na kupujícím. Jako nevhodné použití výhrady vlastnictví vidím ve věcech podléhajících rychlé zkáze, použitelné k dalšímu zpracování, určené ke spotřebě.

### **3.1.2 Předkupní právo**

#### **Pojem, právní úprava a podstata předkupního práva**

Předkupní právo je další z vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které najdeme upraveno na řadě míst, jak uvádí Jehlička (34):

1) v § 602 – 606 Občanského zákoníku (61): *kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo. Takové právo lze*

*dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem.* Je jedno z vedlejších ujednání u kupní smlouvy. Zde se považuje za obecnou úpravu předkupního práva a užije se proto

2) v § 140 an. Občanského zákoníku spoluvlastník ke spoluvlastnickému podílu ostatních spoluvlastníků

3) v Obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb. v § 160 přednostní právo k prioritní a vyměnitelným dluhopisům, § 204 u zvýšení základního kapitálu nově emitovanými akciemi, § 143 společníci v s.r.o. mají přednostní právo k účasti na zvýšení základního kapitálu, § 156 odst. 4. možnost ve stanovách upravit omezení (např. forma smluvního předkupního práva stávajících akcionářů), nikoli vyloučení, převoditelnosti akcie na jméno (akcie na majitele jsou neomezeně převoditelné). Zajímavé je, že Obchodní zákoník pojem předkupního práva běžně používá, ale nikde neupravuje.

4) § 336 an. Občanského soudního řádu č. 99/1963 Sb. – soudní dražba nemovitosti

5) Zákon o vlastnictví bytů č. 2/2001 Sb. – zvláštní právo označované jako právo na přednostní nabytí bytu

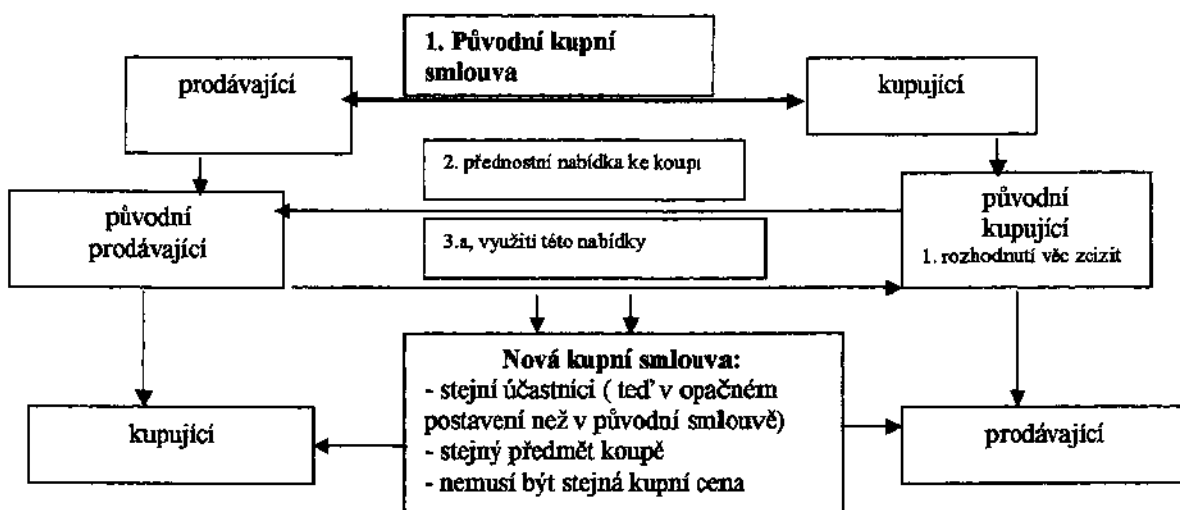
6) v některých veřejnoprávních předpisech (např. Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v § 13 odst. 1. právo státu na přednostní koupi kulturních památek.<sup>37</sup>

Předkupní právo zakládá pro vlastníka věci (povinného, původního kupujícího) povinnost, aby v případě, že chce věc zcizit (způsobem uvedeným ve smlouvě [darování, směnu, nájem atd.], ze zákona jen prodejem), aby ji přednostně nabídl ke koupi dřívějšímu vlastníkovi (oprávněnému, původnímu prodávajícímu). (4) Jedná se o právní vztah, ve kterém jeden individuálně určený subjekt, tj. konkrétně oprávněná osoba, má právo koupit věc od druhého individuálně určeného subjektu, tj. konkrétně od zavázané osoby, jako první za předpokladu, že zavázaná osoba chce věc prodat, popř. zcizit jiným způsobem než prodejem (34).

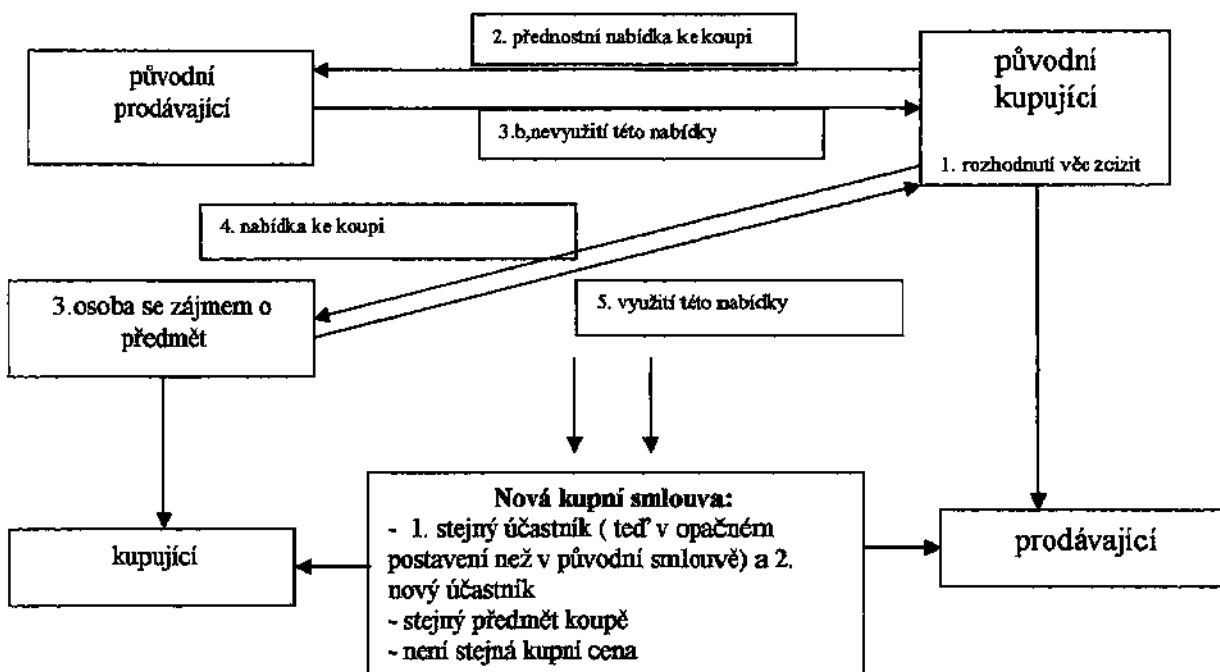
---

<sup>37</sup> 15 Co 790/94 V případě zamýšleného prodeje (úplatného převodu vlastnictví) kulturní památky stihá nabídková povinnost podle § 13 odst. 1 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění zákonů č. 425/1990 Sb. a č. 242/1992 Sb., každého vlastníka, ovšem s výjimkou státu.

Obrázek 12: Podstata předkupního práva s využitím nabídky původního prodávajícího



Obrázek 13: Podstata předkupního práva s nevyužitím nabídky původního prodávajícího



Předkupní právo omezuje dispoziční oprávnění kupujícího jako nabyvatele vlastnického práva, a to tím, že ho nemůže libovolně převést na jakoukoli 3. osobu. Předkupní právo je právem ryze osobní povahy pro oprávněnou osobu. Nemůže ho zcizit, postoupit, převést na jinou osobu ani být předmětem dědictví (§ 604). Ani povinnost zavázané osoby z předkupního práva není zásadně zcizitelná, tj. převoditelná. Ani tato

povinnost zásadně nepřechází děděním na dědice zavázané osoby. Výjimku tvoří věcné předkupní právo, a to, vznikla-li tato povinnost ze zákona nebo byla-li tato povinnost s věcně-právními účinky ujednána u nemovitostí smluvně s podmínkou vkladu do katastru nemovitostí (34).

### **Rozdíl od jiných vedlejších ujednání**

Předkupní právo i právo zpětné koupě poskytují právo bývalému vlastníkovu stát se opět vlastníkem prodané věci. Právo zpětné koupě se liší od předkupního práva tím, že při zpětné koupě rozhoduje sám původní prodávající, zda vůbec tato výhrada nastane a kdy, a tím vyzvat kupujícího a získat prodanou věc zpět. Kdežto při předkupním právu má prodávající možnost prodanou věc získat zpět jen tehdy, pokud se kupující rozhodne danou věc zcizit. Další rozdíl Knapp a kolektiv spatřují ve výši a určení zpětné ceny (12): kupujícímu vzniká povinnost vrátit věc při právu zpětné koupě tehdy, pokud mu prodávající zaplatí stejnou kupní cenu, za níž byla věc koupena. Kdežto při předkupním právu rozhoduje cena nabídnuta třetí osobou, nebylo-li v dřívější smlouvě dohodnuto něco jiného.

### **Vznik předkupního práva**

Smlouva o zřízení předkupního práva musí mít písemnou formu a předkupní právo vzniká, jde-li o nemovitost, která je předmětem katastru nemovitostí až vkladem do katastru nemovitostí. Jde-li o nemovitost, která není předmětem katastru nemovitostí nebo movitou věc, už okamžikem účinnosti smlouvy.

### **Předmět**

Předmětem předkupního práva může být jak movitá věc, tak i nemovitá. Můžou to být věci jako celek, ale i podíly na věci. Pokorná uvádí (46), že předmětem může být i obchodní podíl. Předkupní právo s předmětem obchodního podílu je jen smluvní.

### **Druhy**

Podle možného vzniku předkupního práva:

1) Přímou ze zákona – zákonné předkupní právo, které má vždy ze zákona věcně-právní povahu. Příkladem je spoluvlastník ke spoluvlastnickému podílu ostatních spoluvlastníků, § 140. Vzniká okamžikem vzniku podílového spoluvlastnictví. Trvale a

výrazně omezuje vůli vlastníka věci v jeho oprávnění s dispozicí s věcí (tj. libovolně ji zcizovat na třetí osobu). Pokud spoluvlastník převádí svůj podíl na osoby blízké, může to učinit rovnou bez všech podmínek (tj. i bez povinnosti nabídnout svůj podíl nejprve ostatním spoluvlastníkům). Jedná se zde o výjimku z povinnosti nabídnout svůj podíl nejprve spoluvlastníkům věci.<sup>38</sup> Pokud svůj spoluvlastnický podíl převádí na třetí osobu, je tu zákonná omezující podmínka v podobě předkupního práva podle § 606 an. ostatních spoluvlastníků věci.<sup>39</sup> <sup>40</sup> Zvláštností je, že pokud se nedohodnou, vykupují prodávaný podíl poměrně podle velikostí svých podílů a ne rovným dílem. Předkupní právo se uplatňuje výlučně u převodu vlastnického práva, tj. na základě projevu vůle, nikoli u přechodu vlastnického práva, tj. na základě právních skutečností, které nejsou projevem vůle (ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, děděním atd.) (5).

2) Ze smlouvy – smluvní předkupní právo, může být sjednáno jako součást smlouvy kupní, smlouvy směnné, smlouvy darovací, smlouvy nájemné i jiné<sup>41</sup> nebo i samostatně, nezávisle na již uzavřené smlouvě (např. mezi vlastníky sousedících pozemků). Může se tak stát za úplaty i bez úplaty.

---

<sup>38</sup> Rc 72/02 25 Cdo2764/99 Pro posouzení toho, zda prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, nabídl konkrétní zájemce o koupi prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu. Podstatné je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.

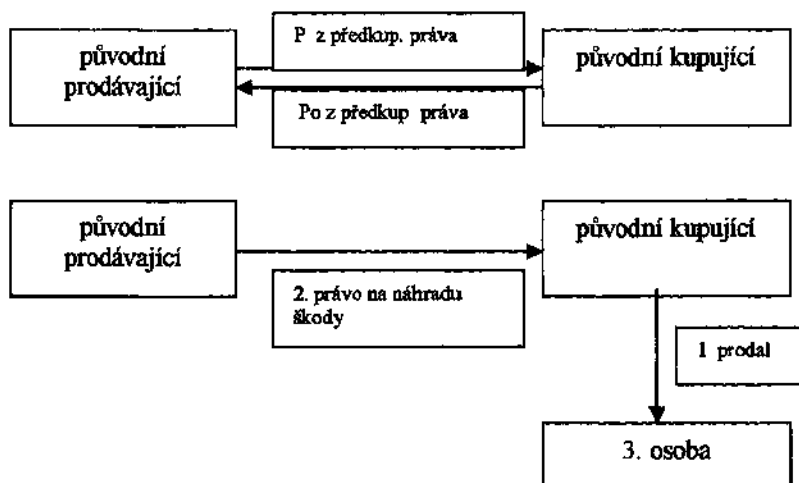
<sup>39</sup> 14 Co 369/94 I. Ustanovení § 140 ObčZ, který upravuje nakládání spoluvlastníka se svým podílem na věci, je třeba v souvislosti s ustanovením § 602 odst. 1 a § 606 ObčZ vykládat tak, že pouze tehdy, kdy některý ze spoluvlastníků chce úplatně převést svůj podíl na společné věci na třetí osobu, která není pro něho osobou blízkou (§ 116, § 117 ObčZ), a tato třetí osoba nabídne odkoupení jeho podílu, vznikne spoluvlastníku povinnost nejdříve svůj podíl nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Není-li takové třetí osoby a spoluvlastník nechce setrvat ve spoluvlastnickém vztahu (hodlá se svého podílu zbavit), nemůže postupovat podle ustanovení § 606 ObčZ, nýbrž jen podle ustanovení § 141 odst. 1 nebo ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ, tedy zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví dohodou uzavřenou s ostatními podílovými spoluvlastníky nebo vymoci si na základě žaloby rozhodnutí soudu o jeho zrušení a vypořádání. K porušení povinnosti ze zákonného předkupního právního vztahu dochází nejen tehdy, kdy zavázaná osoba vůbec oprávněné osobě podíl na věci za cenu, a případně dalších podmínek nabídnutých třetí osobou, nenabídne, ale i tehdy, kdy zavázaná osoba učinila oprávněné osobě řádně nabídku s ohlášením všech podmínek nabídnutých třetí osobou, ovšem oprávněný spoluvlastník ji s ohledem na obsah podmínek nepovažoval za přijatelnou, a poté zavázaná osoba podíl na věci převede na třetí osobu (nabyvatele) za podmínek výhodnějších, než jaké byly obsahem nabídky oprávněné osobě (například nižší cena).

<sup>40</sup> 22 Cdo 1143/2000 Smlouva uzavřená mezi společníkem obchodní společnosti a touto obchodní společností, kterou se uskutečňuje vklad spoluvlastnického podílu k nemovitosti do obchodní společnosti, je převodem spoluvlastnického práva ve smyslu §140. Vloží-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.

<sup>41</sup> Rc 3508 Rv I 1739/23 Předkupní právo lze ujednat i při jiné smlouvě, než kupní, ba i jako samostatnou smlouvu. Propůjčení předkupního práva nenáleží ku správě jmění a vyžaduje, jde-li o nemovitost náležející do pozůstalosti, schválení soudu pozůstalostního.

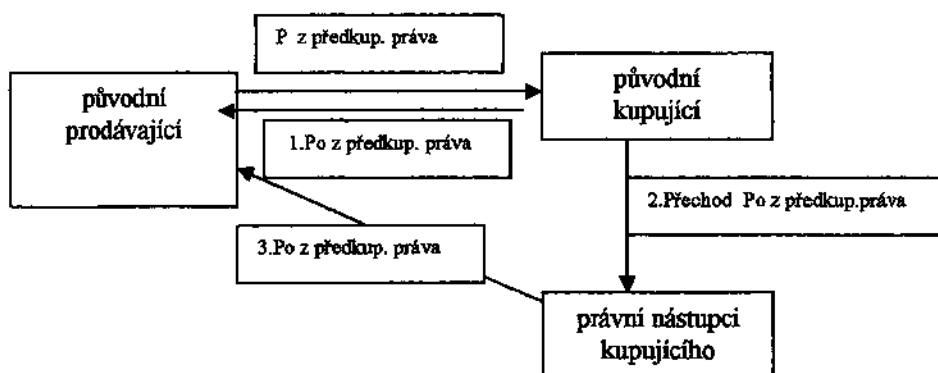
Jak uvádí Lexikon, (5) podle účinku lze rozlišovat tyto druhy předkupního práva:  
**1) Osobní (obligační)** – zavazuje a opravňuje pouze účastníky smlouvy (tj. nepřechází na právní nástupce smluvních stran). Poruší-li povinný svoji povinnost a věc prodá třetí osobě, může se oprávnění domáhat jen náhrady škody od povinného, který mu ji způsobil <sup>42</sup>

**Obrázek 14: Porušení povinnosti původním kupujícím a následný nárok původního prodávajícího u osobního předkupního práva**



**2) Věcné** – povinnost nabídnout předmět ke koupi nezavazuje pouze toho, kdo smlouvu o předkupním právu uzavřel, ale i jeho právního nástupce (tj. zavazuje i právní nástupce povinné osoby – kupujícího). <sup>43</sup>

**Obrázek 15: Podstata věcného předkupního práva**



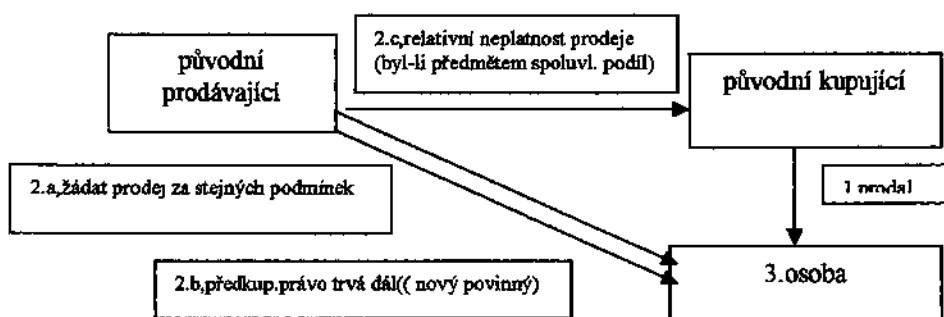
<sup>42</sup> I. ÚS 265/98 Osoba oprávněná z předkupního práva by mohla vůči zavázané osobě uplatňovat nárok na náhradu škody za podmínek §420 obč.zák. Vzhledem k pouhé závazkové ( osobní ) povaze předkupního práva se však oprávněná osoba nemůže na nabyvateli zcizené věci s úspěchem domáhat toho, aby jí nabyvatel koupenou věc nabídl ke koupi.

<sup>43</sup> Jc 1/00 2 Cdon 310/96 Jestliže před uplynutím doby stanovené k výkonu předkupního práva byl nabídnutý spoluvlastnický podíl na nemovitosti převeden na jiného, může nároky z předkupního práva uplatňovat i právní nástupce spoluvlastníka, jemuž byl podíl nabídnut ke koupi.



Znamená taky to, že pokud povinný poruší svou povinnost nabídky a věc prodá, má oprávněný právo domoci se prodeje věci od třetí osoby za stejných podmínek, za kterých odkoupila věc od povinného (nesplní-li třetí osoba tuto výzvu, může se oprávněný domáhat nahrazení projevu vůle třetí osoby soudním rozhodnutím podle § 161 odst. 3 Občanského soudního řádu)<sup>44 45</sup> a nevyužije-li tohoto práva, předkupní právo nezaniká, ale trvá dále (povinným se stává třetí osoba). Nebo se oprávněný může domáhat relativní neplatnosti právního úkonu dle § 40a provedeného povinným (pouze u zákonného předkupního práva).<sup>46 47</sup>

**obrázek 16: Porušení povinnosti původním kupujícím a následný nárok původního prodávajícího u věcného předkupního práva**



### Doba trvání předkupního práva

Zákon se o délce trvání vůbec nezmiňuje. Záleží tedy na dohodě stran. Mohou si dohodnout přesnou lhůtu nebo i vázanost na rozvazovací podmínku. Nedohodnou-li se strany jinak nebo pokud smlouva neobsahuje žádnou zmínku, uzavírá se na dobu neurčitou. Oprávněný může své předkupní právo realizovat od doby, kdy se povinný rozhodne věc dále zcizit. Výkon předkupního práva (tj. okamžik zaplacení kupní ceny) je

<sup>44</sup> 14 Co 369/94 2. Bylo-li zákonné předkupní právo podílového spoluvlastníka porušeno, může se žalobou domáhat, aby soud uložil nabyvateli podílu na věci povinnost uzavřít se žalobcem smlouvu o převodu podílu za stejných podmínek, za nichž žalovaný podíl nabyl (§ 161 odst. 3 OSŘ).

<sup>45</sup> 22 Cdo 831/2000 Převedl-li jeden z podílových spoluvlastníků svůj spoluvlastnický podíl bez toho, že by ho nabídl ostatním podílovým spoluvlastníkům, mají tito spoluvlastníci možnost domáhat se na nabyvateli, aby jim spoluvlastnický podíl nabídl ke koupi (§ 603 odst. 3), aniž by se museli dovolat relativní neplatnosti smlouvy, na jejímž základě nabyvatel spoluvlastnický podíl získal.

<sup>46</sup> 22 Cdo 446/2002 2. Občanský zákoník počítá s dohodou spoluvlastníků o výkonu předkupního práva. Dohodnou-li se podíloví spoluvlastníci, že každý z nich prodá svůj podíl třetí osobě, nemohou v případě realizace této dohody namítat relativní neplatnost pro porušení předkupního práva.

<sup>47</sup> 33 Ca 207/93 – 10 Zamítnutí návrhu na vklad převáděného spoluvlastnického podílu k nemovitosti opírající se o stanovisko, že smluvní volnost převodce je omezena předkupním právem spoluvlastníků podle § 140, nemá opory v zákoně. I když v daném případě převodce dokonce výslovně připustil, že svou nabídkovou povinnost nesplnil, není to důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad.

už však časově určen od doručení nabídky ke koupi, a to buď dohodou ve smlouvě (může to být doba delší, ale i kratší, než je uvedena v zákoně), nebo podpůrně ze zákona, nedohodly-li se strany jinak (tj. 8 dní u movité věci a 2 měsíce u nemovité). Jedná se o prekluzivní a zákonnou lhůtu. Někdy se v literatuře objevuje pod názvem výkupní lhůta.

### **Porušení povinnosti povinným**

Poruší-li povinný svou povinnost (tj. prodá věc bez přednostní nabídky oprávněnému nebo prodá věc za příznivějších podmínek nebo podstatně nižší cenu nebo převede věc dřív než uplyne dohodnutá doba), nejedná se o neplatnou smlouvu a třetí osoba se stává novým vlastníkem věci. Relativní neplatnost právního úkonu vzniká pouze u spoluvlastnických podílů.

Jak uvádí Jehlička, je nutné kvůli způsobeným právním následkům, rozeznávat druh předkupního práva (34):

#### **1) Osobní předkupní právo**

Zde ještě rozlišuje:

- věc byla zcizena způsobem, pro který nebylo předkupní právo smlouveno (smlouveno bylo předkupní právo pro prodej a povinná osoba věc darovala)

Oprávněná osoba nemůže své předkupní právo realizovat, a proto zaniká. Povinná osoba neporušila žádnou svoji povinnost, a proto ji nelze sankcionovat.

- věc byla zcizena způsobem, pro který bylo předkupní právo smlouveno

Předkupní právo také zanikne (nepůsobí vůči třetí osobě). Povinná osoba porušila svou povinnost, a proto oprávněná osoba se může domáhat náhrady škody, kterou jednáním povinného utrpěla podle § 420. Protože se jedná o osobní předkupní právo nemůže se domáhat vrácení věci, kterou nabyla třetí osoba do svého vlastnictví.

#### **2) Věcné předkupní právo**

Zde lze taky rozlišovat:

- věc byla zcizena způsobem, pro který nebylo předkupní právo smlouveno

Povinná osoba opět neporušila žádnou svoji povinnost. Jedná se o věcné předkupní právo, a proto původní předkupní právo působí i vůči dalším vlastníkům věci, pokud se tento další vlastník rozhodne věc dále zcizit způsobem dohodnutým mezi původními smluvními stranami

- věc byla zcizena způsobem, pro který bylo předkupní právo smlouveno nebo zákonem stanoveno

Povinná osoba porušila svou povinnost a oprávněná osoba má tyto alternativní možnosti pro uspokojení svého porušeného práva:

- právo od třetí osoby, která se stala vlastníkem věci, požadovat prodej věci za stejných podmínek, za jakých ji nabyla od povinného. Neučiní-li to třetí osoba dobrovolně, může se toho domáhat i soudně v obecné tříleté promlčecí lhůtě od převodního aktu mezi povinnou osobou a třetí osobou

- pokud tohoto práva oprávněná osoba nevyužije, zůstává jí i nadále zachováno předkupní právo, tentokrát vůči třetí osobě

### Účel a smysl

Účelem je zajistit, aby původní prodávající měl přednostní postavení na koupi své původní věci zpět v případě, že se ji nový vlastník rozhodne dále zcizit.

### 3.1.3 Právo zpětné koupě

#### Pojem, právní úprava a podstata práva zpětné koupě

Právo zpětné koupě patří mezi vedlejší ujednání v kupní smlouvě, které opravňuje prodávajícího požadovat vrácení prodané věci zpět do svého vlastnictví. (5) Právo zpětné koupě je relativně samostatný právní vztah na kupní smlouvě pouze závislý a k ní přístupující. (52) Není možné sjednat právo zpětné koupě bez uzavření konkrétní kupní smlouvy. (52) Právo zpětné koupě má akcesorickou povahu.

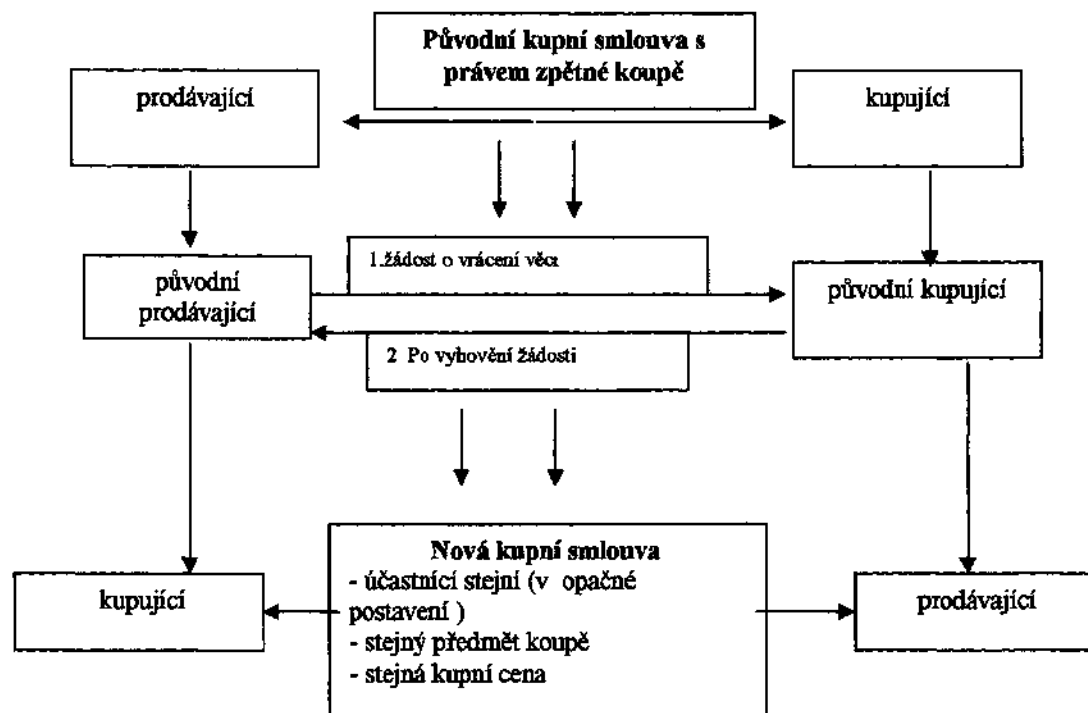
Citace § 607 odst. 1 (61): *Kdo prodá movitou věc s výhradou, že má právo žádat vrácení věci do určité doby po koupi, vrátí-li kupujícímu zaplacenou cenu, má právo zpětné koupě.* Jeho definice a podstata je, jak uvádí Slovník českého práva (15): prodávající odkoupí po určité době od kupujícího věc, kterou mu prodal, a to za kupní cenu, která mu byla kupujícím zaplacená. Je oprávněn požádat kupujícího o vrácení věci po určité době za podmínky, že mu vrátí původní kupní cenu.<sup>48</sup> Je to de facto nová kupní smlouva se stejným předmětem plnění. Dochází tu k novému převodu vlastnického práva a

---

<sup>48</sup> Rc 476 Rv II 47/20 Směnná smlouva, ujednaná s dodatkem, že jeden ze smluvníků může jím výměnou poskytnuté pozemky v umluvené ceně zpět koupiti, nebudou-li druhým smluvníkem do určité doby zastavěny, jest ujednána pod rozvazovací výminkou. Dostaví-li se výminka, podrží smluvník, v jehož

původní kupující se tu při vrácení věci dostává do postavení prodávajícího, zatímco původní prodávající do postavení kupujícího. Původní vlastník vlastně získává věc zpátky do svého vlastnictví za stejných podmínek, za jakých ji prodal.

Obrázek 17: Podstata práva zpětné koupě



### Vznik práva zpětné koupě

Aby mohla vůbec dohoda o právu zpětné koupě vzniknout, musí existovat konkrétní kupní smlouva, která bude mít stejný předmět plnění. Nejčastěji se obě, smlouva i ujednání, dohodnou ve stejném časovém okamžiku. Ale díky relativní nezávislosti práva zpětné koupě, lze ho sjednat i po uzavření kupní smlouvy. Nejpozději ho lze dohodnout při předání věci, a tím i přechodu vlastnického práva. Svoboda (52) tento poslední okamžik pro uzavření odůvodňuje i tím, že lhůta k uplatnění práva zpětné koupě prodávajícím v § 608 odst.1 začíná běžet od odevzdání věci.

Dohoda o právu zpětné koupě musí mít obligatorně písemnou formu, jinak je toto ujednání absolutně neplatné podle § 40. Písemná forma se vyžaduje kvůli právní jistotě

---

prospěch přičiněna výminka, pozemky, jež směnou obdržel, a obdrží zpět proti zaplacení umluvené ceny pozemky, jež směnou přepustil.

kupujícího, který neví zda a kdy bude mít povinnost vrátit věc prodávajícímu. Může být uzavřena v konkrétní kupní smlouvě nebo také na samostatné listině.

### **Předmět práva zpětné koupě**

Předmětem tohoto vedlejšího ujednání může být jenom movitá věc podle § 607 odst. 2. Svoboda ve svém článku předpokládá (52), že: pro nemovitost je možné dovést sjednání tohoto ujednání. Obhájuje to tím, že to zákon výslovně nevylučuje. Dodává i § 610 podle, kterého by zpětnou koupi šlo sjednat, který nerozlišuje mezi věcmi movitými a nemovitými. I § 491 (61): *závazky vznikají ze smluv tímto zákonem výslovně upravených; mohou však vznikat i z jiných smluv v zákoně neupravených (§ 51) a ze smíšených smluv obsahující prvky různých smluv.* Vysvětluje to i tím, že pokud byla skutečně právní úprava převzata ze Zákoníku mezinárodního obchodu, není se co divit přísné formulaci: kdo prodá movitou věc, protože tento zákoník v § 2 odst. 3 říkal, že se nevztahuje na nabývání nemovitostí. Podle mě je zase vyloučení nemovitostí úplně nesmyslné a zbytečné. Ale snad se někdy dočkáme rozšíření v holém textu zákona. Vašíček píše (55), podle něho nic nebrání tomu, aby předmětem práva zpětné koupě byl i obchodní podíl.

Pokud je movitá věc určena individuálně (jednotlivě, specificky), povinnost kupujícího je vrátit prodávajícímu tutéž individuálně určenou věc. Pokud individuálně určenou věc kupující během smluveného práva zpětné koupě dále zcizí, je tato smlouva absolutně neplatná, protože musí vrátit prodávajícímu úplně stejnou, totožnou věc. Toto je nejvíce vytýkáno dnešní právní úpravě, že není poskytována dostatečná ochrana dobré víry třetích osob. Třetí osoba, která získala danou věc, je povinna ji vydat bez ohledu na svou dobrou víru. Pokud by existovala ochrana dobré víry, prodávající by nemohl uplatnit své právo zpětné koupě a byl by to jeho zánik, měl by však nárok na náhradu škody. U věci určené druhově (genericky) kupující vrací prodávajícímu věc jinou, ale téhož druhu ve stejném množství a kvalitě. Z toho plyne, že pokud kupující během sjednané zpětné koupě zcizí věc určenou druhově, není tato smlouva neplatná, protože vrací zpět prodávajícímu věc jinou, ale ve stejném množství a kvalitě. Holub ve svém komentáři uvádí (7): zákon výslovně neřeší otázku změn na věci, které se v době od prodeje mohly na věci vyskytnout (zhodnocení věci, ztráta, zničení atd.) a že v těchto případech se bude postupovat podle ustanovení o bezdůvodném obohacení. (§ 451) Kdežto Šťovíček přímo píše (24): prodávající má nárok na slevu z kupní ceny vrácené věci se sníženou hodnotou, pokud např. k poškození došlo v době od odevzdání věci kupujícímu do jejího vrácení

prodávajícímu. Toto podle něj plyne z ustanovení o odpovědnosti za škodu na věci, která přešla na kupujícího spolu s odevzdáním věci.

### **Doba trvání**

Prodávající má právo uplatnit zpětnou koupi do doby dohodnuté ve smlouvě (libovolně dlouhé nebo krátké). Pokud k dohodě o trvání zpětné koupě nedošlo, může své právo prodávající uplatnit nejpozději do jednoho roku od odevzdání věci kupujícímu (§ 133 odst. 1). Je to lhůta hmotně-právní (musí být kupujícímu doručeno, nestačí jen podání na poštu). Po tomto jednom roku nebo době, dohodnuté ve smlouvě, během které prodávající své právo nevyužije, nastává prekluze a právo zpětné koupě zaniká.

### **Účel a význam tohoto ujednání**

Občanský zákoník nevylučuje žádné movité věci, pro které by toto ujednání nešlo použít, ale z ekonomického důvodu bych vyloučila věci zužitelné, podléhající rychlé zkáze, věci určené ke spotřebě nebo zpracování. Zde toto ujednání podle mě ztrácí naprosto smysl. Omezovalo by zbytečně kupujícího s koupenou věcí moci nakládat a disponovat podle svých představ a plánů.

Svoboda ve svém článku uvádí těchto pět významů práva zpětné koupě (52):

- 1) Jeho základní smysl je možnost zajistit prodávajícímu právo po jisté době znovu nabýt vlastnictví k věci a to z jakýchkoliv pohnutek. Uvádí zde i příklad opuštění bydliště a možnost jeho návratu. I to, že tento smysl má význam hlavně u nemovitostí.
- 3) Zájem vlastníka zachovat si určitý vliv nad dalším osudem věci. Jeho možnost zabránit určitému užití věci nebo pokud chce věc užít jen k určitému účelu.
- 4) 3) Zpětná koupě je ujednána, jako svého druhu zajištění pro prodávajícího při koupi na úvěr. Sleduje tu obdobnou funkci jako výhrada vlastnictví. Prodávající může nabýt věc kdykoli zpět, hlavně u prodlení kupujícího s placením kupní ceny.
- 4) Může mít stejný účel jako výhrada lepšího kupce
- 5) Sleduje i případy, při kterých strany použijí tuto formu k zastření jiného právního jednání. Například strany mají původní úmysl sjednat půjčku. Kupující má pak de facto postavení věřitele a prodávající dlužníka. Toto je však třeba posuzovat podle § 41a (61): *Má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento jiný úkon, odpovídá-li to vůli účastníků a jsou-li splněny všechny jeho náležitosti.* Právo zpětné koupě je právní úkon

simulovaný a tudíž neplatný. Místo toho platí dissimulovaný právní úkon, tj. smlouva o půjčce.

## 3.2 Jiná vedlejší ujednání

### 3.2.1 Jiná vedlejší ujednání - obecně

Smluvní strany mohou uzavřít i jiná vedlejší ujednání, které nejsou v občanském zákoníku výslovně uvedeny, záleží na jejich vůli a cílech, které kupní smlouvou chtějí sledovat. Tyto vedlejší ujednání nesmějí být však v rozporu s kogentními ustanoveními zákona. Děje se tak na základě § 610 (61): *Účastníci mohou písemnou smlouvou dohodnout i jiná vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou. Dohoda však musí mít písemnou podobu. Pokud se účastníci nedohodli jinak, zanikají tyto výhrady a podmínky nejpozději uplynutím jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, jestliže je prodávající v této lhůtě neuplatnil.*

Zákon má na mysli podmínky rozvazující<sup>49</sup> (účinnost kupní smlouvy se splněním dohodnuté podmínky do určité doby zanikne a s nesplněním dohodnuté podmínky do určité doby smlouva trvá nadále, ale už jako nepodmíněná). Ale v praxi se připouští i podmínky odkladací (účinnost smlouvy nastane až splněním dané podmínky v určité době a pokud by došlo k situaci, že podmínka v určité době splněna nebude, smlouva nikdy nenabude účinnosti). Toto ustanovení (§ 610) je ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách (§ 36) ustanovením speciálním. Podmínka musí být uplatněna jednostranným právním úkonem.<sup>50 51</sup>

Tyto vedlejší ujednání musí mít podobu výhrad a podmínek a vyžadují opět písemnou formu. O předmětu plnění se v zákoně nic nehovoří, tudíž lze vyvodit, že může

---

<sup>49</sup> Jc 158/98 2 Cdon 235/97 I. O rozvazovací podmínku se nejedná v případě, že vedlejším ujednáním obsaženým v kupní smlouvě byla sjednána možnost zrušení smlouvy.

<sup>50</sup> 25 Cdo 534/99 Vztah vedlejších ujednání ke kupní smlouvě k podmínkám. Ustanovení § 610 obč. zák. se týká ujednání takových výhrad a podmínek (minéno rozvazovacích, které způsobí zánik právního vztahu), jejichž uplatnění je v dispozici smluvní strany a kdy záleží na vůli této smluvní strany, zda využije svého práva uplatnit výhradu či splnění dohodnuté podmínky nebo ne. Nejde o rozvazovací podmínku ve smyslu § 36 odst. 2 obč. zák.

<sup>51</sup> 2 Cdon 756/97 Ustanovení §610 upravující možnost účastníků kupní smlouvy dohodnout vedlejší ujednání, mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou, je ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách ( § 36 ) ustanovením speciálním. Při naplnění rozvazovací podmínky podle §36 nastává zánik právních účinků smlouvy bez dalšího; účinnost kupní

jim být movitá a nemovitá věc. Pak zůstává stále podle mého názoru sporné, zda by nešlo tímto způsobem uzavřít i výhradu vlastnictví a právo zpětné koupě, kde předmětem smlouvy bude nemovitost pomocí § 610 Účastníci si mohou dohodnout libovolně dlouhou i krátkou dobu jejich trvání. Pokud se ve smlouvě nedohodnou, zanikají tyto výhrady a podmínky nejpozději uplynutím jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, pokud je prodávající nebo kupující do této doby neuplatnil. Tato lhůta má dle mého názoru tedy podpůrnou povahu. V odborné literatuře a člancích jsem se dočetla o rozporném názoru různých autorů na § 608 a 610, vztahující se k délce této lhůty. Jedna skupina autorů tvrdí (např. Lachnit, Bartoš atd.), že tuto lhůtu nelze dohodou stran sjednat delší, pouze kratší. A druhá (např. Holub, Svoboda atd.), že ji lze dohodou stran prodloužit i na dobu delší než jednoho roku. Tento názor jsem našla obhájený i v judikátu Nejvyššího soudu ze dne 30.5.2002 sp. Zn 30Cdo 194/2002.<sup>52</sup> Já se přikláním spíš k tomuto druhému názoru a obhajuji ho tím, že v prvé řadě musíme mít na paměti, že se jedná o dispozitivní ustanovení a až podpůrně (pokud si strany ve smlouvě nic ohledně lhůty neupraví) se užije zákonného vymezení, tj. maximální lhůty jednoho roku. Proto si strany mohou ve smlouvě vymezit lhůtu podle mne libovolně dlouhou (kratší, ale i delší). Zákon to výslovně nezakazuje, pokud takováto dohoda ohledně lhůty neodporuje obsahu ani účelu zákona, ani zákon ničím neobchází. A není ani v rozporu s dobrými mravy.

O tom, zda se dají jiné vedlejší ujednání dědit, jsem se nikde v odborné literatuře ani odborných člancích nedočetla. Podle mého názoru si strany vzhledem k tomuto dispozitivnímu ustanovení (§ 610), které to vůbec neřeší, mohou písemně dohodnout cokoli, což podporuje i nezastupitelná zásada občanského práva – smluvní autonomie stran. Zákon dědění práv a povinností plynoucích z vedlejších ujednání výslovně nezakazuje a ani nevylučuje. Taky by se to dalo shrnout pod oblíbenou zásadu studentů, co není zakázáno je dovoleno. Tedy i to, aby vedlejší ujednání přešlo děděním na právní nástupce kupujícího či prodávajícího. Myslím si, že tento názor se dá obhájit i dle § 51 a tato dohoda s možností dědění neodporuje ani obsahu ani účelu zákona a ani není v rozporu s dobrými mravy podle § 3.

---

smlouvy s dohodnutou podmínkou připouštějící zánik právního vztahu založeného smlouvou ve smyslu §610 však zaniká až uplatněním dohodnuté podmínky účastníkem smlouvy.

<sup>52</sup> 30 Cdo 194/2002 Dispozitivní charakter lhůty pro uplatnění jiných vedlejších ujednání při kupní smlouvě - § 610 odst. 1 o. z. Lhůta upravená ve § 610 odst. 1 občanského zákoníku má podpůrnou povahu, takže se uplatní jen tehdy, nedohodnou-li se strany na lhůtě jiné. Taková smluvená jiná lhůta může být delší než jeden rok.



V praxi i v odborné literatuře se mezi jiné vedlejší ujednání řadí ta, která jsou obsahem následujících podkapitol

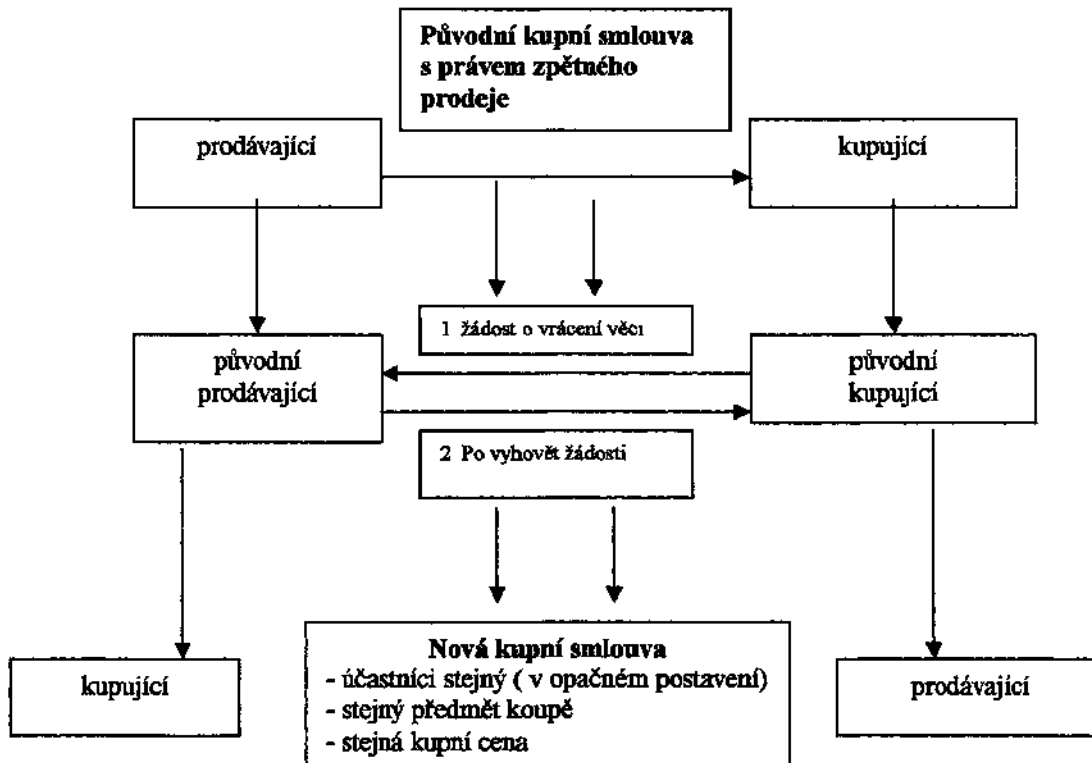
### 3.2.2 Právo zpětného prodeje

#### Pojem, právní úprava a podstata práva zpětného prodeje

Je to jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které není výslovně uvedeno v občanském zákoníku. V podstatě se jedná o opak práva zpětné koupě. Smluvní strany si ho však mohou dohodnout jako innominátní kontrakt.

Právo zpětného prodeje opravňuje kupujícího koupenou věc do určité lhůty prodat zpět prodávajícímu za stejných podmínek, za jakých věc koupil a za stejnou cenu (24). Tato výhrada je sjednána s rozvazovací podmínkou (tj. splněním podmínky, tj. prodání kupujícím koupenou věc prodávajícímu ve sjednané lhůtě) původní smlouva pozbude účinnosti). Neuskutečněním této podmínky, smlouva bude i nadále trvat, tak jak byla mezi smluvními stranami původně sjednána.

Obrázek 18: Podstata práva zpětného prodeje



### **Rozdíl s právem zpětné koupě**

Obě tyto vedlejší ujednání jsou hodně podobná, dalo by se říci skoro totožná, ale z převráceného pohledu. Kdo je u práva zpětné koupě prodávající má podobná práva a povinnosti jakou práva zpětného prodeje kupující. Kdo je u práva zpětné koupě kupující má podobná práva a povinnosti jako u práva zpětného prodeje prodávající. U práva zpětné koupě o jeho možnosti uplatnění a době rozhoduje sám prodávající. Vyzve v písemné podobě kupujícího o navrácení věci. U práva zpětného prodeje je to přesně naopak (rozhoduje kupující). O jeho uplatnění i době rozhoduje kupující, který vyzve prodávajícího, aby koupil zpět svou původně prodanou věc kupujícímu. V obou případech povinnost vrácení věci odpovídá právu druhé smluvní strany získat zpět původní kupní cenu.

### **Vznik**

Toto vedlejší ujednání vzniká dohodou smluvních stran, ve které by mělo být patřičně upraveno. Pokud tak není, je možno per analogiam použít podpůrně ustanovení o právu zpětné koupě.

### **Využití práva zpětného prodeje v praxi**

Kupující smí zpět prodat prodávajícímu věc v určité sjednané době, za stejných podmínek, za jakých ji koupil. Tato podmínka se tedy uplatní pokud danou věc potřeboval kupující jen po přechodnou dobu nebo pokud nevyhovuje jeho představám.

### **3.2.3 Koupě na zkoušku**

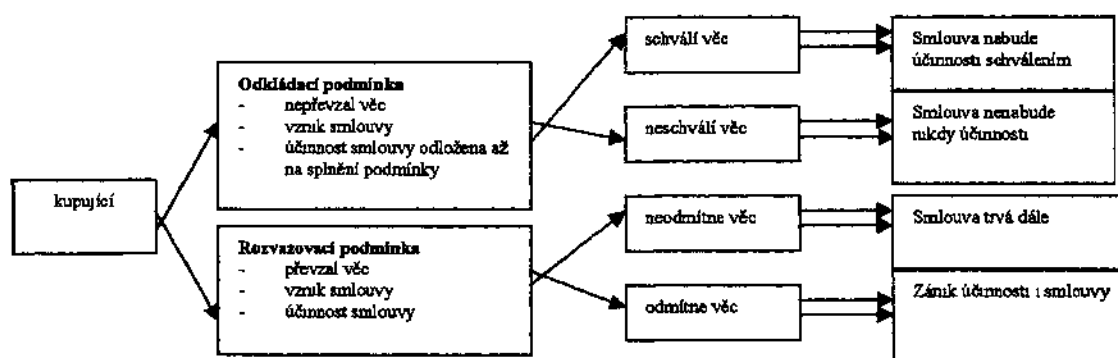
#### **Pojem, právní úprava a podstata koupi na zkoušku**

Koupě na zkoušku, je jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které občanský zákoník konkrétně neupravuje. Lze ho uzavřít jen na základě § 610 jiná vedlejší ujednání. Smluvní strany si ho opět mohou dohodnout jako innominátní kontrakt podle § 51. Naopak toto vedlejší ujednání nalezneme v obchodním zákoníku v § 471 – 472. Jak uvádí Knapp (12) lze tuto právní úpravu použít per analogiam i pro neobchodní závazkové vztahy. Další výklad tohoto vedlejšího ujednání se proto zaměří na pohled

z obchodního zákoníku, i když smluvní strany občanského práva si to pochopitelně mohou dohodnout mezi sebou jinak.

Toto vedlejší ujednání se uzavírá s podmínkou. A to buď odkládací (suspensivní) nebo rozvazovací (rezolutivní). Kupní smlouva, obsahující výhradu koupě na zkoušku, je uzavřená s podmínkou odkládací, která spočívá ve schválení věci kupujícím ve zkušební době. Kupní smlouva vznikne, ale její účinnost (právní následky) jsou odloženy až do doby splnění podmínky (tj. schválení věci kupujícím). Kupující v tomto případě věc nepřevzme od prodávajícího. Pokud kupující tedy věc schválí ve zkušební době, tj. splní se podmínka, platně uzavřená kupní smlouva nabude tímto okamžikem (schválením) účinnosti. Vyžaduje se schválení výslovné.<sup>53</sup> Pokud kupující věc neschválí (může i mlčet) ve zkušební době, kupní smlouva s výhradou koupě na zkoušku nenabude nikdy účinnosti. Podmínka byla tímto zmařena. Kupní smlouva, obsahující výhradu koupě na zkoušku, je uzavřená s podmínkou rozvazovací<sup>54</sup>, která spočívá ve odmítnutí věci kupujícím ve zkušební době. Kupní smlouva vznikne a je i účinná (má právní následky) už samotnou dohodou stran. Kupující v tomto případě věc převezme od prodávajícího. Pokud kupující tedy věc odmítne ve zkušební době, tj. splní se podmínka, platně uzavřená a účinná kupní smlouva pozbude tímto okamžikem (odmítnutím) účinnosti a tím zanikne. Musí se vrátit věc prodávajícímu a kupní cena kupujícímu. Pokud kupující věc písemně neodmítne ve zkušební době (může se stát schválení mlčky), kupní smlouva s výhradou koupě na zkoušku bude trvat dále, ale už podle mě bez této výhrady. Podmínka byla tímto zmařena a smlouva se tedy stane nepodmíněnou.

Obrázek 19: Podstata koupě na zkoušku



<sup>53</sup> Rc 7846 Rv II 391/27 Podstatou koupě na zkoušku (čl. 339 obch. zák.) jest, že okolnost, zda se má podmíněčně uzavřená smlouva státi nepodmínečnou, jest závislou jedině od kupitelova schválení, spočívajícího na jeho neobmezeném a volném uvážení. Nejde o koupi na zkoušku, zavázal-li se kupitel ku přezkoumání zboží a ku vyjádření podle výsledku zkoušky, zda je schvaluje či neschvaluje.

<sup>54</sup> Rc 1507 Rv I 968/21 I koupě na zkoušku může býti uzavřena pod výminkou rozvazovací. Takovou jest, zaplatí-li kupitel kupní cenu před projitím lhůty zkušební. Prodátel není povinen přijati zpět zboží koupené na zkoušku a vrátiti kupní cenu, vrací-li kupitel zboží ve stavu poškozeném.

### **Délka zkušební doby**

Zkušební doba je lhůta, ve které má kupující sdělit prodávajícímu, zda schvaluje zboží či odmítá. (42) Smluvní strany si zkušební dobu mohou dohodnout libovolně (delší i kratší). Pokud ovšem se nedohodnou nastává, podle § 471 obchodního zákoníka, zkušební doba tři měsíční od uzavření smlouvy.

### **Účel a význam**

Hlavním smyslem koupě na zkoušku je umožnit kupujícímu zjistit, zda věc má všechny vlastnosti deklarované kupujícím. Kdyby koupě na zkoušku nebyla sjednána, musel by v případě nedostatku deklarovaných vlastností věci kupující vady věci reklamovat, protože smlouva je účinná od jejího podpisu bez sjednání podmínky. (17)

### **3.2.4 Výhrada lepšího kupce**

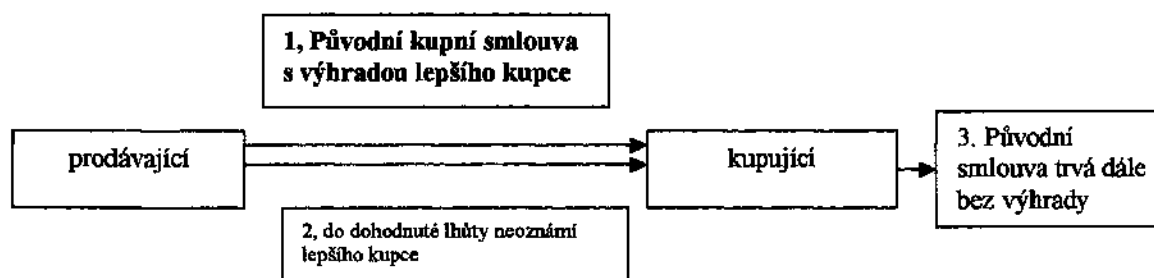
#### **Pojem, právní úprava a podstata výhrady lepšího kupce**

Jedná se o jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které nenalezneme upraveno v občanském zákoníku. Smluvní strany si výhradu lepšího kupce mohou sjednat v podobě innominátního kontraktu.

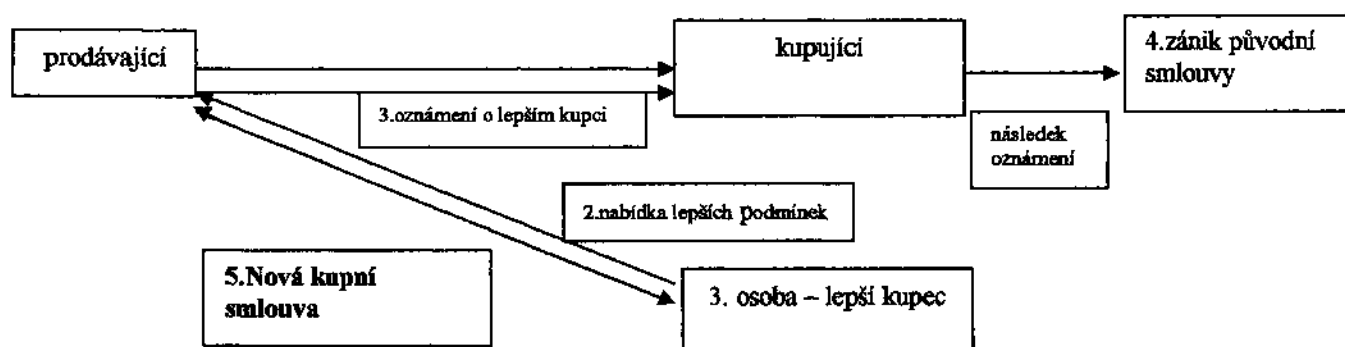
Jeho podstatou je možnost prodávajícího uzavřít v dohodnuté lhůtě jinou kupní smlouvu – se třetí osobou, která nabízí lepší a výhodnější podmínky pro prodávajícího než původní kupující. Nejprve uzavře prodávající s kupujícím kupní smlouvu s výhradou o lepším kupci, která může obsahovat rozvazovací i odkládací podmínku. Rozvazovací podmínka spočívá v tom, že smlouva vznikne i s právními následky. Tato účinnost kupní smlouvy s tímto vedlejším ujednáním trvá do splnění podmínky, tj. oznámení o lepším kupujícím původnímu kupujícímu, který nabízí lepší a výhodnější podmínky pro prodávajícího než původní kupující. Nejpozději však lze učinit toto oznámení prodávajícího do doby dohodnuté ve smlouvě. Pokud do této doby, dohodnuté ve smlouvě, dojde ke splnění podmínky, platně uzavřená a účinná původní kupní smlouva tímto oznámením zanikne. Pokud do této doby nedojde k oznámení prodávajícího, původní kupní smlouva trvá nadále a smlouva se stává nepodmíněnou. Tato kupní smlouva může být i uzavřená s podmínkou odkládací. Účinnost této kupní smlouvy je odložena do splnění podmínky tj. neoznámení prodávajícího kupujícímu o lepším kupci. Pokud toto prodávající neoznámí kupujícímu, tj. dojde ke splnění podmínky, původní

kupní smlouva nabude účinnosti uplynutím doby pro oznámení. Pokud prodávající oznámí kupujícímu možnost lepšího prodeje, podmínka je zmařena a původní kupní smlouvy nenabude nikdy účinnosti.

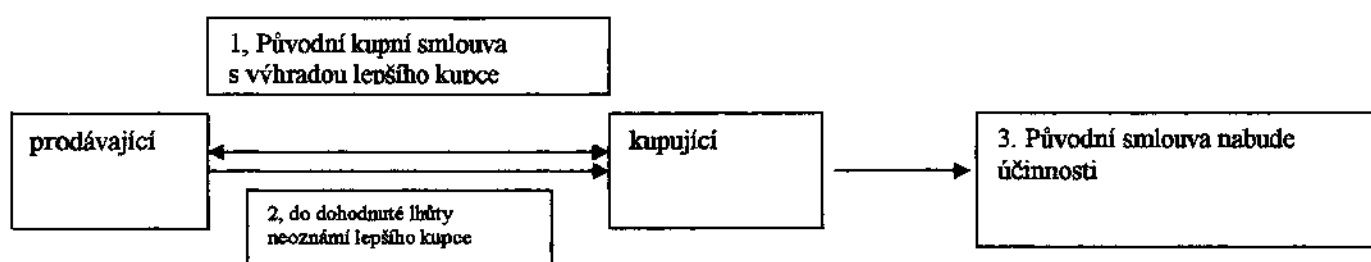
Obrázek 20: Podstata výhrady lepšího kupce s rozvazovací podm. - nesplnění podmínky



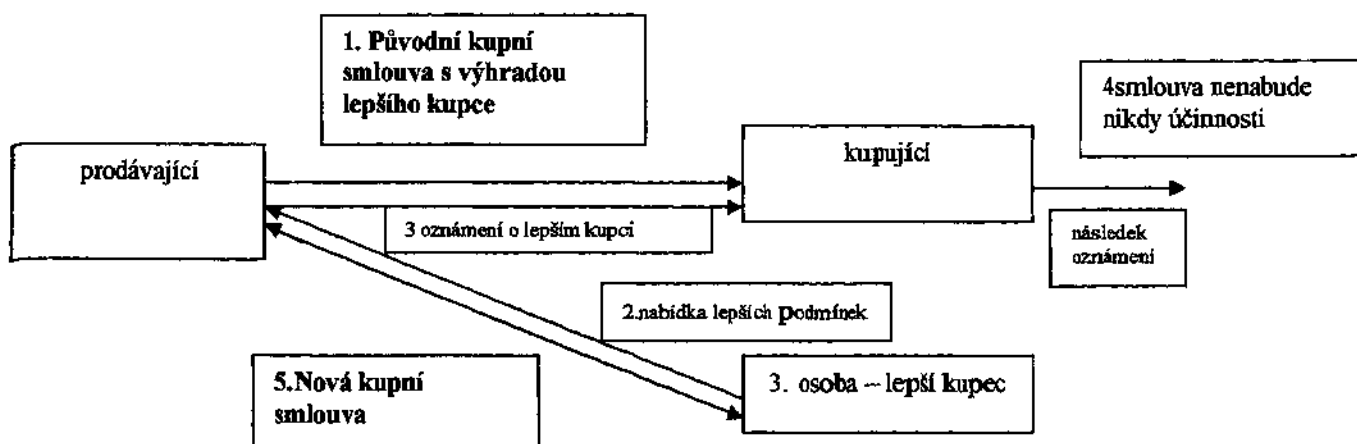
Obrázek 21: Podstata výhrady lepšího kupce s rozvazovací podmínkou - splnění podmínky



Obrázek 22: Podstata výhrady lepšího kupce s odkládací podmínkou - splnění podmínky



Obrázek 23: Podstata výhrady lepšího kupce s odkládací podmínkou - nesplnění podmínky



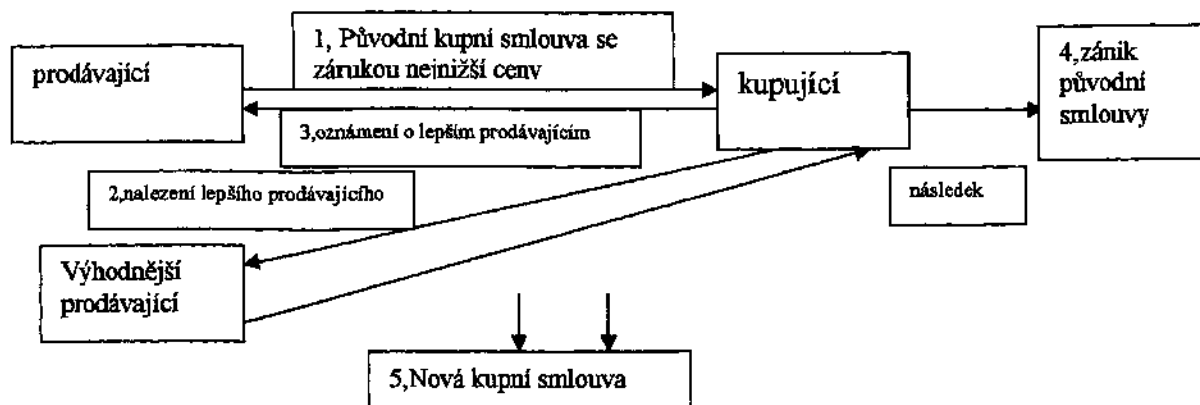
### 3.2.5 Záruka nejnižší ceny

#### Pojem, právní úprava a podstata záruky nejnižší ceny

O tomto vedlejší ujednání jsem se dočetla pouze v jednom pramenu, a to u Šťovička (24). Opět není toto vedlejší ujednání upraveno v občanském zákoníku, ale lze si ho sjednat jako innominátní kontrakt. Své zastoupení nachází hlavně při prodeji zboží v obchodě. Objevuje se především v poslední době a jeho využitelnost v praxi je čím dále větší. Historicky je podobné s výhradou výhodnější koupě, která umožňovala koupit věc kupujícím u jiného prodávajícího za výhodnějších podmínek, kdežto dnes jen za nižší cenu.

Na základě tohoto ujednání se prodávající zavazuje vrátit kupujícímu buď celou kupní cenu, anebo její část, pokud ve stanovené době kupující nalezne možnost koupit stejnou věc od jiného prodávajícího za nižší cenu. Toto ujednání má charakter podmínky rozvazovací, při jejímž splnění kupní smlouva zanikne. (24) Při nesplnění této podmínky, tj. neoznámení prodávajícímu možnost získání věci za nižší kupní cenu, trvá smlouva i nadále. Osobně se domnívám, že lze tuto výhradu uzavřít i s podmínkou odkládací. Při oznámení možnosti získat věc za nižší cenu, smlouva nenabude nikdy účinnosti a při neoznámení prodávajícímu možnost koupě za nižší cenu do určité doby, kupní smlouva uplynutím této doby nabude účinnosti.

Obrázek 24: Záruka nejnižší ceny



### Rozdíl od výhrady lepšího kupce

Rozdíl spočívá především v tom, kdo má možnost toto právo uplatnit a najít si druhou stranu, která nabízí výhodnější podmínky. U výhrady lepšího kupce je to prodávající, který má možnost uzavřít novou kupní smlouvu s lepším kupcem. U záruky za nejnižší cenu je to kupující, kdo si hledá prodávajícího s nižší cenou.

### 3.3 Závěr

Závěrem lze říci, že celá současná právní úprava vedlejších ujednání je velmi roztržštěná a nedostatečná. V podstatě se jedná o dispozitivní právní normy. Záleží tedy především na individuální vůli smluvních stran, zda vůbec smlouvu (innominátní či nominátní) uzavřou, s kým, v jaké formě a o jakém obsahu (jedna ze základních zásad občanského práva – zásada smluvní volnosti). Je to jen a jen věc jejich vlastní vůle, názorů a cílů, které hodlají danou smlouvou sledovat. Jen a jen na nich záleží, zda si vyberou a zahrnou do své smlouvy některé z vedlejších ujednání nebo nikoliv, a jak zohlední své individuální potřeby a zájmy. Zákon je tady omezuje jen v jedné věci, že všechny vedlejší ujednání musí být uzavřeny v písemné formě, jinak jsou tyto dohody absolutně neplatné (§ 40 odst. 1). Zákon tímto ustanovením zaručuje vyšší právní jistotu jednotlivým smluvním stranám. Přínosem je rovněž fakt, že tím lze předejít možnému zneužití některého ustanovení ústní smlouvy a případným právním sporům.

Dnešní právní úprava vedlejších ujednání, která se nachází v občanském zákoníku, je podle mě velmi stručná, slabá a nedostatečná. Možná je to i tím, že od novely č. 509/1991 Sb., kterou byla do občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. právní úprava vedlejších

ujednání začleněna, zůstala tyto ustanovení úplně po více jak 15 let nezměněna, s ohledem na rychle měnící se a vyvíjející společnost a tržní podmínky, které by tuto změnu těchto ustanovení očekávaly a příznivě uvítaly. Především postrádám konkrétní zmínku o některých vedlejších ujednáních, která už jsou rozebrána v odborné literatuře a i běžně v praxi používána. Nestací už jen obecný paragraf 610 pod názvem jiná vedlejší ujednání. Dokonce i obecní občanský zákoník z roku 1811 jich uváděl ve svém výčtu více, až 6! Zato v něm nenajdeme žádné další obecné ustanovení, které by ponechávalo smluvním stranám možnost sjednat další libovolné vedlejších ujednání, jak je tomu dnes v § 610. Nelíbí se mi i to, že o jednotlivých právech a povinnostech smluvních stran najdeme v současném občanském zákoníku jen minimální zmínky, skoro žádné. Vše, si musí do detailů, kvůli vyšší právní jistotě, dohodnout sami smluvní strany. Jsou na ně proto kladeny obrovské nároky, aby každé jednotlivé vedlejší ujednání bylo ve smlouvě specifikováno jasně a určitě. Nenajdou v zákoně žádnou možnou inspiraci pro svou smlouvu a nemluvě o tom, že když něco zapomenou upravit, povede to občas k nelehkému případnému právnímu sporu, který bude velmi zdlouhavý a nákladný. Smluvní strany by především měli pamatovat ve své smlouvě i na sankce, které by hrozily smluvní straně, která porušila svou smluvní povinnost ke kterým se zavázala. Taky se mi jeví nepřijatelné a pouze zcela formální ustanovení o omezení předmětu plnění jen na movité věci u výhrady vlastnictví a práva zpětné koupě. Zajímavé je, že obecný občanský zákoník z roku 1811 to měl přesně naopak, tyto vedlejší ujednání se vztahovala jen na nemovitosti. V praxi by bylo potřeba daleko více vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavírat kvůli nemovitostem, jejichž kupní cena a nepředvídatelné riziko je daleko vyšší. Myslím si, že tímto by vzrostla i známost ohledně vedlejších ujednání v laické veřejnosti, a tím by se začaly využívat v běžné praxi více mezi potencionálními smluvními stranami.

Je nutno smutně poznamenat, že nebýt tak příliš úzké a formální právní úpravy, byla by vedlejší ujednání určitě častěji a s větší oblibou využívána v běžném životě. I přesto můžeme na závěr trochu optimisticky dodat, že i přes značnou stručnost a omezenost poskytuje současná právní úprava smluvním stranám aspoň minimální vodítko a hlavně nějakou právní jistotu. A to je lépe, než kdyby tuto problematiku zákon neřešil vůbec. Nezbyvá než věřit, že to smluvní strany neodradí od toho, aby tyto instituty ve smlouvách hojně používaly. Vždyť by to byla škoda, kdyby podle mě tak velmi potřebná a užitečná vedlejší ujednání úplně vymizela.



## 4. VÝZKUM ČETNOSTI VÝSKYTU VEDLEJŠÍCH UJEDNÁNÍ V ADVOKÁTNÍ PRAXI

*Consuetudo est optima legum interpret. ( Paulus )*

*Nejlepší výklad zákonů dává praxe.*

### 4.1 Vlastní průzkum

V rámci své rigorózní práce jsem se rozhodla vykonat menší průzkum. Cílem bylo získat informace o tom, jak často se vyskytují jednotlivé vedlejší ujednání při kupní smlouvě v dnešní běžné advokátní praxi. Zaslala jsem proto vypracovaný dotazník s názvem: „Výskyt četnosti vedlejších ujednání při kupní smlouvě v advokátní praxi“ (příloha č. 19) advokátním kancelářím spadajícím pod Krajský soud v Ostravě. Emailovou podobou bylo osloveno 296 advokátních kanceláří.

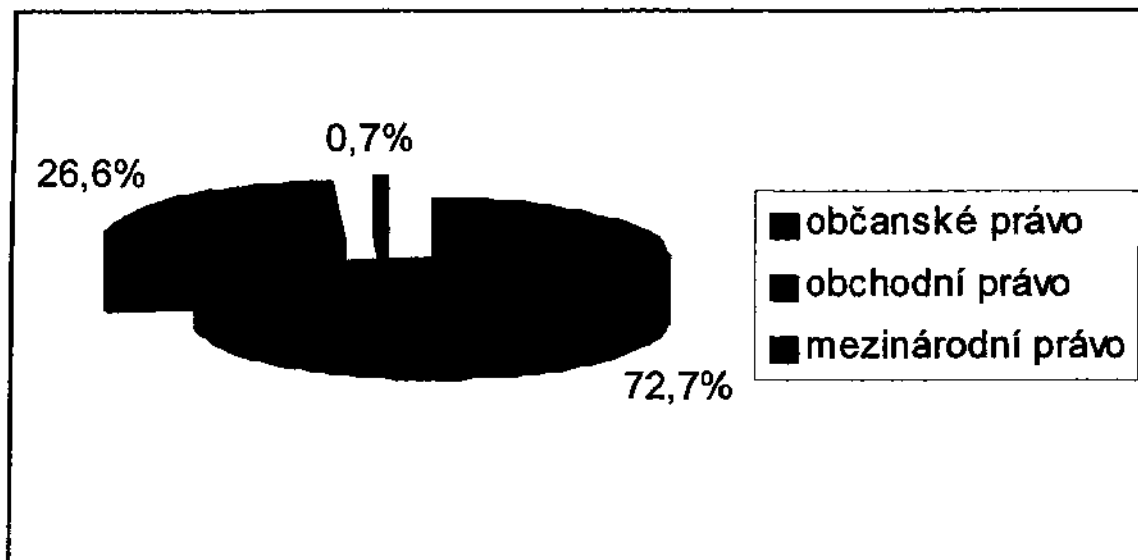
Obdržela jsem 50 odpovědí. Bohužel jenom 36 bylo možné k mému průzkumu použít. U 5 odpovědí nebyly technicky údaje správně odeslány a zbylých 9 odpovědělo, že se touto problematikou nezabývají.

### 4.2 Zpracování výsledků

#### 4.2.1 Celkový počet uzavřených kupních smluv

V měsíci říjnu 2004 v 36 advokátních kancelářích se uzavřelo celkem 301 kupních smluv. Z toho podle právních odvětví: občanské právo – 219, obchodní práva – 80, mezinárodní právo – 2. Procentní zastoupení uvádím v grafu

Obrázek 25: Počet uzavřených kupních smluv podle jednotlivých právních odvětví

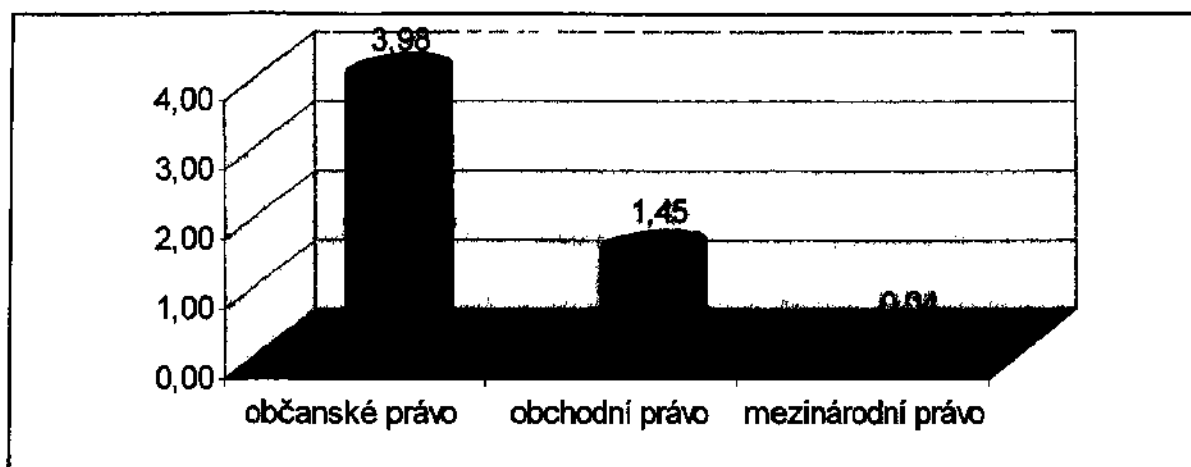


Podle očekávání nejvíce, skoro až dvě třetiny kupních smluv, bylo uzavřeno podle občanského práva a nejméně podle mezinárodního práva, jen 0,7%. Vysvětlují si to tím, že firmy na tyto kupní smlouvy mají své vlastní odborníky a málo využívají služeb běžných advokátů nebo komunikují pouze s odbornými advokátními kancelářemi zaměřenými na mezinárodní právo, které převážně sídlí v Praze.

#### 4.2.2 Průměrný počet uzavřených kupních smluv

Teď se podíváme, kolik vlastně za měsíc říjen 2004 bylo v průměru na jednoho advokáta uzavřeno kupních smluv. Na 36 pracovištích zúčastněných průzkumu pracuje 55 advokátů. Počet uzavřených kupních smluv podle jednotlivých právních odvětví na 1 advokáta uvádí následující graf.

Obrázek 26: Průměrný počet uzavřených kupních smluv na jednoho advokáta za měsíc



#### 4.2.3 Celkový počet vedlejších ujednání

A jak to vypadá s vedlejšími ujednáními u těchto kupních smluv? Při celkovém počtu uzavřených kupních smluv bylo použito 138 vedlejších ujednání. Na jednu kupní smlouvu připadlo tedy 0,46 vedlejších ujednání. To znamená, že prakticky každá druhá kupní smlouva obsahuje nějaké vedlejší ujednání (pokud opomijíme fakt, že některé mohou mít i více vedlejších ujednání). To mě docela překvapilo, nečekala jsem až takovou četnost tohoto právního institutu.

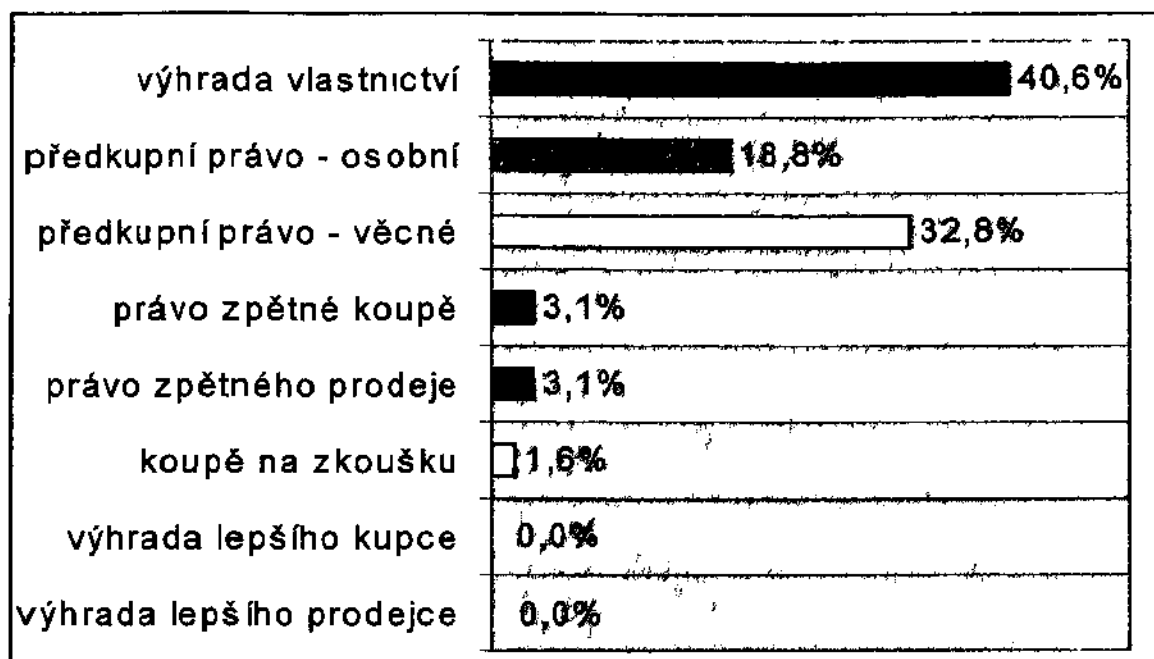
#### 4.2.4 Počet jednotlivých vedlejších ujednání podle právních odvětví

Teď provedu rozbor jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených

##### A. Podle občanského práva:

Nejvíce ze všech vedlejších ujednání se vyskytuje výhrada vlastnictví (26), hned za ním předkupní právo věcné (21). Vůbec se nevyskytuje výhrada lepšího kupce ani výhrada lepšího prodejce. Graficky procentně znázorněno na následujícím obrázku.

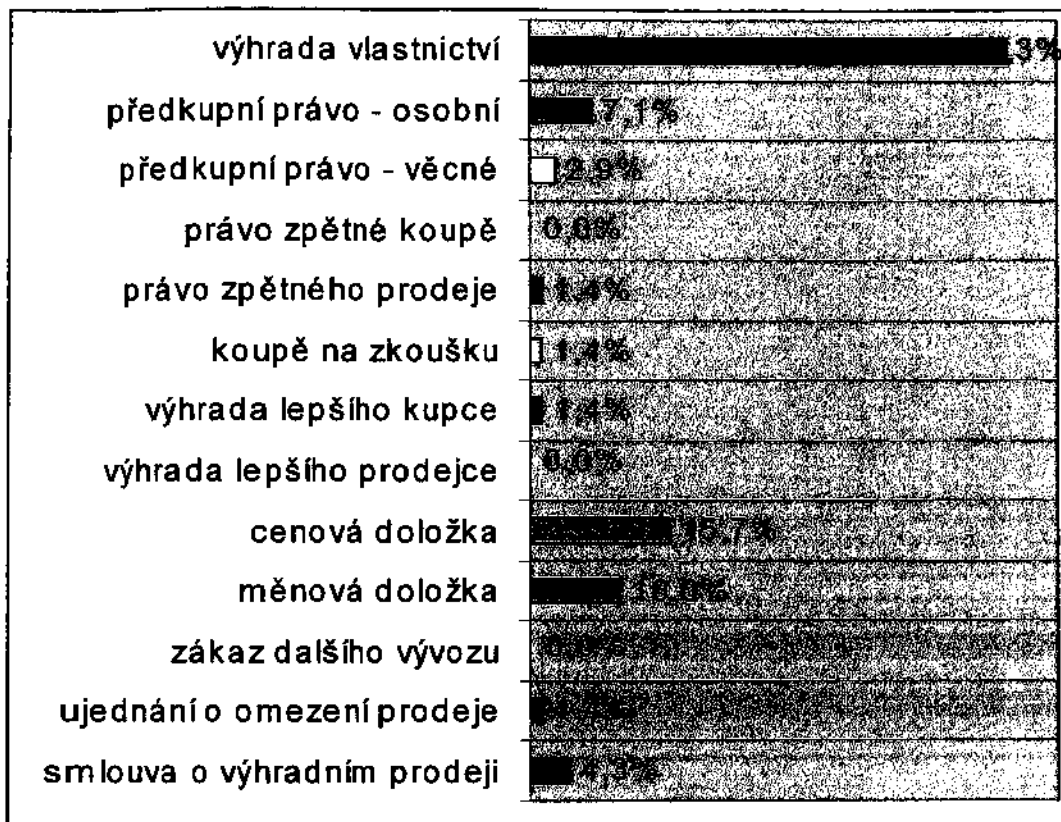
Obrázek 27: Porovnání četnosti výskytu jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených podle občanského práva



#### B. Podle obchodního práva

V obchodním právu situace vypadá takto. Opět nejvíce v kupních smlouvách se vyskytuje výhrada vlastnictví (38) a hned za ní cenová doložka (11) a měnová doložka (7). Vůbec se neobjevuje právo zpětné koupě, výhrada lepšího prodejce a zákaz dalšího vývozu. Procentuálně to vypadá následovně.

**Obrázek 28: Porovnání četnosti výskytu jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených podle obchodního práva**



### C. Podle mezinárodního práva

V mezinárodním právu jsou rovnoměrně zastoupeny měnová doložka (1), zákaz dalšího vývozu (1), ujednání o omezení prodeje (1) a smlouva o výhradním prodeji (1). Zbytek vedlejších ujednání se neobjevuje. Bohužel tyto výsledky podle mezinárodního práva je třeba brát nejvíce s rezervou, protože uzavírání kupních smluv tvoří jen 0,7% všech smluv ve výsledku dotazníku.

**Obrázek 29: Porovnání četnosti výskytu jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených podle mezinárodního práva**

výhrada vlastnictví	0%
předkupní právo - osobní	0%
předkupní právo - věcné	0%
právo zpětné koupě	0%
právo zpětného prodeje	0%
koupě na zkoušku	0%
výhrada lepšího kupce	0%
výhrada lepšího prodejce	0%
cenová doložka	0%
měnová doložka	25%
zákaz dalšího vývozu	25%
ujednání o omezení prodeje	25%
smlouva o výhradním prodeji	25%

#### 4.2.5 Výhody a nevýhody vedlejších ujednání

V posledních dvou otázkách jsem se ptala na výhody a nevýhody, které advokáti spatřují všeobecně u vedlejších ujednání. Bohužel toto nevyplnili všichni, ale i z toho mála bych se pokusila o tato shrnutí:

##### A, Výhody

- 1, umožňují smluvním stranám větší právní jistotu a ochranu
- 2, přínosné hlavně u větších a komplikovanějších smluv
- 3, respektují individuální potřeby smluvních stran
- 4, často jsou využívány jako zajišťovací prostředek
- 5, lépe a relativně komplexně zajistí smluvním stranám jejich vzájemná práva a povinnosti

## B, Nevýhody

- 1, roztržitost a nedostatečnost právní úpravy
- 2, malá známost a nezájem v rámci běžného povědomí občanů o jejich existenci a možnosti uplatnění, ale i dojem, že může být nevýhodné
- 3, jsou kladeny vysoké nároky na určitost, jasnost a specifičnost obsahu ve smlouvě
- 4, při špatné formulaci ve smlouvě mohou právní vztah zkomplikovat
- 5, v případě sporu nastává zdlouhavé řízení a málo reálně vymahatelné

## 4.3 Závěr

V rámci dotazníkového šetření bylo prostřednictvím elektronické pošty osloveno celkem 296 advokátních kanceláří, z nichž odpovědělo 16,9 %. Podíl dotázaných, kteří na zasláný dotazník reagovali není nikterak vysoký. Tento fakt může být částečně odrazem poměrně velké pracovní vytiženosti advokátů a možná i neochoty poskytnout informace k danému tématu. Je to škoda, vzhledem k tomu, že právě praktické zkušenosti a příklady z praxe mohou být většinou největším přínosem prací tohoto typu. Toto číslo považuji i přesto za velký úspěch! Chci tady ještě jednou poděkovat všem, kteří mi odpověděli. Každému z nich jsem odeslala zpracování svých výsledků jako své poděkování. Vzhledem k neúplnosti některých vyplněných dotazníků, mohlo být nakonec ke konečnému zpracování použito 12,2% odpovědí. Jsem si vědoma toho, že na významné závěry je tento soubor příliš malý, nicméně alespoň k orientačnímu přehledu použití vedlejších ujednání v praxi dostačující.

Z dotazníkového šetření vyplývá, že v měsíci říjnu 2004 bylo uzavřeno 72,7 % kupních smluv dle občanského práva, 26,6% dle obchodního práva a 0,7% dle mezinárodního práva. Na jednu smlouvu připadlo 0,46 vedlejších ujednání. Největší zastoupení z vedlejších ujednání měla výhrada vlastnictví (u občanského i u obchodního práva). Odůvodňuji to tím, že je to nejlépe propracovaná ochrana vlastníka a široké veřejnosti, nejznámější z vedlejších ujednání.

Pro mou další právní praxi mi tato kapitola rigorózní práce přinesla obrovské a nezapomenutelné poznatky, a zároveň i potvrdila má slova z úvodu, že vedlejší ujednání jsou nesmírně důležitá v praktickém životě. Jejich význam spatřuji především v tom, že se v nich projevuje nápaditost a pestrost jednotlivých kupních smluv. Ovšem hodně

překvapivý byl pro mě samotnou fakt, že je advokáti využívají v praxi až tak často, přes všechny výše vzpomenuté negativní stránky a ne zcela vyhovující právní úpravu. Předpokládala jsem, že toto konečně číslo bude podstatně nižší.



## 5. POHLED NA PRÁVNÍ ÚPRAVU

*Legem breve esse oportet, quo facilius ab imperitis teneatur.*

*Zákon musí být stručný, aby si jej nezkušení snadněji zapamatovali. (Seneca)*

### 5.1. Zhodnocení současné právní úpravy

#### 5.1.1. Zhodnocení právní úpravy kupní smlouvy

Současná právní úprava kupní smlouvy je dle mého názoru nelogicky roztržštěná do dvou právních předpisů, kdy jsou právní teorií vymezeny jednotlivé odlišnosti. Někdy to působí problémy samotným českým občanům, natož aby se v těchto rozdílech vyznali cizinci, kteří chtějí uskutečnit v ČR koupi – tedy tak jednoduchý smluvní typ, kterým bez pochyby kupní smlouva je. Současné znění jednotlivých ustanovení je velmi zdlouhavé a nepřehledné. Chybí mi v něm logické rozdělení a označení dílčích nadpisů paragrafů. Mnoho nejasných či zcela neupravených otázek musí být vyvozeno a řešeno právní teorií. Jako zcela nedostatečné se mi jeví upravovat stejně movité a nemovité věci, bez učinění rozdílu spočívajícího v jejich individuálních zvláštnostech. Postrádám i detailnější a přehlednější ustanovení o vadách věci při uzavření klasické smlouvy (tak jak je to učiněno pouze v ustanoveních o prodeji zboží v obchodě). Nejsou zde taky obsažena žádná ustanovení o jednotlivých právech a povinnostech smluvních stran, které si musí každý čtenář odvodit z textu sám.

#### 5.1.2. Zhodnocení právní úpravy vedlejších ujednání

Vedlejší ujednání jsou dle mého názoru v současné podobě upraveny rovněž velmi vágně, neúplně a celkově nedostatečně. Existuje zde roztržštěnost jednotlivých ujednání do dvou právních předpisů. O některých, dnes běžně v praxi používaných vedlejších ujednáních, bychom zmínku v zákoně hledali marně. Právní teorie a názory různých právních odborníků, zabývajících se touto problematikou, dokáží popsat a rozebrat jednotlivé vedlejší ujednání v samostatné práci zhruba v průměru na šest až osm stran textu. Zákon v dnešní podobě upravuje jedno vedlejší ujednání maximálně ve třech

odstavcích, někdy dokonce pouze v jednom a někdy se o konkrétním vedlejší ujednání ani nezmiňuje. To je jenom důkazem toho, jak jsou vedlejší ujednání v zákonné úpravě zanedbávána, a to i přesto, že jsou v praxi velmi potřebná a denně užívána (odkazují v tomto na kapitolu č. 4 „Výzkum četnosti výskytu vedlejších ujednání v advokátní praxi“). Smluvní strany si vše musí samy detailně, jasně a specificky ve smlouvě upravit, aby předešly případným sporům. Taky se mi jeví nelogické zákonné omezení využívat některá vedlejší ujednání pouze na movité věci a nikoli i na nemovitosti. Velké potenciaální možnosti spatřuji proto rovněž v rozšíření znalosti běžných občanů o tyto instituty.

## **5.2 Zhodnocení právní úpravy de lege ferenda**

### **5.2.1 Obecně o návrhu nového občanského zákoníku**

Již od roku 1937 a velmi intenzivně pak od roku 1989 probíhají odborné diskuse o tom, že současný občanský zákoník z roku 1964 je nevyhovující a nedostatečný. Mnoho těchto chyb odstranila klíčová novela č. 509/1991 Sb., ale nepodařilo si ji zdaleka odstranit všechny nesrovnalosti a přežitky předešlého historického období. Práce na tomto novém znění započaly již v roce 1993 a to V. Knappem a K. Plankou. Intenzivní a nepřetržité práce však probíhaly až od roku 2000. Dovršeny byly na sklonku roku 2005, kdy návrh tohoto nového zákona obsahuje 2505 paragrafů rozdělených do pěti částí (obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva, přechodná a závěrečná ustanovení).

Tvůrci tohoto právního návrhu se snažili skloubit mnoho rozličných právních pramenů. Vycházeli především z moderní revize obecného občanského zákoníku z roku 1937, českých právních tradic do roku 1948, z občanských kodexů v evropských státech, právních pramenů Evropské unie. Je nutno říci, že tato jejich práce byla velmi zdlouhavá, náročná a detailní vzhledem k obrovskému množství podkladů.

Hlavní přístupová hlediska, o něž se návrh zákona opírá, jsou konvence, diskontinuita a integrace. Hlavním vytýčeným cílem návrhu bylo vytvořit srovnatelný právní kodex k občanským kodexům evropských států, který by představoval oporu a hlavní pilíř soukromého práva.

Celkově se mi tato právní úprava jeví jako velmi zajímavá a směřující konečně ke stmelení doposud trvajících rozdílů mezi občanským a obchodním zákoníkem. Konečně

budou obecné věci upraveny a sjednoceny jediným zákoníkem pro všechny právní instituty a ne nepřehledně a nesmyslně roztrženy stejné právní instituty do dvou různých systémů s řadou odchylek. Je to obrovský pokrok a převrat v českých dějinách práva, kdy dle mého názoru bude každý právní institut upraven pouze jednou, a to v logickém a systematickém zařazení.

### 5.2.2 Právní úprava kupní smlouvy

Nová právní úprava vypadá velmi pozitivně v tom, že kupní smlouva bude nadále upravena pouze v občanském zákoníku a nikoli i v obchodním. Tomu nasvědčuje i rozsah ustanovení, ve kterých se bude kupní smlouva vyskytovat v § 1742 – 1799, tj. přes 50 paragrafů. Tato úprava vychází z kombinace, jak současných ustanovení občanského zákoníku, tak i ustanovení obchodního zákoníku. Je celá rozdělena do pododdílů: obecná ustanovení, koupě movité věci, zvláštnosti pro koupi nemovité věci. Už samotná forma nové definice představuje sloučení obou současných definic kupních smluv. Obrovskou novinkou je rozdělení předmětu koupě na movité a nemovité věci do samostatných pododdílů díky jejich zvláštnostem. Co se týče kupní ceny je pro ni převzata úprava z obchodního zákoníku, tj. v § 1748 odst. 2 lze sjednat platnou smlouvu i bez určení kupní ceny. U povinností obou smluvních stran bych se snažila stručně formulovat pro lepší přehlednost práva jednotlivých smluvních stran, i když je mi známo, že se jedná o synallgamatické závazky. Ale občanský zákoník by zde měl být proto, aby ho nečetli pouze právníci, ale i obyčejní občané. Právní úprava u těchto povinností přebírá spíše povinnosti smluvních stran, tak jak byly stanoveny v obchodním zákoníku. Osobně se mi velmi líbí nové pojetí práv z vad za věci, kdy konečně je vadné plnění rozděleno na podstatné a nepodstatné porušení smlouvy a jednotlivé nároky jsou přehledně zpracovány pod sebou. Opouští se dosavadní hledisko prekluze práv při opožděném ohlášení vad, což bylo dle mého názoru nesmyslné. Obrovským přínosem je i úprava záruky závady. Zvláštností je na první pohled § 1794 a 1795 nazvaný jako svépomocný prodej, když si ho však blíže přečteme, zjistíme, že je zhruba totožný s § 466 a 467 současného obchodního zákoníku

### 5.2.3 Právní úprava vedlejších ujednání při kupní smlouvě

Vedlejší ujednání v této nové právní úpravě se dostávají do popředí. To jen dokazuje, že si tvůrci návrhu dobře uvědomují jejich obrovský význam a důležitost v dnešní době. V návrhu je vedlejším ujednáním věnován samostatný pododdíl 4, který obsahuje prozatím 18 ustanovení o tomto právním institutu. Návrh věnuje pozornost a právní úpravu těmto vedlejším ujednáním: výhrada vlastnického práva (§1800), výhrada zpětné koupě (§1801-1804), výhrada zpětného prodeje (§1805), předkupní právo (§1806-1809), koupě na zkoušku (§1810 – 1811), výhrada lepšího prodejce (§1812 – 1813), cenová doložka (§1814 – 1816) a jiná vedlejší ujednání obsažená v obecném paragrafu 1817.

Teď se podívejme na navrhované změny proti současné právní úpravě u jednotlivých vedlejších ujednání trochu blíže.

#### 5.2.3.1 Výhrada vlastnického práva

Hodně se diskutuje systematické zařazení tohoto institutu v návrhu připravovaného zákona. Právní veřejnost je rozdělena na dva tábory, kdy jedna skupina v čele s Eliášem zastává názor, že tento právní institut by měl být spíše zařazen v obecných ustanoveních týkajících se nabývání vlastnického práva. Obhajobu svého názoru dokládá tím, že výhradu vlastnického práva lze sjednat i v jiných smlouvách než jenom kupních (např. smlouva o dílo) a svým specifickým způsobem nabývání vlastnického práva jenom modifikuje. Druhou skupinu představují tvůrci návrhu, kteří tento institut zařazují u kupní smlouvy. Já se spíše ztotožňuji s jejich zařazením, jelikož si myslím, že výhrada vlastnického práva je jeden z druhů vedlejších ujednání a bylo by zcela nesmyslné ho zařadit samostatně jinde. Navíc podstata všech druhů vedlejších ujednání spočívá v tom, že svým zvláštním způsobem modifikují určité klasické účinky smlouvy. Tudiž problém by měl spíše znít, zda všechna vedlejší ujednání jsou systematicky vhodně zařazena u kupní smlouvy nebo zda by neměla být řazena všechna společně v určitém pododdílu obecných ustanovení, jelikož dle mého názoru lze tyto vedlejší ujednání použít i u jiných typů smluv.

Další pozoruhodnou novinkou je, že byla odstraněna právní nelogičnost a dvojnázev tohoto institutu v občanském zákoníku a obchodním zákoníku. Měl by být užíván pouze pojem výhrady vlastnického práva a nikoli ještě i výhrada vlastnictví. Výhradou si prodávající vyměňuje vlastnické právo k věci, dokud kupní cena nebude

zaplacená, smlouvou se totiž na kupujícího převádí i vlastnické právo (9). Z toho je jasné vidět, že navrhovaná právní úprava si vzala inspiraci spíše z obchodního zákoníku.

V navrhované právní úpravě už není striktně omezena výhrada vlastnického práva pouze na movité věci, ale obecně lze dovodit, že se bude v praxi běžně používat i na nemovité věci, což je ohromný a velmi vítaný pokrok proti dosavadní právní úpravě. Další podstatnou novinkou je, že si strany okamžik převodu vlastnického práva proti současné právní úpravě budou moci vázat na jakýkoliv dohodnutý pozdější okamžik (než-li jenom předání věci), tzv. rozšířenou výhradu vlastnictví, což v současné právní úpravě šlo sjednat pouze přes obecný paragraf 601. Podpůrně je zde upraveno, že pokud si smluvní strany žádný pozdější okamžik při sjednání výhrady vlastnického práva nezvolí, platí, že jim je, až úplné zaplacení kupní ceny.

#### **5.2.3.2 Výhrada zpětné koupě**

Opět velmi oceňuji, že z textu zákona vymizelo nesmyslné omezení pouze na movité věci. Novinkou oproti dosavadní úpravě je nezczitelnost a nemožnost přechodu tohoto vedlejšího ujednání na dědice, není-li sjednáno mezi smluvními stranami jinak. Další pokrokem je i ustanovení o zlepšení stavu věci kupujícím. Vymizel požadavek na uplatnění tohoto práva prodávajícího v podobě písemné formy. Novinkou jsou i jiné lhůty stanovené pro uplatnění požadavku prodávajícího, a to tři roky pro movitou věc, deset let pro nemovitost, pokud se smluvní strany ovšem ve smlouvě nedohodnou jinak.

#### **5.2.3.3. Výhrada zpětného prodeje**

Tomuto vedlejšímu ujednání je poprvé přidělen samostatný paragraf. V současné právní úpravě tento institut šlo sjednat pouze na základě § 610. Tak jak bylo vymezeno v obecném občanském zákoníku.

#### **5.2.3.4 Předkupní právo**

Návrh právní úpravy zůstal víceméně totožný se současnou právní úpravou. To je důkazem toho, že předkupní právo bylo asi nejlépe rozpracováno ze všech vedlejších ujednání občanským zákoníkem i právní teorií.

#### **5.2.3.5 Koupě na zkoušku**

Je novým právním institutem v návrhu občanského zákoníku. Proti současné právní úpravě obsažené v obchodním zákoníku je jinak stanovena pouze délka zkušební doby – u movitých věcí 14 dní a u nemovitých věcí až jeden rok, pokud ovšem není dohodnuto jinak. Ostatní právní úprava zůstala zachována.

#### **5.2.3.6 Výhrada lepšího kupce**

Tento institut je zcela nově upraven v návrhu a doposud jsem se s ním setkala pouze v odborné literatuře a obecném občanském zákoníku. Svědčí to o skvělém přístupu nekopírovat pouze staré věci, ale nový zákon připravit už i z pohledu nových změn, jejichž potřeba právní úpravy se během času postupně vyvinula. Je to i důkazem toho, že nový zákon bude aktuální vzhledem k požadavkům moderní doby.

#### **5.2.3.7 Cenová doložka**

Toto vedlejší ujednání je v současné době upraveno pouze v obchodním zákoníku a já sama do budoucna oceňuji sjednocení všech vedlejších ujednání pouze do jednoho právního předpisu, tj. v jednom novém občanském zákoníku jako jediném komplexním kodexu soukromého práva. Jinak právní úprava tohoto právního institutu vychází z dnešního obchodního zákoníku.

#### **5.2.3.8 Jiná vedlejší ujednání**

Tento paragraf zůstal zachován ve zhruba stejné podobě. Novinkou je pouze to, že se odstranil požadavek písemné podoby pro tato jiná vedlejší ujednání. Neznamená to však, že smluvní strany si v rámci své právní jistoty nemohou sjednat i tyto vedlejší ujednání v písemné smlouvě. Naopak. Vždy, pokud předmětem kupní smlouvy bude nemovitost, tak budou muset učinit. Výhodou tohoto ustanovení zůstává možnost dalšího rozvoje všech vedlejších ujednání, jakožto i vznik nových právních institutů v této oblasti s ohledem na změny, které budou probíhat ve společnosti v budoucnu.

### 5.3 Závěr

Práce na nové právní úpravě byly velmi náročné vzhledem k mnoha podkladům, z kterých nový kodex vychází, stanovení hlavních cílů a idejí, uspořádání jednotlivých hlavních bodů a následně podřazení všech starých, ze zahraničních právních pramenů převzatých nebo zcela nových právních institutů. Navíc se musela odstranit řada nesmyslných a nelogických právních pojmů, přehledně rozřídít jednotlivé právní instituty ze dvou kodexů, zlepšit funkčnost a využitelnost některých institutů a odstranit mnoho dalších nepředstavitelných problémů, které se v této souvislosti s jejich prací vyskytly. Jednoznačně můžeme shrnout, že se jednalo o časově velmi náročnou práci, při které bylo vynaloženo nemalé úsilí, ale výsledek je velice zajímavý a komplexně a logicky uspořádan. Ale určitě tvůrcům tohoto návrhu jejich trpělivost a pečlivost přinese zasloužené ovoce v podobě schválení jejich dlouho připravovaného návrhu. Dle mého mínění se snažili podat co možná nejkomplexnější, nejmodernější a nejdetailnější právní úpravu v současné Evropě.

Některé pasáže textu kupní smlouvy a vedlejších ujednání připomínají obecný občanský zákoník z roku 1811, přizpůsobený současným právním podmínkám. To je velice příznivé, jelikož tato první kodifikace byla velmi populární a u některých právníků je velmi vysoce ceněna pro svůj skvělý obsah dodnes. Jiné části vycházejí z řešení podobných situací z obecných kodexů soukromého práva využívaných v Evropě, ale mnohé ustanovení již obsahují i to nejnovější z trendu vývoje evropského práva, tj. směrnic a nařízení Evropské unie (např. spotřebitelské smlouvy).

Obecně lze říci o navrhované úpravě kupní smlouvy, že konečně sjednocuje tento smluvní typ do jednoho zákona a odstraňuje tím její nepřehlednou a nesmyslnou roztržitost do dvou zákoníků, což je velmi logické a systematické. Tvůrci se snažili vyjít z obou dosavadních právních úprav a vytvořit pouze jednu tak, aby fungovala jak na kupní smlouvy uzavírané mezi nepodnikateli, tak i samostatnými podnikateli, což je obrovský přínos pro české právo.

Co se týče obecně vedlejších ujednání myslím si, že nová právní úprava je velmi pokroková. Snažila se o komplexní vymezení a úpravu dosud všech známých a v praxi běžně používaných vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Návrh tedy sjednocuje dnešní roztržitost vedlejších ujednání podobně jako samotnou kupní smlouvu už pouze do jednoho zákona, a to občanského zákoníku. Toto logické sjednocení je velkým přínosem

pro orientaci a zlepšení dosavadní nepříznivé situace. Nicméně nadále zůstává zachován pouze jejich demonstrativní výčet a v závěru obecný paragraf. Toto je mnou velmi vítáno, jelikož nikdo neví, jaká další nová vedlejší ujednání vzniknou a jak se budou vyvíjet v budoucnu. Je velmi důležité poznamenat, že navrhovaná právní úprava definitivně odstranila pochybnosti a rozporné názory právnické veřejnosti na často zpochybňované a vytýkané záležitosti týkající se jednotlivých vedlejších ujednání. Osobně bych ale uvítala i právní úpravu mnoha dalších skutečností v ustanoveních u jednotlivých vedlejších ujednání, na které není v právní teorii stejný názor, jako např. přechody vedlejších ujednání.

Jsem sama velmi zvědavá, jaká podoba občanského zákoníku nakonec nabude účinnosti, jak se osvědčí v praxi a co dalšího vznikne jako potřeba v budoucnu upravit v důsledku nepřetržitého a rychle se ubíhajícího vývoje celé společnosti. Ale sama jsem této nové, lepší a logičtější právní úpravě nakloněna a dovoluji si hrdě říci, že je přes velmi bouřlivý vývoj na našem území konečně srovnatelná se světovými právními úpravami evropských států, které se začínaly formulovat již na počátcích 19. století. Mé obavy pouze pramení z právního řádu Evropské unie, kde probíhají myšlenky o postupném sjednocování všech odvětví práva a tedy i občanského. Takže bude zajímavé tento světový trend a vývoj v budoucnu sledovat. Dle mého názoru je nutno vzhledem k ustanovením kupní smlouvy říci, že autoři tohoto návrhu zcela splnili svůj cíl vytyčený v důvodové zprávě k tomuto návrhu.

Jedním ze základních principů života je pohyb a vývoj. Vývoj lidské společnosti je nezadržitelný, nese sebou neustále vznikající nové změny. A každá oblast lidské činnosti reaguje a odráží tyto neustále se měnící poměry a tím jde velmi rychle kupředu. Nový návrh občanského zákoníku je jen živým důkazem toho, že tento závěr platí i pro právní obor, který nezůstává strnule na jednom schváleném zákoně, který se pouze novelizuje, ale nyní ho i kompletně přepracovává do lepší a funkčnější podoby dějin, který odpovídá požadavkům současné společnosti.



## ZÁVĚR

*Reprobare non possum semel probatum. (Scaevola)*

*Nemohu odmítnout, co jsem jednou schválil.*

Bez nadsázky lze říci, že kupní smlouva je pomalu tak stará jako lidstvo samo. Vznik člověka je spojený s jeho sebeuvědoměním a veškerá jeho činnost je od prvopočátku zaměřena k uspokojování jeho potřeb. Po naplnění jeho základních potřeb rostly však i jeho touhy. Velmi zjednodušeně: právě jeho touhy posouvaly dějiny lidstva kupředu. Člověk často chtěl (ne-li většinou) něco jiného, než co mu patřilo. To byl kromě jiného prvopočátek obchodování. A tak koupě – prodej patří odjakživa k člověku a zanikne asi až s lidstvem samým.

Účelem každé smlouvy je vyřešit přání, potřebu či vytyčený cíl bez problému. Maximum problematických situací, ke kterým by eventuálně mohlo dojít, by měl řešit zákon či právní předpis nižší právní síly. Ale je tomu tak vždy? Právní úprava by měla být jasná, jednoznačná, určitá, srozumitelná a spravedlivá pro všechny zúčastněné strany. Kupní smlouvy jsou jedny z nejčastějších smluv vůbec a citlivě se dotýkají jak prodávajícího, tak kupujícího a nakonec každého z nás (chceme-li, či nechceme) nesčetněkrát v našem životě. Ale uvědomujeme si to? I problémy, které mohou nastat?

Každý právní stát má většinou vypracované své vlastní zákony, jejichž původ mnohdy můžeme odvodit už z římského práva, jak jsem se pokusila nastínit v první kapitole. Vývoj prošel mnoha právními úpravami a změnami až do dnešní podoby, ale určitě není ještě u konce. V dnešní i každé příští době se vyskytují či budou objevovat problémy, nedostatky nebo se ustálí nové výhodnější návyky, které bude nutné řešit a vyřešit doplněním, změnou nebo zrušením dosavadní právní úpravy.

Kupní smlouva v dnešním pojetí není vůbec až tak jednoduchá věc, jak by se laikům mohlo zdát. Ve druhé kapitole své rigorózní práce jsem se pokoušela ji začlenit do našeho právního řádu, podívat se na ní z pohledu spotřebitelských smluv, vyčlenit její jednotlivé typy, zachytit její rozdíly od jiných smluv, stručně pojednat o jejím vzniku a formě, přehledně vymezit možné účastníky kupní smlouvy a její podstatné náležitosti a velmi krátce se zmínit o právech a povinnostech smluvních stran, změně a zajištění kupní smlouvy, tak jejím zániku a účelu.

S kupní smlouvou úzce souvisejí vedlejší ujednání jako její možná součást - obsah mé třetí kapitoly. Jejich hlavní podstatou je určitým způsobem modifikovat právní následky klasické kupní smlouvy podle individuálních potřeb smluvních stran. Měly by být vodítkem pro řešení víceméně standardních situací, které v minulosti nastávaly, a proto byly postupně upravovány zákonem. V mnohém jsou však ještě nedořešeny. Mezi hlavními nedostatky dnešní právní úpravy jednotlivých vedlejších ujednání spatřuji především v její roztržitosti a velké stručnosti (o některých vedlejších ujednáních se vůbec nezmiňuje). Z toho vyplývají i vysoké nároky kladené na smluvní strany při uzavírání kupní smlouvy s vedlejším ujednáním – musí se vyjádřit jasně, určitě, přesně specifikovat svá práva a povinnosti a hlavně na nic nezapomenout! Mnohdy je to tvrdý oříšek i pro samotné právníky napsat dobrou kupní smlouvu a předejít tak případným právním sporům. Ta vedlejší ujednání, která jsou obsažena v zákoně, mají i přes svou krátkou úpravu taky nepochopitelné formulace (např. možným předmětem u výhrady vlastnictví a u práva zpětné koupě smí být pouze movitá věc). Dalším velkým nedostatkem se mi jeví jejich malá známost v rámci běžného povědomí o jejich existenci a možnostech uplatnění. Tady spatřuji velké rezervy taky v rozšíření všeobecných znalostí občanů.

Jako součást své rigorózní práce přikládám i malé šetření situace se stavem vedlejších ujednání u kupních smluv uzavíraných na Ostravsku. Z uvedených výsledků vyplynulo, že v praxi se téměř nepoužívá (respektive v říjnu 2004 se nepoužilo) institut výhrady lepšího prodejce. Zato nejčteněji využívaným vedlejším ujednáním je výhrada vlastnictví. Poměrně často jsou zastoupeny i předkupní právo (jak osobní, tak věcné), cenová a měnová doložka. Hodně překvapivý byl i fakt, že zhruba každá druhá kupní smlouva obsahuje nějaké vedlejší ujednání.

Když jsem si volila toto téma své rigorózní práce, sama jsem netušila, kam mě až dovede. Téma je rozsáhlé obsahem, nesmírně zajímavé svým dosahem. Až lituji, že je tak omezen počet stran. Při studiu této problematiky jsem narazila na množství ještě nedořešených problémů, ale toto existuje snad ve všech oborech lidské činnosti.

*Nec scire fas est omnia. (Horatius)*

*Není nám dovoleno všechno vědět*

## POUŽITÁ LITERATURA

### A) Knihy

1. Bartošek, M. *Encyklopedie římského práva*. 2. vyd. Praha: Academia, 1994.  
ISBN 80 – 200 – 0243 – X
2. Blaho, P. a kol. *Základy římského práva*. 1. vyd. Bratislava: MANZ a vydavatelské oddelenie Právnickej fakulty UK, 1997. ISBN 80 – 85719 – 07 – X (80 – 7160 – 086 – 5)
3. Fessler, V. *Kupní smlouva a smlouva o dílo v otázkách a odpovědích*. 1. vyd. Krnov: KONZULEX, 1992. ISBN 80 – 85299 – 09 – 7
4. Fiala, J. *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita, 2002.  
ISBN 80 – 210 – 2793 -
5. Fiala, J. a kol. *Lexikon Občanského práva*. 2. vyd. Ostrava: Sagit, 2001.  
ISBN 80 – 7208 – 237 – X
6. Holub, M. a kol. *Občanský zákoník*. 9. vyd. Praha: Linde, 2002.  
ISBN 80 – 7201 – 336 – X
7. Holub, M. a kol. *Občanský zákoník – komentář 2. svazek*. 2. vyd. Praha: Linde, 2003.  
ISBN 80 – 7201 – 406 - 4
8. Holub, M. a kol. *Vzory smluv a podání*. 8. vyd. Praha: Linde, 2003.  
ISBN 80 – 7201 – 438 - 2
9. Jehlička, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 8. vyd. Praha: C.H.Beck, 1994.  
ISBN 80 – 7179 – 797 - 9
10. Kincl, J. a kol. *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 1995. ISBN 80 – 7179 – 031 –1
11. Knappová, M. a kol. *Občanské právo hmotné, svazek I*. 4. vyd. Praha: ASPI, a.s., 2005. ISBN 80 – 7357 – 127 – 7
12. Knappová, M. a kol. *Občanské právo hmotné, svazek II*. 4. vyd. Praha: ASPI, a.s., 2005. ISBN 80 – 7357 – 131 – 5
13. Korbař M. a Pokorný, M. *Majetkoprávní vztahy v běžném občanském životě – právo do kapsy*. 1. vyd. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r.o., 1991. ISBN 80 – 7175 – 043 – 3
14. Madar, Z. a kol. *Slovník českého práva A – O*. 2. vyd. Praha: Linde, 1999.  
ISBN 80 – 7201 – 150 – 2
15. Madar, Z. a kol. *Slovník českého práva P – Z*. 2. vyd. Praha: Linde, 1999.  
ISBN 80 – 7201 – 150 – 2

16. Marek, V. a kol. *Historie: Právěk a starověk 1*. 1. vyd. Praha: Scienta, spol. s r.o., 1995. ISBN 80 – 85827 – 95 - 6
17. Nesnídal, J. a kol. *Lexikon obchodního práva*. 2. vyd. Ostrava: Sagit, 2001. ISBN 80 – 7208 – 249 – 3
18. Plecítý, V. – Kocourek, J. *Občanský zákoník*. 2. vyd. Praha: EUROUNION, s.r.o., 2001. ISBN 80 – 7317 – 004 - 3
19. Rouček, F. a Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému ZÁKONÍKU OBČANSKÉMU, díl IV*. Praha: Linhart, 1936.
20. Rozlivková, L. a Macek, J. *Kupní smlouva mezi podnikateli*. 1. vyd. Praha: PRAGOEDUCA, 1992. ISBN 80 – 900849 – 7 – 4
21. Schelleová, I. a Schelle, K. *Civilní kodexy 1811 - 1950 - 1964*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1993. ISBN 80 – 210 – 0597 – 1
22. Schelleová, I. a Schelle, K. *Vývoj kodifikace občanského práva*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1993. ISBN 80 – 210 – 0546 - 7
23. Štenglová, I. a kol. *Obchodní zákoník – komentář*. 8. vyd. Praha: C.H.BECK, 2003. ISBN 80 – 7179 – 685 - 9
24. Šťovíček, J. a Vrabec, J. *Kupní smlouvy – právo do kapsy*. 1. vyd. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r.o., 2000. ISBN 80 – 7175 – 067 – 0
25. Winterová, A. a kol. *Civilní právo procesní*. Praha: Linde, 1999. ISBN 80 – 7201 – 157 – X

## B) Časopisy

26. Bartoš, A. Vzory právních smluv a podání – kupní smlouva. *Právní rádce*, 1996, č. 6.
27. Baudyš, P. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. *Ad notam*, 1996, č. 1.
28. Bejček, J. Na co myslet v kupní smlouvě. *Právní rádce*, 1993, č. 3.
29. Bejček, J. Výhrada vlastnického práva. *Právní rádce*, 1994, č. 8.
30. Ehlich, S. Předkupní právo – ideály a realita. *Bulletin advokacie*, 1997, č. 2.
31. Eliáš, K. Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. *Ad notam*, 2005, č. 6.
31. Hedrlín, A. převod nemovitostí na základě kupní smlouvy. *Právní rozhledy*, 1998, č. 2.
32. Choděra, O. Kupní smlouva. *Mladá fronta Dnes*, 11.2.1992, č. 35.
33. Choděra, O. Vedlejší ujednání. *Mladá fronta Dnes*, 17.3.1992, č. 65

34. Jehlička, O. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, č. 5.
35. Ježek, M. Bezúplatný převod ( darování ) a předkupní právo dle §140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3.
36. Kanda, A. Obecné principy právní úpravy mezinárodní kupní smlouvy ( K nabytí platnosti Úmluvy OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží v ČSFR ). *Právník*, 1991, č. 5.
37. Kupní smlouva ( šek. ). *Svobodné slovo*, 8.3.1994, č. 54.
38. Lachnit, P. Poznámky k problematice kupní smlouvy podle občanského zákoníku. *DaF*, 1991, č. 1.
39. Lukeš, L. Vklad předkupního práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 1996, č. 3.
40. Mácha, P. Dědění, darování a převádění nemovitostí ( IX. ). *DaF*, 1998, č. 41.
41. Mruzek, K. Výhrada vlastnictví při kupní smlouvě podle občanského zákoníku. *Právní praxe*, 1995, č. 4.
42. Pelikánová, I. koupě na zkoušku z pohledu srovnávacího práva a českého obchodního zákoníku. *Právní rádce*, 1997, č. 12.
43. Podepsat špatnou smlouvu je jako upsat se ďáblu... *Nový byt*, 1997, č. 7.
44. Pohanka, J. Úskalí spojená s úhradou kupní ceny. *Ekonom*, 27.7.2000, č. 30.
45. Pohl, T. Cena jako náležitost smluv uzavíraných podle občanského a podle obchodního zákoníku. *Bulletin advokacie*, 1994, č. 1.
46. Pokorná, J. Několik úvah o předkupním právu k obchodnímu podílu ve společnosti s ručením omezeným. *Právo a podnikání*, 1994, č. 4.
47. Poledne, P. radíme v občanskoprávních věcech – Právo zpětné koupě. *Sondy*, 1998, č. 43.
48. Předkupní právo se neuplatní ( nes ). *Ekonom*, 2000, č. 20.
49. Radíme podnikatelům ( mp ) Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou. *Svobodné slovo*, 10.11.1992, č. 264.
50. Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2006, č. 18.
51. Stuna, S. K některým otázkám předkupního práva spoluvlastníků. *Právní praxe v podnikání*, 1993, č. 2.

52. Svoboda, L. Právo zpětné koupě. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*, 2000, č. 5 .
53. Svoboda, L. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. *Právník*, 2001, č. 10.
54. Vaigert, D. Právní následky porušení „ předkupního práva “ při prodeji akcií na jméno. *Právní rozhledy*, 1999, č. 5.
55. Vašíček, M. Několik úvah o vedlejších ujednáních nejen ve smlouvě o převodu obchodního podílu. *Právo a podnikání*, 1995, č. 4.
56. Vrcha, P. Je spoluvlastník nemovitosti, jehož předkupní právo bylo porušeno, účastníkem řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí? *Bulletin advokacie*, 1999, č. 1.
57. Výhrada vlastnictví ( nes ). *Ekonom*, 26.10.2000, č. 43.

### C) Zákony

58. Návrh nového občanského zákoníku
59. Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb.
60. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.
61. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. – stav k 31.8.2004
62. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. – stav k 1.1.1969
63. Obecný občanský zákoník č. 946/1811 ř.z.
64. Obchodní zákoník č. 519/1991 Sb.
65. Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží č. 160/1991 Sb.
66. Zákon – novela k občanskému zákoníku č. 509/1991 Sb.
67. Zákon o cenách č. 526/1990 Sb.
68. Zákon o cenných papírech č. 591/1992 Sb.
69. Zákon o katastru nemovitostí české republiky č. 344/1992 Sb.
70. Zákon o konkursu a vyrovnání č. 328/1991 Sb.
71. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1991 Sb.
72. Zákon o ochraně spotřebitele č. 634/1992 Sb.
73. Zákon o omezení plateb v hotovosti č. 254/2004 Sb.
74. Zákon o státní památkové péči č. 20/1987 Sb.
75. Zákon o vlastnictví bytu č. 72/1994 Sb.
76. Zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č. 265/1992 Sb.

## **D) Judikáty**

- 77. 30 Cdo 2781/99
- 78. 33 Cdo 237/98
- 79. Rc 2029 Rv I 194/22
- 80. 22 Cdo 114/99
- 81. 29 Odo 43/2001
- 82. 22 Cdo 752/99
- 83. 30 Cdo 437/2003
- 84. 2 Cdon 1356/96
- 85. Jc 19/01 25 Cdo 2169/99
- 86. C 951
- 87. Rc 58/67 4 Cz 126/66
- 88. 22 Cdo 919/2001
- 89. 22 Cdo 1236/2001
- 90. Jc 9/97 3 Cdon 1053/96
- 91. 31 Cdo 2772/2000
- 92. PR 6/1998
- 93. 22 Cdo 1432/2002
- 94. R 4/1992
- 95. Rc 10325 Rv I 1581/29
- 96. 44 Ca 84/1998
- 97. SI (s 588)
- 98. Rc 18/79 3 Cz 7/77
- 99. 1 Cz 93/76
- 100. R 22/75
- 101. R 30/92
- 102. 29 Cdo 2400/98 – 41
- 103. 2 Cdon 1806/96
- 104. Jc 158/98 2 Cdon 235/97
- 105. 29 Cdo 2011/20
- 106. 22 Cdo 981/2001

107. R 15/91
108. Jc 77/98 1 Odon 26/97
109. Rt 1204 Rozhodnutí Kr I 128/33
110. Rc 8669 Rv I 317/28
111. Rc 7437 R I 899/27
112. Rc 11214 Rv I 1138/30
113. 15 Co 790/94
114. Rc 72/02 25 Cdo 2764/99
115. 14 Co 369/94
116. 22 Cdo 1143/2000
117. Rc 3508 Rv I 1739/23
118. I. ÚS 265/98
119. Jc 1/00 2 Cdon 310/96
120. 14 Co 369/94
121. 22 Cdo 831/2000
122. 22 Cdo 446/2002
123. Rc 476 Rv II 47/20
124. Jc 158/98 2 Cdon 235/97
125. 25 Cdo 534/99
126. 2 Cdon 756/97
127. 30 Cdo 194/2002
128. Rc 7846 Rv II 391/27
129. Rc 1507 Rv I 968/21
130. Cpjn 201/2005

#### **E) Internet**

131. [www.pravnik.cz](http://www.pravnik.cz)
132. [www.palladium.cz](http://www.palladium.cz)
133. [www.spotrebitele.cz](http://www.spotrebitele.cz)
134. [www.modus.cz](http://www.modus.cz)
135. [www.tvujdum.cz](http://www.tvujdum.cz)
136. [www.kartoteka.cz](http://www.kartoteka.cz)



137. [www.e-law.cz](http://www.e-law.cz)

138. [www.inex.cz](http://www.inex.cz)

139. [www.business.center.cz](http://www.business.center.cz)

140. [www.businessinfo.cz](http://www.businessinfo.cz)

141. [www.obcanske.juristic.cz](http://www.obcanske.juristic.cz)

142. [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Zachycení historických vlivů na dnešní právní úpravu daných institutů .....	19
Obrázek 2: Zachycení historických vlivů na dnešní právní úpravu vedlejších ujednání .....	20
Obrázek 3: Vznik závazkového právního vztahu .....	24
Obrázek 4: Vlastnosti závazkového právního vztahu .....	25
Obrázek 5: Při nesplnění dané formy vzniká neplatnost právního úkonu .....	32
Obrázek 6: Rozdíl mezi stranami a subjekty kupní smlouvy .....	37
Obrázek 7 Odstoupení od smlouvy .....	54
Obrázek 8: Náležitosti kupní smlouvy .....	60
Obrázek 9: Právní vztah z vedlejších ujednání .....	61
Obrázek 10: Dělení vedlejších ujednání .....	61
Obrázek 11: Podstata výhrady vlastnictví .....	63
Obrázek 12: Podstata předkupního práva s využitím nabídky původního prodávajícího .....	69
Obrázek 13: Podstata předkupního práva s nevyužitím nabídky původního prodávajícího .....	69
Obrázek 14: Porušení povinnosti původním kupujícím a následný nárok původního prodávajícího u osobního předkupního práva .....	72
Obrázek 15: Podstata věcného předkupního práva .....	72
obrázek 16: Porušení povinnosti původním kupujícím a následný nárok původního prodávajícího u věcného předkupního práva .....	73
Obrázek 17: Podstata práva zpětné koupě .....	76
Obrázek 18: Podstata práva zpětného prodeje .....	81
Obrázek 19: Podstata koupě na zkoušku .....	83
Obrázek 20: Podstata výhrady lepšího kupce s rozvazovací podm. - nesplnění podmínky .....	85
Obrázek 21: Podstata výhrady lepšího kupce s rozvazovací podmínkou - splnění podmínky .....	85
Obrázek 22: Podstata výhrady lepšího kupce s odkládací podmínkou - splnění podmínky .....	85
Obrázek 23: Podstata výhrady lepšího kupce s odkládací podmínkou - nesplnění podmínky .....	86
Obrázek 24: Záruka nejnižší ceny .....	87
Obrázek 25: Počet uzavřených kupních smluv podle jednotlivých právních odvětví .....	90
Obrázek 26: Průměrný počet uzavřených kupních smluv na jednoho advokáta za měsíc .....	91
Obrázek 27: Porovnání četnosti výskytu jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených podle občanského práva .....	92
Obrázek 28: Porovnání četnosti výskytu jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených podle obchodního práva .....	93
Obrázek 29: Porovnání četnosti výskytu jednotlivých vedlejších ujednání v kupních smlouvách uzavřených podle mezinárodního práva .....	94

## SEZNAM PŘÍLOH

1. Tabulka stručného přehledu vývoje kupní smlouvy
2. Tabulka stručného přehledu vývoje vedlejších ujednání
3. Časové osy kodifikovaného vývoje kupní smlouvy podle právních odvětví
4. Kupní smlouva z roku 1931
5. Kupní smlouva z roku 1963
6. Přehled rozdílů kupní smlouvy od jiných smluv
7. Kupní smlouva movité věci
8. Kupní smlouva nemovité věci
9. Návrh na vklad do katastru nemovitostí
10. Výpis z katastru nemovitostí
11. Smlouva o budoucí kupní smlouvě
12. Smlouva o advokátní úschově
13. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy
14. Potvrzení o zaplacení kupní ceny
15. Srovnání vedlejších ujednání navzájem
16. Kupní smlouva o koupi věci movité s ujednáním o výhradě vlastnictví
17. Kupní smlouva s dohodou o předkupním právu
18. Kupní smlouva s právem zpětné koupě
19. Žaloba o vydání věci
20. Žaloba o zaplacení ceny koupené věci
21. Dotazník pro advokátní kanceláře – Výskyt četnosti vedlejších ujednání při kupní smlouvě v advokátní praxi

Stručný přehled vývoje kupní smlouvy

Obecný zákoník občanský 946/1811 ř.z.		Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.		Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (původní)	
§ 1053 – 1066 Smlouva tržová		§ 366 – 373		§ 222 – 256	
<b>Právní úprava</b> Definice	Přenechává se věc za určitou částku peněz jiné osobě. Tržová smlouva náleží k právním obvodům nabytí vlastnictví. Nabytí vlastnictví nastává odevzdáním koupenného předmětu. A, musí být: - v hotových penězích (stejná věc ceny a vyšší jako obecná cena) - určitá (určit třetí osobou, skupinou několika osob, vyměněna při dřívějším zoizení, žádná tržní cena = prostřední tržní cena místa a času, kde a kdy má být smlouva splněna) - nesmí být proti zákonu (je-li vyšší než v zákoně, kupující má právo žádat u politického úřadu odškodné) B, které věci smí být předmětem se určuje v pravidlech o smlouvách obecně	Předávající se zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupující se zavazuje jej odebrat a zaplatit ujednanou cenu. A, běžná cena = cena v místě a čase placení B, ---	Z prodávě vnitřní organizací povinnosti prodanou věc kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost věc převzít a zaplatit organizaci její cenu. A, - písemná koncově (výjímky stanoví zvláštní právní předpis) - viditelně označená na předmětu koupě stanovena: dle cenových předpisů, rozpočtem, převná částka, odhad - splatnost PO poskytnutí služby, zálohá, 7denní PO fakturaci B, požadavky na jakost, množství, míru a věhu a odpovídá technickým normám	Prodávajícímu vznikne povinnost věc kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost věc převzít a zaplatit za ul prodávajícímu dohodnutou cenu. A, dohodnutá cena = nesmí být vyšší než cena dle cenových předpisů (nežije-li takto určit, tak odhadem) B, ---	§ 399 – 406
<b>Přechod nebezpečí</b> nahodilé záhry a nahodilého zhoření	Jako u smlouvy smlouvné (držitel až do odevzdání)	Na kupujícího s nabytím vlastnictví, není-li dohodnuto jinak. Nabytí-li vlastnictví dříve než odevzdáním věci, prodávající má práva a povinnosti sbovavatele do odevzdání.	Odpočetnost organizace za poškození, ztrátu, zničení věci kterou od občana převzala	---	---
<b>Práva a povinnosti smluvních stran</b> A, prodávajícího B, kupujícího	A, - povinnost věc pečlivě opatrovat do odevzdání - právo odebrat vydatí věci, nezaplát-li kupující hotově B, - povinen převzít věc ihned (dohodnutý čas) - povinen hotově zaplatit - prodávající odevzdání, kupující ještě nezaplátí = prodáv. na úvěr (vlastnictví přejde odevzdáním věci)	Strany plnit bez zbytečného odkladu, není-li dohodnuto jinak A, právo na odebrání odevzdání, pokud kupující nezaplatí věc B, není povinen zaplatit, dokud si předmět neprohlédne u odevzdání předmětu	---	---	---
<b>Prodejná s odebráním věci</b>	---	Může prodávající předmět uložit na náklad kupujícího ve veřejném skladu, jiného vhodného sbovavatele, po upozornění prodáv. ve veřejné dražbě (u věci rychle záhry i bez upozornění) A, spojeně s odevzdáním - prodávající B, spojeně s odebráním - kupující (i odešlá) ) A, náleží všechny užitéky vyžávané B, nese ztrátu, pokud oběhávání bylo zmařeno	Věs: organizace nárok na náhradu nutných nákladů Ani v dostatečně široké organizace právo na odstoupení od smlouvy	---	---
<b>Náklady</b>	---	---	---	---	---
<b>Koupě budoucích užitéků úhrnem</b> nebo nadějí	Na věc očekávanou se použijí ustanovení o jednání odvětvých (nese nebezpečí, že bude zmařeno, ale nese dostatečné užitéky)	---	---	---	---
<b>Vady věci</b>	---	leda lze užit obecně ustanovení o vadách v § 223 - 238	A, kdy odpovídá organizace za vady a kdy ne B, druhy vad a nároky občanovi z nich plynoucí C, záruční doba D, uplatnění vad	A, prodávající v: 1. povinnost upozornit 2. neupozorní a vyjde nejpozději (nečinně věc neupotřebitelnou) - sleva z ceny 3. neupozorní a vyjde nejpozději (činně věc neupotřebitelnou) - sleva z ceny + právo odstoupit od smlouvy B, právo odstoupit, pokud prodávající upustil a je nepravdivé: - věc má vlastnosti kupujícímu vyžadované - nemá záruční vady C, právo na náhradu nutných nákladů s uplatněním práv z odpovědnosti za vady D, povinnost oznámit bez zbytečného odkladu E, u soudu uplatnit, pokud vyhlá do 6měsíců (3výdání u krmiv, 6výdání u zvířat) od převzetí F, není dotčeno právo na náhradu škody	---
<b>Podpůrné se užije</b>	1. ustanovení o smlouvě smlouvné 2. ustanovení o smlouvách obecně 3. smlouvy odvětvé	---	---	---	---

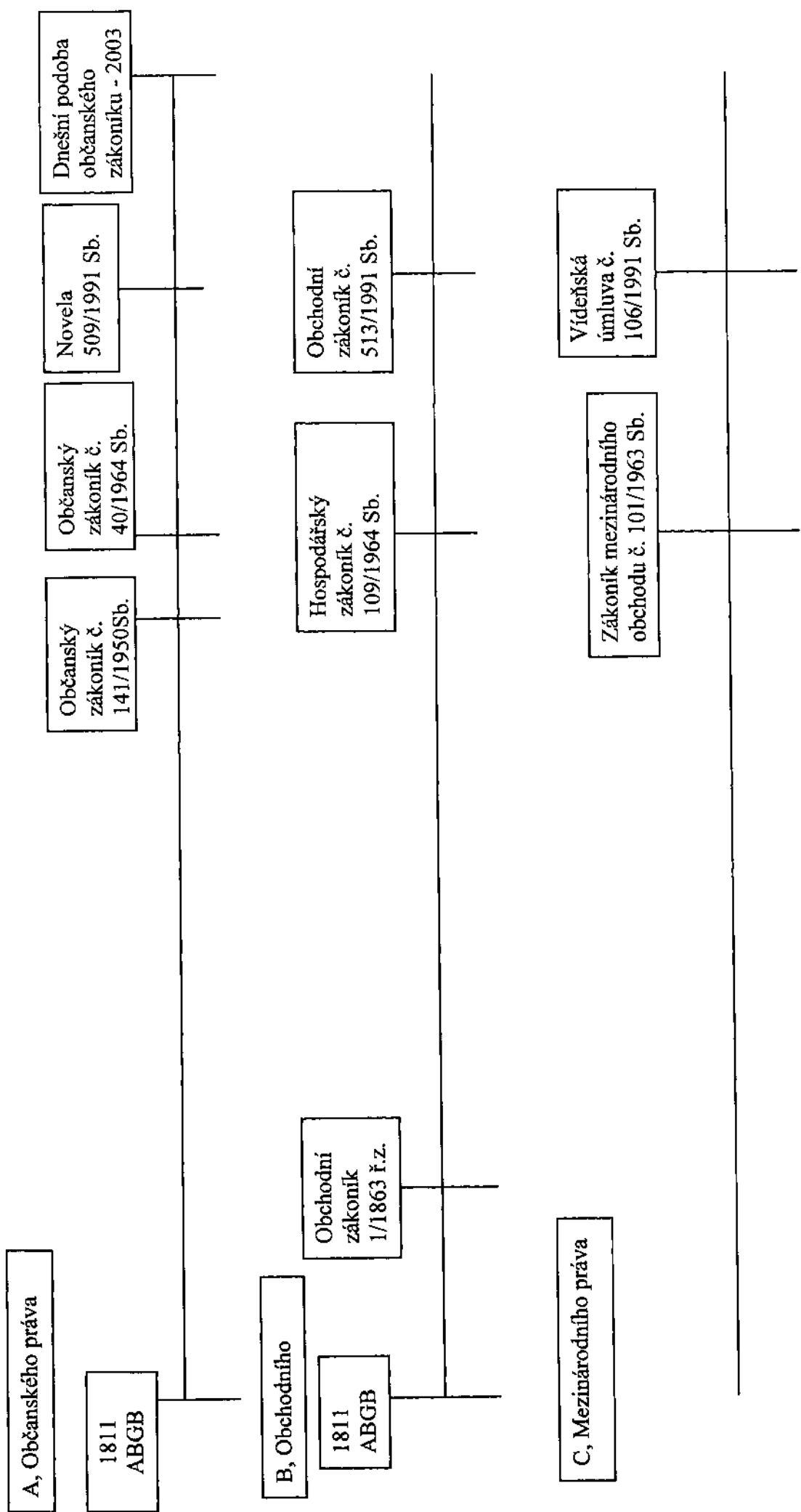
	Novela k Občanskému zákoníku č. 509/1991 Sb.	Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (dnešní)	Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.	Vídeňská úmluva č. 106/1991 Sb.
<b>Právní úprava</b> <b>Definice</b>	§ 588 - 600 Povinnost prodávajícího předmít koupě kupujícímu odevzdat a povinnost kupujícího předmít koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Nemovitosti: písemná forma, vyznačení v evidenci nemovitosti a účinnost nabude registrací státním notářským	§ 588 - 600 Povinnost prodávajícího předmít koupě kupujícímu odevzdat a povinnost kupujícího předmít koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.	§ 409 - 470 Prodávající se zavazuje dodat kupujícímu množství věcí (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	Čl. 1 - čl. 101 Vymezuje na které smluvní strany se vztahuje a co upravuje.
<b>Podstatné náležitosti</b> A, cena B, předmít	A, cenu sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak smlouva neplatná B, ---	Jako u novely 509/1991 Sb.	A, ve smlouvě dohodnutá nebo určen způsob jejího dodatečného určení nebo bez určení, je-li to vůle stran a pak (dohodnutou, za prodej zboží obvyklého nebo srovnatelného v době uzavření smlouvy) B, dodat zboží v množství, jakosti a provedení určené ve smlouvě (jinak pro stanovený úhel ve smlouvě nebo šité) ke kterému se zpravidla užívá)	A, dohodnutá ve smlouvě B, nepoužijí se ustanovení na koupi: - zboží pro osobní potřebu, potřebu rodiny nebo domácnosti, ledaže to prodávající nevědí, že je to k tomu účelu na dražběch - při výkonu rozhodnutí - cenových papírů nebo peněz - loží, člunů, vlnášeďel nebo letadel - elektrické energie Smlouvy o dodávce zboží, které má být vyrobeno nebo vytvořeno se považují za smlouvy o koupi zboží, ledaže strana, která zboží objednává se zavazuje dodat později část věci nutných pro její výrobu či zhotovení.
<b>Přechod nebezpečí</b> <b>nahodilých rizik a</b> <b>nahodilého zhoršení</b>	Jako u 141/1950 Sb.	Jako u novely 509/1991 Sb.	Jako 106/1991 Sb.	při převzetí zboží nebo neudání-li věst, kdy mu je určeno nakládat se zbožím - zboží je v době prodeje přepravováno-uzavřením smlouvy A, -povinnost dodat zboží ( včetně určeného místa a času) -povinnost předat doklady -povinnost převézt vlastnické právo - nároky prodávajícího při porušení smlouvy kupujícím B, -nároky kupujícího při nesplnění některé z povinností prodávajícího -povinnost zaplatit kupní cenu -povinnost převézt doadávku
<b>Práva a povinnosti</b> <b>smluvních stran</b> A, prodávajícího B, kupujícího	Jako u 141/1950 Sb.	Jako u novely 509/1991 Sb.	Jako u 106/1991 Sb., ale i 101/1963 Sb.	A, -povinnost dodat zboží ( včetně určeného místa a času) -povinnost předat doklady -povinnost převézt vlastnické právo - nároky prodávajícího při porušení smlouvy kupujícím B, -nároky kupujícího při nesplnění některé z povinností prodávajícího -povinnost zaplatit kupní cenu -povinnost převézt doadávku
<b>Prodlení s odcizením</b> <b>věci</b>	Jako u 141/1950 Sb.	Jako u novely 509/1991 Sb.	Jako u 106/1991 Sb.	Kupující v prodlení se zaplacením ceny nebo převzetím zboží je prodávající oprávněn učinit opatření přiměřená okolnostem k uchování zboží (zadržovat do uhrazení přiměřených nákladů)
<b>Náklady</b>	Jako u 141/1950 Sb. Jako u 141/1950 Sb.	Jako u novely 509/1991 Sb. Jako u novely 509/1991 Sb.		
<b>Koupě budoucích</b> <b>užitků úhrnem nebo</b> <b>naštějí</b>	Jako u 407/1964 Sb.	Jako u novely 509/1991 Sb.	- podoba s 101/1963 Sb. i 106/1991 Sb. - co je vada a co není - dělení na právní a fyzické vady - za které vady a za které nikoli odpovídá prodávající - zjištění a oznámení vad kupujícím - nároky kupujícího z vad zboží	-co je vada a co nikoli -zjištění a oznámení prodávajícímu -nároky kupujícího
<b>Vady věci</b>				
<b>Podpůrně se užívá</b>				

# Stručný přehled vývoje vedlejších ujednání

Obecný zákoník občanský 946/1811 ř.z.		Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.	
§ 1067 - 1068		§ 374 - 381	
Právní úprava Výhrada vlastnictví		§ 374 - vlastnictví k prodané věc novitě přejít na kupujícího až po zaplacení kupné ceny - písemná forma - neb. nah. zkázy a nah. zhoršení přechází odevzdáním věci, není-li dohodnuto jinak	
Předkupní právo	<p>§ 1072 - 1079</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kdo prodá věc s výhradou, že mu kupec má nabídnouti výkup, kdyby ji chtěl opět prodati</li> <li>- zpravdiva osobním právem, zápisem do veřejných knih přiměřeno ve věcné právo</li> <li>- oprávnění nelze převést na dědice ani 3 osobu</li> <li>- oprávnění do 24h. novitě, 30dní nemov. věci vykoupiť; po ukotvení nabídky pak zánik práva</li> <li>- soudní drahby oprávněná osoba, ve veřejných knihách, zvlášť obesílána</li> <li>- oprávněn povinen zaplatit celou cenu 3 osobou nabídnoutou (nemůže-li splnit další podmínky ani je vyrovnat odhadní cenou, nelze právo vykonat)</li> <li>- na jiné způsoby zřízení ho lze vztáhnouti, jediné zvláštní úmluvou</li> <li>- nenabídne-li povinný výkup, ruší za škodu (u věcného práva lze věc požadovat od 3 osob)</li> </ul>	<p>§ 375 - 380</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne k výkupu, kdyby ji chtěl prodati</li> <li>- lze smluvit pro jiný případ zřízení než prodejem</li> <li>- osobní (povinnosti jen účastník smlouvy), věcné (i na právní nástupce povinného, na nabyvatel domáhat přenechání věci nebo zachování práva dle toho zda byla věc zřízena způsobem ve smlouvě nebo jiným)</li> <li>- oprávnění nepřechází na dědice ani 3 osobu</li> <li>- vyplátí mov. věc do 8dní, nem. do 30 dní po nabídce, jinak právo zanikne</li> <li>- nabídka zahrnuvat všechny podmínky, u nem. být písemná</li> <li>- musí zaplatit cenu nabídnoutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak</li> <li>- nemůže-li vykoupiť ani splnit podmínky vedle ceny ani je vyrovnat odhadní cenou, právo zanikne</li> </ul>	
Právo zpětné koupe	<p>§ 1068 - 1070</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- právo prodávána věc zase vyplatiti (prodávat vrátí kupní peníze, kupce věc v nezhoršeném stavu a obě strany užijí)</li> <li>- zlepš.-li kupce věc, nárok na náhradu (ručí za a změnání hodnoty jeho zavazutím nebo zmařením vrácením)</li> <li>- jen u nemovitosti</li> <li>- prodávat má doživotně oprávnění (nelze převést na někoho jiného)</li> <li>- složeno právo do veřejných knih, povinnost lze žádat i na 3 osobě</li> </ul>		
Právo zpětného prodeje	<p>§ 1071</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- právo kupce věc prodávati nazpět prodati</li> <li>- podmíně se užijí ustanovení o právu zpětné koupe</li> </ul>		
Koupe na zkoušku	<p>§ 1080 - 1082</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ujednána pod podmínkou závětku na libovůli kupce, že zboží schválí (v pochýbnostech je odkládac), kupce není před schválením koupi vázán, prodávat přetavá být vázán, když kupce nezá schválení do uplynutí zkušební doby</li> <li>- byla-li věc odevzdána ke zkoušení či prohlédnutí, platí mlčení kupce za schválení</li> <li>- zkušební doba dní 3 dny u mov. a 1rok u nem. věcí, nedohodli-li se jinak</li> </ul>		
Výhrada lepšího kupce (výhrada výhodnějšího prodeje)	<p>§ 1083 - 1085</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prodávat, přihlídat-li se v určité době lepší kupce, je oprávněn tomuto dát přednost</li> <li>- koupenná věc nebyla odevzdána odsunutí ukotvení smlouvy do splnění podmínky</li> <li>- koupenná věc byla odevzdána, je kupní smlouvy sjednané (splněním) podmínky se rozváže a vyrovnají se užijíky)</li> <li>- není-li dohodnut čas, platí jako u koupi na zkoušku</li> <li>- zda je druhý kupce lepší posoudí prodávat</li> </ul>		
Příkaz k prodeji	<p>§ 1086 - 1088</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odevzdá-li někdo svou movitou věc někomu jinému na prodej za určitou cenu s výhradou, že mu má příjemce ve stanovené době buď dát určený kupní peníze nebo vrátiti věc</li> <li>- před uplynutím doby není oprávněn odevzdávající požadovat věc nazpět</li> <li>- po stanovenou dobu je odevzdávající vlastníkem</li> <li>- příjemce ručí za škodu způsobenou svým zavazutím a nahradí se mu jen náklady, které budou na prospěch odevzdávajícího</li> <li>- je-li nemovitost věcí, není určena cena nebo platební lhůta, považuje se příjemce za zmocněnce</li> <li>- nelze požadovat věc na 3 osobě, která ji, posvým způsobem přivedla od příjemce na sebe</li> </ul>		
Ujed. o zához. dní. výt.			
Ujed. o omez. prodaje			
Prodej soudní	<p>§ 1089</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- platí předpisy o smlouvách, smlouvě smíšené a tržové</li> </ul>		
Smlouva o výhrad. prodeji			
Jiná vedlejší ujednání		<p>§ 381</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mají povahu podmínek a výhrad, připouštějí zápis právního poměru založeného kupní smlouvou</li> <li>- zrušují za 10let</li> <li>- nepůsobí proti dědicům</li> </ul>	

Obč. zák. (původ)	Novela k Občanskému zákoníku č. 509/1991 Sb.	Občan. zák. (dnešní)	Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.	Videa. uml. 106/1991 Sb.
Právní úprava	§ 601 - 610	§ 601 - 610	§ 471 - 475	---
Výhrada vlastnictví	<p>§ 601</p> <p>= vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení kupní ceny</p> <p>- jako u 141/1950 Sb.</p>	<p>Jako u 509/1991 Sb.</p>	---	---
Předkupní právo	<p>§ 602 - 606</p> <p>= kdo prodá věc s výhradou, že mu jí kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat</p> <p>- jako u 141/1950 Sb. s rozdíly:</p> <p>a, věcné předkupní právo musí mít písemnou formu, účinnost smlouvy až registrací státním nováčkem a zápis do evidence nemovitosti</p> <p>B, vyplnutí nemovitostí do 2 měsíců po nabídce</p>	<p>Jako u 509/1991 Sb.</p>	---	---
Právo zpětné koupě	<p>§ 607 - 609</p> <p>= kdo prodá movitou věc s výhradou, že má právo žádat vrácení věci do určité doby po koupi, vrátí-li kupujícímu zaplacenou cenu (každá strana má práva a povinnosti, které měla druhá strana z původní smlouvy)</p> <p>- jako u 101/1963 S. rozdíly:</p> <p>vše určena jednotlivě - smlouva o zeizení, kterou bylo porušeno právo je neplatná</p>	<p>Jako u 509/1991 Sb.</p>	---	---
Koupě na zkoušku	---	---	<p>§ 471 - 472</p> <p>= kupní smlouva s podmínkou, že kupující do uplynutí zkušební doby zboží schválí - zkušební doba trvá 3 měsíce od uzavření smlouvy, není-li dohodnuto jinak</p> <p>- a, odkládáci podmínka - nepřevzal-li kupující zboží (zmatek) pokud nesdělí kupující schválení ve zkušební době</p> <p>b, provozavací podmínka - převzal-li kupující zboží (schválí) - písemně kupující neodmítá</p> <p>- kupující nemůže zboží odmítnout, nemůže-li věc vrátit ve stavu v jakém jí převzal</p>	---
Cenová dohoda	---	---	<p>§ 473 - 475</p> <p>= při určité ceně se strany dohodnou, že její výše má být dodatečně upravena s přihlednutím k výrobním nákladům</p>	---
Základ dalšího vývozu	---	---	<p>§ 739 - 741</p> <p>= kupujícímu zakazuje zpětný vývoz koupěného zboží, odpovídá kupující prodávajícímu v případě, že by zboží bylo kýmkoliv vyvezeno ze stanovené oblasti</p> <p>- písemně</p> <p>- kupující nahradit škodu způsobenou porušením povinnosti bez ohledu kdo zboží vyvezl</p> <p>- v pochůbnostech je území státu, kde mělo být zboží prodávajícím odesláno jinak kde má kupující sídlo (bydliště)</p> <p>- § 742 - 743</p>	---
Ujednání o omezení prodeje	---	---	<p>§ 744</p> <p>= prodávající se zavazuje, že nebude určité zboží prodávat určitému okružnímu zákazníkovi nebo do určitého státu nebo jen v omezené míře či podmínkách stanovených ve smlouvě</p> <p>- písemná forma</p> <p>- zánik po dvou letech od dodání zboží nebo porušením smlouvy kupujícím</p>	---
Měnová dohoda	---	---	<p>§ 745 - 749</p> <p>= cena se vezme při určitém kurzu měny, v níž má být závazek plněn ve vztahu k určité jiné měně a dříve po uzavření smlouvy ke změně kurzového poměru obou měn, je dlužník povinen zaplatit částku sníženou (zvýšenou) tak, aby částka v zaplacení měně zůstala nezměněna</p> <p>- jako u 101/1963 Sb.</p> <p>- není-li dohodnuto který kurz, je to státní devizový kurz ve sídlo, kde má dlužník sídlo v době uzavření smlouvy</p>	---
Smlouva o výhradním prodeji	---	---	<p>§ 745 - 749</p> <p>= zavazuje dodávatele, že zboží určené ve smlouvě nebude v určité oblasti dodávat jiné osobě než odběrateli</p> <p>- jako u 101/1963 Sb.</p>	---
Jiná vedlejší ujednání	<p>§ 610</p> <p>= mají povahu výhrad a podmínek připoutávajících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou</p> <p>- jako u 141/1950 Sb. s rozdíly:</p> <p>- písemná forma</p> <p>- zanikají do 1 roku od uzavření smlouvy, pokud je prodávající neuplatnil, rozhodli-li se jinak</p>	<p>Jako u 509/1991 Sb.</p>	---	---

Časové osy kodifikovaného vývoje kupní smlouvy podle právních odvětví





# Kupno-predajná zmluva

Príloha č. 4

RUBRIK

z jednej strany Jozef Č i ž e k

14819

Bratislava, Ružová ul.č. 7.

obyvatel v Račištorfe ako predavač, z druhej strany

Roza H u p k o v á rodená Jakobová

obyvatelka v Račištorfe ako kupca, podpísaného dňa medzi sebou  
uzavreli pri týchto podmienkach:

1. Horemenovaný predavač predáva týmto vecite a  
neodvolateľne na základe dojednania spočítaného pripojeného náčrtu  
nemovitosti v pozemno-knižnej vložke obce  
Račištorf číslo 2699. pod A.I. m.p. čís. 1504/20, stavobný pozemok  
s výmerou 129.3 sish t.j. 465 m<sup>2</sup>

za 4.855 Kčs - h

to je štyritisíceosemstopäťdesiatpäť korún

vyjednanej kúpnej ceny Roze H u p k o v e j rodenej

J a k a b o v e j obyvateľke

v Račištorfe, ktorá tento kúpený majetok za výš označenú kúpnu  
cenu odoberie.

2. Kúpna cena sa vypláti v celosti pri podpíse tejto smlúvy.

3. Táto kúpno-predajná smlúva uzaviera sa bez všetkých tárah a predavač ručí tak za práve vlastníctva, ako i za právo držby odpredaného majetku.

4. Kupec do užitku kúpeného majetku ihneď vstupuje a od toho času snáša všetky štátne, obecné a iné verejné dane, prirášky a poplatky, ktorým tento majetok podlieha.

5. Predavač dovoľuje, aby sa právo vlastníctva v bode 1. označených nemovitosti pozemno-knižnej v prospech kupca vtelilo.

6. Útraty za vyhotovenie tejto smlúvy, jej pozemno-knižného prepisu, ako i poplatok z prevodu snáša kupec

Smlúva táto v slovenskom znení vystavená bola pokonávajúcim stránkam prečítaná, v ich materinskej reči vysvetlená a nimi vlastnoručne podpísaná.

U Račištorfe, dňa 27/11 1937

Kupca: *Jan Červený*  
Predavač: *Jan Červený*

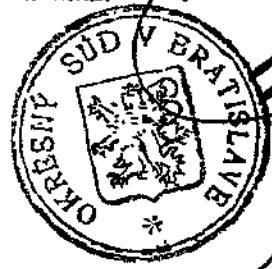


Podľa registra pre overovanie, číslo 0661/31 podpísal  
M. Ulrich Jozef, majiteľ v Bratislave,  
Kurova ul. č. 7

súdu osobne známy, ktorého(jej) osobná totožnosť bola súdnou  
zákonite preukázaná, túto listinu pred súdom, uzrel 1 ~~10~~  
podpis za ~~sa~~ vlastn.

**Súdna kancelária okresného súdu**

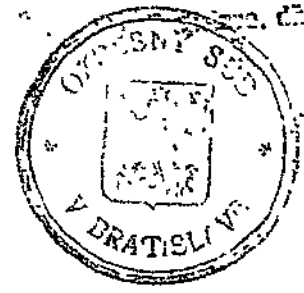
v BRATISLAVE, dňa 18. novembra 1931



*[Handwritten signature]*

Usnesenie č. d. 14819/31  
vo veci v listine tej  
uvádzanej zapísané.

Katolícka odd. gr. súdu  
dňa 21. VII. 1931



*[Handwritten signature]*



Štátna poisťovňa Bratislava - mesto  
v Bratislave

Cd 073

Pr. 61/1963

Príloha č. 5

REGISTROVANE

Príhlasení na vstúbenie pozemkov  
dňa 17. febru. 1963

na štátnom pozemku  
Bratislava - mesto v Bratislave  
BOSIAK NEZAREGISTROVANE  
Právny úkon nemôže nadobudnúť  
oprávnenosť, ak nie je registrovaný

2.4.1963/Pr. 61/1963

Št. Hupková

Kúpno predajná zml.

ktorú uzavreli na jednej strane Vojtech L e d n á r a jeho manželka Agneša rod. F i a l o v á, obyvatelia v Bratislave - Rači, Kirovova ulica č. d. 349 ako predávajúci a na druhej strane nezletilí Alena M á t ť u š o v á a Dušan M á t ť u š, obyvatelia v Bratislave - Rači, Hybešova ul. č. 887 ako kupujúci za nižšie uvedených podmienok. S ohľadom na to, že kupujúci sú nezletilí, pri tomto právnom úkone ich zastupujú ich rodičia Štefan Mátuš, robotník v Závode Juraja Dimitrova a Petronela Mátušová, rodená Hupková, domáca, obyvatelia v Bratislave - Rači, Hybešova ul. č. 887.

I.

Vojtech Lednár a jeho manželka Agneša rod. Fialová /ďalej uvádzané ako predávajúci/ predávajú týmto trvale a neodvolateľne nezletilým Alene Mátušovej a Dušanovi Mátušovi /ďalej uvádzané ako kupujúci/ svoj stavebný pozemok zapísaný v pozemkovej knihe katastrálneho územia Rača vo vložke číslo 1946, parcelné číslo 985/2 o výmere 0,0910 ha, za kúpnu cenu v sume Kčs 12 000,-- slovami Dvadsaťtisíc korún československých.

II.

Kupujúci uvedený stavebný pozemok kupujú za ujednanú kúpnu cenu.

III.

Kúpna cena sa vyplatí po podpísaní tejto kúpno predajnej zmluvy.

IV.

Kúpnu cenu za kupujúcich vyplatia ich starí rodičia, a to Juraj Hupka, robotník na železnici a jeho manželka Rozália rod. Jakabová,

robotníčka - upratovačka v Priemstave, n. p. Bratislava, obyvatelia v Bratislave - Rači, Hybešova č. 887, pričom si vyhradzujú právo užívania pre vlastnú potrebu na kupovanú stavebnú parcelu až do svojej smrti a ďalej po dohode s rodičmi kupujúcich si vyhradzujú pre prípad smrti jedného alebo druhého kupujúceho, že dedičom na kupovanej parcele má byť ten z kupujúcich, ktorý zostane nažive a pre ten prípad, žeby zomreli obaja kupujúci a nemali potomkov, dedičami parcely majú byť ich rodičia Štefan Mátuš a jeho manželka Petronela Mátušová rod. Hupková.

V.

Predávajúci súhlasia s tým, aby kupujúci vstúpili do držby a užívania kupovanej stavebnej parcely dňom 1. decembra 1960 a od tohto dňa znášajú všetky dane, dávky a poplatky.

VI.

Predávajúci ručia za bezbremennosť odpredanej nehnuteľnosti.

VII.

Notársky poplatok z prevodu znášajú kupujúci. Trovy spojené s vyhotovením zmluvy a s jej pozemknižným prevodom znášajú predávajúci a kupujúci v rovnakých čiastkach.

VIII.

Predávajúci dávajú svoj bezpodmienečný súhlas k tomu, aby si kupujúci dali vložiť vlastnícke právo do pozemkovej knihy na seba.

IX.

Zmluvné strany prehlasujú, že sú československí štátni občania, že ich majetok nepodlieha ani výkupu, ani konfiškácii a že proti tomu-

to prevodu niet zákonných prekážok.

V Bratislave dňa 15. decembra 1960.

Predávajúci:

Vojtech Seduší

Hgneša Sedušová r. Fialová

Kupujúci:

Rozália Dupleková r. Jakabová  
Juraj Hryška  
Štefan Matúš

Za malol. Dušana a Alenu

Podľa knihy overovania O 1323, 1324/61 Matúšovcov.

s. Vojtech Seduší, Šofor a manžel.

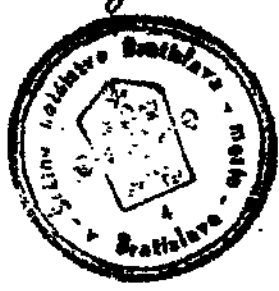
bytom Hgneša Sedušová r. Fialová,  
s. domáca,

bytom v Bratislave - Rača, Kyrkou 349.

Litoko česká totožnosť bola zákonite preuká-  
zaná, podpísal toto listine predštitným notárstvom  
vlastnotne uznal podpis na tejto listine za svoj  
vlastný.

Štátne notárstvo Bratislava-mesto v Bratislave

dňa 7. aug. 1961



Fialová  
Alen. mac.

32 NČ 89/62

Súd schvaľuje kupopredajnú zmluvu v mene malol. Aleny  
a Dušana Matúšových uzavretú pree štátnym notárstvom dňa 7.8.1961  
o kúpe stav. parcely zapísanej xxxxxxxx v poz.knihe kaz.územia  
vo vložke č.1946 parc. č. 985/2 za Kup. cenu 12.000.-Kčs.

Okresný súd Bratislava - mesto odd.32

dňa 9.4.1962

predseda senátu

*[Handwritten signature]*

Uznesením č. d. 673/63

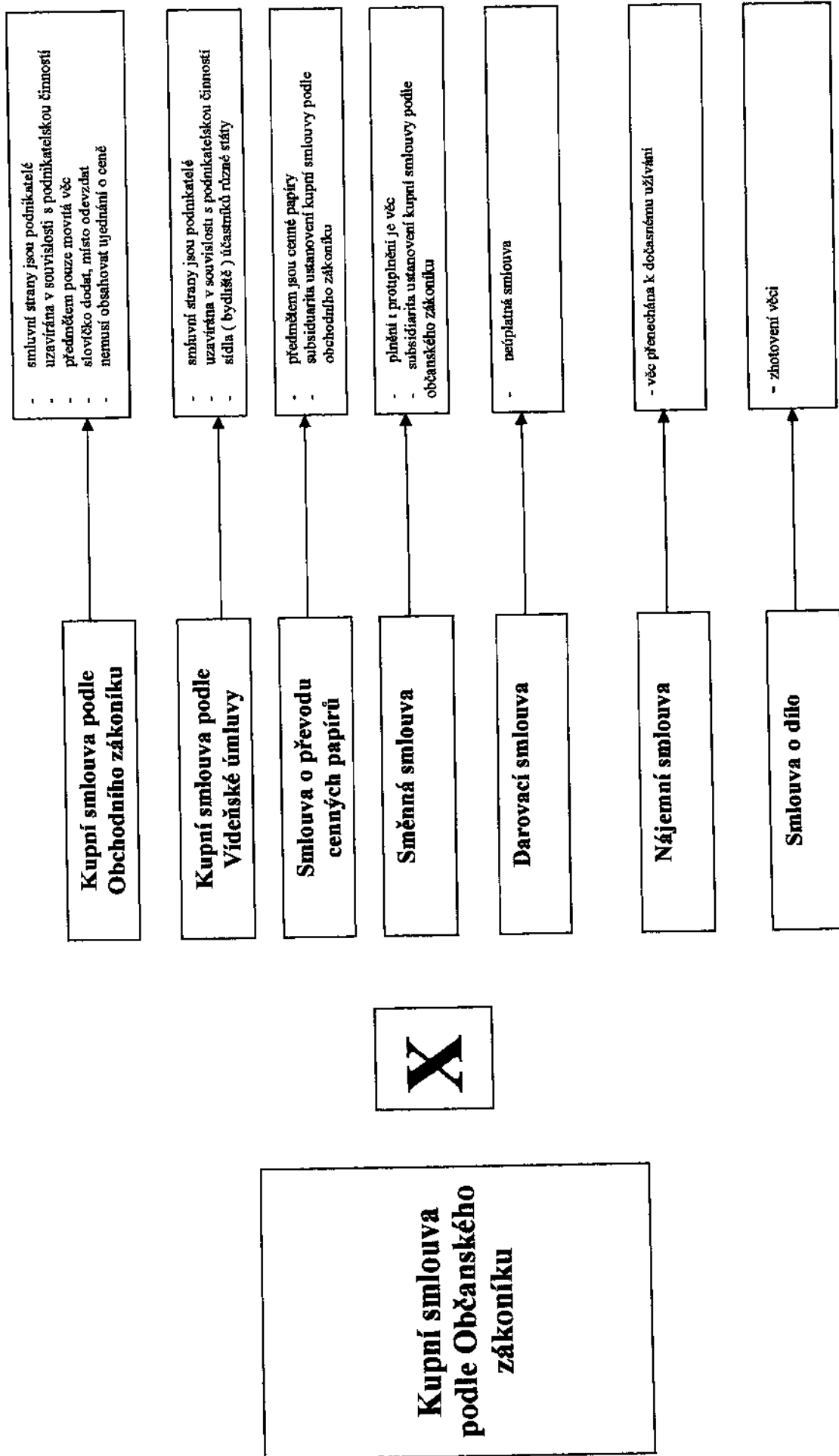
povolání přezeměkných v. z. převedeny  
na vložku v uznesení v. z. z. z. z.

Okresný soud Bratislava-návrh v Bratislava,  
odd. poz knih dňa ~~19. IV. 1963~~

*hoy*



**Přehled rozdílů kupní smlouvy od jiných smluv**





## KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI PSA

( §588 an. Obč. zák. )

**Dne 15.5.2002 uzavřeli:**

Jan Pospíšil

r č 560230/4587

bytem Moravská 45, Ostrava 4, 704 00

**jako prodávající**

**a**

Zuzana Bytstrá

r č 7452/25/4563

bytem Sámova 5, Ostrava 3, 7033

**jako kupující**

tuto

***kupní smlouvu:***

**I.**

Chovatel touto smlouvou za podmínek v ní uvedených prodává dále specifikované štěně kupujícímu a ten ho za dohodnutou kupní cenu 20 000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) kupuje

Specifikace štěněte

Plemeno

Akita – Inu

Jméno psa:	Achiko
Barva:	žlutá, b.zn.
Srst:	krátká
Chovatelská stanice:	Harusaki
Datum narození:	20.2.2000
Tetovací číslo:	1576
Otec:	Beni Maru Tozama – 2xCAC
Matka:	Heichi Almaju – 3xCAC ČR, CAC SR

## II.

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně v celkové výši 20 000,-Kč.

Kupující kupní cenu zaplatit prodávajícímu před podpisem této smlouvy.

Prodávající podpisem této smlouvy převzetí částky 20 000,- Kč potvrzuje.

## III.

Prodávající předal kupujícímu štěně před podpisem této smlouvy.

Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje převzetí štěněte dle čl. I. této smlouvy.

## IV.

Prodávající prohlašuje, že:

- je výlučným vlastníkem štěněte uvedeného v čl. I. této smlouvy
- předává kupujícímu zdravé štěně uvedené v čl.I této smlouvy ve výborném výživném stavu a kondici
- štěně nemá a kupující mu nebyly zatajeny žádné vady, které by bránily zařazení štěněte do chovu
- výše uvedené štěně bylo dne 15.3.2000 a 15.4.2000 odčerveno Drontalem Plus
- výše uvedené štěně bylo dne 15.4.2000 očkováno vakcínou DPHPP – L

## V.

Kupující potvrzuje, že

- byl prodávající, poučen o tom, jak o štěně pečovat, jak ho krmit a vychovávat
- si štěně před odevzdáním řádně prohlédl a seznámil se s jeho stavem
- převzal Průkaz původu psa a Mezinárodní veterinární průkaz

#### VI.

Štěňata od této feny budou zapisována na jméno chovatelské stanice kupujícího nebo ponese název své mateřské stanice

#### VII.

Vlastnické právo ke štěněti a nebezpečí škody na něm přešlo na kupujícího dnem převzetí štěněte.

Kupující bere na vědomí, že od převzetí štěněte za ně odpovídá.

#### VIII.

V případě, že jedna strana poruší ustanovení této smlouvy, je druhá strana oprávněna od smlouvy odstoupit

#### IX.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníku obdrží po jednom.

Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle prosté omylů a tísně, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě, 15.5.2000

-----  
Jan Pospíšil

-----  
Zuzana Bystrá

## KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITOSTI

Kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Eva Krutá

r.č. 655426/8954

bytem Mokrého 5, Ostrava 6, 706 00

**jako prodávající**

a

Martin Brudný

r.č. 450512/8523

bytem Palskovského 5, Ostrava 2, 702 00

**jako kupující**

**takto :**

### I.

Prodávající je dle Smlouvy o převodu nemovitosti RI 1659/1998 kupní ze dne 18.6.1998 výlučný a jediný vlastník nemovitosti, a to

- budovy č.p. 569 umístěné na pozemku parc.č. 965 zastavěná plocha a nádvoří
- pozemku parc.č. st. 965 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m<sup>2</sup>
- pozemku p. par.č.966 zahrada o výměře 852 m<sup>2</sup>

Vše je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě na listu vlastnictví č. 652 pro katastrální území Ostrava, obec Ostrava-Hrabová, okres Ostrava.

## II.

Prodávající prodává nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy kupujícímu a kupující uvedené nemovitosti kupuje do svého vlastnictví, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 780.000,- Kč (slovy sedm set osmdesát tisíc korun českých)

## III.

Kupní cena ve výši 780 000,- bude prodávajícímu uhrazena do pěti dnů od podpisu této smlouvy na číslo účtu 123456789/0800 vedeného u České spořitelny, a s.

## IV.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti např. z titulu užívání 3 osob. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tyto nemovitosti přejímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

## V.

Vlastnické právo k převáděným nemovitostem přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

Správní poplatek za vklad vlastnického práva a daň z převodu nemovitostí budou zaplacený podle zákona.

## VI.

Smluvní strany žádají, aby podle této smlouvy bylo po povolení vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě na příslušný list vlastnický pro okres Ostrava, obec Ostrava - Hrabová, k.ú. Ostrava zapsáno vlastnické právo takto:

V odd. A-LV. Martin Brudný, r.č.450512/8523, bytem Palskovského5,  
Ostrava 2, 702 00 – k celku

V odd. B-LV: nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy

V odd. C-LV: beze změn

V odd. D-LV: bez zápisu

V odd. E-LV: tato smlouva

## VII.

Tato smlouva je vypracována v osmi originálech, z nichž šest bude předáno katastrálnímu úřadu a každá smluvní strana obdrží po jednom exempláři.

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že je sepsána podle jejich svobodné, volné a vážné vůle, nikoli v omylu, tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě, dne 13.6.2004

-----  
Eva Krutá

-----  
Martin Brudný

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj

Katastrální pracoviště Ostrava

### Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Jako účastníci kupní smlouvy podáváme návrh na vklad vlastnického práva dle přiložené kupní smlouvy a žádáme katastrální úřad, aby vklad vlastnického práva povolil a zapsal vlastnické právo na příslušný list vlastnický pro k.ú. Hrabová takto:

V odd. A-LV: Martin Brudný, r.č.450512/8523, bytem Palskovského5,  
Ostrava 2, 702 00 – k celku

V odd. B-LV: nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy

V odd. C-LV: beze změn

V odd. D-LV: bez zápisu

V odd. E-LV: tato smlouva

Za tímto účelem sdělujeme katastrálnímu úřadu, že uvedená kupní smlouva byla uzavřena mezi těmito účastníky:

1. **Eva Krutá**, r.č. 655426/8954, bytem Mokrého 5, Ostrava 6, 706 00 jako prodávající

2. **Martin Brudný**, r.č.450512/8523, bytem Palskovského5, Ostrava 2, 702 00 jako

kupující

V Ostravě, 13.6.2004

-----  
Eva Krutá

-----  
Martin Brudný

Příloha: 5 x kupní smlouva

1x nabývací titul

Poplatek za vklad vlastnického práva zaplacen vylepením kolku v hodnotě 500,- Kč na tomto návrhu.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 09.07.2003 09:43

Okres: 3802 Frýdek-Místek

Obec: 598038 Brušperk

Kat. území: 613380 Brušperk

List vlastnictví: 1050

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Poc

Vlastnické právo

SJM

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
736/1	859	zahrada		zemědělský půdní fond

C Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

F Istina

Kupní smlouva VII 3108/1996 ze dne 2.9.1996, právní účinky vkladu ke dni 23.9.1996

POLVZ:299/1996

Z-400299/1996-802

Pro: ' . . . . .

RČ/IČO:

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
736/1	65800	859

Kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Katastrální úřad ve Frýdku-Místku

Vyhотовeno: 09.07.2003 09:43:05

Vyhotoval: Konířová Jana Ing.

Mízení PÚ: 9986/123 . . . . .

Podpis, razítko:





## Smlouva o budoucí kupní smlouvě

Uzavřená mezi těmito stranami:

**Eva Krutá**

r.č. 655426/8954

bytem Mokrého 5, Ostrava 6, 706 00

**jako budoucí prodávající**

a

**Martin Brudný**

r.č. 450512/8523

bytem Palskovského 5, Ostrava 2, 702 00

**jako budoucím kupující**

**A.**

Budoucí prodávající se zavazuje, že budoucímu kupujícímu prodá:

- budovu č.p. 569 umístěné na pozemku parc.č. 965 zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemku parc.č. st. 965 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m<sup>2</sup>
  - pozemku p. par.č.966 zahrada o výměře 852 m<sup>2</sup>

Vše je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě na listu vlastnictví č. 652 pro katastrální území Ostrava, pro obec Ostrava a okres Ostrava.

**B.**

Budoucí kupující se zavazuje, že v termínu nejpozději do 12.5.2007 výše uvedené nemovitosti koupí a uzavře kupní smlouvu v tomto znění:

**„KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITOSTI**

*Kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:*

**Eva Krutá**

r.č. 655426/8954

bytem Mokrého 5, Ostrava 6, 706 00

**jako prodávající**

*a*

**Martin Brudný**

r.č.450512/8523

bytem Palskovského5, Ostrava 2, 702 00

**jako kupující**

**takto :**

### **I.**

*Prodávající je dle Smlouvy o převodu nemovitosti RI 1659/1998 kupní ze dne 18.6.1998 výlučný a jediný vlastník nemovitosti, a to*

- budovy č.p. 569 umístěné na pozemku parc.č. 965 zastavěná plocha a nádvoří*
- pozemku parc.č. st. 965 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m<sup>2</sup>*
- pozemku p. par.č.966 zahrada o výměře 852 m<sup>2</sup>*

*Vše je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě na listu vlastnictví č. 652 pro katastrální území Ostrava, obec Ostrava-Hrabová, okres Ostrava.*

### **II.**

*Prodávající prodává nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy kupujícímu a kupující uvedené nemovitosti kupuje do svého vlastnictví, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 780.000,- Kč (slovy: sedm set osmdesát tisíc korun českých).*

### **III.**

*Kupní cena ve výši 780.000,- bude prodávajícímu uhrazena do pěti dnů od podpisu této smlouvy na číslo účtu 123456789/0800 vedeného u České spořitelny, a.s.*

#### IV.

*Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti např. z titulu užívání 3. osob. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tyto nemovitosti přejímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.*

#### V.

*Vlastnické právo k převáděným nemovitostem přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.*

*Správní poplatek za vklad vlastnického práva a daň z převodu nemovitostí budou zapláceny podle zákona.*

#### VI.

*Smluvní strany žádají, aby podle této smlouvy bylo po povolení vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě na příslušný list vlastnický pro okres Ostrava, obec Ostrava - Hrabová, k.ú. Ostrava zapsáno vlastnické právo takto:*

*V odd. A-LV: Martin Brudný, r.č.450512/8523, bytem  
Palskovského5, Ostrava 2, 702 00 – k celku*

*V odd. B-LV: nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy*

*V odd. C-LV: beze změn*

*V odd. D-LV: bez zápisu*

*V odd. E-LV: tato smlouva*

#### VII.

*Tato smlouva je vypracována v osmi originálech, z nichž šest bude předáno katastrálnímu úřadu a každá smluvní strana obdrží po jednom exempláři.*

*Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že je sepsána podle jejich svobodné, volné a vážné vůle, nikoli v omylu, tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.*

*V Ostravě, dne*

---

*Eva Krutá*

---

*Martin Brudný*

C.

Tato smlouva o budoucí smlouvě kupní nabývá platnosti a účinnosti uzavřením, tj. podpisem všech zúčastněných stran

Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Jakékoli změny nebo doplnění této smlouvy je možné provést pouze písemnými dodatky, jinak jsou neplatné.

V Ostravě dne 12.5.2006

.....  
budoucí kupující

.....  
budoucí prodávající

## Smlouva o advokátní úschově

Uzavřená mezi:

**JUDr. Martou Kubišovou, advokátkou**  
Se sídlem: Na Pasekách 15, 702 00 Ostrava  
IČ: 55326845  
**na straně jedné jako advokát**

**a**  
**Martin Brudný**

r.č.450512/8523

bytem Palskovského5, Ostrava 2, 702 00

č.ú.:546789123/0100

**na straně druhé jako složitel**

kterou uzavírají podle §56a z.č. 85/1996 Sb. o advokacii, ve znění pozdějších předpisů za přiměřeného použití §51 občanského zákoníku a § 747 a násl. občanského zákoníku.

### I.

Advokát informoval složitela o povinnostech, které mu při úschově vyplývají z právních a advokátních stavovských předpisů upravující opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.

Složitel výslovně prohlašuje, že se v případě dále uvedené částky, určené do úschovy advokáta, v žádném případě nejedná o prostředky, které by měly jakýkoli původ z trestné činnosti.

### II.

Složitel požádal advokáta o přijetí peněz do úschovy za účelem jejich vydání dalším osobám.

Složitel uzavře kupní smlouvu následujícího znění:

**„KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITOSTI**

*Kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:*

***Eva Krutá***

*r.č. 655426/8954*

*bytem Mokrého 5, Ostrava 6, 706 00*

***jako prodávající***

*a*

***Martin Brudný***

*r.č. 450512/8523*

*bytem Palskovského 5, Ostrava 2, 702 00*

***jako kupující***

***takto :***

### ***I.***

*Prodávající je dle Smlouvy o převodu nemovitosti RI 1659/1998 kupní ze dne 18.6.1998 výlučný a jediný vlastník nemovitosti, a to*

- budovy č.p. 569 umístěné na pozemku parc.č. 965 zastavěná plocha a nádvoří*
- pozemku parc.č. st. 965 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m<sup>2</sup>*
- pozemku p. parc.č.966 zahrada o výměře 852 m<sup>2</sup>*

*Vše je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě na listu vlastnictví č. 652 pro katastrální území Ostrava, obec Ostrava-Hrabová, okres Ostrava.*

### ***II.***

*Prodávající prodává nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy kupujícímu a kupující uvedené nemovitosti kupuje do svého vlastnictví, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 780.000,- Kč (slovy: sedm set osmdesát tisíc korun českých).*

### ***III.***

*Kupní cena ve výši 780.000,- byla složena do advokátní úschovy JUDr. Marty Kubišové, advokátky, a to před podpisem této kupní smlouvy.*

*Advokátem pak bude částka uvedená výši 780.000,- Kč poukázána prodávajícímu ve lhůtě do pěti dnů od okamžiku, kdy bude advokátu předložen prodávajícím nebo kupujícím originál této kupní smlouvy s doložkou vkladu a originál výpisu z listu vlastnického, kde bude jako vlastník nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy zapsán kupující.*

*V případě, že vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího proveden nebude a návrh na vklad bude zamítnut, či řízení o vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy bude zastaveno, budou peníze z advokátní úschovy vráceny advokátem na účet kupujícího, a to PO předložením rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva s doložkou právní moci, či rozhodnutí o zastavení řízení o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy, rovněž s doložkou právní moci.*

*Kupující předá prodávajícímu protokol advokáta o přijetí peněz do advokátní úschovy s výše stanovenými podmínkami pro vydání peněz z advokátní úschovy prodávajícímu, a to před podpisem této kupní smlouvy.*

#### **IV.**

*Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti např. z titulu užívání 3. Osob. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tyto nemovitosti přejímá do svého vylučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.*

#### **V.**

*Vlastnické právo k převáděným nemovitostem přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.*

*Správní poplatek za vklad vlastnického práva a daň z převodu nemovitostí budou zaplacený podle zákona.*

#### **VI.**

*Smluvní strany žádají, aby podle této smlouvy bylo PO povolení vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě na příslušný list vlastnický pro*

*okres Ostrava, obec Ostrava – Hrabová, k.ú. Ostrava zapsáno vlastnické právo takto:*

*V odd. A-LV: Martin Brudný, r.č.450512/8523, bytem  
Palskovského5, Ostrava 2, 702 00 – k celku*

*V odd. B-LV: nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy*

*V odd. C-LV: beze změn*

*V odd. D-LV: bez zápisu*

*V odd. E-LV: tato smlouva*

### **VII.**

*Tato smlouva je vypracována v osmi originálech, z nichž šest bude předáno katastrálnímu úřadu a každá smluvní strana obdrží PO jednom exempláři.*

*Smluvní strany PO přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že je sepsána podle jejich svobodné, volné a vážné vůle, nikoli v omylu, tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.*

*V Ostravě, dne*

---

*Eva Krutá*

---

*Martin Brudný“*

### **III.**

Dle čl. II. Výše uvedené kupní smlouvy bylo mezi stranami dohodnuto, že kupní cena ve výši 780.000, Kč bude složena do advokátní úschovy u JUDr. Marty Kubišové před podpisem této smlouvy.

### **IV.**

Složitel prohlašuje, že částka ve výši 780.000,- má být prodávajícímu vydána ve lhůtě do pěti dnů od okamžiku, kdy bude advokátu předložen prodávajícím nebo kupujícím originál této kupní smlouvy s doložkou vkladu a originál výpisu z listu



vlastnického, kde bude jako vlastník nemovitostí uvedených v čl I této smlouvy zapsán kupující

V případě, že vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího proveden nebude a návrh na vklad bude zamítnut, či řízení o vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy bude zastaveno, budou peníze z advokátní úschovy vráceny advokátem na účet kupujícího, a to po předložení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva s doložkou právní moci, či rozhodnutí o zastavení řízení o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy, rovněž s doložkou právní moci

PO předložení výše uvedených listin advokátovi, je advokát povinen vydat peníze ve výši a osobám tak, jak je uvedeno shora, a to ve lhůtě do pěti dnů od předložení příslušných listin

#### V.

Složiteli bylo sděleno, že částku ve výši 780.000,- Kč má poukázat na zvláštní účet advokáta s názvem "Úschov u advokáta" vedený u České spořitelny a s. č.ú 123456789/0800, a to v termínu do deseti dnů od podpisu této smlouvy

V případě, že v termínu do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy nebude částka na výše uvedený účet připsána, pak se smluvní strany dohodly, že se tato smlouva ruší

#### VI.

Advokát se zavazuje, že advokátní úschova bude po celou dobu trvání správy peněz uložena na výše uvedeném zvláštní účtu úschov advokáta a že bude s touto úschovou nakládat pouze v soulad s touto smlouvou

#### VII.

Složitel dává podpisem pod touto smlouvou svolení, aby advokát s peněží v úschově nakládal dle výše uvedeného prohlášení složitele a prohlašuje, že se vzdává dispozičního práva k penězům v advokátní úschově od dne jejich předání

advokátovi ve prospěch advokáta až do jejich vydání. Do dne vydání peněz v úschově příjemci nebo složiteli náleží všechny peníze v úschově složiteli.

### VIII.

Peníze v úschově budou vydání z úschovy bezhotovostním převodem na účet příjemce nebo složitele. Složitel advokátovi písemně sdělí číslo svého bankovního účtu.

### IX.

Složitel prohlašuje, že byl poučen a o podmínkách vedení účtu advokátní úschovy, které jsou stanoveny ve smlouvě mezi bankou a advokátem a tedy zejména, že:

- na účtu úschov advokáta nejsou uloženy peníze jiných osob, než majitele účtu úschov, dispoziční právo k účtu úschov má pouze advokát
- banka nemůže uplatnit ve vztahu k účtu úschov žádné své nároky vůči advokátovi

### X.

Změna obsahu smlouvy je možná pouze písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným advokátem a složitelem.

### XI.

Tato smlouva o advokátní úschově nabývá účinnosti okamžikem složení částky ve výši 780.000,- Kč na výše uvedený účet advokáta, tj. do advokátní úschovy.

V Ostravě dne.....

.....

advokát

.....

složitel

**Potvrzení o uzavření kupní smlouvy**

Potvrzuji, že jsem dnešního dne prodal panu Ivanovi Pyšnému, bytem Polní 35, Ostrava 5, 705 00, televizi značky Philips černé barvy, rok výroby 2000, výrobní číslo 123654, uhlopříčka 53 za částku 10 000,-Kč, která mi byla celá zaplacená při předání televize kupujícím panem Ivanem Pyšným.

V Ostravě, 10.5 2004

Michal Kubiček  
bytem Jarní 45  
Ostrava 5  
705 00

**Potvrzení o zaplacení kupní ceny**

Potvrzuji, že jsem dnešního dne přijal od pana Michala Kubíčka, bytem Jarní 45, Ostrava 5, 705 00, částku 10 000,-Kč jako kupní cenu za televizi značky Philips černé barvy, rok výroby 2000, výrobní číslo 123654, uhlopříčka 53, kterou jsem mu prodal podle Kupní smlouvy ze dne 10 5 2004.

V Ostravě, 10 5 2004

Ivan Pyšný  
Bytem Polní 35  
Ostrava 5  
705 00

## Srovnání vedlejších ujednání navzájem

	Výhrada vlastnictví	Předkupní právo	Právo zpětné koupě	Právo zpětného prodeje	Koupě na zkoušku	Výhrada lepšího kupce	Záruka za nejnižší cenu
<b>Podstata</b>	Modifikace nabytí vlastnictví (zaplacením kupní ceny)	Povinnost kupujícího přednostně věc nabídnout prodávajícímu, rozhodne-li se ji zeříci	Právo prodávajícího žádat koupí věci zpátky, pokud vrátí kupní cenu	Právo kupujícího zpátky prodat věc prodávajícímu	Právo kupujícího do určité doby věc schválit nebo odmítnout	Právo prodávajícího uzavřít novou kupní smlouvu s 3 osobou, nabízející výhodnější podmínky	Právo kupujícího uzavřít novou kupní smlouvu s 3 osobou nabízející nižší cenu
<b>Sjednána ve prospěch</b>	prodávajícího	prodávajícího	prodávajícího	kupujícího	kupujícího	prodávajícího	kupujícího
<b>Dělení</b>	---	osobní a věcné zákonné s smluvní	---	---	---	---	---
<b>Forma výhrady</b>	písemná	písemná	písemná	písemná	písemná	písemná	písemná
<b>Nutné uzavřít do tohoto okamžiku</b>	do předání věci kupujícím	do předání věci kupujícímu nebo do povolení vkladu	předání věci kupujícímu	předání věci kupujícímu	vzruku kupní smlouvy s podmínkou	vzruku kupní smlouvy s podmínkou	vzruku kupní smlouvy s podmínkou
<b>Předmět</b>	jen movité věci	movité i nemovité věci	jen movité věci	movité i nemovité věci	movité i nemovité věci	movité i nemovité věci	movité i nemovité věci
<b>Doba trvání</b>	do zaplacení kupní ceny	dohoda stran, jinak na neurčitou nebo do nabídky (od ní dohoda nebo 8 dní movité a 2 měsíce u nemovité věci)	dohoda stran, jinak do 1 roku od odevzdání věci	dohoda stran, jinak do 1 roku od uzavření výhrady	dohoda stran, jinak do 1 roku od uzavření výhrady (zkušební doba-dohoda stran nebo 3 měsíce od uzavření)	dohoda stran, jinak do 1 roku od uzavření výhrady	dohoda stran, jinak do 1 roku od uzavření výhrady
<b>Hlavní zánik výhrady se snížením účelu výhrady</b>	zaplacením celé kupní ceny	prodávající odmítne vykonat své právo nebo nabídku kupujícího nevyužít či využít	vykonání tohoto práva prodávajícím nebo neuplatněním v době trvání	vykonání tohoto práva prodávajícím nebo neuplatněním v době trvání	zmařením podmínek (neschválením věci kupujícím nebo jeho odmítnutím)	oznámení kupujícímu o lepším kupci	oznámení prodávajícímu o prodejci s nižší cenou

**Kupní smlouva o koupi věci movité s ujednáním o výhradě  
vlastnictví**

Dne 1 5 2005 uzavřeli

Petr Levý, r.č. 510613/0256, bytem Moravská 5, Ostrava 3, 705 00

**jako prodávající**

a

Marcela Velká, r.č. 655315/1245, bytem Sokolská 15, Ostrava I

**jako kupující**

tuto

*kupní smlouvu:*

**I.**

Prodávající je výlučným vlastníkem osobního vozu značky Ford Eskort stříbrné barvy, rok výroby 2005, č. motoru 45632189, č. karoserie 56321-456, SPZ 1T0 44-65

**II.**

Touto kupní smlouvou prodávající prodává osobní automobil uvedený v článku I. kupujícímu a kupující jej od prodávajícího kupuje.

**III.**

Kupní cena za prodej předmětného osobního automobilu byla dohodou smluvních stran stanovena na 450 000,-Kč ( čtyřistapadesát korun českých ).

**IV.**

Kupní cena v plné výši bude kupujícím prodávajícímu vyplacena v plné výši v hotovosti nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy.

#### V.

Účastníci smlouvy se dohodli, že vlastnické právo k předmětu koupě přejde na kupujícího až dnem úplného zaplacení kupní ceny.

#### VI.

Osobní automobil, který je předmětem této kupní smlouvy, byl prodávajícím kupujícímu předán při podpisu této smlouvy.

Kupující podpisem smlouvy potvrzuje převzetí předmětu koupě od prodávajícího.

#### VII.

Kupující prohlašuje, že si předmětný osobní automobil při převzetí prohlédl a seznámil se s jeho stavem.

Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné faktické ani právní vady předmětu koupě

#### VIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží po jednom.

Účastníci smlouvy po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a, že je tato smlouva je projevem jejich vážné, volné a svobodné vůle prosté omylů, tísně a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě, 1 5 2005

-----  
Pavel Levý

-----  
Marcela Velká

**Kupní smlouva s dohodou o předkupním právu  
( §602 an. obč. zák.)**

Dne 20.5 2004 uzavřeli.

Milan Kos, r.č. 560605/2546, bytem Ke kopci 25, Stará Bělá 739 40

**jako prodávající**

**a**

Luděk Vrba, r.č. 540709, bytem Družstevní 32, Brušperk 739 44

**jako kupující**

**tuto**

*kupní smlouvu:*

**I.**

Dostihy s.r.o. je výlučným vlastníkem hnědého dostihového koně jménem Vít, narozeného 25.6 2000 ve stáji Milana Kose, bytem Ke kopci 25, Stará Bělá 739 40.

**II.**

Touto smlouvou Milan Kos prodává uvedeného dostihového koně Vít do vlastnictví Luďkovi Vrbovi a ten ho do svého vlastnictví přijímá a kupuje za dohodnutou kupní cenu 150 000,-Kč ( stopadesáttisíc korun českých ).



### III.

Kupní cenu 150 000,-Kč zaplatil kupující prodávajícímu v hotovosti před podpisem této kupní smlouvy. Převzetí kupní ceny ve výši 150 000,-Kč prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje.

### IV.

Kupující převezme dostihového koně Vítr den po podpisu této kupní smlouvy a prohlašuje, že se před podpisem kupní smlouvy řádně seznámil se stavem prodávané věci.

### V.

Prodávající prodává dostihového koně Vítr s výhradou, že kupující mu ho nabídne ke koupi, kdyby ho chtěl prodat. Předkupní právo se sjednává do doby úmrtí dostihového koně Vítr.

### VI.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží po jednom.

Účastníci smlouvy po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a, že je tato smlouva je projevem jejich vážné, volné a svobodné vůle prosté omylů, tísňe a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě, 20. 5. 2004

-----  
Milan Kos

-----  
Luděk Vrba

**Kupní smlouva s právem zpětné koupě**  
**( §607 obč. zák. )**

Dne 1 9 2004 uzavřeli

Petr Malý, r č 650721/5147, bytem Poděbradska 2, Ostrava 3, 701 00

**jako prodávající**

**a**

Michal Vesely, r č 740631/2536, bytem Mistecká 3, Ostrava 2, 702 00

**jako kupující**

**tuto**

*kupní smlouvu s právem zpětné koupě:*

**I.**

Petr Malý je vylučným vlastníkem černého magnetofonu značky Sony, rok výroby 2000, výrobní číslo 2563988

**II.**

Prodávající prodava magnetofon za dohodnutou kupní cenu 5 000,-Kč (pěttisíc korun českých) kupujícímu a ten ho za tuto cenu od prodávajícího kupuje

### III.

Kupní cenu 5 000,-Kč za prodej předmětu vymezeného výše zaplatil kupující prodávajícímu v hotovosti před podpisu této kupní smlouvy. Převzetí kupní ceny ve výši 5 000,-Kč prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje. Kupující předmětný magnetofon převzal při podpisu této smlouvy, což svým podpisem potvrzuje.

### IV.

Kupující prohlašuje, že si předmětný magnetofon před podpisem kupní smlouvy řádně prohlédl a seznámil se s jeho stavem.

### V.

Účastníci této smlouvy sjednávají právo zpětné koupě.

Prodávající musí toto právo uplatnit písemnou výzvou, a to do šesti měsíců ode dne podpisu této smlouvy, jinak toto právo zpětné koupě zaniká. Do jednoho týdne od doručení výzvy je kupující povinen vrátit věc prodávajícímu proti vrácení kupní ceny sjednané a zaplacené podle této smlouvy.

### VI.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží po jednom.

Účastníci smlouvy po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a, že je tato smlouva je projevem jejich vážné, volné a svobodné vůle prosté omylů, tísňe a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě, 19. 9. 2004

-----  
Petr Malý

-----  
Michal Veselý

Příloha č. 19

**Okresní soud v Ostravě**

U Soudu 4/6187

708 82 Ostrava - Poruba

**Žalobce:** **Jan Přeučil**  
r.č.: 651212/2587  
bytem Větrá 12, 720 00 Ostrava -Hrabová

**Zastoupen:** **Judr. Martinou Šťastnou**  
advokátní kancelář JUDr. Martiny Šťastné  
se sídlem Matiční 56, 701 00 Ostrava

**Žalovaný:** **Lukáš Zelený**  
r.č.: 451124/2569  
bytem Vinohradská 3, 705 00 Ostrava

**Žaloba o vydání věci**

**Přílohy:** dle textu  
Plná moc

Dvojmo!  
Doporučeně

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu.

## I.

Dne 10.9.2003 byla mezi žalobcem a žalovaným uzavřena kupní smlouva s předmětem koupě jízdního kola značky Favorit, rok výroby 1992, výrobní číslo 456321. Na základě této kupní smlouvy žalobce řádně a včas plnil své povinnosti, tj. předal žalovanému kupní cenu ve výši 20.000,- Kč, což dokazuje příjmový pokladní list ze dne 10.9.2003. Podle čl. III. kupní smlouvy měl žalovaný předmět koupě předat nejpozději do 15 dnů od podpisu smlouvy.

**Důkaz:** kupní smlouva ze dne 10.9.2003  
příjmový pokladní doklad ze dne 10.9.2003

## II.

Žalobce vyzýval žalovaného dopisy ze dne 15.10.2003 a 15.11.2003, aby mu předmět koupě předal, ale žalovaný do dnešního dne svou povinnost nesplnil.

Žalobci je známo, že žalovaný má předmětné jízdní kolo u sebe, neboť na něm pravidelně dojíždí do svého zaměstnání

**Důkaz:** dopisy ze dne 15.10.2003 a 15.11.2003  
výslech svědka Josefa Milého, bytem Provaznická 5, Ostrava 3

## III.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem žalobce navrhuje, aby soud provedeném řízení vydal následující

### *rozsudek:*

„ Žalovaný je povinen vydat žalobci jízdní kolo značky Favorit, rok výroby 1992, výrobní číslo 456321, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.“

V Ostravě, 5.5.2004

Jan Přeučil

**Okresní soud v Ostravě**

U Soudu 4/6187

708 82 Ostrava - Poruba

**Žalobce:** **Jan Přeučil**  
r.č.: 651212/2587  
bytem Větrá 12, 720 00 Ostrava -Hrabová

**Zastoupen:** **Judr. Martinou Šťastnou**  
advokátní kancelář JUDr. Martiny Šťastné  
se sídlem Matiční 56, 701 00 Ostrava

**Žalovaný:** **Lukáš Zelený**  
r.č. 451124/2569  
bytem Vinohradská 3, 705 00 Ostrava

**Žaloba**

**s návrhem na vydání platebního rozkazu**

**Přílohy: dle textu**  
Plná moc

Dvojmo!  
Doporučeně

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu.

## I.

Mezi žalovaným a žalobcem byla dne 5.9.2003 uzavřena kupní smlouva. Žalobce řádně a včas plnil své povinnosti v souladu s kupní smlouvou, tj. žalovanému prodal osobní automobil Škoda Felicie, rok výroby 1995, č. motoru 123456678, č. karosérie 12235-556, SPZ 1T0 95-23. Žalovaný se ve smlouvě zavázal zaplatit kupní cenu 100 000,-Kč do 31.7.2004. Žalovaný převzal tento automobil dne 5.9.2003, což dosvědčuje jeho podpis na předávacím protokolu.

**Důkaz:** kupní smlouva ze dne 5.9.2003  
protokol o převzetí a předání ze dne 5.9.2003

## II.

Žalobce vyzval žalovaného dopisem ze dne 15.8.2004, aby uhradil vzniklý dluh.- Do dnešního dne však ničeho neuhradil.

**Důkaz:** dopis žalobce žalovanému ze dne 15.8.2004 – pokus o smír

## III.

Vzhledem k tomu, že žalovaný do dnešního dne peněžitou pohledávku žalobce neuhradil žádá žalobce soud o vydání

### *platebního rozkazu:*

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 100.000,- Kč s 2,5% úrokem z prodlení z částky 100.000,- Kč od 1.8.2004 do zaplacení a nahradit žalobci náklady řízení spočívající v zaplaceném soudním poplatku ve výši 4.000,- Kč a nákladech na zastoupení advokátem zatím ve výši 23.383,50 Kč (odměna advokáta ve výši 19.500,- Kč a náhrada hotových výdajů advokáta zatím za dva úkony právní služby režijním paušálem 75,- Kč, tj. 150,- Kč, plus DPH), a to do 15-ti dnů od doručení tohoto platebního rozkazu.

Podá-li žalovaný ve stanovené lhůtě odpor, žádá žalobce o vydání

### *rozsudku:*

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 100 000,- Kč s 2,5% úrokem z prodlení z částky 100 000,- Kč od 1 8.2004 do zaplacení a nahradit žalobci náklady řízení spočívající v zaplaceném soudním poplatku ve výši 4.000,- Kč a nákladech na zastoupení advokátem zatím ve výši 23 383,50 Kč (odměna advokáta ve výši 19 500,- Kč a náhrada hotových výdajů advokáta zatím za dva úkony právní služby režijním paušálem 75,- Kč, tj 150,- Kč, plus DPH), vše do 3 dnů od právní moci rozsudku “

V Ostravě, 1 12 2004

Jan Přeučil



## Výskyt četnosti vedlejších ujednání při kupní smlouvě v advokátní praxi

1. Vyplňte prosím kolik kupních smluv jste uzavřeli v tom kterém měsíci:

	Kupní smlouva podle občanského práva	Kupní smlouva podle obchodního práva	Kupní smlouva podle mezinárodního práva
říjen 2004			

2. Kolik z toho tvořili jednotlivé vedlejší ujednání ?

	Výhrada vlastnictví			Předkupní právo						Právo zpětné koupě			Právo zpětného prodeje		
				Osobní			Věcné								
	Obč	Obch	Mez	Obč	Obch	Mez	Obč	Obch	Mez	Obč	Obch	Mez	Obč	Obch	Mez
říjen 2004															

	Koupě na zkoušku			Výhrada lepšího kupce			Výhrada lepšího prodejce		
	Obč	Obch	Mez	Obč	Obch	Mez	Obč	Obch	Mez
říjen 2004									

	Cenová doložka		Měnová doložka		Zákaz dalšího vývozu		Ujednání o omezení prodeje		Smlouva o výhradním prodeji	
	Obch	Mez	Obch	Mez	Obch	Mez	Obch	Mez	Obch	Mez
říjen 2004										

3. Naznačte prosím, které hlavní nedostatky vnímáte u vedlejších ujednání

- 
- 
- 

4. A naopak jaké hlavní přednosti vidíte ve vedlejších ujednáních

- 
- 
- 

Děkuji za spolupráci