

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Kupní smlouva

The Purchase Agreement

Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Zpracovatel: Mgr. Alena Šedová

prosinec 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 10. 12. 2010

Podpis: _____
Mgr. Alena Šedová

Děkuji panu Doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D. za odbornou pomoc při zpracování této práce a za jeho čas, který mi věnoval.

V Praze dne 10. 12. 2010

Podpis: _____
Mgr. Alena Šedová

Abstrakt – Kupní smlouva

Kupní smlouva je jedním z nejstarších institutů závazkového práva vůbec. S jedním z jejích druhů, např. při koupi zboží v obchodě, se setkáváme téměř denně, aniž bychom si uvědomovali, že kupní smlouvu uzavíráme. A mnozí z nás se již také setkali i s jejími složitějšími a propracovanějšími formami, a to např. při koupi nemovitosti či automobilu.

Tato rigorózní práce se zabývá různými aspekty kupní smlouvy. Zpočátku se věnuje historii kupní smlouvy a poté plynule přechází k definici kupní smlouvy, jejím podstatným náležitostem, právům a povinnostem smluvních stran, odpovědnosti za vady a náhradě škody, vedlejším ustanovením a jejím zvláštním druhům, jakož i smlouvě sepsané formou notářského zápisu.

Dále se tato práce zabývá tématy, která úzce souvisí s problematikou kupní smlouvy.

Abstract - The Purchase Agreement

The purchase agreement is one of the oldest legal instruments of the contract law. We do not even notice that we all meet with one of its types every day when buying things in the supermarket. And many of us have already met a more sophisticated form of the purchase agreement when buying a real estate or a car. Due to its daily use and several types, I found the question of the purchase agreement interesting and it has become the topic of my Master's degree thesis.

The thesis is composed of thirteen chapters, each of them dealing with different aspects of the purchase agreement. It starts with its history. Then it defines the legal regulations of the purchase agreement, describes its definition, essentials, claims of a seller and a purchaser in case of wrong performance, and also illustrates the possibilities of adjoining agreements which can be added to the purchase agreement, and at last it looks at the special types of the purchase agreement and at the purchase agreement composed in the form of the notarial record.

The other chapters are devoted to the topics which are closely connected to the question of the purchase agreement.

Obsah

1. Úvod	8
2. Občanskoprávní vztahy	10
2.1 Charakteristika občanskoprávních vztahů	10
2.2 Druhy občanskoprávních vztahů	11
2.3 Vznik občanskoprávních vztahů	12
2.4 Prvky občanskoprávních vztahů	13
2.4.1 Subjekty občanskoprávních vztahů	13
2.4.2 Obsah občanskoprávních vztahů	14
2.4.3 Předmět občanskoprávních vztahů	16
3. Kupní smlouva.....	20
3.1 Historie kupní smlouvy	20
3.2 Právní úprava	24
3.3 Pojem.....	25
3.4 Předmět kupní smlouvy.....	25
3.5 Kupní cena	26
3.6 Forma kupní smlouvy	29
3.7 Nabytí vlastnického práva.....	30
3.8 Nebezpečí škody na věci.....	31
3.9 Doba plnění	32
3.10 Náklady	33
3.11 Vady věci	34
3.12 Náhrada škody.....	37
3.13 Některé následky vadnosti kupních smluv.....	38
3.13.1 Nicotné právní úkony.....	38
3.13.2 Odporovatelnost právních úkonů.....	40
3.13.3 Odstoupení od kupní smlouvy	40
3.14 Kupní smlouva na nemovitost.....	41
3.15 Vedlejší ujednání u kupní smlouvy.....	42
3.15.1 Výhrada vlastnictví	43
3.15.2 Předkupní právo	44
3.15.3 Právo zpětné koupě.....	51
3.16 Zvláštní druhy kupních smluv.....	56
3.16.1 Koupě naděje	56

3.16.2	Prodej zboží v obchodě.....	56
3.16.3	Prodej věci na objednávku.....	60
3.16.4	Koupě z ruky do ruky.....	61
3.16.5	Prodej věci určené úhrnně.....	61
3.16.6	Dobrovolná dražba.....	61
3.17	Kupní smlouva formou notářského zápisu.....	62
4.	Kupní smlouva podle obchodního zákoníku.....	66
4.1	Právní úprava.....	66
4.2	Pojmové znaky.....	66
4.3	Odlišnost od kupní smlouvy dle občanského zákoníku.....	68
5.	Mezinárodní kupní smlouva.....	70
5.1	Právní úprava.....	70
5.2	Pojmové znaky.....	70
5.3	Volba práva.....	71
5.4	Ustanovení § 729 až 755 ObchZ.....	72
5.5	Vídeňská úmluva.....	73
5.6	Úmluva o promlčení při mezinárodní koupi zboží.....	75
5.7	INCOTERMS 2010.....	75
6.	Smlouva o budoucí kupní smlouvě.....	77
6.1	Právní úprava.....	77
6.2	Pojmové znaky.....	77
6.3	Doporučená ujednání ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě.....	79
7.	Uplatňování práv z kupní smlouvy.....	81
7.1	Žaloba na vydání věci.....	83
7.2	Žaloba na zaplacení kupní ceny.....	84
8.	Darovací smlouva.....	86
8.1	Právní úprava.....	86
8.2	Pojmové znaky.....	86
8.3	Darovací smlouva na nemovitost.....	91
8.4	Odlišení od kupní smlouvy.....	92
9.	Smlouva o dílo.....	93
9.1	Právní úprava.....	93
9.2	Pojmové znaky.....	93
9.3	Odlišení od kupní smlouvy.....	95
10.	Směnná smlouva.....	97
10.1	Právní úprava.....	97

10.2	Pojmové znaky	97
10.3	Odlišení od kupní smlouvy	98
11.	Spotřebitelské smlouvy	99
11.1	Právní úprava	99
11.2	Pojmové znaky	100
11.3	Smlouvy uzavírané na dálku (tzv. distanční smlouvy)	102
11.4	Smlouvy sjednávané mimo provozovnu (tzv. podomní obchody).....	105
11.5	Time sharing.....	106
12.	Katastr nemovitostí.....	109
12.1	Právní úprava	109
12.2	Pojem katastru nemovitostí	109
12.3	Evidence v katastru nemovitostí	110
12.4	Obsah katastru nemovitostí	112
12.5	Katastrální operáty	112
12.6	Zásady zápisů do katastru nemovitostí	113
12.7	List vlastnictví.....	113
13.	Závěr a pohled na kupní smlouvu z hlediska nového občanského zákoníku	116
14.	Seznam zkratk.....	118
15.	Seznam použité literatury a pramenů	118
16.	Seznam příloh.....	122
	Příloha č. 1: Vzor kupní smlouvy na automobil	i
	Příloha č. 2: Vzor kupní smlouvy na nemovitosti s úchovou peněz u notáře.....	iii
	Příloha č. 3: Vzor kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu	vii
	Příloha č. 4: Vzor protokolu o notářské úschově peněz	x
	Příloha č. 5: Vzor návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.....	xiii
	Příloha č. 6: Vzor výpisu z katastru nemovitostí.....	xiv
17.	Resumé	123

1. Úvod

Kupní smlouva je jedním z nejstarších institutů závazkového práva vůbec. V současné době český právní řád upravuje kupní smlouvy dvě, a to kupní smlouvu, která se řídí ustanoveními v občanském zákoníku, a kupní smlouvu uzavíranou dle náležitostí a za podmínek uvedených v obchodním zákoníku. Jako téma této rigorózní práce jsem si zvolila kupní smlouvu upravenou v zákoníku občanském, a to vzhledem k jejímu každodennímu užívání.

Úvodní část této práce pojednává o obecných pojmech občanskoprávních vztahů, které, jak jinak, souvisí i s problematikou kupní smlouvy. Další kapitoly se již věnují kupní smlouvě samotné, a to nejdříve jejímu historickému vývoji a dále pak její právní úpravě, pojmovým znakům, podstatným náležitostem, nárokům kupujícího a prodávajícího při vadném plnění z kupní smlouvy, náhradě škody, vedlejším ujednáním u kupní smlouvy, jakož i zvláštním druhům kupní smlouvy, kupní smlouvě uzavírané ve formě notářského zápisu a kupní smlouvě mezinárodní a budoucí.

Za předpokladu, že kupující nebo prodávající neplní z kupní smlouvy řádně, např. v případě, kdy kupující zaplatí kupní cenu za předmět převodu, ale prodávající mu předmět převodu odmítá vydat, může se poškozená strana domáhat svého nároku u soudu pomocí žalob. Z tohoto důvodu je jedna z kapitol této práce věnována uplatňování práv z uzavřené kupní smlouvy.

Jak již bylo uvedeno výše, současná česká právní úprava obsahuje ustanovení o kupní smlouvě i v obchodním zákoníku. V této rigorózní práci se obchodní kupní smlouvy pouze zlehka dotýkám, abych ji mohla porovnat s kupní smlouvou dle občanského zákoníku. Více jsem se jí však nezabývala, neboť to je téma velmi rozsáhlé a kupní smlouva dle obchodního zákoníku by mohla být tématem jiné rigorózní práce.

Občanský zákoník upravuje i další druhy smluv, které jsou té kupní velmi podobné. Považovala jsem proto za nutné obecnou charakteristiku těchto smluv do této práce zahrnout a upozornit na jejich odlišnosti od kupní smlouvy.

S kupní smlouvou souvisí i problematika spotřebitelských smluv a katastru nemovitostí, a proto jsou poslední dvě kapitoly této práce věnovány právě těmto tématům.

V závěru této rigorózní práce se snažím o shrnutí a zhodnocení zpracované problematiky a o pohled na kupní smlouvu z hlediska návrhu nového občanského zákoníku, jehož účinnost by měla nastat dne 1. ledna 2012.

2. Občanskoprávní vztahy

2.1 Charakteristika občanskoprávních vztahů

„Občanskoprávní vztah je druhem právních vztahů. Je to právní vztah, jenž je upravován normami občanského práva a jehož subjekty navzájem vystupují jako nositelé subjektivních občanských práv a občanskoprávních povinností.“¹

Občanskoprávní vztahy jsou vymezeny v ustanovení § 1 a 2 ObčZ².

„Tradiční vymezení pojmu občanskoprávního vztahu jako společenského vztahu upraveného normami občanského práva je však v poslední době podrobováno kritickému hodnocení, jehož cílem je komplexní pojetí občanskoprávního vztahu a dosažení důslednějších a fungujících vazeb mezi občanskoprávním vztahem a jeho prvky. Vycházíme přitom z předpokladu, že právo upravuje chování lidí, není však s chováním lidí totožné. Naopak - lidské chování je předmětem regulativního působení práva. Ačkoli normy občanského práva představují odraz konkrétních společenských vztahů, tento odraz je zobecňující, málo vystihující jejich dynamiku, zvláštnosti a vzájemnou diferencovanost. Z tohoto pohledu je tedy občanskoprávní vztah výsledkem regulativního působení norem občanského práva na konkrétní společenské vztahy.

Tento výsledek však prakticky můžeme posuzovat na dvou postižitelných úrovních:

- jako abstraktní model chování účastníků občanskoprávních vztahů, vyjádřený právní normou, nebo
- jako konkrétní společenský vztah, podrobený regulativnímu působení norem občanského práva.“³

„Chápání občanskoprávního vztahu v prvním či druhém smyslu je závislé na našem přístupu k němu: jestliže studujeme normu práva, hodnotíme modelový vztah v jeho abstraktním vyjádření v objektivním občanském právu, jestliže naopak posuzujeme

¹ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s 153.

² Ustanovení § 1 ObčZ: (1) Úprava občanskoprávních vztahů přispívá k naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrany osobnosti a nedotknutelnosti vlastnictví. (2) 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.

(3) Právní vztahy vznikající z výsledků duševní tvořivé činnosti upravují zvláštní zákony.

³ *Sagit.cz* [online]. Občanskoprávní vztah.

konkrétní právní případ, zkoumáme reálný, jedinečný společenský vztah a míru jeho právní reglementace, tedy porovnáváme jej se vztahem modelovým, obsaženým v právní normě.“⁴

2.2 Druhy občanskoprávních vztahů

„Občanskoprávní vztahy a právní vztahy vůbec jsou vždy vícestranné. Ze samého pojmu „právní vztah“ vyplývá, že musí mít nejméně dva subjekty, které však jsou zároveň vůči sobě v opačném postavení, tj. v postavení stran. Na každé straně může být více subjektů. Právní vztahy mohou být tedy dvoustranné a vícestranné.“⁵

„Dvoustranné občanskoprávní vztahy se tradičně rozlišují na synallagmatické a asynallagmatické. Synallagmatickými právními vztahy se rozumějí takové, v nichž obě strany mají navzájem postavení dlužníků a věřitelů, tzn. takové právní vztahy, v nichž za hodnotu poskytnutou stranou jednou je druhá strana povinna poskytnout protihodnotu. Hodnota a protihodnota jsou vzájemně ekvivalentní, tzn. hodnota vzájemného plnění je přibližně stejná jako hodnota plnění získaného. Typickým synallagmatickým občanskoprávním vztahem je právní vztah z koupě za přiměřenou kupní cenu. Typickým vztahem asynallagmatickým je občanskoprávní vztah vznikající ze smlouvy darovací nebo z bezúročné půjčky peněz, ale i prodej věci za nepřiměřeně nízkou cenu, jímž by kupující získal hodnotu, za kterou neposkytl přiměřenou ani přibližnou protihodnotu.“⁶ Občanský zákoník kategorii synallagmatických a asynallagmatických právních vztahů výslovně neuvádí. Pouze v ustanovení § 560 ObčZ v první větě je uvedeno, že mají-li si ze smlouvy plnit účastníci navzájem, může se domáhat splnění závazku jen ten, kdo sám splnil svůj závazek dříve anebo je připraven jej splnit. Vzájemná podmíněnost smluvních stran z této věty vyplývající se rozumí jako synallagmatický právní vztah.

⁴ *Sagit.cz* [online]. Občanskoprávní vztah.

⁵ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s. 155.

⁶ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s. 156.

V případech, kdy se nejedná o vzájemná práva a povinnosti, zejména o vzájemné plnění, ale o případy, kdy více osob sdružuje svoje přičinění nebo svoje věci za účelem dosažení společného výsledku, společného prospěchu, hovoříme o vícestranných právních vztazích.

Podle charakteru právního úkonu, jímž byly založeny, třídíme dále občanskoprávní vztahy na úplatné (zpravidla synallgmatické) a bezplatné (zpravidla asynallgmatické), kauzální a abstraktní, pojmenované (nominální) a nepojmenované (inominální).

2.3 Vznik občanskoprávních vztahů

Občanskoprávní vztahy vznikají:

- ze zákona – ale v případě občanského práva jen zcela ojediněle. Jedná se např. o vznik zákonného zástavního práva (ustanovení § 156 ObčZ), nebo o vznik věcného břemene (ustanovení § 151o ObčZ);
- z konstitutivního rozhodnutí soudu nebo správního úřadu – také výjimečně. Jedná se např. o zřízení zástavního práva na základě rozhodnutí soudu (ustanovení § 156 odst. 1 ObčZ);
- z úkonů – „tyto případy jsou pro občanské právo typické a v občanském právu obvyklé. Úkony, které dávají vznik občanskoprávním vztahům, jsou
 - úkony právní, a
 - úkony protiprávní, zejména způsobení škody, vadné či nečasné plnění;
- z událostí – např. vznik občanskoprávního vztahu z odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zvláště nebezpečným dle ustanovení § 432 ObčZ a z protiprávních stavů;
- z jiných právních důvodů – např. vznik nálezcova práva na nálezné jako součást právního vztahu vlastníka věci ztracené a jejího nálezce podle ustanovení § 135 odst. 2 ObčZ.“⁷

⁷ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s.158.

2.4 Prvky občanskoprávních vztahů

Občanskoprávní vztahy, ať již je chápeme v objektivním nebo subjektivním smyslu, sestávají z právně významných prvků, které tvoří jejich strukturu. Těmito prvky jsou:

- subjekty (účastníci),
- obsah,
- předmět.

Objektem je pak lidské chování týkající se uvedených předmětů.

2.4.1 Subjekty občanskoprávních vztahů

Subjekty práv a povinností jsou osoby fyzické, tj. lidé, a osoby právnické včetně státu. V právním vztahu musí být nejméně dva subjekty. Jednu stranu občanskoprávního vztahu může ale tvořit i více osob.

Subjektem práv a povinností je ten, kdo má právní způsobilost. Tou se rozumí jednak způsobilost subjektů k právům a povinnostem (právní subjektivita) a jednak způsobilost k jejich úkonům.

Způsobilost k právům a povinnostem je způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti neboli způsobilost být jejich subjektem. Tato způsobilost se tak rovná právní subjektivitě, a tím i pojmu osoby v právním smyslu vůbec. Způsobilost k právům a povinnostem fyzické osoby vzniká narozením a zaniká smrtí, či prohlášením soudu člověka za mrtvého. Právní subjektivita právnických osob zásadně vzniká i zaniká společně se vznikem a zánikem právnické osoby, tj. zásadně její registrací, resp. výmazem z příslušného rejstříku právnických osob.

„Způsobilost k právním úkonům (svěprávnost) je způsobilost vlastními úkony způsobit právní následky, zejména nabývat práv, resp. stát se subjektem povinností. Způsobilost k zaviněným protiprávním úkonům znamená způsobilost vlastními zaviněnými protiprávními úkony založit svou odpovědnost, a tedy nést jejich nepříznivé

právní následky.“⁸ Způsobilost k právním úkonům fyzické osoby vzniká dosažením zletilosti. Tato způsobilost tedy může být omezena, resp. jí může být fyzická osoba zcela zbavena.

Naproti tomu právnické osoby nabývají způsobilost k právním úkonům v rozsahu odvozeném od právní subjektivity. „Způsobilost k právním úkonům právnických osob, které se zapisují do obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku (tedy zásadně právnické osoby soukromého práva), vzniká zásadně ode dne účinnosti zápisu do tohoto rejstříku. Způsobilost k právním úkonům takových právnických osob zaniká zásadně dnem účinnosti jejich výmazu z příslušného rejstříku. Způsobilost k právním úkonům právnické osoby může být omezena jen zákonem.“⁹

2.4.2 Obsah občanskoprávních vztahů

Obsahem občanskoprávních vztahů jsou zejména práva a povinnosti. Objektivní občanské právo se realizuje subjektivními právy a povinnostmi.

„Subjektivním právem (oprávněním) se rozumí míra a způsob možného chování jeho subjektu, které objektivní právo dovoluje, zaručuje a chrání, a to zpravidla poskytnutím státního donucení k jeho prosazení. V rámci subjektivního práva si subjekt sám určuje míru i způsob svého chování.“¹⁰ Subjektivní práva lze třídit dle různých hledisek na práva:

- absolutní (práva, která působí proti všem, tj. právu jednoho účastníka odpovídá povinnost všech) a relativní (právo subjektu odpovídá závazku určitého subjektu);
- věcná (mají absolutní charakter, svému subjektu poskytují oprávnění přímého ovládnání věci bez součinnosti kohokoliv jiného a jejich předmětem je věc hmotná, patří mezi ně vlastnické právo, držba a věcná práva k cizí věci, tj. věcné břemeno, zástavní právo, podzástavní právo a zadržovací právo. Při výčtu věcných práv se uplatňuje tzv. *numerus clausus*, což vyjadřuje, že počet druhů

⁸ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s.160.

⁹ *Sagit.cz* [online]. Způsobilost k právním úkonům.

¹⁰ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s. 209.

věcných práv je uzavřeným počtem. Jinými slovy, jako právo věcné lze zřídit pouze takové právo, jehož věcně právní povaha je právním předpisem připuštěna - např. předkupní právo s věcně právními účinky) a závazková (mají relativní charakter, právu subjektu odpovídá závazek jiného subjektu, jejich předmětem může být i pohledávka, jedná se tedy zejména o smlouvy);

- práva ke statkům nehmotným, tj. právo duševního vlastnictví včetně práva průmyslového vlastnictví a práva zabezpečovaná ustanovením § 11 a násl. ObčZ o ochraně osobnosti (např. právo na život a zdraví fyzické osoby).

„Výkonem subjektivních práv se rozumí uplatňování subjektivních práv takovým chováním, které občanské právo svým subjektům dovoluje (k němuž je opravňuje) a které zároveň směřuje k výsledku (stavu) objektivním právem sledovanému (dát, konat, něco strpět a něčeho se zdržet). Nikdo bez právního důvodu nesmí zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí vykonávat své právo v rozporu s dobrými mravy.“¹¹

Aby bylo možno subjektivnímu právu poskytnout ochranu, musí být vybaveno nárokem. Nárok je vlastností subjektivního práva, spočívající v možnosti oprávněné osoby použít k ochraně svých porušených nebo ohrožených subjektivních práv státního donucení, případně svépomoci.

„Právní povinností se rozumí subjektivnímu právu odpovídající míra a způsob nutného chování subjektu, které mu objektivní právo ukládá a které na něm donucovacími prostředky vynucuje, popř. stanoví sankce za porušení povinnosti. Právní povinnost lze definovat jako právem uloženou míru nutnosti (vynutitelnosti) určitého chování subjektu. Tyto právní povinnosti jsou: něco dát (*dare*), něco konat (*facere*), něčeho se zdržet – opomenout (*omittere*) a něco strpět (*pati*).“¹²

Právní povinnosti vznikají přímo ze zákona, na základě úředního rozhodnutí, ze smluv, z jednostranného právního úkonu, či na základě právních událostí.

V důsledku porušení primární povinnosti vznikne povinnost sekundární, tj. občanskoprávní odpovědnost. Rozeznáváme odpovědnost za škodu, odpovědnost za vady a odpovědnost za prodlení, a též i bezdůvodné obohacení. „Dále se rozeznává odpovědnost subjektivní (tj. odpovědnost za zavinění), a odpovědnost objektivní (tj.

¹¹ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s. 213 - 214.

¹² KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s. 220.

odpovědnost za výsledek), kdy odpovědnost vzniká bez zřetele na zavinění. Odpovědnost stíhá toho, kdo škodu zavinil. Odpovědný škůdce nemusí být vždy totožný se škůdcem.¹³

Odpovědnost má trojí funkci – prevenční, reparační, resp. satisfakční a represivní.

2.4.3 Předmět občanskoprávních vztahů

Předmět občanskoprávních vztahů je buď předmět přímý, nebo předmět druhotný.

Předmět přímý je lidské chování, jímž se realizují práva a povinnosti stran neboli chování subjektů podle svých práv a povinností.

Předmět druhotný je definován v ustanovení § 118 ObčZ a je to to, čeho se toto chování subjektů týká, tj. jsou to věci, práva a povinnosti (např. zastavení pohledávky, dluh) nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští (např. know-how, autorské dílo, vynález), a byty nebo nebytové prostory.

Věc v právním smyslu současné občanské právo nedefinuje. Podpůrně lze však použít ustanovení § 13 zrušeného zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku, které považovalo za věci v právním smyslu hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí.

„Ovladatelnost věcí je nutno posuzovat s ohledem ke konkrétnímu stavu poznání a ovládnutí předmětů přírody a přírodních sil. Kromě ovladatelnosti musí předměty přírody a přírodní síly, aby se mohly stát způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů, sloužit lidské potřebě. To je výrazem úzké spjatosti práva (zejm. občanského práva) a ekonomiky. V tomto smyslu je předmětem lidské činnosti takový předmět, hmotný statek, který má hodnotu a může se tudíž stát předmětem majetkových vztahů směny, které občanské právo především upravuje.

Kromě uvedených definičních limitů zná český právní řád další omezení právní povahy, která slouží ochraně ekonomiky, bezpečnosti osob, veřejnému pořádku. U

¹³ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva.* s. 224.

specificky vymezených předmětů právní řád právní nakládání s nimi buď vylučuje, nebo omezuje.¹⁴

V občanském zákoníku najdeme tyto pojmy týkající se věcí:

- věc hlavní – ve srovnání s druhou věcí má věc hlavní větší hospodářský význam. Např. v případě klíče a zámku je zámek věcí hlavní, kdežto klíč je příslušenstvím (o příslušenství viz níže);
- součást věci – není to samostatná věc v právním smyslu. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (ustanovení § 120 odst. 1 ObčZ), např. součástí automobilu je motor. Součást věci tedy sleduje právní režim věci hlavní. Stává se předmětem převodu společně s věcí hlavní, aniž by tato vůle účastníků musela být v zákonné formě projevena. Samostatnou věcí se součást stává až oddělením od věci hlavní;
- příslušenství věci – je samostatnou věcí v právním smyslu a nesleduje právní režim věci hlavní. Příslušenstvím jsou takové věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (ustanovení § 121 odst. 1 ObčZ), např. příslušenstvím u automobilu je rezervní kolo. 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. Dojde-li k převodu věci hlavní bez příslušenství nebo k převodu příslušenství bez věci hlavní na jinou osobu, právní povaha příslušenství zaniká. Platná právní úprava nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo automaticky i příslušenství věci. „K převodu příslušenství na nabyvatele hlavní věci je tedy vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství, jinak by příslušenství na nabyvatele hlavní věci nepřešlo. Tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou jen tehdy, jestliže byla v této smlouvě písemně vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. K platnosti smlouvy o převodu nemovitosti je třeba přesná identifikace příslušenství v právním úkonu, bude-li jím nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí (pozemky, garáže). Bude-li příslušenstvím nemovitost, která evidenci v katastru nepodléhá (různé vedlejší stavby jako kůlny, ploty apod.), postačí k převodu vyjádření, že věc se

¹⁴ *Sagit.cz* [online]. Věc v právním smyslu.

převádí "s příslušenstvím". Ovšem i tady je k převodu příslušenství třeba výslovný projev vůle, který musí být učiněn, jde-li o nemovitost, písemně, přičemž projevy účastníků musejí být na téže listině¹⁵;

- věc hromadná – tvoří ji více věcí hmotných, se kterými je nakládáno jako s jediným celkem (např. pár bot). Občanský zákoník používá pojmu „věc hromadná“ v oblasti zástavního práva, když v ustanovení § 153 ObčZ odst. 1 se stanoví, že zástavou může být mj. podnik nebo jiná hromadná věc. Tohoto pojmu pak také výslovně používá ustanovení § 5 odst. 2 ObchZ, které stanoví, že podnik je věc hromadná;
- majetek – v širším smyslu se jím rozumí soubor všech movitých i nemovitých věcí a majetkových práv a závazků určitého subjektu (pak se k jeho označení používá i pojem jmění, např. v ustanovení § 143a ObčZ), v užším smyslu to je soubor věcí a majetkových práv, zejména pohledávek, subjektu bez ohledu na majetkové závazky (např. v ustanovení § 175d OSŘ).

Věci lze třídit na věci:

- movité – nejsou občanským ani jiným zákonem definovány, je nutno jejich vymezení odvodit z pojmu nemovitosti: movitými věcmi jsou veškeré ostatní věci, které nejsou nemovitostmi.
- nemovité - podle ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. „Pozemkem se rozumí část zemského povrchu (není nikterak rozhodné, zda není či je pokryta vodou, jako např. rybník či jiná vodní nádrž). Může jím být orná půda, vodní plochy, apod. Součástí pozemku, a tedy i součástí nemovitosti, jsou rovněž trvalé porosty. Za trvalé porosty se považují porosty okrasné, užitkové či plevelné, pokud jejich vegetační doba je delší než dva roky. Stavba však není součástí pozemku - je samostatnou věcí, odlišnou od pozemku, na kterém je zbudována. Ne každá stavba je dále nemovitostí, nýbrž pouze ta, která je spojena se zemí pevným základem. Tak za nemovitost bude považována budova či hala, ale i studna, oplocení, vždy však za předpokladu jejich spojení se zemí pevným základem. Naopak nebude nemovitostí lehká montovaná stavba neukotvená v zemi prostřednictvím pevného základu (např. mobilní buňka tvořící zařízení staveniště)¹⁶;

¹⁵ *Pravniradce.ihned.cz* [online]. Součásti a příslušenství nemovitosti.

¹⁶ *Sagit.cz* [online]. Nemovitost.

- „zůžitelné a nezůžitelné, u nichž odlišnost spočívá v tom, zda se užíváním spotřebovávají nebo pouze opotřebovávají;
- zastupitelné a nezastupitelné, jejichž rozdíl je v povaze věci spočívající v její objektivní nahraditelnosti jinou věcí téhož množství a téže kvality;
- genericky (druhově) a specificky (individuálně, jednotlivě) určené, u nichž rozdíl závisí na postoji účastníků právního vztahu, a jsou či nejsou v rámci realizace právního vztahu zaměnitelné za jiné věci téhož množství a kvality;
- reálně dělitelné a reálně nedělitelné, které se odlišují podle toho, zda věc lze rozdělit na části bez jejího znehodnocení nebo ztráty jejího ekonomického určení.“¹⁷

Zvláštní postavení z hlediska předmětu občanskoprávních vztahů má zvíře. Zvíře je dosud považováno za věc. V novém návrhu občanského zákoníku (srov. kapitolu 13. „Závěr a pohled na kupní smlouvu z hlediska nového občanského zákoníku“) ale již zvíře věcí není. Zákon totiž zavádí šest druhů zvířat s rozdílným právním postavením. Dle nového kodexu se tedy bude rozlišovat zvíře divoké, zajaté, hospodářské, chovné, zkracené, zvíře určené k zájmovému chovu a zvíře bez pána.

¹⁷ *Sagit.cz* [online]. Věc v právním smyslu.

3. Kupní smlouva

3.1 Historie kupní smlouvy

Kupní smlouva patří mezi nejstarší instituty soukromého práva. Její existence je známa již z doby nejstarších civilizací, kdy si lidé vyměňovali zboží za jiné zboží a později zboží za peníze. První propracovanou úpravu kupní smlouvy obsahovalo římské právo. Smlouva o prodeji a koupi, tzv. *emptio – venditio*, byla zřejmě nejvýznamnější smlouvou založenou na shodě vůle obou stran a na oboustranně vyrovnaném pojetí práv a povinností smluvních stran.

Předchůdcem kupní smlouvy byla ve starověkém Římě, podobně jako i jinde, smlouva směnná, kdy docházelo k výměně zboží za zboží a k dvojímu přechodu vlastnického práva k věcem, jež byly předmětem směny.

Prvním typem kupní smlouvy byly reálné trhové smlouvy, které byly uzavírány skutečně na tržištích při uskutečňování prodeje tzv. z ruky do ruky. Během dalšího vývoje se jednotlivé složky trhové smlouvy začaly osamostatňovat a časově oddělovat. Nakonec se placení kupní ceny, předání věci a převod vlastnického práva staly zcela odlišnými instituty, pro které byla uzavřená kupní, resp. trhová smlouva právním důvodem.

„Podmínkou uzavření platné kupní smlouvy byla dohoda účastníků na předmětu koupě a jeho ceně. Předmětem koupě mohla být jakákoliv věc mimo věci vyloučených obecně z obchodování, dokonce i věc, která teprve měla vzniknout. Pak šlo o tzv. budoucí koupi. Předmět koupě bylo nutné určit, a to buď s individuálními znaky, nebo druhově. Ohledně ceny platilo, že musela být určena v penězích, a kromě toho musela být i objektivně určitelná, např. jako cena na tržišti. Cena ovšem nemusela odpovídat skutečné hodnotě věci, i kdy měla být cenou spravedlivou, tedy neodporující dobrým mravům, jak bychom řekli dnes.“¹⁸ Kupcova povinnost spočívala pouze v zaplacení kupní ceny, kdežto prodávající musel zajistit, aby věc kupci právem nikdo neodebral (odpovědnost za vady právní) a také odpovídal za slíbené vlastnosti věci (odpovědnost za vady faktické). V případě, že zboží mělo vady právní či faktické, náležely kupci

¹⁸ ŠTOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 5.

zvláštní žaloby - *actio redhibitoria* směřovala ke zrušení transakce pro podstatné věci bránící užívání věci, kdežto *actio quanti minoris* byla uplatňována v případě, kdy se kupec domáhal slevy z kupní ceny při drobnějších vadách.

„Již ve starém Římě se ke kupní smlouvě připojovaly vedlejší ujednání, tzv. *pacta adiecta*. Mezi ně patřila například úmluva o předkupním právu zvaná *pactum protimiseos* nebo tzv. úmluva o znelíbení odpovídající právu zpětné koupě zvaná *pactum disciplinentiae*.“¹⁹

Z této zřejmě historicky první komplexní úpravy kupní smlouvy pak dodnes vychází veškeré moderní právní úpravy evropských zemí, včetně naší úpravy národní.

Na našem území se závazkové právo rozvíjelo v souvislosti s rozvojem směny, obchodu a řemeslné výroby. O počátcích závazkového práva v našich zemích moc informací nemáme. „Lze předpokládat, že se po dlouho dobu odehrávalo pouze v rovině jednoduché naturální směny, která se teprve s rozvojem hospodářství velmi pomalu měnila na směnu peněžní. O jistém mezistupni hovoří ve své zprávě z doby po roce 965 Ibrahím ibn Jákob, který popisuje výměnu zboží za šátky.“²⁰

„První zvyklosti, o kterých se v souvislosti se závazkovým právem dovídáme, se týkají zcizování svobodných nemovitostí, což bylo doprovázeno řadou formalit, mezi kterými dominovalo objíždění hranic daného pozemku za současného ověřování nebo zřizování hraničních mezníků. Teprve pomalu se zaváděl zvyk zveřejňování těchto zcizení, nejprve však pouze prohlášením na dvorském sjezdu. Dávala se tak možnost, aby někdo, kdo se domníval, že má k dané nemovitosti lepší práva, mohl proti prodeji protestovat.“²¹

Nejpropracovanější systém závazkových práv vznikl v městském zákoníku Pavla Kristiána z Koldína v 16. století, který se do jisté míry opíral o systematiku římskoprávní. Pokud jde o kupní smlouvu, dříve nazývanou trhovou, tak jejím základem byl úplatný převod vlastnictví určité věci. „Účastníci této smlouvy se nazývali soukupové. Prodej nemovitostí byl od založení zemských desek prováděn zpravidla deskovým zápisem, který však nebyl podmínkou platnosti smlouvy. Prodávající ručil také za právní vady prodávané nemovitosti, tj. že k ní nikdo nemá lepší právo. Toto rušení se nazývalo „správa“ a jeho podstata spočívala v tom, že prodávající byl nucen

¹⁹ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 6.

²⁰ VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny*. s. 164.

²¹ VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny*. s. 164.

zastoupit nabyvatele, kdyby někdo uplatnil své právo k prodané nemovitosti. V zemském právu ručil prodávající nemovitosti 3 roky a 18 neděl, v právu městském 1 rok a 6 neděl. Pokud prodal statek úmyslně někdo, kdo nebyl jeho vlastníkem, byl trestán (stejně jako ten, kdo ho koupil a věděl přitom, že kupuje od osoby, která není jeho vlastníkem) na hrdle pro podvod. Při prodeji věcí movitých původně ručil prodávající jen za to, že neprodává věc kradenou, jejíž prodej byl považován za spolupachatelství při krádeži. Za vady faktické se původně vůbec neručilo.²²

Výslovná odpovědnost za faktické vady prodávané věci je uzákoněna v městském právu při prodeji koně. „Prodávajícímu se ukládá povinnost sdělit kupci, že kůň je „svobodný a nekradený“, že „není dýchavičný, ozhřivý a namožený“. Pokud se pak jedna z těchto vad přece jen do tří dnů projevila, byl povinen prodávající vzít si koně zpět a vrátit kupci peníze.“²³

„V městském právu byly trhy (prodeje) nemovitostí veřejně ohlašovány – svolávány – třikrát až čtyřikrát na zasedání městských soudů, aby mohly být proti smlouvě uplatněny případné námitky (odpor) ze strany městské veřejnosti. Postupně byl však tento obyčej opuštěn a později nahrazen jen ohlášením prodeje na městské radě. Prodej byl zapsán do městských knih, přičemž zápis musel prodávající provést do jednoho roku od uzavření smlouvy. Písemná smlouva o prodeji se nevyžadovala a nahrazoval ji výše zmíněný zápis. Obdobě i v právu šlechtickém se mohla nemovitost převést buď listem vloženým dodatečně do zemských desek, či přímo zápisem do zemských desek.“²⁴ Prodej nemovitostí po západu slunce byl městským právem zakázán.

V 16. století již městské právo zaručovalo předkupní právo pro příbuzné při prodeji rodového majetku. Oprávněné osoby mohly předkupní právo uplatnit ve lhůtě 14 dnů, pokud žily v cizině, tak ve lhůtě tří měsíců.

Postupně se začaly vyvíjet formality, které stvrzovaly symbolicky uzavření smlouvy. Předání věci již nebylo podmínkou platnosti kupní smlouvy a místo toho se vyvíjejí formy, které dokládají uzavření trhu, jako např. závdavek čili peníz boží, litkup (slavnostní zapití uzavřené smlouvy soukupy), apod.

²² MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945.* s. 132.

²³ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945.* s. 132.

²⁴ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945.* s. 133.

V roce 1811 poprvé na našem území souhrnně kodifikoval občanské právo Obecný zákoník občanský, který obsahoval i úpravu tržní smlouvy. „Tržní smlouvou se podle této úpravy přenechávala věc za určitou částku peněz jiné osobě. Výslovně bylo stanoveno, že jde o jeden ze způsobů nabytí vlastnického práva, které si ovšem prodáváč podržel až do odevzdání předmětu koupě. Určité stanovení tržní ceny v hotových penězích a určení předmětu trhu byly podstatnými náležitostmi smlouvy. Věc však bylo možno zcizit také dílem za peníze, dílem za jinou věc a tržní cena mohla být také určena dodatečně třetí osobou. Sjednaná cena ovšem nesměla odporovat zákonu, zejména nesměla být vyšší než taxa, stanovená pro zboží, a v žádném případě nesměla být zkrácena přes polovici. Povinností prodáváče bylo věc opatrovat až do odevzdání kupci. Vlastnické právo přitom ze zákona přešlo odevzdáním na kupce, a to bez ohledu na zaplacení kupní ceny. Nebyl-li kupní peněz zaplacen do odevzdání věci, šlo o tzv. prodej na úvěr. Tehdejší právní úprava také obsahovala úpravu nejrůznějších klasických vedlejších ujednání při kupní smlouvě, jako např. výhradu zpětné koupě, předkupní právo, výhradu zpětného prodeje nebo prodej na zkoušku.“²⁵

Roku 1850 byl v Rakousku vydán císařský patent č. 366/1850 a později v roce 1871 notářský řád č. 75/1871, které se staly právním základem notářství a podle nichž byly vytvořeny základní právní podmínky pro činnost notářů. „Podle rakouského práva byl notář státním orgánem, který byl určen k tomu, aby sepisoval veřejné listiny a osvědčení, přijímal do úschovy cenné hodnoty a vykonával různé úkony soudem na něho vznesené. Jedna z jeho činností byla též sepisování veřejných listin, které musely mít formu notářského zápisu, např. kupní smlouvy.“²⁶

Výše uvedený Obecný zákoník občanský se v roce 1918 stal i součástí právního řádu nově vzniklé Československé republiky a platil na našem území až do konce roku 1950, kdy byl nahrazen novým občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. Ten byl v roce 1964 vystřídán občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., který ve znění pozdějších právních předpisů platí dodnes.

²⁵ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 6.

²⁶ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. s. 263.

3.2 Právní úprava

Kupní smlouva na věci movité i nemovité je upravena v ustanovení § 588 a násl. ObčZ. Kupní smlouvu o převodu nemovitosti dále ObčZ specifikuje ve svém ustanovení § 46 odst. 1, ve kterém určuje smlouvám o převodech nemovitostí písemnou formu. Pokud by tyto smlouvy v písemné formě učiněny nebyly, byly by dle § 40 odst. 1 a § 39 ObčZ neplatné. Dle § 46 odst. 2 ObčZ pro uzavření smlouvy v písemné formě stačí, pokud dojde k písemnému návrhu a jeho písemnému přijetí, přičemž v případě, kdy se jedná o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině (srov. kapitolu 3.14 „Kupní smlouva na nemovitost“).

Kupní smlouvu uzavíranou mezi podnikateli v rámci jejich podnikatelské činnosti upravuje samostatně v ustanovení § 409 a násl. obchodní zákoník (srov. kapitolu 4. „Kupní smlouva podle obchodního zákoníku“). Kupní smlouvu na nemovitosti obchodní zákoník ale neupravuje, proto se tato smlouva řídí pouze zákoníkem občanským. V případě, že je předmětem prodeje nemovitost v rámci prodeje podniku, aplikují se pro tento prodej ustanovení § 476 a násl. ObchZ, a to i v případě, že jednou ze smluvních stran není podnikatel (ustanovení § 261 odst. 3 písm. d) ObchZ).

V případě, že jsou předmětem prodeje zemědělské a některé lesní pozemky z vlastnictví státu, řídí se tento prodej zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění zákona č. 253/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, v platném znění, a zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění.

Mezinárodní kupní smlouva uzavíraná s českým subjektem práva je upravena především v zákoně č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění. Dále se mezinárodní kupní smlouva řídí Úmluvou OSN o smlouvách o mezinárodní kupní smlouvě, tzv. Vídeňskou úmluvou z roku 1980. Pramenem mezinárodní kupní smlouvy jsou také ustanovení § 729 až 755 ObchZ, která obsahují zvláštní ustanovení pro závazkové vztahy v mezinárodním obchodu (srov. kapitolu 5. „Mezinárodní kupní smlouva“).

3.3 Pojem

Kupní smlouvou se zavazuje prodávající odevzdat kupujícímu předmět koupě do vlastnictví a kupující se zavazuje předmět koupě od prodávajícího převzít a zaplatit mu za něj dohodnutou kupní cenu.

„V právním vztahu založeném kupní smlouvou mají obě strany vůči sobě vzájemná práva a povinnosti. Z povahy kupní smlouvy vyplývá, že právní vztah mezi kupujícím a prodávajícím je synallagmatický, to znamená, že povinnost jedné strany plnit je vázána na současné splnění povinnosti druhé strany poskytnout protiplnění (k tomu, aby prodávající splnil svou povinnost vyplývající z kupní smlouvy odevzdat předmět koupě kupujícímu, je třeba, aby kupující předmět koupě převzal - bez tohoto úkonu, jenž může být učiněn jakoukoliv formou, tedy i konkludentně, ke splnění závazku prodávajícího nedochází). Je-li však doba plnění každé ze stran dohodnuta k jinému časovému okamžiku, je vzájemný závazek zbaven tohoto synallagmatického charakteru.“²⁷

Zákon tedy vyžaduje, aby se smluvní strany ke vzniku kupní smlouvy dohodly na předmětu kupní smlouvy a na kupní ceně, což jsou podstatné náležitosti, tzv. *essentialia negotii*, kupní smlouvy. Vedle těchto podstatných náležitostí si smluvní strany mohou dohodnout ještě další ujednání – vedlejší náležitosti, tzv. *accientalia negotii*, upravující práva a povinnosti smluvních stran. Pokud však úpravu těchto otázek ve smlouvě nenalezneme, řídíme se obecnými ustanoveními závazkového práva (ustanovení § 488 až 587 ObčZ).

3.4 Předmět kupní smlouvy

Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je předmět kupní smlouvy. Předmětem kupní smlouvy mohou být všechny věci, které jsou věcmi v právním smyslu, které jsou ve vlastnictví prodávajícího a u kterých dispozice s nimi není omezená, nebo které nejsou z občanskoprávní dispozice vyňaty. Předmět koupě může být určen individuálně,

²⁷ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1052

druhově, hromadně, nebo úhrnně (tj. „jak stojí a leží“). Dále jím můžou být práva nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští, byty a nebytové prostory.

Předmět koupě nemusí existovat v době uzavření smlouvy, ale může teprve vzniknout; jde pak o tzv. koupi věci budoucí, kdy se kupující zavazuje zaplatit za věc, které mu budou skutečně odevzdány. Od této koupě je třeba odlišovat tzv. koupi naděje (srov. kapitolu 3.16.1 „Koupě naděje“), kdy se kupující zavazuje zaplatit kupní cenu za věc, které teprve v budoucnu vzniknou, ale bez ohledu na to, zda se očekávání splní a bez ohledu na jejich množství a kvalitu (např. koupě budoucí úrody).

Předmětem koupě nemůže být součást věci, a ani příslušenství, pokud trvá jeho určení, tj. pokud je věc určena k tomu, aby byla trvale užívána s věcí hlavní. Jak již bylo uvedeno výše, součást věci nemá charakter samostatné věci a tvoří jeden celek s věcí, jejíž je součástí. Proto se součást věci převádí koupí automaticky spolu s věcí hlavní na nového nabyvatele. „Naproti tomu příslušenství je samostatnou věcí, a i když platí zásada, že příslušenství sleduje právní osud věci hlavní, může být věc, tvořící příslušenství věci hlavní, samostatným předmětem kupní smlouvy. Pak ale z rozhodnutí vlastníka přestává být příslušenstvím jiné věci.“²⁸ (více k příslušenství srov. kapitolu 2.4.3 „Předmět občanskoprávních vztahů“).

Předmětem koupě nemohou být tuzemské platné peníze, prodávat však lze cizí peníze (valuty) a peníze, které pozbyly platnosti.

3.5 Kupní cena

Další podstatnou náležitostí kupní smlouvy je kupní cena. Kupní cena je úplata za předmět koupě stanovená v penězích a vyjadřuje požadavek ekvivalentnosti směny věcí, práv a jiných majetkových hodnot za peníze. Kupní cena musí být stanovena uvedením peněžní částky nebo jiným způsobem, kterým ji lze nepochybně určit. Výši a splatnost kupní ceny a způsob úhrady si smluvní strany stanoví dohodou.

Kupní cena je splatná:

- současně s odevzdáním a převzetím předmětu koupě (koupě z ruky do ruky),
- později než dojde k odevzdání a převzetí předmětu koupě (koupě na úvěr), nebo

²⁸ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. s. 918.

- předem a ke splnění předmětu koupě dojde až dodatečně (prenumerační koupě).

„Kupní cenu lze zaplatit jednorázově nebo ve splátkách, kdy jsou dohodnuté částky postupně placeny dle dohodnutých podmínek. Není-li splatnost plnění z kupní smlouvy dohodnuta a není-li něco jiného obvyklé vzhledem k povaze smlouvy nebo k okolnostem, na nichž byla smlouva uzavřena, mají obě strany dle ustanovení § 591 ObčZ povinnost plnit svůj závazek bez zbytečného odkladu.“²⁹ Z toho vyplývá, že kupující má v tomto případě zaplatit prodávajícímu při řádném odevzdání věci, takže dochází ke koupi věci „za hotové“. Jestliže však prodávající odesílá předmět koupě na místo plnění nebo určení, nemá kupující povinnost zaplatit kupní cenu, dokud nemá možnost si předmět koupě prohlédnout.

Dle ustanovení § 567 ObčZ se místo zaplacení kupní ceny určí dohodou účastníků. Není-li však takto určeno, je jím bydliště nebo sídlo kupujícího. Pokud se kupující rozhodne zaplatit kupní cenu prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, je dluh splněn připsáním částky na účet poskytovatele platebních služeb prodávajícího, není-li dohodnuto jinak. Platí-li kupující kupní cenu poštovním poukazem, je zpravidla kupní cena uhrazena připsáním částky na účet poskytovatele platebních služeb prodávajícího nebo vyplacením příslušné částky prodávajícímu v hotovosti.

Dle ustanovení § 877 ObčZ ceny, úplaty a jiná peněžitá plnění, která jsou předmětem úpravy dle ObčZ a na něž se vztahuje obecně závazný právní předpis o cenách, se považují za ceny podle tohoto předpisu. Obecně závazným právním předpisem je v tomto případě zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění. Zákon o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz, jakož i na převody práv a dále též na převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Regulací cen se rozumí stanovení nebo přímé usměrňování výše cen cenovými orgány a místními orgány. Provádí se formou:

- úředně stanovených cen stanovením ceny určeného druhu zboží jako ceny

²⁹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1052.

- maximální, tj. ceny, kterou není přípustné překročit, nebo
- pevné, tj. ceny, kterou není přípustné změnit, nebo
- ceny minimální, tj. ceny, kterou není přípustné snížit,
- věcného usměrňování cen
 - stanovením maximálního rozsahu možného zvýšení ceny zboží ve vymezeném období, nebo
 - stanovením maximálního podílu, v němž je promítnut do ceny zvýšení cen určených vstupů ve vymezeném období, nebo
 - při tvorbě ceny či její kalkulaci,
- časově usměrňovanými cenami
 - stanovením minimálního časového předstihu pro ohlášení uvažovaného zvýšení ceny,
 - stanovením minimální lhůty, po jejímž uplynutí lze uvažované zvýšení ceny uskutečnit, nebo
 - stanovením časově omezeného zákazu opětovného zvýšení ceny), nebo
- cenového moratoria stanovením časově omezeného zákazu zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží.

Zboží, u něhož byla uplatněna regulace cen, se uvádí v seznamu zboží s regulovanými cenami, který se uveřejňuje v Cenovém věstníku.

Při nedovoleném odchýlení se od ceny určené cenovým předpisem je určení kupní ceny ve smlouvě neplatné. Jde o tzv. relativní neplatnost, k níž lze přihlídnout jen tehdy, pokud se ten, kdo je smlouvou dotčen, neplatnosti dovolá; do té doby se určení ceny považuje za platné (ustanovení § 40a ObčZ). Jestliže se oprávněný účastník dovolá neplatnosti, není smlouva neplatná zcela, ale jen v rozsahu, ve kterém odporuje závaznému právnímu předpisu o cenách. „Relativní neplatnost přichází v úvahu jen u cen regulovaných obecně závazným právním předpisem. Právo dovolat se neplatnosti z tohoto důvodu se promlčuje dle ustanovení § 100 až 101 ObčZ. Rozhodující je cena v době koupě, tedy i cenový předpis platný v té době. Jestliže obecně závazný právní předpis tvorbu kupní ceny nereguluje, závisí její výše jen na dohodě účastníků.“³⁰

³⁰ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1058.

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, v platném znění, lze platit v hotovosti pouze do výše 15.000 EUR, nestanoví-li zvláštní právní předpis³¹, že platba musí být provedena v hotovosti.

Lze doporučit, aby si smluvní strany, a to zejména v případě vyšších částek, sjednaly zajištění úhrady kupní ceny formou notářské úschovy, advokátní úschovy či smlouvou o otevření akreditivu (srov. kapitolu 3.17 „Kupní smlouva formou notářského zápisu“).

Není-li kupní cena vyjádřena v penězích, ale protihodnotou prodávané věci je nepeněžité plnění, nejde o smlouvu kupní, nýbrž o smlouvu směnnou (výměna věci za věc), příp. o smlouvu nepojmenovanou (výměna věci za provedení prací apod.).

3.6 Forma kupní smlouvy

Právní forma kupní smlouvy není u věcí movitých, práv či jiných majetkových hodnot předepsána. Dle ustanovení § 46 ObčZ musí mít ale písemnou formu smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků.

Dle ustanovení § 40 odst. 1 ObčZ je neplatný ten právní úkon, který nebyl učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, ale ve spojení s ustanovením §40a ObčZ je považován za platný ten právní úkon, který nebyl učiněn ve formě určené dohodou účastníků, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen a tuto neplatnost sám nezpůsobil, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Jedná se tedy o relativní neplatnost. Přijetím plnění na základě smlouvy neplatné pro nedostatek formy nevzniká ani závazek z bezdůvodného obohacení (ustanovení § 455 odst. 1 ObčZ).

Kupní smlouva na nemovitost, která nemá písemnou formu, je ale absolutně neplatná. Zde platí rovněž ustanovení § 40 odst. 1 ObčZ a také ustanovení § 39 ObčZ, podle něhož je neplatný ten právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům. Písemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednajícím osobou (ustanovení § 40 odst. 3 ObčZ). Pro uzavření smlouvy

³¹ Např. zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zákon č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, v platném znění.

písemnou formou stačí, dojde-li k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině (ustanovení § 46 odst. 2 ObčZ).

O relativní a absolutní neplatnosti srov. kapitulu 3.13.1 „Níctné právní úkony“.

Účinnost kupní smlouvy lze vázat na splnění podmínky (ustanovení § 36 ObčZ), ale k podmínce nemožné, na kterou je vázán zánik práva nebo povinnosti, se nepřihlíží. Podmínka může být buď odkládací – jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou (např. účinnost smlouvy nastane až zaplacením kupní ceny), nebo rozvazovací – jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky již nastalé pomínou. Odkládací podmínku nelze sjednat u kupní smlouvy na nemovitost, jelikož vlastnictví k nemovitosti se nabývá vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, kdy byl podán návrh na vklad (lze ale např. sjednat, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán až po zaplacení kupní ceny).

3.7 Nabytí vlastnického práva

Uzavřením kupní smlouvy nedochází ještě k převodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího, nýbrž pouze vzniká prodávajícímu toto právo na kupujícího převést. Kupní smlouva je pak právním titulem nabytí vlastnického práva.

Aby prodávající mohl převést vlastnické právo na kupujícího, musí být oprávněn nakládat s vlastnickým právem k prodávané věci, tj. musí být jejím vlastníkem, neboť podle občanského zákoníku vlastnické právo nelze nabýt od nevlastníka. Výjimka je stanovena pouze v ustanovení § 486 ObčZ – ten, kdo v dobré víře něco nabyt od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyt od oprávněného dědice. Ze zákona lze však dovodit, že kupující může nabýt vlastnické právo od osoby, která není vlastníkem, ale zboží prodává se souhlasem vlastníka. Je to tak např. v případě smlouvy o obstarání prodeje věci (ustanovení § 737 ObčZ), kdy kupní smlouvu s kupujícím neuzavírá svým jménem vlastník svěřené věci do prodeje, nýbrž ji uzavírá obstaravatel.

Vlastnické právo k movité věci nabývá kupující okamžikem jejího převzetí, a to nejen převzetím fyzickým, nýbrž i symbolickým, z něhož vyplývá vůle strany, aby se kupující stal držitelem předmětu koupě. Doba nabytí vlastnického práva k věci movité

může být smluvními stranami určena ve smlouvě odchylně od zákona. U věci jednotlivě určené může kupující nabýt vlastnické právo k věci již uzavřením kupní smlouvy nebo v době pozdější. U věci druhově určené může kupující nabýt vlastnické právo po uzavření smlouvy teprve, kdy je věc individualizována (způsob označení věci je třeba sjednat ve smlouvě). Smluvní strany si též mohou u převodu věci movité sjednat ve smlouvě výhradu vlastnictví (srov. kapitolu 3.15.1 „Výhrada vlastnictví“).

Vlastnické právo k věci nemovité nabývá kupující zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitost, která se v katastru nemovitostí neeviduje, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy (srov. kapitolu 3.14 „Kupní smlouva na nemovitost“).

S převodem vlastnického práva nabývá kupující oprávnění s předmětem koupě nakládat, či převést vlastnické právo k věci na jiné osoby.

Přechodem držby věci bez ohledu na to, zda vlastnické právo k ní přešlo na kupujícího již před touto dobou nebo později, má kupující oprávnění věc užívat. Má-li věc přejít podle smlouvy již před jejím odevzdáním, náleží kupujícímu užitky věci od převodu vlastnického práva. Přechází-li však podle smlouvy vlastnické právo na kupujícího až v určité době po odevzdání věci jako např. u výhrady vlastnictví, užitky věci náleží kupujícímu od doby jejího odevzdání.

3.8 Nebezpečí škody na věci

Není-li dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně užitků, současně s nabytím vlastnictví. Jestliže nabude kupující vlastnictví dříve než dojde k odevzdání předmětu koupě, má prodávající až do odevzdání práva a povinnosti schovatele (ustanovení § 590 ObčZ).

„V době, než prodávající odevzdá věc kupujícímu, může dojít k nahodilé zkáze nebo ke zhoršení předmětu koupě, a to včetně užitků. Tyto následky snáší vlastník. Bylo proto stanoveno, že nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího současně s nabytím vlastnictví. Může ale nastat situace, že kupující nabude vlastnictví ještě před odevzdáním a převzetím předmětu koupě od prodávajícího (např. účastníci se dohodli, že vlastnické právo k movité věci přechází na kupujícího již uzavřením smlouvy,

apod.). Dojde tak k tomu, že předmět koupě bude mít v dražbě nevlastník (prodávající). Jeho práva a povinnosti ke kupujícímu byla ohledně předmětu koupě vymezena tak, že až do odevzdání má práva a povinnosti schovatele.³²

Toto ustanovení je však dispozitivní a smluvní strany si mohou k době uzavření smlouvy dohodnout odlišnou dobu přechodu nebezpečí škody na věci, která je ve smlouvě jednotlivě určena. K věci druhově určené tak mohou učinit pouze k době, kdy je věc individualizována.

3.9 Doba plnění

Dle ustanovení § 591 ObčZ není-li dohodnuto jinak, ani není-li to obvyklé, jsou účastníci povinni plnit bez zbytečného odkladu. Prodávající je oprávněn odevzdání předmětu koupě odepřít, nezaplatí-li kupující cenu včas. Odesílá-li se předmět koupě na místo plnění nebo určení, není kupující povinen zaplatit cenu, dokud nemá možnost si předmět koupě prohlédnout.

Doba splnění závazku každého z nich je ponechána především na dohodě účastníků. Jejich ujednáním se řídí nejen splatnost kupní ceny, ale i doba předání předmětu koupě. Doba, kdy je povinen plnit prodávající, může být stanovena odchýlně od doby plnění kupujícího. Pokud doba plnění však stanovena dohodou účastníků nebyla, platí, že plní bez zbytečného odkladu, tj. že plní své vzájemné závazky z kupní smlouvy současně a dle okolností co nejdříve je to možné.

„Pokud je kupující v prodlení se zaplacením kupní ceny, může prodávající využít své oprávnění odepřít odevzdání předmětu převodu, a to až do doby, kdy kupující kupní cenu zaplatí. Kupující je naopak oprávněn zdržet výplatu kupní ceny do doby, kdy má možnost si předmět koupě prohlédnout (nikoliv do doby, kdy tak skutečně učiní), odesílá-li se tento předmět koupě na místo plnění či místo určení (jde např. o zásilkové obchody). Pokud předmět koupě neodpovídá kupní smlouvě, může jej kupující prodávajícímu vrátit, a to bez toho aniž by sám plnil. Kupující též může odepřít zaplatit kupní cenu v případě, kdy měl prodávající plnit před ním nebo současně s ním, ale neučinil tak.

³² ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1060.

Nesplnění výše uvedených povinností prodávajícím nebo kupujícím má za následek, že jsou v prodlení (viz ustanovení § 517 až 523 ObčZ).

Je-li kupující v prodlení s převzetím, může prodávající předmět koupě uložit na náklad kupujícího ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele nebo jej může po upozornění prodat na účet kupujícího. Jde-li o věc podléhající rychlé zkáze a není-li na upozornění čas, upozornění není nutné (ustanovení § 592 ObčZ). Uložení věci u jiného schovatele se uskutečňuje na základě smlouvy o úschově (ustanovení § 747 a násl. ObčZ). Nezbytné náklady vynaložené na opatrování věci a případnou odměnu schovateli je kupující povinen prodávajícímu nahradit. Kupující se stává vlastníkem předmětu koupě, až když ho převezme. Prodej věci provede prodávající vlastním jménem na účet kupujícího.³³

3.10 Náklady

Není-li dohodnuto jinak, nese náklady spojené s odevzdáním předmětu koupě, zejména náklady měření, vážení a balení, prodávající a náklady spojené s převzetím kupující; je-li věc odesílána na místo, které není místem splnění, nese náklady odeslání kupující (ustanovení § 590 ObčZ).

Tato právní úprava je opět dispozitivní a platí jen v případě, že si smluvní strany nesjednaly něco jiného. Prodávající je povinen splnit svůj závazek v místě plnění, proto náklady spojené s přemístěním předmětu koupě do jiného, dohodnutého místa, kde má být předmět koupě odevzdán, nese prodávající. Ale za předpokladu, že místo určení, kam má být věc odeslána, není místem, ve kterém má být předmět koupě odevzdán, hradí náklady odeslání kupující. Prodávající je zpravidla povinen odevzdat věc ve svém bydlišti nebo sídle, je-li právnickou osobou (nedohodnou-li se smluvní strany jinak).

„Má-li prodávající předmět koupě odeslat na místo splnění nebo určení, platí, že věc byla předána v době, kdy byla předána k přepravě, pokud nebylo dohodnuto jinak. Okamžik předání věci k přepravě je významný z hlediska doby splnění povinností prodávajícího podle ustanovení § 588 ObčZ³⁴, popřípadě pro posouzení, zda je

³³ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1062.

³⁴ Ustanovení § 588 ObčZ: Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

prodávající v prodlení. Vlastnictví k prodané věci nabývá kupující až jejím převzetím. Pokud nebylo dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy či zhoršení předmětu koupě až s nabytím vlastnictví k předmětu koupě (viz výše zmíněné ustanovení § 590 ObčZ). Po dobu přepravy nese toto riziko prodávající a k jeho tíži jde i riziko dopravy do určitého místa. Kupující nese riziko opožděného dodání předmětu koupě, který byl prodávajícím včas k přepravě předán.³⁵

3.11 Vady věci

Ustanovení § 596 ObčZ ukládá prodávajícímu povinnost upozornit kupujícího při sjednávání kupní ceny na faktické i právní vady předmětu koupě, o kterých ví, a to na zjevné i skryté vady.

Věc má faktickou vadu, pokud nemá požadované či očekávané vlastnosti nebo jakost, a tyto vady zpravidla zároveň brání užívání věci k předpokládanému účelu nebo toto užívání ztěžují. U použité věci je třeba rozlišovat, zda jde skutečně o vadu věci, nebo jen o projev běžného opotřebení. Naproti tomu právní vady spočívají v existenci práv třetích osob k věcem nebo k jejich částem, která mohou významně omezovat převod (např. prodávající není vlastníkem věci, kterou prodává).

Prodávající musí kupujícího upozornit na konkrétní vady. Nestačí mu jen sdělit, že věc je vadná. Tímto sdělením by jeho povinnost splněna nebyla. Pokud však prodávající kupujícího na konkrétní vady upozorní, tak za tyto vady již neodpovídá. Za ostatní vady, na které kupujícího neupozornil, prodávající odpovídá bez ohledu na to, zda o nich věděl, popř. mohl vědět, či nikoliv. Za vady, které vznikly až později po uzavření kupní smlouvy, však prodávající neodpovídá.

Prodávající má povinnost upozornit kupujícího na vady při uzavírání smlouvy. Za předpokladu, že kupující i tak kupní smlouvu uzavře, znamená to, že souhlasí s tím, aby věc měla oznámené vady. Pro upozornění není předepsána forma, proto ani v případě písemné kupní smlouvy nemusí být upozornění na vady věci v této smlouvě obsaženo, nicméně z právní praxe lze doporučit toto upozornění v kupní smlouvě uvést.

³⁵ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1063.

Jestliže dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady (tj. vada je odstranitelná, nebo je sice neodstranitelná, ale předmět koupě lze užívat dohodnutým způsobem nebo řádně); jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit. Právo odstoupit od smlouvy má kupující i tehdy, jestliže jej prodávající ujistil, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, anebo že nemá žádné vady, a toto ujištění se ukáže nepravdivým (ustanovení § 597 ObčZ).

„Nepravdivým je ujištění, které neodpovídá skutečnosti. Není nutné, zda prodávající o tom ví, či nikoliv. Ujištění prodávajícího o určitých vlastnostech prodávané věci musí být součástí smluvního ujednání. Údaje uvedené v inzertní nabídce prodeje nemusí být proto samy o sobě rozhodující. Rozhodující je, zda prodávající v průběhu celého sjednávání kupní smlouvy seznámil kupujícího s určitou vlastností prodávané věci, popř. jej ujistil, že věc má vlastnosti kupujícím požadované.“³⁶

Vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu. Práva z odpovědnosti za vady se může kupující domáhat u soudu, jen jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců, jde-li o vady krmiv do tří týdnů, a jde-li o vady zvířat, do šesti týdnů po převzetí věci.

„Odpovědnost za vady uplatňuje kupující u prodávajícího jednostranným právním úkonem; účinky tohoto právního úkonu nastávají okamžikem, kdy prodávajícímu došel projev vůle kupujícího. Vytýkaná vada musí být konkrétní, nestačí povšechné oznámení kupujícího, že prodaná věc je vadná. Vytknutí vady nemusí časově předcházet zahájení občanského soudního řízení. Kupující může prodávajícímu vytknout vady prodané věci případně až v návrhu na zahájení občanského soudního řízení, jímž uplatňuje konkrétní práva z odpovědnosti za vady prodané věci; lhůta pro vytknutí vad je však zachována jen za předpokladu, že byla žalovanému v této lhůtě doručena žaloba obsahující vytknutí vad prodané věci. Práva z odpovědnosti za vady zůstávají kupujícímu zachována i tehdy, jestliže věc prodal; ten, na něhož byla věc dále smluvně převedena, tato práva vůči původnímu prodávajícímu uplatňovat nemůže, nýbrž může je vymáhat jen vůči osobě, od které věc koupil. Jestliže kupující nenotifikuje vady věci včas, jeho

³⁶ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1065.

práva z vad věci zanikají. Jde o prekluzivní lhůty; k zániku práva soud přihlédne z úřední povinnosti. Na druhé straně lhůta „bez zbytečného odkladu“ má jen pořádkovou povahu a její nedodržení nemá pro kupujícího žádné právní následky. Od vytknutí vady mu běží tříletá promlčecí doba, v níž může své právo uplatnit u soudu.³⁷

Kupující se tedy může sám rozhodnout, zdali bude chtít od smlouvy odstoupit a tím smlouvu zrušit (ustanovení § 48 ObčZ), nebo zdali bude požadovat na prodávajícím slevu. Její výše závisí na povaze a rozsahu vady vzhledem ke kupní ceně věci, na snížení jejích funkčních či estetických vlastností, nákladů na opravu, apod. Možnost požadovat opravu věci na prodávajícím zde však kupující nemá.

Kupující má právo požadovat na prodávajícím úhradu nutných nákladů, které mu vznikly v souvislosti s uplatněním práv z odpovědnosti za vady. Může jít o náklady odborné prohlídky ke zjištění vady, náklady přepravy věci, její demontáže, poštovné, apod. Tyto náklady je třeba oznámit prodávajícímu v téže lhůtě, jaká platí pro vytknutí vad, tj. ve lhůtě šesti měsíců, jde-li o vady krmiv do tří týdnů, a jde-li o vady zvířat, do šesti týdnů, po převzetí věci, „jinak by kupující nemohl úspěšně uplatnit nárok na jejich náhradu žalobou u soudu. Na náhradu nákladů má kupující právo, pokud jich bylo skutečně třeba k uplatnění práva z odpovědnosti za vady a pokud byly účelně vynaloženy. Prodávající má totiž povinnost jen k úhradě nutných nákladů.“³⁸ Pro vznik tohoto nároku je nerozhodné, zda prodávající vadné plnění zavinil, či nikoliv (nejedná se o náhradu škody, ale o odpovědnost za vady věci (srov. kapitulu 3.12 „Náhrada škody“). Součástí nutných nákladů nejsou náklady soudního řízení, vzniklé při uplatňování nároku z odpovědnosti za vady. Náhrada nákladů řízení se řídí občanským soudním řádem.

Uplatněním práv z odpovědnosti za vady není dotčeno právo na náhradu škody.

K odstoupení od kupní smlouvy srov. kapitulu 3.13.3 „Odstoupení od kupní smlouvy“.

³⁷ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1068.

³⁸ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1067.

3.12 Náhrada škody

„V důsledku vady může kupujícímu vzniknout škoda. Jde o odpovědnost za škodu způsobenou v příčinné souvislosti s porušením právní povinnosti prodávajícího z kupní smlouvy. Závazky z odpovědnosti za škodu mají předpoklady vzniku odlišné, než jsou u odpovědnosti za vady. Rozdíly jsou rovněž z hlediska včasnosti uplatnění nároku u soudu, nutnosti předchozího úkonu (reklamace), apod. Právo z odpovědnosti za škodu může být úspěšně uplatněno i po uplynutí lhůt na uplatnění práv z odpovědnosti za vady.“³⁹

Nárok na náhradu škody se promlčuje za dva roky ode dne, kdy se poškozený dozvěděl o škodě a o tom, kdo za ni odpovídá, nejpozději se právo na náhradu škody promlčuje za tři roky, a jde-li o škodu způsobenou úmyslně, za deset let ode dne, kdy došlo k události, z níž škoda vznikla; to neplatí, jde-li o škodu na zdraví.

Právo na náhradu škody může být založeno splněním předpokladů obecné odpovědnosti za škodu uvedené v ustanovení § 420 ObčZ, tj. každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Škoda je způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle občanského zákoníku neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů tím není dotčena. Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

Právo na náhradu škody může být založeno popřípadě i splněním předpokladů odpovědnosti za škodu podle ustanovení § 421a ObčZ⁴⁰, a to nejen ve vztahu k prodávajícímu, ale i ve vztahu k výrobcí věci. Jsou-li splněny předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu vůči oběma, odpovídají za škodu podle ustanovení § 438 ObčZ, tj. odpovídají za ni společně a nerozdílně. V odůvodněných případech může soud

³⁹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. s. 1069.

⁴⁰ Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil jinému provozní činností. Škoda je způsobena provozní činností, je-li způsobena a) činností, která má provozní povahu, nebo věcí použitou při činnosti, b) fyzikálními, chemickými, popřípadě biologickými vlivy provozu na okolí, c) oprávněným prováděním nebo zajištěním prací, jimiž je způsobena jinému škoda na nemovitosti nebo je mu podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti. Odpovědnosti za škodu se ten, kdo ji způsobil, zproští, jen prokáže-li, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu anebo vlastním jednáním poškozeného.

rozhodnout, že ti, kteří škodu způsobili, odpovídají za ni podle své účasti na způsobení škody.

„Odpovědnost výrobce, popř. dovozce či dodavatele, za škodu způsobenou vadou výrobku upravuje též zvláštní zákon č. 59/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku, v platném znění. Výrobce odpovídá podle tohoto zákona za škodu, jestliže dojde v důsledku vady výrobku ke škodě na zdraví, k usmrcení nebo ke škodě na jiné věci, než je vadný výrobek.“⁴¹

Jak je uvedeno výše, nároky kupujícího z odpovědnosti za vady nevyklučují jeho nárok na náhradu škody, a to bez ohledu na to, zda práva z odpovědnosti za vady uplatnil, či nikoliv. Sleva z kupní ceny nebo jiné poskytnuté plnění z titulu odpovědnosti za vady se na náhradu škody nezapočítávají.

3.13 Některé následky vadnosti kupních smluv

Chybějící náležitosti právních úkonů vedou k jejich vadnosti. Rozlišujeme tyto stupně vadnosti právních úkonů:

- právní úkony zdánlivé (nicotné),
- neplatnost právního úkonu,
- odporovatelnost právního úkonu,
- odstoupení od smlouvy.

3.13.1 Nicotné právní úkony

Za nicotný se považuje ten právní úkon, kterému chybí některý z podstatných znaků. Kupní smlouvou nicotnou by byl takový projev vůle, který by vůbec neměl náležitosti kupní smlouvy, protože by u něj chyběl některý z podstatných znaků kupní smlouvy. V podstatě jde o úkon, který pouze budí zdání právního úkonu (tzv. zdánlivý právní úkon), ale ve skutečnosti by to právní úkon nebyl. Občanský zákoník nicotnost právního úkonu neupravuje. Vady právního úkonu, které jsou z teoretického hlediska

⁴¹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1069.

důvodem nicotnosti právního úkonu, jsou v občanském zákoníku sankcionovány absolutní neplatností.

V případě, že občanský zákoník taxativně neprohlašuje právní úkony za neplatné relativně, jsou neplatné absolutně.

„Absolutní neplatnost (*negotium nullum*) nastává přímo ze zákona a na úkon se hledí, jako by nebyl učiněn; působí od počátku (*ex tunc*). Pokud by došlo k plnění z neplatné kupní smlouvy, jedná se o bezdůvodné obohacení (viz ustanovení § 451 odst. 2 ObčZ⁴²) a musí být vydáno. K absolutní neplatnosti přihlíží soud z úřední moci. Tato neplatnost působí proti všem, takže se jí může každý dovolat. Nemůže být ani zhojena dodatečným schválením a ani nemůže být konvalidována dodatečným odpadnutím důvodu neplatnosti. Důvod absolutní neplatnosti nemůže být promlčen, neboť zde promlčecí doba neběží.“⁴³

Relativně neplatné úkony jsou vyjmenovány v ustanovení § 40a ObčZ. Právní úkon, u kterého je dán důvod relativní neplatnosti, se považuje za platný, pokud se ten, na jehož ochranu je relativní neplatnost stanovena, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Oprávněným subjektem k dovolání neplatnosti může být subjekt právního úkonu, který neplatnost sám nezpůsobil, nebo i třetí osoba, která se právního úkonu sice nezúčastnila, ale je jím nějak dotčena. Ten, kdo relativní neplatnost sám způsobil, se jí dovolávat nemůže. Promlčecí doba na dovolání se relativní neplatnosti je tříletá a začíná běžet od okamžiku, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé, tedy od okamžiku uzavření právního úkonu.

„Z taxativně uvedených případů relativní neplatnosti lze na kupní smlouvu aplikovat ty situace, kdy kupní smlouva byla uzavřena v omylu (ustanovení § 49a ObčZ), kdy kupní smlouva ohledně spoluvlastnického podílu nerespektovala předkupní právo (ustanovení § 140 ObčZ), kdy kupní smlouva uzavřená jedním z manželů v záležitostech nikoli běžných neobsahovala souhlas druhého manžela (ustanovení § 145 odst. 1 ObčZ), kdy kupní smlouvě byla sjednána cena v rozporu s obecně

⁴² Ustanovení § 451 odst. 2 ObčZ: Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

⁴³ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 67.

závaznými právními předpisy (ustanovení § 589 ObčZ) a kdy kupní smlouva nebyla uzavřena ve formě, kterou vyžadovala dohoda účastníků (ustanovení § 40 ObčZ).⁴⁴

I relativní neplatnost působí *ex tunc*, tzn., že se na neplatný úkon hledí tak, jako by nikdy nebyl učiněn, ale jak je řečeno výše, platí to pouze v případě, že došlo po právu k dovolání se této neplatnosti.

3.13.2 Odporovatelnost právních úkonů

Podmínky institutu odporovatelnosti právních úkonů jsou uvedeny v ustanovení § 42a ObčZ. Účelem tohoto institutu je zajistit občanskoprávní ochranu věřitele před právními úkony jeho dlužníka, které vedou ke zrušení majetku dlužníka, a tím i ke zmaření či k omezení možnosti, aby se věřitel z tohoto majetku dlužníka uspokojil. Odporovat lze takové kupní smlouvě, kterou uzavřel dlužník s úmyslem zkrátit věřitele. „Takováto kupní smlouva sice zůstává v platnosti ve vztahu ke třetím osobám, může však být rozhodnutím soudu, na základě žaloby věřitele zbavena právních účinků vůči věřiteli. Jde tedy o relativní bezúčinnost právního úkonu vůči zkrácenému věřiteli. Například uzavřel-li dlužník kupní smlouvu, na základě níž prodal s úmyslem zkrátit věřitele svou věc třetí osobě, které muselo být známo, že tímto prodejem je zkracován věřitel prodávajícího, může být tento prodej rozhodnutím soudu zbaven vůči věřiteli účinnosti, resp. právních následků, a z oné věci se může při výkonu rozhodnutí věřitel přímo uspokojit tak, jako by tato věc byla nadále ve vlastnictví dlužníka.“⁴⁵

3.13.3 Odstoupení od kupní smlouvy

V občanskoprávní oblasti platí zásada, že smlouvy je třeba dodržovat (*pacta sunt servanda*), a proto je odstoupení od kupní smlouvy možné jen v těchto případech:

- pokud se smluvní strany na odstoupení od kupní smlouvy dohodly (ustanovení § 48 ObčZ),
- pokud byla kupní smlouva uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek (ustanovení § 49 ObčZ),

⁴⁴ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 67.

⁴⁵ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 67.

- pokud má předmět kupní smlouvy vadu, kterou nelze odstranit a která brání tomu, aby věc mohla být řádně užívána jako věc bez vady (ustanovení § 623 odst. 1 věta první ObčZ),
- pokud předmět kupní smlouvy má sice odstranitelnou vadu, ale kupující nemůže pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad věc řádně užívat (ustanovení § 623 odst. 1 věta druhá ObčZ).

Odstoupit od smlouvy může jen dotčený subjekt kupní smlouvy. Za předpokladu, že kupní smlouva byla uzavřena písemně, je třeba, aby i odstoupení mělo písemnou formu. Odstoupení od smlouvy je jednostranný adresovaný právní úkon, který je účinný v okamžiku, kdy dojde druhé straně kupní smlouvy. Souhlas adresáta a rozhodnutí soudu se v tomto případě nevyžaduje.

3.14 Kupní smlouva na nemovitost

Kupní smlouva na nemovitost musí splňovat tyto následující znaky:

- jednoznačné a nezaměnitelné označení účastníků kupní smlouvy, tedy prodávajícího a kupujícího;
- uvedení převáděné nemovitosti a její přesné označení podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- uvedení dohodnuté kupní ceny a její splatnost;
- existence vůle prodávajícího převáděné nemovitosti prodat a vůle kupujícího tyto nemovitosti koupit a zaplatit za ně dohodnutou kupní cenu;
- písemná forma smlouvy, přičemž projevy účastníků smlouvy musí být na téže listině. Podle ustanovení § 37 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, v platném znění, musí být podpisy účastníků v případě kupní smlouvy na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí úředně ověřeny.

U nemovitostí, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí (srov. kapitulu 12.3 „Evidence v katastru nemovitostí“), přechází vlastnické právo dle ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ až provedením vkladu do katastru nemovitostí. U nemovitostí, které se v katastru nemovitostí neevidují, nabývá se dle ustanovení § 133 odst. 3 ObčZ

vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy, jejímž jsou předmětem převodu (srov. kapitolu 3.7 „Nabytí vlastnického práva“).

Obchodní zákoník kupní smlouvu na nemovitosti neupravuje, a tak i v případě, kdy kupní smlouvu na nemovitost uzavírají podnikatelé v rámci své podnikatelské činnosti, řídí se tato smlouva ustanoveními občanského zákoníku. Pokud se však jedná o prodej nemovitosti v rámci prodeje podniku, řídí se tento prodej dle ustanovení § 476 a násl. ObchZ, a to i v případě, že jednou ze smluvních stran není podnikatel (ustanovení § 261 odst. 3 písm. d) ObchZ).

3.15 Vedlejší ujednání u kupní smlouvy

Účinnost vedlejších ujednání u kupní smlouvy závisí na platně uzavřené kupní smlouvě, takže logicky např. odstoupením od kupní smlouvy vedlejší ujednání zanikají. Základní úprava institutu vedlejší ustanovení při kupní smlouvě je obsažena v ustanoveních § 601 až 610 ObčZ, kdy tento přesně specifikuje pouze tři základní druhy vedlejších ujednání, kterými jsou:

- výhrada vlastnictví,
- předkupní právo,
- právo zpětné koupě.

Tyto základní tři druhy vedlejších ujednání vymezená zákonem představují výhodu zejména pro prodávajícího, který v návaznosti na konkrétní druh sjednaného vedlejšího ujednání buď zůstává vlastníkem prodávané věci po dobu delší než obvykle, anebo je oprávněn prodanou věc na základě kupní smlouvy nabýt zpět do svého vlastnictví za výhodnějších podmínek, než kterákoliv jiná třetí osoba.

Smluvní strany si však mohou sjednat v zásadě jakékoliv vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek, při jejichž naplnění dojde k zániku smluvního vztahu založeného právě kupní smlouvou (ustanovení § 610 ObčZ). Vždy je však třeba, aby tato ujednání byla mezi stranami uzavřena písemnou formou. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, tyto výhrady a podmínky zanikají nejpozději uplynutím jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, jestliže je prodávající v této lhůtě neuplatnil.

3.15.1 Výhrada vlastnictví

Výhrada vlastnictví je vedlejší ujednání v kupní smlouvě, které upravuje obecný princip nabývání vlastnického práva k movité věci jejím předáním a převzetím. Je obsažena v ustanovení § 601 ObčZ.

„Výhrada vlastnictví může být sjednána pouze u věci movité, a to v písemné formě pod sankcí absolutní neplatnosti výhrady. Jelikož kupní smlouva na věci movité nemusí být písemná, lze výhradu vlastnictví dohodnout na samostatné listině. Účinek výhrady vlastnictví spočívá v tom, že si smluvní strany mohou dohodnout okamžik přechodu vlastnického práva k movité věci odchylně od ustanovení § 133 ObčZ⁴⁶. Výhradou vlastnické právo přejde na kupujícího až úplným zaplacením kupní ceny, přitom však nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení přejde na kupujícího až odevzdáním věci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nese-li věc užitky, je třeba s ohledem na povahu výhrady dovodit, že užitky od odevzdání věci náležejí kupujícímu (nedohodnou-li se smluvní strany jinak). K odevzdání a převzetí věci dochází podle dohody smluvních stran.

Toto ustanovení posiluje ochranu prodávajícího, jenž je za předpokladu, kdy kupní cena ještě nebyla v dohodnutém termínu zcela zaplacená, ale věc již převzal kupující, oprávněn požadovat na kupujícího vrácení této prodávané věci. Vzhledem ke skutečnosti, že předáním věci kupujícímu nemá prodávající možnost s věcí okamžitě nakládat, zejména ji kontrolovat, lze než doporučit, aby mezi smluvními stranami byl zachován režim přechodu nebezpečí nahodilé zkázy, jakož i nahodilého zhoršení prodávané věci na kupujícího již okamžikem předání.

Výhradu vlastnictví je třeba odlišovat od kupní smlouvy s odkládací podmínkou, kdy účinnost smlouvy nastane až splněním podmínky.⁴⁷ Na zaplacení kupní ceny není

⁴⁶ Ustanovení § 133 odst. 1 ObčZ: Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

⁴⁷ Ustanovení § 36 ObčZ: (1) Vznik, změna nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. K podmínce nemožné, na kterou je vázán zánik práva nebo povinnosti, se nepřihlíží. (2) Podmínka je odkládací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou. Podmínka je rozvazovací, jestliže na jejím splnění závisí, zda následky již nastalé pominou. (3) Jestliže účastník, jemuž je nesplnění podmínky na prospěch, její splnění záměrně zmaří, stane se právní úkon nepodmíněným. (4) K splnění podmínky se nepřihlíží, způsobí-li její splnění záměrně účastník, který neměl právo tak učinit a jemuž je její splnění na prospěch. (5) Nevyplývá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací.

totiž vázána účinnost kupní smlouvy sjednané s výhradou vlastnictví, nýbrž na okamžik zaplacení je vázán převod vlastnictví ke koupené věci na kupujícího.⁴⁸

„Výhradou vlastnictví nejsou dotčena práva z odpovědnosti za vady koupené věci a ani odpovědnost za prodlení. Je-li kupující v prodlení se zaplacením kupní ceny, má prodávající zachována veškerá práva plynoucí z prodlení dlužníka s plněním peněžitého dluhu⁴⁹, včetně možnosti od kupní smlouvy odstoupit a žádat vrácení věci. Neodstoupí-li, může se domáhat zaplacení kupní ceny (i když jeho vlastnické právo k věci stále trvá) spolu s úroky z prodlení. Obě práva – na zaplacení kupní ceny a na vrácení věci – nemohou být uplatněna zároveň.“⁵⁰

Je-li veden výkon rozhodnutí proti kupujícímu a nařízeným výkonem má být věc prodaná s výhradou vlastnictví a dosud nezaplacená, může prodávající podat vylučovací žalobu dle ustanovení § 267 OSŘ, neboť jeho vlastnické právo k věci je právem nepřipouštějícím výkon rozhodnutí.

Výhradu vlastnictví nelze použít u nemovitostí, neboť vlastnictví k nemovitosti přechází na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí. Podobného účelu lze však dosáhnout tím, že si smluvní strany sjednají, že kupující podá návrh na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí až po zaplacení kupní ceny, nejlépe po zaplacení kupní ceny do notářské či advokátní úschovy.

Výhradu vlastnictví dle § 601 ObčZ nelze použít u obchodní kupní smlouvy, neboť obchodní zákoník má svou vlastní úpravu v ustanovení § 445 ObchZ.

3.15.2 Předkupní právo

Problematika předkupního práva je upravena v ustanoveních § 602 až 606 ObčZ. Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat,

⁴⁸ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1069.

⁴⁹Viz ustanovení § 517 ObčZ: (1) Dlužník, který svůj dluh řádně a včas nesplní, je v prodlení. Jestliže jej nesplní ani v dodatečně přiměřené lhůtě věřitelem mu poskytnuté, má věřitel právo od smlouvy odstoupit; jde-li o plnění dělitelné, může se odstoupení věřitele za těchto podmínek týkat i jen jednotlivých plnění. (2) Jde-li o prodlení s plněním peněžitého dluhu, má věřitel právo požadovat od dlužníka vedle plnění úroky z prodlení, není-li podle tohoto zákona povinen platit poplatek z prodlení; výši úroků z prodlení a poplatku z prodlení stanoví prováděcí předpis. (3) Jde-li o prodlení s plněním věci, odpovídá dlužník za její ztrátu, poškození nebo zničení, ledaže by k této škodě došlo i jinak.

⁵⁰ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1071.

má předkupní právo. Takové právo lze dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem. Tedy lze dohodnout předkupní právo i pro případ, kdy by původní kupující hodlal věc někomu dalšímu např. darovat. Nemá-li být při tomto způsobu zcizení placena cena, musí být nabídnuta cena odhadní. Předkupní právo tedy spočívá v omezení vlastníka s nakládáním své věci, konkrétně s převodem této věci na třetí osobu.

Je nerozhodné, jestli je předkupní právo sjednáno přímo v kupní smlouvě samotné, tj. nemusí se jednat vždy o vztah mezi prodávajícím a kupujícím, nebo je předmětem zvláštní smlouvy uzavřené mezi vlastníkem věci a třetí osobou.

Předkupní právo může být sjednáno bezplatně nebo za úhradu, na dobu určitou i neurčitou, může se vztahovat na věc movitou i nemovitou. Předkupní právo k nemovitosti musí být vždy sjednáno v písemné smlouvě.

„Předkupní právo neumožňuje oprávněnému domáhat se prodeje věci; stává se aktuálním teprve tehdy, rozhodl-li se povinný věc prodat. Na rozdíl od práva zpětné koupě (srov. kapitolu 3.15.3 „Právo zpětné koupě“), kdy záleží na oprávněném, zda a kdy se rozhodne žádat vrácení prodané věci oproti tomu, že vrátí kupní cenu, oprávněný z předkupního práva může své právo vykonat pouze v případě, že povinný chce věc prodat, popř. jiným dohodnutým způsobem ji zcizit. Při zamýšleném prodeji je povinen učinit nabídku oprávněnému a oznámit mu podmínky prodeje.“⁵¹

Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi. Je to právo osobní povahy, které nelze převést na jinou osobu a není možné ani jeho dědění. Zaniká smrtí oprávněného. Je však možné, aby bylo předkupní právo zřízeno nejen pro druhou smluvní stranu, ale i pro třetí osobu. Obecně se tedy předkupní právo zřizuje jako závazkový právní vztah – práva a povinnosti z předkupního práva působí pouze mezi smluvními stranami a nepřecházejí s vlastnictvím věci na právní nástupce.

Předkupní právo lze však dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci. Pokud je právo

⁵¹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1072.

sjednáno jako věcné, působí proti všem dalším kupujícím, neboť je spojeno přímo s osudem věci, bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem. Věcněprávní povahu má i předkupní právo vzniklé na základě zákona např. viz ustanovení § 140 ObčZ (Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké⁵². Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů).

„Základní povinností povinné osoby je učinit, v případě, že chce věc prodat či jinak zcizit, nabídku ke koupi osobě oprávněné. Nabídka ke koupi musí obsahovat podmínky koupě, na kterých se strany původně dohodly. Nedošlo-li již dříve k dohodě o ceně a dalších podmínkách, musí nabídka obsahovat cenu a podmínky nabídnuté za věc třetí osobou. Nabídka musí dále splňovat obecné požadavky na ofertu a jedná-li se o předkupní právo k nemovitosti, musí být nabídka písemná. Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Předkupní právo zaniká také odmítnutím nabídky či nemůže-li osoba oprávněná věc koupit nebo splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou. Za odmítnutí je třeba považovat také projev vůle věc koupit, ale za nižší cenu. Zamlčí-li však povinná osoba některé podmínky smlouvy, jež má být uzavřena s třetí osobou, dojde tak k porušení její povinnosti a může jí vzniknout závazek k náhradě škody podle ustanovení § 420 ObčZ⁵³. Jedná-li se o předkupní právo věcněprávní, odmítnutím předkupní právo nezaniká, povinná osoba prodejem věci jiné osobě neporušuje svou povinnost a předkupní povinnosti přecházejí na nabyvatele věci.“⁵⁴

Dojde-li k porušení předkupního práva, je třeba nejprve identifikovat, o porušení jaké povinnosti se jednalo a jaké předkupní právo bylo porušeno (závazkové, věcné).

⁵² Viz ustanovení § 116 ObčZ (Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.) a viz ustanovení § 117 ObčZ (Stupeň příbuzenství dvou osob se určuje podle počtu zrození, jimiž v řadě přímé pochází jedna od druhé a v řadě pobočné obě od nejbližšího společného předka.)

⁵³ Ustanovení § 420 ObčZ: (1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. (2) Škoda je způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovníprávních předpisů není tím dotčena. (3) Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

⁵⁴ *Epravo.cz* [online]. 12550. Předkupní právo I.

Obecně je předkupní právo porušeno, nejsou-li splněny veškeré podmínky a postupy jeho realizace, které si smluvní strany v případě smluvního předkupního práva dohodly. V případě zákonného předkupního práva je to tehdy, nejsou-li respektovány veškeré lhůty a povinnosti stanovené zákonem. Je bez jakýchkoliv pochyb, že právní následky porušení předkupního práva nastanou v případě, kdy povinná osoba nerespektuje předkupní právo a vůbec neučiní oprávněné osobě nabídku. O porušení předkupního práva se hovoří také tehdy, nevyčkal-li povinný do konce lhůty, ve které oprávněný může své právo uplatnit, resp. zaplatit cenu. K porušení předkupního právního vztahu dojde i v případě, že zavázaná osoba učinila oprávněné osobě řádně nabídku s ohlášením všech podmínek, ovšem oprávněný ji s ohledem na obsah podmínek nepovažoval za přijatelnou, a poté zavázaná osoba věc převedla na třetí osobu za podmínek jiných, zejména výhodnějších, než jaké byly obsahem nabídky oprávněnému (např. zejména za nižší cenu).

„Obecně platí, že při porušení jakéhokoliv druhu předkupního práva dochází k tomu, že primární povinnost zavázané osoby nabídnout věc ke koupi zaniká, neboť není právně možné ji nadále vynutit z důvodu změny vlastníka věci. Současně však v důsledku porušení povinnosti vzniká nová, tzv. sekundární povinnost. Sekundární povinnosti nicméně neovlivňují právní titul, na základě kterého došlo ke zcizení věci v rozporu s předkupním právem. Jinak řečeno, smlouva mezi povinným a třetí osobou se automaticky nestává absolutně neplatnou, nýbrž právní úprava poskytuje oprávněnému jiné nástroje, jak v obraně svých subjektivních práv postupovat.“⁵⁵

Konkrétní právní následky porušení předkupního práva se liší podle toho, jaký druh předkupního práva byl porušen, tj. zda jde o právo závazkové nebo věcněprávní povahy.

„V případě předkupního práva s věcněprávními účinky nový vlastník s nabytím vlastnického práva k věci přebírá závazky vyplývající z existujícího věcného předkupního práva. K převzetí závazků z takového předkupního práva tedy není zapotřebí žádný souhlas nového vlastníka a ten je daným předkupním právem vázán bez ohledu na to, zda o existenci předkupního práva věděl, či nikoliv. Toto porušení sice nemá vliv na platnost kupní smlouvy, ale oprávněný z předkupního práva má možnost se na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi. Nabyvateli tímto vzniká

⁵⁵*Pravniradce.ihned.cz* [online]. Právní následky porušení předkupního práva.

povinnost nabídnout oprávněnému věc ke koupi, a to za podmínek, za kterých mu měl původně nabídnout věc povinný. Nesplní-li nabyvatel tuto povinnost, může se oprávněný obrátit na soud, aby byl projev vůle nabyvatele nahrazen soudním rozhodnutím. Nevyužije-li oprávněný tohoto svého práva, zůstane mu věcné právo zachováno vůči nabyvateli. Dojde-li ke zcizení věci způsobem, pro který předkupní právo smluveno nebylo (např. věc bude darována a předkupní právo bylo dohodnuto pouze pro prodej věci), nejedná se o porušení žádné povinnosti povinné osoby. Předkupní právo pak působí i vůči právnímu nástupci povinného, tj. proti nabyvateli.⁵⁶

Přestože v zákonné úpravě není výslovně stanoveno, že předkupní právo podle ustanovení § 140 ObčZ⁵⁷ má věcnou povahu a působí vůči třetím osobám, soudní praxe zákonnému předkupnímu právu tuto povahu přisuzuje. Spoluvlastník věci, jehož předkupní právo bylo porušeno, má tedy nároky vyplývající nejen z obecných ustanovení o věcném předkupním právu, ale také z ustanovení § 40a ObčZ⁵⁸ ve spojení s ustanovením § 140 ObčZ, tj. má za následek relativní neplatnost právního úkonu o převodu spoluvlastnického podílu. Oprávněný, který je dotčen porušením předkupního práva, může podat žalobu na určení neplatnosti právního podle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ, tj. může se domáhat, aby soud určil, že smlouva o převodu spoluvlastnického podílu, která je v rozporu s ustanovením § 140 ObčZ, je neplatná, čímž by se vrátily právní poměry k věci do stavu panujícího před převodem podílu na třetí osobu.

„V případě předkupního práva závazkového charakteru předkupní právo zavazuje jen tu osobu, která předkupní právo sjednala, a nikoliv nabyvatele. Z toho plyne, že třetí osoba, která by věc koupila od povinného, bez ohledu na to, zda o tomto předkupním právu věděla, či nikoliv, není nadále jakkoliv vázána předkupním právem, neboť šlo pouze o předkupní právní vztah mezi povinným a oprávněným. Pokud tedy povinný prodá věc třetí osobě, sekundární právní povinnosti tíží pouze povinného.

⁵⁶*Epravo.cz* [online]. 12607. Předkupní právo II. – právní následky porušení povinností.

⁵⁷Ustanovení § 140 ObčZ: Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

⁵⁸Ustanovení § 40a ObčZ: Jde-li o důvod neplatnosti právního úkonu podle ustanovení § 49a, § 55, § 140, § 145 odst. 2, § 479, 589, § 701 odst. 1, § 775 a § 852b odst. 2 a 3 považuje se právní úkon za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Totéž platí, nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje dohoda účastníků (§ 40). Je-li právní úkon v rozporu s obecně závazným právním předpisem o cenách, je neplatný pouze v rozsahu, ve kterém odporuje tomuto předpisu, jestliže se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti dovolá.

Převod věci na oprávněného na třetí osobě, tj. novém vlastníku věci, již nelze vynutit, neboť ta se k žádné takové povinnosti nezavázala a ze zákona jí povinnost nabídnout věc oprávněnému ke koupi nevyplývá. Vynucovat převod věci na oprávněného na povinném by bylo rovněž bez významu, neboť ten již není vlastníkem věci a nemůže s věcí nakládat. Dochází tedy k zániku předkupního práva, ale ke vzniku nové, sekundární povinnosti povinného, na němž může oprávněný s úspěchem uplatňovat případnou sankci náhrady škody podle ustanovení § 420 ObčZ.

Může však nastat situace, kdy povinný zcizil věc jiným způsobem, než pro který bylo předkupní právo smloueno (např. předkupní právo bylo dohodnuto pro prodej, ale povinný věc daroval), a jedná se o předkupní právo závazkové povahy. Předkupní právo zaniká, neboť nemůže dojít k realizaci předkupního práva oprávněného. Nelze však ani požadovat po povinném náhradu škody, neboť nedošlo k porušení dohodnuté povinnosti – povinný zcizil věc jiným způsobem, než který byl sjednán.⁵⁹

Oprávněný si může zvolit způsob, jak své subjektivní právo vymáhat. Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno. Oprávněný by měl svou obranu práva zahájit tím, že vyzve nabyvatele, aby objektivní protiprávní stav napravil a dobrovolně na oprávněného převedl věc za stejných podmínek, za kterých věc sám nabytl. Po marném uplynutí přiměřené doby se na nabyvatele hledí jako by byl v prodlení se splněním jeho povinnosti vzniklé v důsledku porušení předkupního práva a oprávněný může podat žalobu. Pasivně legitimován je v takovém soudním sporu nabyvatel, neboť jedině on, jakožto nový vlastník, může platně převést vlastnické právo k věci, jež je předmětem předkupního práva. Jelikož původní povinný převod věci již nemůže právně ovlivnit, v soudním sporu nadále nefiguruje, ledaže by vstoupil do soudního sporu jako vedlejší účastník podle ustanovení § 93 OSŘ.

„Žaloba svou povahou směřuje k nahrazení projevu vůle nabyvatele podle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ. V této souvislosti stojí za zmínku, že prvotní judikatura ve vztahu k nově upravenému předkupnímu právu zastávala názor, že oprávněný, jehož předkupní právo bylo porušeno, má nárok jen na nahrazení jednostranného právního úkonu zavázaného, adresovaného oprávněnému, tedy na nahrazení nabídky. V případech, kdy předmětem předkupního práva byla nemovitost nebo podíl na ní, a tudíž

⁵⁹ *Epravo.cz* [online]. 12607. Předkupní právo II. – právní následky porušení povinností.

zde existuje zákonný požadavek písemných projevů vůle na téže listině, se tento právní názor projevil jako neudržitelný, neboť po proběhnutím soudním řízení nebylo prakticky možné zapsat vlastnické právo oprávněného do katastru nemovitostí v souladu s požadavky vztahujícími se na zápisy prováděné katastrálními úřady. S ohledem na výše uvedené je proto na místě se ve smyslu ustanovení § 603 odst. 3 ObčZ domáhat vydání rozhodnutí, kterým se nahrazuje nedostatek projevu vůle povinného uzavřít smlouvu, když v petitu žaloby (resp. ve výroku rozsudku) by měl být obsažen text smlouvy vycházející z totožných podmínek jako ve smlouvě mezi povinným a nabyvatelem, jíž bylo předkupní právo porušeno. Jelikož se v případě kupní smlouvy jedná o synallagmatický vztah, je třeba zněním výroku rozsudku vyjádřit vzájemnou vázanost plnění (např. slovy "proti zaplacení", tj. ve výroku rozsudku by mělo být uvedeno, že nabyvatel je povinen kupní smlouvu s oprávněným uzavřít za současného zaplacení kupní ceny, příp. splnění dalších podmínek z kupní smlouvy vyplývajících). Proto lze doporučit žalobci, aby kupní cenu složil na separátní účet nebo u třetí osoby, čímž dostatečně jasně demonstruje připravenost svůj závazek splnit. Je-li předmětem sporu nemovitost, je zapotřebí po právní moci rozsudku ve prospěch oprávněného zapsat do katastru nemovitostí oprávněného jakožto nového vlastníka nemovitosti. Katastrální úřad po předložení rozsudku s vyznačenou doložkou právní moci zápis vlastnictví provede záznamem nikoliv vkladem.⁶⁰

„Současná úprava předkupního práva mezi podílovými spoluvlastníky má navíc jeden specifický rys, a to, že nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají podle § 140 ObčZ právo koupit převáděný podíl nikoliv stejným dílem, nýbrž dle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Pokud je ostatních spoluvlastníků více, je nezbytné, aby se dohodli o výkonu předkupního práva. Mohou např. sjednat, že namísto poměrného odkoupení nabízený spoluvlastnický podíl odkoupí jen jeden z nich. Otázkou však zůstává, zda v případě porušení předkupního práva (kdy nebyl dán naprosto žádný prostor pro dohodu zbývajících spoluvlastníků), se může jeden z nich domáhat převodu celého podílu - předmětu převodu, pokud ostatní spoluvlastníci zůstávají pasivní v obraně svých práv a žádným způsobem se nevyjadřují. Jelikož pasivita a mlčení nemůže v žádném případě znamenat souhlas, pravděpodobně v takovém případě má žalující spoluvlastník právo pouze na poměrnou část podílu a

⁶⁰ *Pravniradce.ihned.cz* [online]. Právní následky porušení předkupního práva.

nabyvateli připadá jen takový spoluvlastnický podíl, který by jinak náležel těm spoluvlastníkům, kteří by se převodu nedomáhali. Pokud by nabyvatel neměl o takto zmenšený spoluvlastnický podíl zájem, měl by mít možnost od kupní smlouvy, kterou uzavřel s povinným, odstoupit.⁶¹

„Bylo-li předkupní právo porušeno, avšak oprávněný z jakýchkoliv důvodů nežádá bezprostřední nabytí věci, zůstává předkupní právo oprávněnému zachováno. Nabyvatel je tedy nadále vázán předkupním právem, zejména povinností přednostně nabídnout oprávněnému věc ke koupi v momentě, kdy se ji rozhodne prodat. Tento okamžik již bude záviset na vůli nového vlastníka a oprávněný nebude mít možnost prodej vynutit. S ohledem na možnost promlčení je zřejmé, že tato varianta nastupuje, jakmile se promlčí právo domáhat se na nabyvateli prodeje. Do uplynutí promlčecí doby má oprávněný stále možnost volby.“⁶²

3.15.3 Právo zpětné koupě

Právo zpětné koupě je upraveno v ustanoveních § 607 až 609 ObčZ, která zakládají prodávajícímu – oprávněnému, právo požadovat po kupujícím povinném, aby mu movitou věc v dohodnuté době prodal zpět za cenu odpovídající původní kupní ceně. Není-li doba ujednána, stanovil ji zákon na dobu jednoho roku. Marným uplynutím smluvené či zákonné doby právo zpětné koupě zaniká (ustanovení § 583 ObčZ⁶³). Úprava práva zpětné koupě je obecná a lze ji využít i v obchodních závazkových vztazích, neboť obchodní zákoník speciální úpravu práva zpětné koupě nemá.

Právo zpětné koupě se týká movité věci, která musí být určena individuálně, anebo podle druhu. Ujednání o právu zpětné koupě je podmíněno písemnou formou; bývá tedy jako vedlejší klauzule obsaženo přímo v kupní smlouvě.

„Uzavřením kupní smlouvy s výhradou práva zpětné koupě jsou vlastně uzavřeny dvě kupní smlouvy se stejným obsahem, ale s opačným postavením stran, přičemž práva a povinnosti z druhé smlouvy se odkládají podmínkou, že původní prodávající právo zpětné koupě uplatní. Zákon modifikuje obsah druhé z uvedených smluv v tom

⁶¹ *Pravniradce.ihned.cz* [online]. Právní následky porušení předkupního práva

⁶² *Pravniradce.ihned.cz* [online]. Právní následky porušení předkupního práva

⁶³ Ustanovení § 583 ObčZ: K zániku práva proto, že nebylo ve stanovené době uplatněno, dochází jen v případech v zákoně uvedených. K zániku soud přihlídně, i když to dlužník nenamítne.

směru, že – ať již byla v první smlouvě doba pro odevzdání věci smluvena jakkoli – je prodávající podle druhé smlouvy povinen odevzdat kupujícímu věc bez zbytečného odkladu. Povinnosti jedné strany odevzdat druhé straně věc koreluje její subjektivní právo na zaplacení té kupní ceny, která byla zaplacena i původně. Následné cenové výkyvy vedoucí ke změně ceny věci (ať již jde o změny cen na trhu, anebo změny vyplývající z administrativních úprav) nejsou z tohoto hlediska rozhodující. Povinnost nového kupujícího k placení kupní ceny formuluje ustanovení § 607 odst. 1 ObčZ tak, že jde o vrácení zaplacené kupní ceny. Nerozhoduje tedy, jaká kupní cena se při první koupi smlouvala, ale jaká suma byla na kupní cenu zaplacena.⁶⁴ Tato úprava má význam např. v situaci, kdy byla domluvena platba kupní ceny ve splátkách a právo zpětné koupě bylo uplatněno ještě před zaplacením poslední splátky. Uplatní-li však oprávněný právo na zpětnou koupi dříve, než byla kupní cena sjednaná ve splátkách zcela zaplacena, vznikne mu právo vykoupit věc za zaplacenou kupní cenu. Tím se však neruší závazek z první smlouvy a tedy ani povinnost původního prodávajícího zaplatit celou kupní cenu. „Nedomyslel-li tento aspekt zákonodárce, nezbyvá, než aby jej domyslely strany a pamatovaly na řešení této situace již ve smlouvě.“⁶⁵ Smluvní strany mají možnost si ve smlouvě sjednat pro zpětný výkup i jinou kupní cenu než cenu zaplacenou, čímž odpadne povinnost stran vyrovnat případné zlepšení či zhoršení stavu věci, atd.

Právo zpětné koupě může být sjednáno i k tíži nebo ve prospěch několika osob.

Týká-li se právo zpětné koupě věci určené podle druhu, vniká uplatněním tohoto práva kupujícímu závazek vrátit věc téhož druhu, tj. věc určenou počtem, mírou, nebo vahou, kterou lze nahradit jinou věcí téhož druhu a jakosti. Kupující může s movitou věcí volně nakládat, tedy může věc zpracovat, změnit jí co do podstaty, spotřebovat, prodat, či jinak zcizit, atd., poněvadž má povinnost vrátit jinou věc. Pokud dojde při vrácení věci prodávajícímu k vadnému plnění ze strany kupujícího, postupuje se podle obecných ustanovení o odpovědnosti za vady.

Týká-li se právo zpětné koupě věci jednotlivě určené, je kupující povinen vrátit tutéž věc, kterou koupil. Smlouva o zcizení věci, již bylo porušeno právo zpětné koupě,

⁶⁴ ELIÁŠ, K. Právo zpětné koupě. s. 5.

⁶⁵ ELIÁŠ, K. Právo zpětné koupě. s. 5.

je neplatná. Jde o neplatnost absolutní podle ustanovení § 39 ObčZ⁶⁶ působící *ex tunc*. Na základě smlouvy neplatné z tohoto důvodu nemůže nabyvatel získat vlastnické právo k věci, i když o porušení práva zpětné koupě nevěděl. Tento důsledek neplatnosti smlouvy o zcizení věci se však neuplatní v obchodních vztazích, neboť podle obchodního zákoníku platí princip ochrany nabyvatele věci v dobré víře.

„Je-li původní kupující povinen odevzdat původnímu prodávajícímu věc zpět v zákonné nebo ujednané době, pak je povinen odevzdat ji i s plody a užitky, které dosud neoddělil. Oddělí-li je až poté, co je se zpětným předáním věci v prodlení, stíhá ho povinnost k náhradě. Opačně – pokud jde o placení kupní ceny – to ale neplatí, neboť zákon případné čerpání užitku z peněz vyrovnává přiznáním úroků z prodlení (ustanovení § 517 odst. 2 ObčZ, ustanovení § 369 ObchZ).“⁶⁷

Odevzdá-li kupující prodávajícímu věc ve zhoršeném stavu, může ji prodávající na splnění závazku přijmout, anebo odmítnout. Přijme-li ji, plnil kupující vadně a případ se posoudí podle ustanovení § 596 až 600 ObčZ. Proávající však může přijetí věci odmítnout a domáhat se, aby bylo plněno řádně (aby např. dal kupující věc na své náklady opravit), nebo požadovat náhradu škody.

„V případě zlepšení věci, která má být odevzdána, nelze však použít ustanovení o bezdůvodném obohacení dle § 458 ObčZ, jelikož toto ustanovení není na závazek z výhrady práva zpětné koupě použitelný. Stanoví totiž pravidla pro vzájemné vypořádání stran v kvalitativně odlišné situaci. Projeví-li se zlepšení stavu věci v jejím zhodnocení, použije se analogicky ustanovení § 130 odst. 3 ObčZ. Právě proto, že je vlastnické právo prvního kupujícího až do uplynutí doby stanovené podle ustanovení § 608 odst. 1 ObčZ omezeno právem prodávajícího, náleží mu práva a povinnosti pouhého poživatele věci. Z toho vyplývají následující zásady“⁶⁸:

- Při vynaložení nákladů vedoucích k zhodnocení věci má dlužník z práva zpětné koupě právo na jejich náhradu až do výše odpovídající skutečnému zhodnocení věci. Neberou se tedy v úvahu nutné náklady jako v případě ustanovení § 458 odst. 3 ObčZ, ale náklady účelně vynaložené, které jsou nebo mohou být vyšší. Přesáhnou-li však zhodnocení věci, hradí se jen do výše zhodnocení.

⁶⁶ Ustanovení § 39 ObčZ: Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.

⁶⁷ ELIÁŠ, K. Právo zpětné koupě. s. 7.

⁶⁸ ELIÁŠ, K. Právo zpětné koupě. s. 7.

- Věc lze zhodnotit i náklady vynaloženými neúčelně (např. pro okrasu, z osobní záliby); na jejich náhradu nemá odevzdávající právo, ani když vedly k zhodnocení věci: má však právo oddělit vše, čím věc opatřil, nezhorší-li věc proti stavu, v němž ji převzal.
- Rovněž jiné náklady (zejména obvyklé udržovací, ale i mimořádné náklady vynaložené např. na záchranu věci před náhlým nebezpečím nebo na jiné zachování věci) se odevzdávajícímu nehradí (rozdílně od úpravy v ustanovení § 458 ObčZ), protože ten je vynaložil jako vlastník na svou vlastní věc.

Změny na věci vedoucí k jejímu zhoršení či zlepšení při vypořádání stran nepřipadají v úvahu, došlo-li ke sjednání prodeje jak věc „stojí a leží“ dle ustanovení § 501 ObčZ.

„Při uzavření kupní smlouvy s právem zpětné koupě se kupující stává za podmínek uvedených v ustanovení § 133 odst. 1 ObčZ⁶⁹ vlastníkem prodané movité věci. Následkem toho ho stihá riziko škody na věci; v rámci toho i nebezpečí zkázy věci. Výhrada zpětné koupě omezuje kupujícího jako vlastníka v jeho právu nakládat s věcí libovolně: musí ji uchovat pro zpětné vydání, takže ji nesmí ani sám zničit. Nelze však vyloučit, že i takové případy nastanou. K zániku věci může dojít z vůle vlastníka, z náhodných příčin, anebo činem třetí osoby. Lze-li přičíst zkázu či ztrátu věci osobě zavázané právem zpětné koupě věc odevzdat, je povinna k náhradě škody.“⁷⁰ Původní prodávající má právo na slevu z kupní ceny. Nepříznivé účinky tohoto druhu mohou zmírnit vhodné klauzule volené již při uzavírání práva zpětné koupě (např. povinnost kupujícího věc pojistit a právo na pojistné plnění postoupit prodávajícímu).

„Znemožní-li dlužník vázaný právem zpětné koupě odevzdání věci tím, že ji opustí, zničí, zpracuje ve věc novou, apod., stihá jej povinnost k náhradě škody. Při zpracování věci ve věc novou rozlišujeme dva případy. Prvním je zpracování cizí věci v novou věc v dobré víře. Druhým je zpracování věci cizí tím, komu je známo, že mu věc nepatří. Žádný z těchto případů se však nehodí na případ zpracování věci za trvání práva zpětné koupě, kdy někdo *mala fide* zpracuje věc vlastní. Leč není pochyb, že ani tu není osoba uplatnivší právo na zpětnou koupi bez ochrany. Může se totiž domáhat náhrady škody, a to i – je-li to možné a účelné, popř. obvyklé – uvedením do předešlého

⁶⁹ ustanovení § 133 odst. 1 ObčZ : Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

⁷⁰ ELIÁŠ, K. Právo zpětné koupě. s. 8.

stavu. Došlo-li však k takové změně věci, že uvedení do předešlého stavu není možné nebo účelné, vylučuje aplikace zákonných ustanovení o náhradě škody uplatnit pravomoc soudu v té míře, v jaké ji zakládá druhá věta ustanovení § 135b odst. 2 ObčZ⁷¹. Je-li věřitel z klauzule práva zpětné koupě oprávněn pohledávat určitou (individuálně určenou) věc, nemá právo domáhat se vydání jiné věci, protože tehdy by se nejednalo o zpětné odevzdání, a tudíž ani o zpětnou koupí. Striktně vzato, soud může jen vyhodnotit, je-li v konkrétním případě podstata věci změněna do té míry, že jde o novou věc vylučující zpětné vydání.⁷²

Podobně tedy jako u předkupního práva má prodávající možnost získat do vlastnictví zpět, co kupujícímu dříve prodal. Rozdíl od předkupního práva je ale v tom, že v případě práva zpětné koupě se může sám oprávněný v určité době rozhodnout, zda své právo uplatní či nikoliv. Další rozdíl spočívá v podmínkách prodeje, kdy u předkupního práva závisí tyto podmínky na třetí osobě, která chce věc koupit a kupní cenu za ni nabízí, kdežto u práva zpětné koupě jsou tyto podmínky již dány a řídí se podmínkami, za kterých povinná osoba věc sama do svého vlastnictví nabyla. Ujednání o právu zpětné koupě lze uplatnit pouze u věcí movitých, kdežto předkupní právo může být sjednáno i u nemovitostí.

Právo zpětné koupě je tedy právo obligační, týká se pouze movité věci, pro zpětný výkup rozhoduje zaplacená kupní cena a porušení práva zpětné koupě způsobuje neplatnost smlouvy. Je úzce spojeno s kupní smlouvou, takže neplatnost kupní smlouvy má za následek zánik práva zpětné koupě.

Právo zpětné koupě není jediný právní institut, kterým může prodávající nabýt do svého vlastnictví zpět již prodaný předmět. Stejného cíle lze dosáhnout i ujednáním možnosti odstoupit od kupní smlouvy (ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ), uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí (ustanovení § 50a ObčZ), sjednáním opce (ustanovení § 51 ObčZ), apod., byť využití každého z naznačených postupů vede ke vzniku práv a povinností odlišných od situace plynoucí z ustanovení o právu zpětné koupě.

⁷¹Druhá věta ustanovení § 135b odst. 2 ObčZ: Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká náhrada náleží vlastníkovu nebo zpracovateli, nedojde-li mezi nimi k dohodě.

⁷² ELIÁŠ, K. Právo zpětné koupě. s. 8.

3.16 Zvláštní druhy kupních smluv

3.16.1 Koupě naděje

Tzv. koupě naděje je upravena v ustanovení § 595 ObčZ, dle kterého tomu, kdo koupí budoucí užitky nějaké věci úhrnem (tj. jak budou stát a ležet bez stanovení počtu, váhy, jakosti, atd.), nebo s nadějí na nejisté budoucí užitky (tj. užitky věci, která musí být ve smlouvě jednotlivě určená), patří všechny užitky řádně vytěžené. Nese však ztrátu, bylo-li jeho očekávání zmařeno.

Kupující se tedy zavazuje zaplatit určitou kupní cenu za věc, která má teprve vzniknout (např. za úrodu ovoce určitého sadu), a to bez ohledu na její množství a jakost. Závazek kupujícího zaplatit kupní cenu trvá, i když věc vůbec nevznikne. Nevznikají mu nároky z vady věci co do množství, jakosti, atd., jelikož prodávající v podstatě za tyto vady neodpovídá.

3.16.2 Prodej zboží v obchodě

Dle ustanovení § 612 ObčZ jestliže fyzická nebo právnická osoba prodává zboží jako podnikatel⁷³ v rámci své podnikatelské činnosti⁷⁴, platí kromě obecných ustanovení o kupní smlouvě i ustanovení § 613 až 627 ObčZ.

V případě této kupní smlouvy je věnována zvláštní pozornost odpovědnosti prodávajícího za vady zboží. Rozlišujeme zde zákonnou odpovědnost a záruční odpovědnost.

Zákonná odpovědnost za vady spočívá v odpovědnosti prodávajícího za vady, které má prodaná věc při převzetí kupujícím, nevztahuje se však na věci použité, jestliže se týká vady vzniklé jejich použitím nebo opotřebením, a na věci prodávané za nižší cenu, jestliže se jedná o vadu, pro kterou byla sleva poskytnuta, a neuplatní se také

⁷³ Podnikatelem je podle ustanovení § 2 odst. 2 ObchZ: a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku, b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění, c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů, d) osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

⁷⁴ Podnikáním se podle ustanovení § 2 odst. 1 ObchZ rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.

tehdy, pokud kupující před převzetím věci o vadě věděl⁷⁵ nebo ji sám způsobil. Z titulu zákonné odpovědnosti za vady má kupující právo na to, aby prodávající uvedl věc bezplatně a bez zbytečného odkladu do stavu odpovídajícího kupní smlouvě. Kupující může buď požadovat výměnu věci, nebo její opravu. Není-li takovýto postup možný, může kupující požadovat přiměřenou slevu z ceny nebo od smlouvy odstoupit.

Záruční odpovědnost za vady spočívá v odpovědnosti prodávajícího za vady, které se vyskytnou po převzetí věci v záruční době. Rozlišujeme smluvní záruku a zákonnou záruku.

„Smluvní záruka vzniká smlouvou mezi smluvními stranami nebo jednostranným prohlášením prodávajícího učiněného v záručním listě. Její rozsah nemůže být užší než u zákonné záruky.

Zákonná záruka je daná zákonem a uplatní se u prodeje zboží, nejde-li o prodej věcí, které se rychle kazí. Obecná záruční doba u spotřebního zboží je 24 měsíců, u potravinářského zboží osm dní, u prodeje krmiv tři týdny a u prodeje zvířat šest týdnů. Je-li na prodáváném zboží, jeho obalu nebo návodu k němu připojeném vyznačena lhůta, do které musí být věc použita, tzv. expirační lhůta, neskončí záruční doba před uplynutím této lhůty. Expirační lhůta může záruční dobu jedině prodloužit, nikoliv zkrátit. U věcí určených k tomu, aby byly užívány delší dobu, může zákon stanovit záruční dobu delší. Delší záruční doba se nemusí týkat celé věci, ale i jen některé její součástky. V takových případech vydává prodávající kupujícímu při prodeji záruční list, kde je záruční doba vyznačena. Záruční list může být nahrazen i dokladem o zakoupení věci, pokud obsahuje patřičné údaje.

Záruční doba začíná běžet od převzetí věci kupujícím. Uvádí-li věc do provozu jiný podnikatel než prodávající, začne záruční doba běžet až ode dne uvedení věci do provozu, pokud kupující objednal uvedení věci do provozu nejpozději do tří týdnů od převzetí věci a řádně a včas poskytl k provedení služby potřebnou součinnost. Jestliže kupující v této lhůtě uvedení do provozu neobjednal, či neposkytl řádně a včas

⁷⁵ Za vady existující při převzetí se považují i vady, které se projeví během šesti měsíců ode dne převzetí věci, pokud to neodporuje povaze věci nebo pokud se neprokáže opak. To neplatí o prodeji věcí, u nichž byla cena snížena v důsledku výprodeje nebo doprodeje apod. Tato sleva totiž není poskytována za vadu a takové zboží je prodáváno jako bezvadné. Proto podle soudní praxe odpovídá prodávající za vady v plném rozsahu.

potřebnou součinnost, začne běžet záruční doba již od převzetí věci. Záruční doba končí podle obecných ustanovení o počítání času uvedených v ustanovení § 122 ObčZ⁷⁶.

Jakákoliv práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna u prodávajícího, s nímž byla smlouva uzavřena. Práva z odpovědnosti za vady, které se vyskytnou v záruční době, mohou být uplatněna také u podnikatele určeného k opravě. Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna v určité, tzv. reklamační, době. Práva z odpovědnosti za vady věcí, pro které jsou stanoveny záruční doby, plní zároveň funkci reklamačních dob.

Projev vůle kupujícího, jímž tato práva uplatňuje (reklamace), musí v záruční době dojít prodávajícímu. Práva z odpovědnosti za vady u věcí, které se rychle kazí (nemají záruční dobu), musí být uplatněna v reklamační lhůtě trvající jeden den (nejdéle v den následující po koupi), u věcí použitých činí reklamační lhůta 24 měsíců po jejich koupi (dohodou může být zkrácena, ne však méně než na 12 měsíců). Nejsou-li práva z odpovědnosti za vady uplatněna v těchto lhůtách, zanikají. Doba od uplatnění práva z odpovědnosti za vady až do doby, kdy kupující po skončení opravy byl povinen věc převzít, se do záruční doby nepočítá. Prodávající je povinen vydat kupujícímu potvrzení o tom, kdy právo uplatnil, jakož i o provedení opravy a o době jejího trvání. Dojde-li k výměně, začne běžet záruční doba znovu od převzetí nové věci. Totéž platí, dojde-li k výměně součástky, na kterou byla poskytnuta záruka.⁷⁷

Z titulu záruční odpovědnosti za vady může kupující žádat, aby byla vada bezplatně řádně a včas odstraněna, jedná-li se o odstranitelnou vadu. Prodávající je povinen odstranit vadu bez zbytečného odkladu. Není-li to možné, může kupující požadovat výměnu věci, či její součásti (pokud se vada týká právě této součásti), slevu z ceny nebo může od smlouvy odstoupit. Jedná-li se o neodstranitelnou vadu, s níž nejde věc užívat řádně jako věc bez vady, nebo se vyskytnou vady sice odstranitelné, ale ani po opětovné opravě nebo pro větší počet vad⁷⁸ nelze věc řádně užívat, má

⁷⁶Ustanovení § 122 ObčZ: (1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek. Polovinou měsíce se rozumí patnáct dní. (2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v posledním měsíci, případně konec lhůty na jeho poslední den. (3) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

⁷⁷*Sagit.cz* [online]. Odpovědnost za vady při prodeji v obchodě.

⁷⁸Podle soudní praxe jde o opětovné vyskytnutí vady po opravě tehdy, jestliže se stejná vada, která byla v záruční době již nejméně dvakrát opravována, vyskytne potřetí. Větším počtem vad věc trpí tehdy, má-li

kupující právo od smlouvy odstoupit. Jde-li o vadu neodstranitelnou, která však nebrání tomu, aby věc mohla být řádně užívána, a nepožaduje-li kupující výměnu věci, má kupující právo na přiměřenou slevu nebo může od smlouvy odstoupit.

„Volba mezi výměnou věci a odstoupením od smlouvy je výlučně v dispozici kupujícího. Po provedení volby však již nemůže kupující svoje rozhodnutí měnit, ledaže by jeho zvolené právo zaniklo (např. uplatnil právo na výměnu věci, ale toto právo pro nemožnost plnění nemůže být realizováno). Jestliže kupující uplatní právo na výměnu, původní smlouva o prodeji v obchodě nezaniká a kupujícímu vzniklo právo, aby mu prodávající bezúplatně předal novou věc, která svými typickými charakteristikami (zejména značkou, typem, provedením, vlastnostmi) je totožná s původní věcí (podle soudní praxe nemá význam drobná odchylka vycházející z běžné inovace výrobků). Jestliže v mezidobí došlo ke změně ceny výrobku (není rozhodné, zda ke snížení nebo zvýšení), žádná ze smluvních stran nemá právo na doplacení rozdílu mezi cenou původní a cenou v době uplatnění reklamace.“⁷⁹

Odstoupením od smlouvy se smlouva o prodeji v obchodě ruší, a to okamžikem, kdy projev vůle kupujícího došel prodávajícímu. Pro tento právní úkon není předepsaná písemná forma. Zrušením smlouvy v důsledku odstoupení je kupující povinen věc prodávajícímu vrátit, neboť prodávající se stane opět vlastníkem věci, a prodávající je povinen vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu. Prodávající ale nemá právo na náhradu za znehodnocení vrácené věci, k němuž došlo běžným opotřebením za dobu od převzetí věci. Znehodnocení nad míru obvyklou nebo opotřebení vzniklé za dobu od uplatnění práva, může prodávající uplatňovat z titulu odpovědnosti za škodu.

Vznikne-li vadou výrobku spotřebiteli škoda, odpovídá za ni výrobce podle zákona č. 59/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku, v platném znění.

v době uplatnění práv alespoň tři různé odstranitelné vady. Za neodstranitelnou vadu se považuje i odstranitelná vada, jejíž reklamace včetně odstranění, nebyla vyřízena bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace, pokud se prodávající s kupujícím nedohodl na delší lhůtě.

⁷⁹ *Sagit.cz* [online]. Odpovědnost za vady při prodeji v obchodě.

3.16.3 Prodej věci na objednávku

Prodej věci na objednávku je ukotven v ustanovení § 613 ObčZ. Toto ustanovení doplňuje druhy možného způsobu prodeje vyplývající z obecných ustanovení o kupní smlouvě o tzv. prodej na objednávku. Neobsahuje-li ustanovení § 613 ObčZ zvláštní úpravu, platí pro prodej na objednávku všechna ustanovení o prodeji v obchodě.

Věci lze prodávat i na objednávku. Prodávající je povinen obstarat objednané zboží v dohodnuté lhůtě a není-li lhůta dohodnuta, ve lhůtě přiměřené okolnostem. Nestane-li se tak, objednatel je oprávněn od smlouvy odstoupit. Odstoupením objednatele od smlouvy není dotčeno jeho právo na náhradu škody.

Formou prodeje na objednávku se prodávají takové věci, u nichž to vyžaduje jejich povaha, nebo věci, k jejichž prodeji sice má prodávající oprávnění a může je dodat, ale které běžně nevede. „Předmětem plnění je věc, kterou si kupující vybral podle vzorků či katalogů. Jedná se např. o prodej speciálních výrobků, některých druhů nábytku či motorových vozidel.

Kupní smlouva v tomto případě vzniká okamžikem, dohodnou-li se účastníci na jejich podstatných náležitostech, tj. na předmětu plnění a ceně. Prodávající má ze smlouvy povinnost v dohodnuté době (nebyla-li doba dohodnuta, pak ve lhůtě přiměřené okolnostem) věc opatřit a kupujícímu odevzdat. Obstaráním věci se nerozumí jen umožnění věc koupit, jak je tomu při obstarání věci podle ustanovení § 733 a násl. ObčZ, nýbrž věc předat na základě kupní smlouvy.⁸⁰

V případě, že je prodávající s obstaráním věci včas v prodlení, má kupující právo od smlouvy odstoupit. Vznikla-li kupujícímu porušením smlouvy škoda, může se domáhat její náhrady.⁸¹

⁸⁰ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1085.

⁸¹ Ustanovení § 420 ObčZ: (1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. (2) Škoda je způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena. (3) Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

3.16.4 Koupě z ruky do ruky

„Jedná se o zvláštní druh kupní smlouvy, která vzniká konkludentním způsobem. Její uzavření a plnění časově splývá, např. při koupi v pouličním stánku převzetím věci a jejím zaplacením, nebo vhozením mince a převzetím věci při použití prodejního automatu.“⁸²

3.16.5 Prodej věci určené úhrnně

„Při prodeji věci určené úhrnně (úhrnkem – *per aversionem*) kupující kupuje věc „jak stojí a leží“, tj. ve stavu, v jakém se nachází v době uzavření smlouvy. Dle ustanovení § 501 ObčZ přenechá-li se věc jak stojí a leží, neodpovídá zcizitel za její vady, ledaže věc nemá vlastnost, o níž zcizitel prohlásil, že ji má, nebo kterou si nabyvatel výslovně vymínil. Na tuto koupi se tedy neuplatní ustanovení o vyžadované jakosti věci a o jejích vadách s výjimkou vlastností, o nichž prodávající věc úhrnkem prohlásil, že je věc má, nebo si je kupující vymínil a prodávající s jeho požadavkem vyslovil souhlas.“⁸³

3.16.6 Dobrovolná dražba

Vlastník věci může prodat svou věc i jiným způsobem než kupní smlouvou uzavřenou s kupujícím, a to pomocí dražebníka (osoba oprávněná k tomuto druhu živnostenského podnikání). Dobrovolnou dražbu upravuje třetí část (ustanovení § 17 až 35) zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

„Prodej formou dobrovolné dražby má s prodejem kupní smlouvou společného pouze to, že k němu dochází z podnětu vlastníka věci jako výrazu autonomie jeho vůle. V tom se dobrovolná dražba odlišuje od tzv. dražby nedobrovolné. Na rozdíl od kupní smlouvy k přechodu vlastnictví prodávané věci na vydražitele dochází na základě jiných právních skutečností stanovené zákonem (ustanovení § 132 odst. 1 ObčZ). Vlastnictví se nabývá originárně za předpokladu úhrady nejvyššího podání příklepem licitátora

⁸² KNAPP, V.; KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* s. 168.

⁸³ KNAPP, V.; KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* s. 168.

(fyzické osoby provádějící při dražbě úkony jménem a na účet dražebníka).⁸⁴ Odpadá tedy nezbytnost odevzdání a převzetí věci nebo zápis vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí (tento zápis má již jen deklaratorní účinky).

Protože k přechodu vlastnického práva na vydražitele dochází jinak než při uzavírání kupní smlouvy, nelze navrátit původní právní stav odstoupením s účinky dle ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ⁸⁵. Závady vážnoucí na vydražené věci ve formě věcných břemen, zástavních práv, apod. sledují právní osud věci a nezanikají. Působí vůči vydražiteli. Osobní odpovědnost za splnění zajištěné pohledávky zůstává i nadále na původním vlastníku věci.

3.17 Kupní smlouva formou notářského zápisu

Jakožto notářská koncipientka bych ráda zmínila i možnost účastníků nechat si kupní smlouvu sepsat formou notářského zápisu u notáře. Postavení notáře a jeho pravomoci upravuje notářský řád.

Notářem může být pouze fyzická osoba, která je občanem České republiky, má plnou způsobilost k právním úkonům, získala vysokoškolské vzdělání v rámci magisterského studijního programu v oboru právo, je bezúhonná, vykonala alespoň pětiletou notářskou praxi, složila notářskou zkoušku a stát ji pověřil notářským úřadem.

Notářský úřad zahrnuje pravomoci k notářské činnosti a k další činnosti, k níž je notář oprávněn zvláštním zákonem. Do notářské činnosti patří především ta činnost, v níž je notář nezastupitelný, tj. sepisování veřejných listin o právních úkonech, osvědčování právně významných skutečností a prohlášení, přijímání listin do úschovy (např. závěti, listiny o vydědění a listiny o odvolání těchto úkonů) a přijímání peněz a listin do úschovy za účelem jejich vydání dalším osobám. V souvislosti s notářskou činností může notář poskytovat též právní pomoc, k níž patří poskytování právních porad, zastupování v občanském soudním řízení v taxativně vyjmenovaných řízeních v oblasti tzv. nesporného řízení, vykonávat správu majetku a zastupovat v této souvislosti, vykonávat funkci správce v insolvenčním řízení, jakož i další činnost,

⁸⁴ KNAPP, V.; KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* s. 195.

⁸⁵ Ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ: Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

stanoví-li tak zvláštní zákon (tj. v současné době OSŘ a zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění).

Při pořizování notářského zápisu o právním úkonu, tedy např. při sepisování kupní smlouvy, působí notář jako nestranný právní rádce účastníků právního vztahu. Notář tedy radí účastníkům, nabízí jim všechny možné varianty řešení daného případu, poučuje je a je odpovědný za to, že takto jím sepsaný právní úkon bude v souladu s právními předpisy České republiky. Právě nestrannost⁸⁶ odlišuje notáře od jiných právnických profesí vykonávaných za odměnu. „Uplatňováním zásady nestrannosti notář působí k tomu, aby byl právní úkon svým obsahem spravedlivý a tím byla omezena možnost vzniku budoucích sporů. Právní úkony mající formu notářského zápisu lze jen velmi obtížně zpochybnit nejen po formální stránce, ale i po stránce hmotněprávní. A to nejen z důvodu jejich neurčitosti a nesrozumitelnosti, což je předpokládáno kvalifikací notáře, ale i z důvodů jejich nevážnosti nebo nesvobody, omylu, či nezpůsobivosti k právním úkonům některého z účastníků“⁸⁷.

Právní úkony ve formě notářských zápisů mají zvláštní povahu, neboť jsou považovány dle ustanovení § 6 NotŘ za veřejné listiny a zákon jim tak přiznává kvalifikované právní účinky spočívající v předpokladu jejich pravdivosti a zákonnosti. Dle ustanovení § 134 OSŘ listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními předpisy prohlášeny za veřejné, tj. např. notářské zápisy, potvrzují, že jde o nařízení nebo prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno. Jinými slovy veřejné listiny tedy prokazují pravdivost toho, co je v nich uvedeno, není-li prokázán opak, přičemž důkazní břemeno nese ten, kdo pravdivost rozporuje. Naproti tomu u soukromé listiny stačí pouhé zpochybnění jejího obsahu druhým účastníkem a je na účastníkovi, který se jejího obsahu dovolává, aby prokázal její správnost a pravdivost.

⁸⁶Jednou z možných záruk nezávislosti a nestrannosti notáře je fakt, že činnost notáře je neslučitelná s jinou výdělečnou činností s výjimkou správy vlastního majetku. Notář však může vykonávat funkci poslance, senátora nebo zastupitele obecního nebo krajského zastupitelstva a i za úplatu činnost vědeckou, publikační, pedagogickou, tlumočnickou, znaleckou, uměleckou a činnost v poradních orgánech vlády, ministerstev, jiných ústředních orgánů státní správy a v orgánech samosprávy.

⁸⁷ TLÁŠKOVÁ, Š. Proč mají notáři smysl. s. 2.

Odměna notáře za sepsání notářského zápisu se řídí vyhláškou č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví, v platném znění.

Jelikož zákon ukládá notáři ještě tzv. další činnost notáře, kde se připouští, aby notář výlučně v souvislosti s notářskou činností mohl poskytovat právní pomoc, tj. poskytovat právní rady, sepisovat listiny a zastupovat v jednání s fyzickými a právnickými osobami, se státními nebo jinými orgány, ve správním řízení a v taxativně vymezených civilněprávních řízeních nesporné povahy, může notář svým klientům poskytnout komplexní právní službu. Při poskytování právních služeb se zásada nestrannosti neuplatní, a proto se zde neuplatní ani fixní ceny.

Notář tedy může např. v případě kupní smlouvy na nemovitost sepsat kupní smlouvu formou notářského zápisu, vytvořit návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nabídnout klientům úschovu peněz, tj. kupní ceny, a listin, tj. všech vyhotovení kupních smluv a návrhů na vklad, a po zaplacení kupní ceny kupujícím listiny předat příslušnému katastrálnímu úřadu. Po provedení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího uvolní notář z úschovy finanční prostředky složené na kupní cenu poskytovateli peněžních služeb prodávajícího, event. jménem prodávajícího zašle částku odpovídající dani z převodu nemovitostí příslušnému správci daně.

Ačkoliv by tomu tak být nemělo, může nastat situace, kdy si notář před sepisem kupní smlouvy na nemovitost evidované v katastru nemovitostí např. neověří aktuální stav vlastnického práva převáděné nemovitosti v katastru nemovitostí, či nesprávně označí převáděnou nemovitost, a v důsledku toho se smlouva stane absolutně neplatnou pro svou neurčitost. Notář pak odpovídá účastníkům této absolutně neplatné smlouvy za škodu vzniklou pravomocným zamítnutím návrhu na vklad vlastnického práva, která vzniká právě dnem právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu je škodou obvyklá cena nemovitostí s příslušenstvím právě ke dni právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad.

„Ustanovení § 4 zákona č. 82/1998 Sb. v návaznosti na ustanovení § 6 zákona č. 357/1992 Sb. nad rámec ustanovení § 3 zákona č. 82/1998 Sb. považuje nevyvratitelnou zákonnou domněnkou za výkon státní správy a za úřední postup i sepisy veřejných listin o právních úkonech, čímž zakládá odpovědnost čs. státu za škodu za vadný sepis veřejných listin o právních úkonech s výslovným a ničím dalším

neomezeným odkazem ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb. na ustanovení § 2 i ustanovení § 62 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb. Ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb. samo zvlášť rozlišuje mezi odpovědností státu za sepis veřejných listin o právních úkonech notářem bez jakéhokoli omezení a odpovědností za úkony notáře jako soudního komisaře.

Stanovení zákonné nevyvratitelné domněnky sepisů veřejných listin o právních úkonech notářem za výkon státní správy a za úřední postup v ustanovení § 4 zákona č. 82/1998 Sb. navazuje na ustanovení § 1 zákona č. 358/1992 Sb. definující právní postavení notáře za státem svěřený úřad s vyjmenovanými pravomocemi včetně sepisů listin o právních úkonech s právní silou veřejné listiny. Odpovědnost za sepis absolutně neplatné smlouvy tedy přebírá za notáře stát. Vyplacením náhrady škody státem poškozenému účastníkovi za sepis absolutně neplatné smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti ve formě notářského zápisu vzniká státu vůči notáři v celém rozsahu regres, protože stát nese škodu pouze dočasně s tím, že notáři jsou zpravidla pojištěni za odpovědnost za škodu v dostatečném rozsahu.⁸⁸

⁸⁸ CHALUPA, L. Odpovědnost advokáta a notáře za sepis neplatné smlouvy. s. 14.

4. Kupní smlouva podle obchodního zákoníku

4.1 Právní úprava

Kupní smlouva je jedna z nejčastěji uzavíraných smluv mezi podnikateli, a proto obchodní zákoník obsahuje její samostatnou úpravu, a to v ustanovení § 409 až 470 ObchZ. Ustanovení občanského zákoníku se v tomto případě použijí jen zřídka.

4.2 Pojmové znaky

Problematika kupní smlouvy dle obchodního zákoníku by mohla být tématem jiné rigorózní práce, a proto se jí budu zabývat jen zevrubně.

I kupní smlouvou dle obchodního zákoníku se zakládá tzv. synallagmatický závazkový právní vztah, jedná se tedy o smlouvu, která zakládá práva a povinnosti pro obě smluvní strany, tedy pro prodávajícího i pro kupujícího. 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.

Kupní cena musí být v kupní smlouvě podle zákona dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího dodatečného určení. Kupní smlouvu lze uzavřít i bez určení kupní ceny za podmínky, že taková vůle smluvních stran vyplývá z jednání o uzavření smlouvy. V takovém případě je kupující povinen zaplatit kupní cenu stanovenou podle ustanovení § 448 ObchZ.⁸⁹ Kupní smlouva, která neobsahuje ujednání o kupní ceně nebo neobsahuje výslovnou dohodu, že je uzavírána bez určení kupní ceny, je z právního hlediska považována za neuzavřenou.

Předmětem obchodní kupní smlouvy je dodávka zboží, týká se tedy pouze movitých věcí. Movité věci jako zboží mohou mít povahu jednak individuálně určité věci, jednak

⁸⁹ Ustanovení § 448 ObchZ: (1) Kupující je povinen zaplatit dohodnutou kupní cenu. (2) Není-li cena ve smlouvě dohodnuta a není-li stanoven ani způsob jejího určení a je-li smlouva platná s přihlédnutím k § 409 odst. 2, může prodávající požadovat zaplacení kupní ceny, za kterou se prodávalo obvykle takové nebo srovnatelné zboží v době uzavření smlouvy za smluvních podmínek obdobných obsahu této smlouvy. (3) Je-li kupní cena stanovena podle hmotnosti zboží, je v pochybnosti rozhodující jeho čistá hmotnost.

věci určitého druhu a množství. U zboží se nerozlišuje, zda jde o zboží, které má již prodávající k dispozici, nebo zda jde o zboží, které má být teprve vyrobeno. Předmětem obchodní kupní smlouvy mohou být tedy věci určené individuálně, druhově, hromadně nebo úhrnně a soubor věcí, které zvláštním předpisem nebyly z občanskoprávních vztahů vyloučeny, a práva nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští.

Budou-li předmětem plnění nemovité věci, použijí se v obchodních závazkových vztazích ustanovení o kupní smlouvě stanovená v občanském zákoníku a ustanovení obchodního zákoníku (viz § 261 odst. 6 ObchZ⁹⁰).

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že podstatné náležitosti obchodní kupní smlouvy jsou:

- stanovení předmětu koupě, tj. zboží (movité věci),
- sjednání závazku prodávajícího dodat zboží,
- sjednání závazku prodávajícího převést vlastnictví ke zboží,
- sjednání závazku kupujícího zaplatit kupní cenu,
- sjednání ceny zákonem určeným způsobem, eventuálně musí z jednání o uzavření smlouvy vyplývat vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny

Kupní smlouva podle obchodního zákoníku může být uzavřena i ústní formou. Pokud je však uzavřena písemně, nemusí být písemně měněna (ustanovení § 272 odst. 2 ObchZ⁹¹).

Povinnosti prodávajícího spočívají v dodávce zboží v souladu se smlouvou a ustanoveními obchodního zákoníku, v předání dokladů vztahujících se ke zboží a v umožnění kupujícímu nabýt vlastnické právo.

Povinnosti kupujícího spočívají v zaplacení kupní ceny a v převzetí dodaného zboží v souladu se smlouvou. Dále je povinen učinit veškeré úkony, které jsou podle smlouvy a obchodního zákoníku třeba k tomu, aby prodávající mohl zboží kupujícímu dodat.

⁹⁰ Ustanovení § 261 odst. 6 ObchZ: Smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku a obchodním zákoníkem. Směnná smlouva související s podnikáním stran se však řídí tímto zákonem a použijí se na ni přiměřeně ustanovení tohoto zákona o kupní smlouvě; při plnění závazku dodat zboží má každá ze stran postavení prodávajícího a při převzetí zboží postavení kupujícího.

⁹¹ Ustanovení § 272 odst. 2 ObchZ: Obsahuje-li písemně uzavřená smlouva ustanovení, že může být vyměněna nebo zrušena pouze dohodou stran v písemné formě, může být smlouva měněna nebo zrušena pouze písemně.

Nebezpečí škody na věci pak přechází na kupujícího v době, kdy zboží od prodávajícího převezme. Jestliže tak ale neučiní včas, tak v době, kdy mu prodávající umožní nakládat se zbožím a kupující poruší smlouvu tím, že zboží nepřevezme. V obchodním zákoníku vedle tohoto základního dispozitivního ustanovení o přechodu nebezpečí škody na věci obsahuje i ustanovení týkající se přechodu nebezpečí škody na věci v případě, kdy má kupující převzít zboží od jiné osoby než od prodávajícího a v případě odeslání zboží.

Je-li kupující v prodlení s převzetím zboží či se zaplacením kupní ceny a prodávající má zboží u sebe nebo s ním může nakládat, musí prodávající učinit opatření přiměřená okolnostem k uchování zboží. Prodávající je oprávněn zboží zadržovat, dokud mu kupující neuhradí přiměřené náklady, které při tom prodávajícímu vznikly.

Dle ustanovení § 469 ObchZ jestliže některá strana v souladu s tímto zákonem odstoupila od smlouvy a v přiměřené době od odstoupení přiměřeným způsobem kupující uskutečnil náhradní koupi nebo prodávající náhradní prodej zboží, na něž se odstoupení od smlouvy vztahovalo, nárok na náhradu škody vzniklý podle tohoto zákona zahrnuje rozdíl mezi kupní cenou, jež měla být placena na základě smlouvy, a cenou dohodnutou v náhradním obchodě. Při určení tohoto rozdílu se přihlédne k obsahu smlouvy. Nárok na náhradu zbylé škody tím není dotčen.

Nejedná-li se o případ podle výše uvedeného ustanovení § 469 ObchZ, zahrnuje nárok na náhradu škody strany, která odstoupila od smlouvy týkající se zboží s běžnou cenou, rozdíl mezi kupní cenou, jež má být placena na základě smlouvy, a běžnou cenou dosahovanou u zboží téhož druhu a téže nebo srovnatelné jakosti za obdobných smluvních podmínek. I zde platí, že nárok na náhradu zbylé škody tím není dotčen.

I kupní smlouva podle obchodního zákoníku může obsahovat vedlejší ujednání smlouvy, kterými jsou např. koupě na zkoušku, cenová doložka, měnová doložka, apod.

4.3 Odlišnost od kupní smlouvy dle občanského zákoníku

Hlavní rozdíl mezi kupní smlouvou dle obchodního zákoníku a kupní smlouvou dle občanského je v subjektech, které smlouvu uzavírají. Kupní smlouvu dle obchodního zákoníku uzavírají podnikatelé v rámci své podnikatelské činnosti nebo územní samosprávná jednotka a podnikatel v rámci jeho podnikatelské činnosti,

přičemž se musí taková smlouva týkat zabezpečování veřejných potřeb, kdežto kupní smlouvu dle občanského zákoníku může uzavřít i nepodnikatel, či podnikatel, který si předmět koupě opatřuje pro svou osobní potřebu. Kupní smlouva se však může řídit obchodním zákoníkem bez ohledu na povahu smluvních stran, jestliže se na tom smluvní strany písemně dohodnou.

Dalším zásadním rozdílem je, že předmětem kupní smlouvy dle obchodního zákoníku je pouze dodávka zboží, tj. věci movité. Jestliže jde o věci nemovité, řídí se náležitosti kupní smlouvy občanským zákoníkem. Na věci nemovité lze použít právní úpravu obsaženou v obchodním zákoníku pouze v případě, pokud se jedná o smlouvu o prodeji podniku zahrnující nemovitosti jako složky podniku, a v případě, pokud se jedná o smlouvu o koupi najaté věci, kdy předmětem nájmu a tudíž i následné koupě může být i nemovitost.

5. Mezinárodní kupní smlouva

5.1 Právní úprava

V rámci závazkových právních vztahů s mezinárodním prvkem se uskutečňuje veškerý mezinárodní obchod a mezinárodní hospodářské styky a spolupráce. Při uzavírání smluv v mezinárodním obchodním styku je základním problémem nejistota stran o právním režimu smlouvy a nejistota o místě, kde bude případný v budoucnu vzniklý spor řešen.

Právní režim mezinárodní kupní smlouvy uzavírané českým subjektem práva upravuje především zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění. Druhým pramenem právní úpravy mezinárodní kupní smlouvy je Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní kupní smlouvě, tzv. Vídeňská úmluva z roku 1980, která je součástí našeho právního řádu. Publikována byla ve Sbírce zákonů pod č. 160/1991 Sb. Třetím pramenem pro mezinárodní kupní smlouvu jsou ustanovení § 729 až 755 ObchZ.

5.2 Pojmové znaky

Mezinárodní kupní smlouva je smlouva, která je uzavřena mezi stranami, které nemají sídlo, bydliště nebo místo podnikání na území téhož státu, anebo zboží, které je předmětem takové smlouvy, má být přemístěno z jednoho státu do jiného. Pojmovými znaky kupní smlouvy jsou ve všech právních řádech předmět koupě a kupní cena.

„Důležitým pojmem v této oblasti je pojem „cizí prvek“. V právním vztahu je cizí prvek přítomen tehdy, pokud jeden ze subjektů právního vztahu je cizincem nebo právní vztah svým rozsahem zasahuje za hranice státu. Rozsah cizího prvku lze vymezit následovně:

- subjektem nebo subjekty právního vztahu jsou zahraniční fyzické nebo právnické osoby,
- objekt právního vztahu se nalézá v cizině,

- právní skutečnosti, které způsobují vznik, změnu nebo zánik právního vztahu nastaly v cizině,
- právní vztahy jsou upraveny zcela nebo zčásti rozhodnutím cizího soudu nebo státního orgánu,
- právní vztah je akcesorický k jinému právnímu vztahu (základnímu), jestliže se tento základní právní vztah řídí cizím právem.⁹²

5.3 Volba práva

Za předpokladu, že je tedy v kupní smlouvě obsažen cizí prvek, stává se z běžné kupní smlouvy kupní smlouva mezinárodní a řídí se mezinárodním právem soukromým. Účastníci si pak mohou při uzavírání smlouvy zvolit právo, kterým se budou řídit. Volbu práva mohou provést i dodatečně a mají i možnost volby různých právních řádů pro jednotlivé složky právního vztahu. Smluvní strany mohou tedy zvolit jakékoliv jiné platné právo než právo české a stejně tak mohou zvolit i český právní řád, je však nutný konsensus smluvních stran. Volba práva je upravena v českém právním řádu v ustanovení § 9 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění. Toto ustanovení též umožňuje volbu práva jak výslovnou, tak konkludentní. V praxi lze však doporučit zvolit volbu práva výslovnou, což předchází případným problémům.

Dohodnou-li se strany na podřízení právního režimu smlouvy českému právu, vznikají pochybnosti, zda je touto cestou volena úprava Vídeňskou úmluvou či úprava obsažená v ustanoveních § 729 až § 755 ObchZ. Smluvní strany by tedy při volbě práva měly výslovně uvést skutečnost, jestli chtějí režim mezinárodní kupní smlouvy podřídít českému obchodnímu zákoníku či Vídeňské úmluvě, aby se nestalo, že rozhodným právem bude nakonec právo jiné než původně zamýšlely.

⁹² HANZL, Martin. *Pravníradce.ihned.cz* [online]. Mezinárodní kupní smlouva.

5.4 Ustanovení § 729 až 755 ObchZ

Ustanovení § 729 až 755 ObchZ se vztahují na obchodní závazkové vztahy v mezinárodním obchodu, ale jen v případě, kdy mezinárodní smlouva, která je pro Českou republiku závazná a byla uveřejněna ve Sbírce zákonů, neobsahuje odlišnou úpravu.

Podle kogentního ustanovení § 729 ObchZ se ustanovení v hlavě III. části třetí ObchZ, tj. ustanovení § 729 až 755, použijí vedle ostatních ustanovení ObchZ na závazkové vztahy uvedené v § 261 a 262 ObchZ, na jejichž vzniku se podílí alespoň jeden účastník, který má sídlo nebo místo podnikání, popřípadě bydliště na území jiného státu než ostatní účastníci, jestliže tyto vztahy se řídí československým právním řádem. Vedle zmíněné hlavy III. části třetí ObchZ je třeba na tyto vztahy také aplikovat obecná ustanovení hlavy I. a hlavy II. části třetí ObchZ, která vymezují určité instituty a smluvní typy v závazkové části. Přitom ustanovení § 729 ObchZ nevylučuje, aby některá ustanovení hlavy III. části třetí ObchZ byla aplikována na základě zvláštního smluvního ujednání ve vztazích, které nemají povahu závazkového vztahu v mezinárodním obchodě. Některá ustanovení tam uvedená však nelze mezi českými subjekty použít, neboť by odporovala jiným zákonným předpisům (zejména na ochranu hospodářské soutěže či devizovým). Ostatní ustanovení hlavy III. části třetí ObchZ mají dispozitivní povahu, takže si smluvní strany mohou v mezinárodním obchodě výslovně dohodnout všechna ostatní ustanovení ve smlouvě modifikovat nebo i vyloučit.

Při určení práv a povinností ze závazkového vztahu v mezinárodním obchodu se přihlíží k obchodním zvyklostem obecně zachovávaným v mezinárodním obchodě v příslušném obchodním odvětví.

V mezinárodním obchodu může někdy dojít k případu, kdy ke splnění závazku je nutné úřední povolení. Případy, kdy žádá o úřední povolení dlužník a kdy věřitel, jsou řešena v ustanovení § 731 ObchZ. Ustanovení § 732 až 735 ObchZ se týkají měny peněžitého závazku, přepočtu měn, obvyklé ceny nebo úplaty a prodlení s plněním peněžitého závazku. Ustanovení § 736 ObchZ definuje okolnosti vylučující odpovědnost. Zákazu dalšího vývozu se věnují ustanovení § 739 až 741 ObchZ. Ujednání o omezení prodeje ukotvují ustanovení § 742 až 743 ObchZ. Měnová doložka je v ustanovení § 744 ObchZ. Ustanovení § 745 až 749 ObchZ upravují smlouvu o

výhradním prodeji a konečně ustanovení § 750 až 755 se věnují smlouvě o vázaných obchodech, tj. smlouvám závislým a vícestranným výměnným obchodům.

5.5 Vídeňská úmluva

Vídeňská úmluva je úpravou právního režimu mezinárodní kupní smlouvy tzv. metodou přímou, kdy pomocí přímých norem v Úmluvě obsažených přímo stanoví práva a povinnosti účastníků závazkových právních vztahů s cizím prvkem.

Vídeňská úmluva se skládá ze 101 článků a její obsah je rozdělen do čtyř částí. První část (články 1 až 13) obsahuje vymezení předmětu úpravy a obecná ustanovení, společná pro celou Vídeňskou úmluvu. Ve své druhé části (články 14 až 24) se Úmluva věnuje problematice uzavírání mezinárodní kupní smlouvy. Ve třetí části (články 25 až 88) jsou ustanovení o právech a povinnostech smluvních stran, tj. o právech a povinnostech prodávajícího a kupujícího, která vznikají na základě uzavřené smlouvy a jejího porušení. Čtvrtá a poslední část (články 89 až 101) obsahuje závěrečná ustanovení, a to včetně ustanovení umožňující vyslovit různé výhrady při podpisu Vídeňské úmluvy.

„Důležitým článkem Vídeňské úmluvy je článek 95, který umožňuje při ratifikaci, přijetí, schválení nebo přístupu k Úmluvě učinit výhradu, a to prohlášením, že smluvní stát nebude vázán článkem 1 odst. 1 písm. b) Vídeňské úmluvy.⁹³ Tuto výhradu totiž vláda bývalé ČSFR použila (totéž samozřejmě platí i pro současnou ČR), kromě ní pak dále ještě USA a Čína. Jejím využitím byl zúžen rozsah použitelnosti Vídeňské úmluvy pouze na ty případy, kdy dochází ke koupi zboží mezi stranami, které mají místa podnikání v různých státech, jestliže jsou tyto státy smluvními státy Vídeňské úmluvy. Vyloučena aplikace Vídeňské úmluvy je naopak v těch případech, které upravuje zmiňovaný článek 1 odst. 1 písm. b), tedy v těch, kdy podle ustanovení mezinárodního práva soukromého se má použít právního řádu některého smluvního státu.“⁹⁴

Druhým důležitým článkem Vídeňské úmluvy je článek 6, který umožňuje stranám vyloučit její použití jako celku nebo kteréhokoliv jejího ustanovení, případně účinky

⁹³ Článek 1 odst. 1 písm. b) Úmluvy: Tato Úmluva upravuje smlouvy o koupi zboží mezi stranami, které mají místa podnikání v různých státech, jestliže podle ustanovení mezinárodního práva soukromého se má použít právního řádu některého smluvního státu.

⁹⁴ HANZL, Martin. *Pravníradce.ihned.cz* [online]. Mezinárodní kupní smlouva.

kteréhokoliv ustanovení změnit. „Potřeba jasného, výslovného a nezpochybnitelného vyloučení užití Vídeňské úmluvy v doložce o volbě práva je tedy nezbytností.“⁹⁵

Má-li být mezinárodní kupní smlouva podřízena právní úpravě Vídeňské úmluvy, je třeba vždy zjistit, zdali je či není druhá smluvní strana příslušníkem smluvního státu této Úmluvy. Pokud jím je, nemusí se přijímat zvláštní opatření a nemusí se ani v textu smlouvy právní režim řešit. V souladu s článkem 1 odst. 1 písm. a) Vídeňské úmluvy bude Úmluva beze zbytku aplikována. Nesmí se však zapomenout na výše zmíněný článek 6 Úmluvy, který umožňuje mnohé varianty a modifikace.

Není-li druhá smluvní strana příslušníkem smluvního státu Úmluvy a smluvní strany by se i přesto Úmluvou chtěly řídit, nezbyvá, než aby došlo k volbě práva a v jejím rámci i k volbě Vídeňské úmluvy. Nedošlo-li by ke zvolení Vídeňské úmluvy v závazkovém vztahu s příslušníkem nesmluvního státu, pak by nastoupilo řešení pomocí kolizních norem mezinárodního práva soukromého, kdy by se za pomoci těchto norem vyhledal právní řád, kterým se daný právní vztah bude řídit.

Úmluva se však nepoužije na koupi zboží kupovaného pro osobní potřebu, potřebu rodiny nebo domácnosti, ledaže prodávající o tomto účelu nevěděl v době uzavření smlouvy, koupi na dražbách, koupi při výkonu rozhodnutí nebo podle rozhodnutí soudu, koupi cenných papírů nebo peněz, koupi lodí, člunů, vznášedel nebo letadel, a koupi elektrické energie. Dále se Úmluva nepoužije na smlouvy, v nichž převažující část závazků strany, která dodává zboží, spočívá ve vykonání prací nebo poskytování služeb.

Kupní smlouva je ve Vídeňské úmluvě obecně vymezena tak, že to je kupní smlouva mezi stranami, které mají místa podnikání v různých státech. Vídeňská úmluva nestanoví výslovně podstatné náležitosti kupní smlouvy, přesto lze tyto náležitosti dovozovat z článku 14, dle kterého musí návrh na uzavření mezinárodní kupní smlouvy splňovat tyto náležitosti:

- musí být určen jedné nebo několika osobám,
- musí být dostatečně určitý. Návrh je považován za dostatečně určitý, je-li v něm označeno zboží a stanoveno množství a kupní cena zboží nebo obsahuje-li ustanovení umožňující jejich určení. Článek 55 toto ustanovení ještě doplňuje o případ, kdy smlouva byla platně uzavřena, ale nebyla v ní výslovně nebo nepřímo stanovena kupní cena a ani ustanovení umožňující její určení. V takovém případě se

⁹⁵ HANZL, Martin. *Pravniradce.ihned.cz* [online]. Mezinárodní kupní smlouva.

- má za to, že strany, pokud neprojevily jinou vůli, nepřímou určily kupní cenu odpovídající kupní ceně, která se všeobecně účtovala v době uzavření smlouvy za takové zboží za srovnatelných okolností v příslušném obchodním odvětví,
- musí projevovat vůli navrhovatele, aby byl zavázán v případě přijetí.

Návrh, který splňuje tyto náležitosti, se ve Vídeňské úmluvě označuje jako nabídka.

Kupní smlouva nemusí být uzavřena nebo prokazována písemně a nevyžadují se u ní žádné jiné formální náležitosti. Lze ji prokazovat jakýmkoliv prostředky včetně svědků. Může být změněna nebo ukončena pouhou dohodou stran, nestanoví-li písemná smlouva jinak.

Prodávající je v souladu se smlouvou a Úmluvou povinen dodat zboží, předat jakékoliv doklady, které se k němu vztahují, a vlastnické právo ke zboží. Kupující je v souladu se smlouvou a Úmluvou zaplatit za zboží kupní cenu a převzít dodávku.

5.6 Úmluva o promlčení při mezinárodní koupi zboží

Úprava promlčení vzájemných práv prodávajícího a kupujícího z mezinárodní kupní smlouvy byla sjednocena v Úmluvě o promlčení při mezinárodní koupi zboží, která byla sjednaná v New Yorku dne 14. června 1974 a doplněna Dodatkovým protokolem k Úmluvě o promlčení při mezinárodní koupi zboží sjednaným ve Vídni dne 11. dubna 1980. Oba právní předpisy jsou pro Českou republiku závazné. Newyorská úmluva byla vyhlášena vyhláškou č. 123/1988 Sb. a Dodatkový protokol k ní sdělením č. 161/1991 Sb. I tato Úmluva o promlčení se použije pouze v případech, kdy strany smlouvy o mezinárodní koupi zboží mají v době uzavření smlouvy místo podnikání v různých smluvních státech. Smluvní strany však použití Úmluvy mohou vyloučit. Délka promlčecí lhůty podle Úmluvy činí čtyři roky a obecně začíná běžet dnem, kdy lze právo uplatnit v soudním, rozhodčím či jiném řízení.

5.7 INCOTERMS 2010

V praxi mezinárodního obchodu se vytvořily určité doložky, které účastníci činí součástí svých závazkových smluv. Nejznámějšími a nejpoužívanějšími doložkami jsou INCOTERMS. Jedná se o soubor mezinárodních pravidel pro výklad dodacích doložek.

Byly vydány již v roce 1936 Mezinárodní obchodní komorou v Paříži a poté byly několikrát měněny a doplňovány, naposledy v roce 2010 (účinné od 1. ledna 2011). Pokud si smluvní strany přejí tato pravidla používat v mezinárodním obchodním styku, musí ve svých kupních smlouvách výslovně uvést, že se řídí podmínkami INCOTERMS 2010. Jsou tedy závazné až na základě ujednání stran a stávají se součástí kupní smlouvy a jako takové zavazují prodávajícího i kupujícího.

Doložky INCOTERMS 2010 obsahují 11 položek a 2 kategorie (podmínky použitelné pro všechny druhy přepravy a podmínky použitelné pouze pro námořní přepravu). Určují především dodací podmínky, zejména úhradu přepravného, pojistného či jiných nákladů, obstarání nezbytných povolení a formalit, úhradu daní, dávek a poplatků v zemi odeslání nebo určení či jinde, stanovení okamžiku přechodu rizik z prodávajícího na kupujícího apod. Neupravují však ve vztahu mezi prodávajícím a kupujícím otázku přechodu vlastnického práva k prodávanému zboží z prodávajícího na kupujícího, a proto by tato otázka měla být výslovně stanovena v kupní smlouvě.

6. Smlouva o budoucí kupní smlouvě

6.1 Právní úprava

Smlouva o budoucí smlouvě, tzv. *pactum de contrahendo*, je upravena v ustanoveních § 50a a § 50b ObčZ.

6.2 Pojmové znaky

Zvláštnost smlouvy o budoucí smlouvě spočívá v tom, že se jedná o smlouvu předběžnou. Jejím obsahem je závazek účastníků, že uzavřou smlouvu jinou. Nelze však vyloučit, že povinnost vznikne pouze jednomu z účastníků (aktivně legitimován k tomu domáhat se nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím je jen tento druhý smluvní subjekt). Jako smlouva o smlouvě budoucí může být uzavřena každá smlouva, pokud tomu nebrání její povaha, tedy i smlouva kupní.

„Smlouva o uzavření budoucí smlouvy musí mít písemnou formu (i tehdy, pokud budoucí smlouva sama písemnou formu nevyžaduje), musí obsahovat lhůtu, v níž bude budoucí smlouva uzavřena, a smluvní strany se musí dohodnout na jejích podstatných náležitostech. Nedostatek písemné formy a nedostatek určení doby, do kdy má být budoucí smlouva uzavřena, má za následek neplatnost smlouvy.

Nebude-li do dohodnuté doby smlouva uzavřena a povinný subjekt návrh na uzavření budoucí smlouvy nepřijme vůbec či odmítá uzavřít smlouvu podle sjednaných podmínek, může se oprávněný subjekt do jednoho roku od doby, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena (nikoli tedy od dojití návrhu na uzavření budoucí smlouvy druhému subjektu), domáhat žalobou u soudu, aby smluvní prohlášení druhého subjektu, který odmítá smlouvu uzavřít buď vůbec, anebo za dohodnutých náležitostí, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím (ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ⁹⁶). Žalobní petit musí buď zahrnovat obsah budoucí smlouvy, anebo učinit neoddělitelnou součástí žaloby připojený návrh budoucí smlouvy. Pravomocné rozhodnutí soudu nahrazuje smluvní

⁹⁶Ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ: (3) Pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení.

prohlášení druhé strany, takže mezi subjekty vznikne smlouva (nelze vyloučit ani to, že tato smlouva o uzavření budoucí smlouvy bude uzavřena formou soudního smíru). Jestliže druhý subjekt neoprávněně odmítl uzavřít smlouvu buď vůbec, anebo podle smluvených náležitostí, neboli porušil-li tím převzatý smluvní závazek, může oprávněný subjekt – vedle domáhání se toho, aby prohlášení vůle druhého subjektu bylo nahrazeno soudním rozhodnutím – požadovat za splnění potřebných předpokladů (ustanovení § 420 a násl. ObčZ) na druhé straně i náhradu vzniklé škody. Škoda vzniklá v důsledku porušení závazku povinného uzavřít budoucí smlouvu musí být v žalobním návrhu přesně vyčíslena.

Jestliže v době jednoho roku neuplatní oprávněný subjekt u soudu právo, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, nebylo od samého počátku účinnosti ustanovení § 50a ObčZ zcela jasno, zda toto právo zanikne (prekluduje se) či se promlčí. Dosavadní teoretické i praktické zkušenosti podporují spíše závěr, že se toto právo promlčuje. Převede-li zavázaný ze smlouvy o smlouvě budoucí na třetí osobu věc, jejíž převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, pak vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí a právní vztah z ní vzešlý působí jen mezi jejími účastníky (nepůsobí tedy absolutně), práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí z tohoto právního vztahu zaniknou. Důvodem zániku těchto práv a povinností je nemožnost plnění dle ustanovení § 575 a násl. ObčZ; v takovém případě vzniká mezi účastníky smlouvy náhradně odpovědnost za porušení smlouvy o smlouvě budoucí.⁹⁷

Závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

Ustanovení § 50a ObčZ se použije přiměřeně i na písemný závazek smluvních subjektů doplnit část obsahu již uzavřené platné smlouvy. „To platí ovšem za předpokladu, že subjekty daly nepochybně najevo, že smlouva má platit, i kdyby k dohodě o zbytku obsahu smlouvy z nějakého důvodu později nedošlo. Nezbytnou podmínkou vzniku tohoto závazku doplnit obsah smlouvy je i tu určení doby, do které se má obsah smlouvy doplnit.“⁹⁸

⁹⁷ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 308.

⁹⁸ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 309.

V obchodněprávních vztazích se použije speciální úprava smlouvy o uzavření smlouvy budoucí obsažená v ustanovení § 289 a násl. ObchZ, která lépe odpovídá potřebám obchodněprávního styku.

6.3 Doporučená ujednání ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě

V případě uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě lze smluvním stranám doporučit určit ve smlouvě kromě povinných náležitostí (tj. určení smluvních stran; písemná forma; doba, do kdy má být uzavřena kupní smlouva; podstatné náležitosti kupní smlouvy – určení smluvních stran, určení předmětu koupě, určení ceny, závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu předmět koupě a závazek kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit dohodnutou cenu) např. i tato ujednání:

- Pokud to je možné, je ideální zahrnout celý text budoucí kupní smlouvy přímo do textu smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Smluvní strany se již předem domluví na náležitostech kupní smlouvy a předejdou takto případným nejasnostem a nedorozuměním.
- Za předpokladu, že smluvní strany nezahrnou do smlouvy o budoucí kupní smlouvě samotný text budoucí kupní smlouvy, měly by se domluvit alespoň na způsobu zaplacení kupní ceny. Na základě budoucí smlouvy bývá budoucí kupující povinen uhradit jistou částku (jistinu). Tato částka je složena do notářské či advokátní úschovy s tím, že bývá následně započítána na kupní cenu. Jistina slouží jako dostatečný projev zájmu budoucího kupujícího a budoucímu prodávajícímu dává záruku, že nevyvíjí marné úsilí ve snaze o převod předmětu převodu, např. nemovitosti. Ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě jsou tak často ustanovení, která dovolují z jistiny hradit smluvní pokutu. Smluvní pokuta se sjednává pro případ, že by budoucí kupující nesplnil povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí. Případně mohou takto složené peníze sloužit k případnému uhrazení smluvní pokuty ve prospěch budoucího prodávajícího, je-li tato pokuta sjednána pro případ porušení povinností vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí nebo pro případ odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí.

- Dále lze smluvním stranám doporučit, aby do textu budoucí kupní smlouvy zahrnuly též problematiku zajištění. Jsou tím myšleny především smluvní pokuty za porušení povinností vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí, či možnosti odstoupení od smlouvy při nesplnění určité povinnosti (např. když budoucí kupující nezíská úvěr na koupi předmětu převodu), nebo když jsou prohlášení smluvních stran v budoucí smlouvě neplatná.
- Častým ujednáním bývají též závazky budoucího prodávajícího, že předmět převodu nebude tento budoucí prodávající po dobu, po kterou je vázán smlouvou o budoucí kupní smlouvě, moci prodat či převést na třetí osobu, a žádným způsobem nebude předmět převodu zatěžovat, a to jak ve formě zástavního práva či např. věcných břemen u nemovitostí.
- Jestliže je předmětem převodu nemovitost, musí být přesně identifikována – nejlépe tak, jak je označena v katastru nemovitostí (např. u pozemku parcelní číslo, výměra, katastrální území, na jakém listu vlastnictví je zapsán).

7. Uplatňování práv z kupní smlouvy

V rámci uzavření kupní smlouvy vznikají kupujícímu a prodávajícímu práva a povinnosti z této smlouvy. Ze předpokladu, že jeden z těchto subjektů své povinnosti poruší, může se oprávněný subjekt domáhat svého práva u soudu.

Vzhledem k tomu, že kupující a prodávající stojí v řízení před soudem proti sobě jako soupeřící strany s protichůdnými zájmy, označujeme toto řízení za sporné. Účastníci sporného řízení se nazývají žalobce a žalovaný. Řízení je vždy zahájeno dnem, kdy dojde žaloba k soudu, nebo také dnem, kdy postoupená věc došla soudu.

Se zahájením řízení před soudem spojuje zákon mnoho důležitých hmotněprávních a procesněprávních účinků, ke kterým řadíme:

- překážku *litispence*, neboli překážku věci zahájené. To znamená, že zahájení řízení brání tomu, aby o téže věci probíhalo u soudu další řízení;
- tzv. *perpetuatio fori*, neboli zásada, podle níž místní příslušnost soudu určená podle okolností, které tu jsou v době zahájení řízení, trvá až do jeho skončení;
- vyčerpání žalobcova práva volit mezi více příslušnými soudy tam, kde OSŘ toto oprávnění žalobci přiznává;
- „vznik povinnosti soudu provést řízení za předpokladu přípustnosti vydat rozhodnutí ve věci samé;
- běh promlčecí doby nemůže skončit, tj. dochází k jeho stavení, pokud se v promlčecí době subjektivní právo u soudu uplatní žalobou a v zahájeném řízení se řádně pokračuje;
- k zániku práva (prekluzi) nedojde, pokud je uplatněno u soudu žalobou v prekluzivní lhůtě stanové zákonem;
- k prodlení dlužníka dochází nejpozději dnem, kdy je mu jako žalovanému doručena žaloba, a nejpozději od tohoto dne také vzniká dlužníkovi povinnost platit věřiteli úroky z prodlení, nedošlo-li k tomu již dříve splatností pohledávky.“⁹⁹

⁹⁹ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 71.

V ustanovení § 42 odst. 1 OSŘ je zakotvena možnost učinit žalobu písemně nebo ústně. Písemné podání se činí v listinné nebo elektronické podobě prostřednictvím veřejné datové sítě, telegraficky nebo telefaxem. Ústní podání se činí do protokolu. Ústně do protokolu je možno podání učinit, jde-li o návrh na zahájení řízení o povolení uzavřít manželství, o určení a popření rodičovství, o určení, zda je třeba souhlasu rodičů dítěte k jeho osvojení, o osvojení a řízení, které lze zahájit i bez návrhu, a návrhy na výkon rozhodnutí v těchto řízeních vydaných. Podání obsahující návrh ve věci samé učiněné telegraficky je třeba písemně doplnit nejpozději do tří dnů, je-li písemné podání učiněno telefaxem nebo v elektronické podobě, je třeba v téže lhůtě jej doplnit předložením jeho originálu, případně písemným podáním shodného znění.

Podle ustanovení § 42 odst. 4 OSŘ pokud zákon pro podání určitého druhu nevyžaduje další náležitosti, musí být z podání patrné, kterému soudu je určeno, kdo je činí, které věci se týká a co sleduje, a musí být podepsáno a datováno. Je-li účastník zastoupen advokátem, může být podpis advokáta nahrazen otiskem podpisového razítka, jehož vzor byl uložen u soudu, kterému je podání určeno. Podání v listinné podobě je třeba předložit s potřebným počtem stejnopisů a s přílohami tak, aby jeden stejnopis zůstal u soudu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, jestliže je to třeba. Podání v jiných formách se činí pouze jedním stejnopisem. K podání učiněnému elektronicky lze připojit také všechny jeho přílohy v elektronické podobě.

Ustanovení § 79 odst. 1 OSŘ stanoví, že řízení se zahajuje na návrh. Návrh musí kromě obecných náležitostí (ustanovení § 42 odst. 4 OSŘ) obsahovat jméno, příjmení, bydliště účastníků, popřípadě rodná čísla účastníků (obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, označení státu a příslušné organizační složky státu, která za stát před soudem vystupuje), popřípadě též jejich zástupců, vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se navrhovatel dovolává, a musí být z něj patrné, čeho se navrhovatel domáhá. Ve věcech vyplývajících z obchodních vztahů musí návrh dále obsahovat identifikační číslo právnické osoby, identifikační číslo fyzické osoby, která je podnikatelem, popřípadě další údaje potřebné k identifikaci účastníků řízení. Tento návrh, týká-li se dvoustranných právních vztahů mezi žalobcem a žalovaným, se nazývá žalobou.

„Důležitou součástí každé žaloby je též uvedení toho, čeho se žalobce domáhá. Jde o tzv. žalobní petit. Žalobce v něm formuluje svůj nárok a tím i konkrétní rozhodnutí,

kteřé od soudu vyžaduje. Soud nesmí žalobci ve sporném řízení přisoudit něco jiného, než čeho se žalobce v petitu domáhá. Přisoudit více, než se žalobce domáhá, může jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky nebo jestliže řízení bylo možno zahájit i bez návrhu.“¹⁰⁰

V ustanovení § 80 OSŘ jsou uvedeny tyto druhy žalob:

- žaloba o splnění povinnosti, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva. Podle okolností případu i právního důvodu nároku půjde o plnění peněžité, povinnost vydat věc, provést nějakou práci nebo něco konat, popř. zdržet se nějaké činnosti, anebo nějakou činnost strpět, atd.,
- žaloba o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem, a
- žaloba o osobním stavu (věci statusové - o osobním stavu, o rozvodu, o neplatnosti manželství, o určení, zda tu manželství je či není o zrušení, neplatnosti nebo neexistenci partnerství, o určení otcovství, o osvojení, o způsobilosti k právním úkonům, o prohlášení za mrtvého).

Ohledně domáhání se plnění z kupní smlouvy se budu zabývat žalobou o splnění povinnosti, tj. žalobou na vydání věci a žalobou na zaplacení kupní ceny. Žaloba na nahrazení projevu vůle uzavřít budoucí smlouvu již byla zmíněna v kapitole 6. „Smlouva o budoucí kupní smlouvě“.

7.1 Žaloba na vydání věci

Z uzavřené kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost předat kupujícímu věc, která je předmětem převodu, a to v dohodnuté lhůtě či bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Nesplní-li prodávající tuto svou povinnost, je v prodlení, a pokud věc kupujícímu neodevzdá ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, má kupující právo od kupní smlouvy odstoupit, nebo za předpokladu, že věc nezanikla, se může obrátit na soud se žádostí o pomoc, tedy o autoritativní donucení prodávajícího odevzdat věc kupujícímu.

Žalobou na vydání věci (*actio reivindicatio*) se vlastník věci domáhá ochrany proti tomu, kdo mu věc neoprávněně zadržuje a odmítá mu ji vydat. Aktivně legitimován je

¹⁰⁰ ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 72.

v tomto případě vlastník věci, který musí jako žalobce ve sporu své vlastnické právo prokázat. Pasivně legitimován je ten, kdo vlastníkovu věc neoprávněně zadržuje a má ji fakticky u sebe (pokud by ji žalovaný u sebe již neměl, uplatňoval by žalobce na žalovaném nárok na náhradu škody, nikoliv nárok na vydání věci). Žalobní petit tedy směřuje u movitých věcí k jejich vydání, u nemovitostí k jejich vyklizení, což vyplývá z jejich podstaty a je zvýrazněno i v jiných právních předpisech, např. v ustanovení § 340 OSŘ, a k čemuž se přiklání i soudní praxe. Věc musí být individualizována, tj. označena takovými znaky, aby ji bylo možno bezpečně odlišit od ostatních věcí, zejména od věcí stejného druhu. To se týká jak věcí movitých, tak věcí nemovitých, u nichž je nutným důkazem výpis z katastru nemovitostí.

V občanském zákoníku není výslovně stanoveno, zda má vlastník právo i na vydání přírůstků a užitků věci. Vychází se tedy analogicky z ustanovení § 458 odst. 2 ObčZ, kde je uvedeno, že ten, kdo obohacení získal, a nejednal v dobré víře, musí vydat i užitky věci.

Kupující má rovněž právo domáhat se náhrady škody, která mu v důsledku prodlení prodávajícího s odevzdáním věci vznikla. Může se jí domáhat v téže žalobě, anebo odděleně v žalobě jiné.

7.2 Žaloba na zaplacení kupní ceny

Z uzavřené kupní smlouvy vzniká kupujícímu povinnost zaplatit prodávajícímu řádně a včas kupní cenu věci. Následkem prodlení vedle trvání této povinnosti je také povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu úroky z prodlení a možnost prodávajícího od kupní smlouvy odstoupit, pokud kupující nesplní svou povinnost ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě. Pokud však prodávajícího zájem naplnit smlouvu s kupujícím trvá, může se prodávající domáhat tohoto plnění soudně.

„Žaloba na plnění, resp. žaloba na zaplacení kupní ceny, musí obsahovat povinné náležitosti žaloby a žalobní petit musí směřovat k zaplacení určité peněžní částky. Tato částka se dělí na dvě části, a to na tzv. základ a příslušenství. Základem je splatná kupní cena či její splátka, je-li placení dohodnuto ve splátkách. Příslušenstvím jsou úroky

z prodlení.¹⁰¹ Žalobce je povinen uvést, za jakou dobu z prodlení s placením základu částky požaduje. Právo na úrok z prodlení žalobci náleží vždy počínaje prvním dnem následujícím po splatnosti ceny, a končí dnem konečného a úplatného zaplacení. Z toho vyplývá, že počátek prodlení je vždy žalobci znám, a musí být proto v žalobním návrhu na zaplacení úroku z prodlení uveden. Naopak časový okamžik ukončení prodlení žalobci znám není, a ani být nemůže, neboť k němu dojde teprve v budoucnu. Proto se v soudní praxi ustálila formulace žalobního návrhu, podle které je žalovaný povinen zaplatit úroky z prodlení až „do zaplacení“.¹⁰²

Lhůta k plnění je stanovena na 3 dny, ale v případě peněžitého plnění má soud ze zákona možnost určit zaplacení dlužné částky ve splátkách, a to ve lhůtách a s podmínkami splatnosti, které určí soud. Pokud by žalobce sám s plněním ve splátkách souhlasil, může návrh splátkového kalendáře uvést do žalobního petitu.

¹⁰¹ Nařízením vlády č. 33/2010 Sb. ze dne 18. ledna 2010, kterým se mění nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb., se úroky z prodlení s účinností od 1. července 2010 stanoví následovně: Výše úroků z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů.

¹⁰² ŠŤOVÍČEK, J., VRABEC, J. *Kupní smlouvy*. s. 76.

8. Darovací smlouva

8.1 Právní úprava

Darovací smlouva je upravena v ustanovení § 628 a násl. ObčZ. Těmito ustanoveními se řídí i podnikatelé uzavírající darovací smlouvu v rámci své podnikatelské činnosti.

8.2 Pojmové znaky

Darovací smlouvou dárce bezplatně přenechává nebo slibuje bezplatně přenechat obdarovanému něco – dar, a obdarovaný s tím projevuje souhlas. Darovací smlouva je tedy dvoustranný právní úkon. K darování dochází teprve v okamžiku, kdy dárce přijme od obdarovaného dar nebo slib obdarovaného dar mu přenechat. Pojmovými znaky tohoto právního úkonu jsou předmět daru, dobrovolnost a bezplatnost.

„Zákon neomezuje předmět darování pouze na věc, nýbrž používá k jeho vymezení širokého termínu „něco“. Předmětem darování tedy může být věc movitá, nemovitost, ale i právo, pokud to jeho povaha připouští, nebo jiná majetková hodnota. Právní úkony, kterými se bezplatně poskytuje právo (např. pohledávka) nebo jiná majetková hodnota, než je hmotná věc, se však většinou nepovažují za darování ve smyslu ustanovení § 628 ObčZ, byť byly učiněny s úmyslem darovat (např. postoupení pohledávky dle ustanovení § 524 ObčZ).“¹⁰³ Protože darováním dochází k převodu vlastnictví, nemohou být předmětem daru součástí věci, pokud se nestaly samostatnou věcí. Zásadně platí, že příslušenství sdílí osud věci hlavní. Nelze vak vyloučit převod vlastnického práva k věci mající povahu příslušenství bez současného převodu věci hlavní (srov. kapitolu 2.4.3 „Předmět občanskoprávních vztahů“).

„Dárce z vlastní vůle rozmnožuje majetek obdarovaného na úkor svého majetku. O darování nejde, jestliže se druhé straně poskytuje zvýhodnění, které nelze považovat za

¹⁰³ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1110.

rozmnožení majetku příjemce (např. předání zástavy nebo poskytnutí ručení).¹⁰⁴ Dar není plněním právní povinnosti a dárce za dar ani neočekává protiplnění, které by mělo majetkovou hodnotu. Nevadí však, pokud obdarovaný převezme povinnost nebo příkaz dárce nemajetkové hodnoty. Darovací smlouva může být též vázána na splnění odkládací nebo rozvazovací podmínky, které opět nesmí mít charakter majetkové hodnoty, ale třeba mohou spočívat v dosažení určitého věku obdarovaného, dosažení určitého vzdělání, nebo v použití darovaných majetkových hodnot k účelu, k němuž mají podle projevu vůle dárce sloužit (např. u sponzorských darů). Podmínkami však nemůže být plnění nemožné ani protiprávní.

Neplatnou je ta darovací smlouva, podle níž má být plněno až po dárcově smrti, tzv. *donatio mortis causa*. Darovací smlouva může být tedy uzavřena jen mezi živými, tzv. *inter vivos*.

„Za bezúplatný převod majetku se nepovažuje, byla-li v převodní smlouvě cena sjednána a následně její zaplacení bylo převodcem prominuto. Pro rozlišení, zda jde o smlouvu úplatnou či nikoliv, je totiž rozhodující projev vůle smluvních stran v době, kdy byla smlouva uzavřena.“¹⁰⁵

„Na straně dárce i obdarovaného může být pluralita subjektů. Mohou jimi být osoby fyzické, právnické i stát, obě strany však musí být k tomuto právnímu úkonu způsobilé. Dárce může být jen vlastník daru. Při darování věci, která je ve spoluvlastnictví, je zapotřebí, aby tento úkon byl proveden všemi spoluvlastníky.“¹⁰⁶ Při darování manželům záleží na úmyslu dárce, zdali chtěl obdarovat oba z manželů – pak dar nabývají do podílového spoluvlastnictví, nebo zdali chtěl obdarovat pouze jednoho z nich – pak se vlastníkem daru stane právě jen obdarovaný. Manželé však mohou dohodou ve formě notářského zápisu rozšířit či zúžit zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů, takže i dary oběma či jen jednomu z nich poté budou či nebudou náležet do jejich společného jmění.

Pokud je darem nemovitost nebo věc movitá, u které nedojde k odevzdání a převzetí při darování, stanoví zákon smluvním stranám povinnost uzavřít darovací smlouvu v písemné formě.

¹⁰⁴ KNAPP, V.; KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* s. 199.

¹⁰⁵ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1110.

¹⁰⁶ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1111.

„Darovací smlouva vzniká reálně, tj. projevem vůle dárce a obdarovaného spojeným s odevzdáním a přijetím předmětu darování. Převzetím věci se míní faktické (fyzické, hmotné) uchopení, přebrání věci „z ruky do ruky“. Tím také dochází k převodu vlastnického práva k předmětu darování,¹⁰⁷ u nemovitých věcí dochází k převodu vlastnického práva až okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dle ustanovení § 629 ObčZ je dárce povinen při odevzdání daru obdarovaného upozornit na vady věci, o kterých ví. „Má-li darovaná věc již v době převzetí daru vadu, která nebyla patrná a na niž ani dárce neupozornil, je obdarovaný oprávněn dar vrátit. Jinak je ale nutno vycházet z toho, že obdarovanému se dostává bezplatného majetkového prospěchu, a proto mu nevznikají žádné nároky z vad darované věci, a to ať již vad faktických nebo právních.“¹⁰⁸

Dle ustanovení § 630 ObčZ se za určitých zákonem stanovených podmínek může dárce domáhat vrácení daru. „Důvodem je, že obdarovaný se chová k dárce nebo členům rodiny způsobem, který hrubě (tj. ve značné intenzitě) porušuje dobré mravy. Takové počínání může spočívat v odmítnutí pomoci ve stáří nebo nemoci, v hrubém psychickém či fyzickém násilí, apod., jež musí být navíc namířeno proti dárce či členům jeho rodiny.“¹⁰⁹ kriminální činnost obdarovaného, která sice obecně porušuje dobré mravy, ovšem není namířena proti dárce či členům jeho rodiny, důvodem k vrácení daru být nemůže. Pouhé nevhodné chování, které dárce pocítuje jako nevděk, se za hrubé porušování dobrých mravů nepovažuje.“¹¹⁰

„Využije-li dárce práva požadovat po obdarovaném vrácení daru, zaniká darovací vztah okamžikem, kdy jeho projev vůle došel obdarovanému. Povinnost obdarovaného vrátit předmět darovací smlouvy není závislá na tom, zda dárce uplatnil u soudu právo na vrácení daru. Byla-li darována věc, potom již projevem vůle dárce o odvolání daru, došlým obdarovanému, se podle soudní praxe ruší darovací smlouva, obnovuje se původní právní vztah, tj. obnoví se vlastnictví dárce k věci *ex nunc*, a obdarovaný, který se stal neoprávněným držitelem, je povinen věc mu vydat; nezáleží na tom, zda jde o

¹⁰⁷ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1112.

¹⁰⁸ FIALA, J.; KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné.* s. 536.

¹⁰⁹ Za členy rodiny se považují především manžel, rodiče, děti, příbuzní v řadě přímé, sourozenci, ve výjimečných případech i další osoby v poměru rodinném, či obdobném, pokud by dárce jejich újmu důvodně pocítoval jako újmu vlastní.

¹¹⁰ FIALA, J.; KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné.* s. 535.

věc movitou či nemovitou (pokud však jde o vztah aspektů závazkověprávních a věcněprávních).¹¹¹

Protože tato restituční povinnost není zvlášť upravena, je třeba použít ustanovení, které upravuje právní vztahy nejbližší (ustanovení § 853 ObčZ), tj. především ustanovení o bezdůvodném obohacení (ustanovení § 451 a násl. ObčZ). Nárok na vrácení daru je třeba u soudu uplatnit se zřetelem k tomu, co bylo předmětem darovací smlouvy. Nejčastěji půjde o vlastnickou žalobu či o žalobu z bezdůvodného obohacení, příp. o žalobu na určení vlastnického práva dárce k věci, jež se obnovilo. Jestliže lze však žalovat na splnění povinnosti, určovací žaloba nemá zpravidla opodstatnění. „U žaloby na plnění je třeba při formulaci žalobního petitu (a tedy i při formulaci výroku rozsudku) pamatovat na vztah k možnému výkonu rozhodnutí. Jsou-li splněny předpoklady pro vrácení darované nemovitosti, může dárce uplatnit své právo žalobou na vyklizení nemovitosti.“¹¹²

Jestliže při konsenzuálním darování nebylo ještě plněno, není dárce povinen darovací smlouvu splnit. Zrušením darovací smlouvy v okamžiku, kdy projev vůle dárce došel obdarovanému, odpadá totiž právní důvod k plnění podle smlouvy.

Právní úkon dárce může být učiněn jakoukoliv formou. To platí i v případě, že předmětem darovací smlouvy byla nemovitost. Není vyloučeno, aby tento jednostranný adresovaný právní úkon dárce byl obsažen přímo v žalobě. Právní vztah pak zaniká až doručením žaloby žalovanému.

Právo dárce domáhat se vrácení daru je založeno zákonem. Právní vztah z darovací smlouvy však nezaniká přímo ze zákona, nýbrž záleží na dárce, zda při splnění stanovených předpokladů toto své právo uplatní. Nejde tedy o rozvazovací podmínku ve smyslu ustanovení § 36 odst. 2 ObčZ¹¹³, která může být i u darování smluvena a na jejímž splnění závisí zánik právních účinků darovací smlouvy.

„K zániku darovacího vztahu tedy dochází na základě dvou po sobě jdoucích právních skutečností – hrubého porušení dobrých mravů chováním vůči dárce nebo

¹¹¹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1117.

¹¹² ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1117.

¹¹³ Ustanovení § 36 odst. 2 ObčZ: Podmínka je odkladací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou. Podmínka je rozvazovací, jestliže na jejím splnění závisí, zda následky již nastalé pominou.

členům jeho rodiny, a jednostranného právního úkonu dárce adresovaného obdarovanému.¹¹⁴

„Obdarovaný je povinen vydat vše, co bylo předmětem daru, a s tím i užitky získané od okamžiku, který přestal být v dobré víře, tj. kdy svým hrubým chováním porušil dobré mravy. Pokud již předmět daru nemá, musí poskytnout peněžitou náhradu podle zásad o bezdůvodném obohacení (ustanovení § 451 a násl. ObčZ).“¹¹⁵

„Dárce se může domáhat vrácení daru v kterémkoliv časovém odstupu od uzavření darovací smlouvy. Délka doby mezi darováním a závadným chováním obdarovaného není nijak omezena. Protože jde o majetkové právo, promlčuje se ve tříleté lhůtě (ustanovení § 101 ObčZ), která počíná běžet od doby, kdy chování obdarovaného naplnilo znaky uvedené v ustanovení § 630 ObčZ. S ohledem na to, že zrušení darovací smlouvy je osobním právem dárce, jeho smrtí zaniká (ustanovení § 579 odst. 2 ObčZ). Nárok na vydání věci, jež byla předmětem daru, příp. peněžité náhrady, se mohou dědici dárce domáhat jen v případě, že dárce ještě za svého života učinil vůči obdarovanému platně a důvodně projev, jenž směřoval k vrácení daru. Na dědicích obdarovaného lze požadovat vrácení daru za předpokladu, že projev dárce směřující k vrácení daru byl vůči obdarovanému učiněn ještě za jeho života.“¹¹⁶

„Vzhledem k tomu, že členská práva a povinnosti k družstevnímu bytu mají majetkovou hodnotu a jsou i bezplatně převoditelná, mohou být též předmětem darování. Dohoda o bezplatném převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu má povahu darovací smlouvy a ustanovení § 630 ObčZ lze aplikovat i na bezplatný převod těchto práv.“¹¹⁷

„Protože pro darování je charakteristická bezúplatnost, nepřichází v úvahu odstoupení od darovací smlouvy dle ustanovení § 49 ObčZ, neboť tím, že plnění

¹¹⁴ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1118.

¹¹⁵ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1118.

¹¹⁶ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1118.

¹¹⁷ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1119.

poskytuje jen jedna smluvní strana bez jakéhokoliv protiplnění, je v podstatě vyloučen závěr o existenci nápadně nevýhodných podmínek darovací smlouvy.¹¹⁸

8.3 Darovací smlouva na nemovitost

Jak je uvedeno výše, darovací smlouva na nemovitost musí být vždy uzavřena v písemné formě. Smlouvou je založen závazkový právní vztah mezi dárce a obdarovaným. K převodu vlastnického práva ale dochází až vkladem do katastru nemovitostí (srov. kapitolu 12. „Katastr nemovitostí“). V případě smrti dárce v době mezi uzavřením darovací smlouvy a podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí závazek dárce z darovací smlouvy převést dar na obdarovaného nezaniká, nýbrž přechází na dědice nemovitosti.

„Otázkou však zůstává, kdy a na základě jakého úkonu se dárce opět stává vlastníkem darované nemovitosti v případě, že se domáhá vrácení daru. Autoři v odborných člancích dospívají k závěru, že při splnění předpokladů uvedených v ustanovení § 630 ObčZ se dárce musí na obdarovaném domáhat vrácení daru u soudu. Projev vůle dárce je tak obsažen v žalobě a vůči obdarovanému je učiněn, jakmile je mu žaloba doručena. Tímto okamžikem však dárce nenabývá vlastnictví k nemovité věci, nýbrž vlastníkem se stane až okamžikem právní moci soudního rozhodnutí, které konstitutivním výrokem zakládá jeho vlastnické právo. Na základě takového soudního rozhodnutí se vlastnické právo dárce k nemovitosti zapíše formou záznamu do katastru nemovitostí. Žalobní petit by proto měl být formulován na uložení povinnosti obdarovaného vrátit věc do vlastnictví žalobce nebo tak, že se věc přikazuje žalobci do vlastnictví. Nicméně v dosavadní dlouholeté soudní praxi se tyto přístupy řešení problematiky vrácení daru zatím neprosadily.“¹¹⁹

Vedle samotného darování nemovitosti, může darovací smlouva obsahovat i další ujednání. Velice častým případem je ujednání o zřízení věcného břemene, kterým na sebe obdarovaný převezme povinnost svědčící ve prospěch dárce, a to ve formě konání,

¹¹⁸ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1111.

¹¹⁹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M.; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 1119.

trpění nebo zdržení se něčeho (např. se zřizuje právo doživotního a bezplatného užívání nemovitosti dárce).

Převod nemovitostí darovací smlouvu je v dnešní době velice častý. Většinou převádějí nemovitosti rodiče na své děti ve snaze vyhnout se případným problémům v dědickém řízení.

8.4 Odlišení od kupní smlouvy

Z výše uvedeného vyplývá, že kupní smlouva se od smlouvy darovací odlišuje tím, že je úplatná, tj. že nabyvatel vlastnického práva je v případě kupní smlouvy povinen zaplatit kupní cenu.

9. Smlouva o dílo

9.1 Právní úprava

„Smlouva o dílo je upravena v ustanovení § 631 a násl. ObčZ. Pokud občanský zákoník používá termínu „smlouva o zhotovení věci na zakázku“, rozumí se tímto termínem smlouva o dílo, která spočívá ve zhotovení věci. Je-li zhotovitelem díla podnikatel, jsou důležité pro její úpravu i ustanovení zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění. Určité povinnosti zhotovitele díla mohou vyplynout i z jiných právních předpisů (např. ze zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, v platném znění, nebo zákona č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích, v platném znění).“¹²⁰

Smlouva o dílo uzavíraná mezi podnikateli je podrobně upravena v ustanoveních § 536 až 565 ObchZ, a proto ustanovení uvedená v občanském zákoníku nejsou na obchodní smlouvu použitelná ani subsidiárně. Podpůrně se však aplikují obecná ustanovení občanského zákoníku upravující závazkové právní vztahy.

9.2 Pojmové znaky

Smlouvou o dílo se zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla na své nebezpečí a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení. „Dílem se rozumí výsledek pracovní činnosti (fyzické nebo duševní) zhotovitele, který má povahu materiální, má tedy charakter věci nebo její změny (např. zhotovení věci, její oprava nebo údržba, oholení, provedení účesu, apod.). Může se jednat o vznik zcela nové věci nebo jen nové součásti věci již existující nebo o změnu jejich vlastností. Pro dílo je charakteristické, že v době uzavření smlouvy ještě předmět díla neexistuje a že má vzniknout podle stanoveného zadání teprve v budoucnu. Není rozhodující, zdali materiál ke zhotovení díla poskytne objednatel, nebo zhotovitel.“¹²¹

¹²⁰ KNAPP, V.; KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* s. 206.

¹²¹ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M., a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* s. 994.

Zhotovitelem může být podnikatel, který má tuto činnost v předmětu podnikání, nebo jiná právnická či fyzická osoba. Zhotovitel, který je podnikatelem, má podle zákona o ochraně spotřebitele vůči spotřebiteli tytéž povinnosti jako prodávající při prodeji věci v obchodě.

Smlouva o dílo nemůže být sjednána bezúplatně. Sjednaná cena musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení. Nebyla-li výše ceny ve smlouvě takto určena, je objednatel povinen poskytnout cenu přiměřenou. Není-li dohodnuto jinak, platí se cena až po skončení díla. Provádí-li se však dílo po částech nebo vyžaduje-li dílo značných nákladů, je ten, komu bylo zadáno, oprávněn požadovat již během provádění díla od objednatele přiměřené zálohy.

Co se týče provedení díla, postupuje při provádění díla zhotovitel samostatně a není při určení způsobu provedení díla vázán pokyny objednatele, ledaže se k jejich plnění výslovně zavázal. Může ovšem pověřit provedením díla jinou osobu, jestliže ze smlouvy nebo z povahy díla nevyplývá něco jiného. Při provádění díla jinou osobou má ovšem zhotovitel odpovědnost, jako by dílo prováděl sám.

„Zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla. Nevyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy díla něco jiného, může zhotovitel provést dílo ještě před sjednanou dobou.“¹²²

„Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže zhotovitel díla tak neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení smlouvy, je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Stanoví-li smlouva, že objednatel je oprávněn zkontrolovat předmět díla na určitém stupni jeho provádění, je zhotovitel povinen včas objednatele pozvat k provedení kontroly.“¹²³

¹²² *Pravnik.cz* [online]. Smlouva o dílo.

¹²³ *Pravnik.cz* [online]. Smlouva o dílo.

Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla objednateli v dohodnutém místě, jinak v místě stanoveném občanským zákonem.

Výsledek činnosti, jež je předmětem díla, je zhotovitel oprávněn poskytnout i jiným osobám než objednateli, pokud to dovoluje smlouva. Neobsahuje-li smlouva zákaz tohoto poskytnutí, je k němu zhotovitel oprávněn, není-li to vzhledem k povaze díla v rozporu se zájmy objednatele. Je-li předmětem díla výsledek činnosti, který je chráněn právem z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, je objednatel oprávněn použít jej pouze k účelu vyplývajícimu z uzavřené smlouvy o dílo. K jiným účelům je oprávněn jej použít jen se souhlasem zhotovitele.

„Dílo má vady, pokud jeho provedení neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě. Objednatel je povinen předmět díla prohlédnout nebo zařídit jeho prohlídku podle možnosti co nejdříve po předání předmětu díla. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání. Jestliže však nebezpečí škody na zhotovené věci přechází na objednatele později, je rozhodující doba tohoto přechodu. Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky. Záruku a její rozsah by měly dohodnout především smluvní strany pro konkrétní případ, i když občanský zákoník obsahuje obecnou úpravu. Zhotovitel ovšem neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu ke zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatele upozornil a objednatel na jejich použití trval. Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržením nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit.“¹²⁴

9.3 Odlišení od kupní smlouvy

„Od kupní smlouvy se smlouva o dílo liší především tím, že zatímco předmětem koupě je odevzdání věci bez ohledu na to, jak si ji prodávající opatří (často jde o věci

¹²⁴ *Pravnik.cz* [online]. Smlouva o dílo.

sériově vyráběné a mohou jimi být i věci existující v době uzavření smlouvy), u smlouvy o dílo je zadání zhotovení věci jedním z rozhodujících hledisek při posuzování smlouvy a pro vymezení jejího předmětu.¹²⁵

¹²⁵ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. s. 995.

10. Směnná smlouva

10.1 Právní úprava

Směnná smlouva je upravena v ustanovení § 611 ObčZ. Dále se směnná smlouva řídí ustanoveními o kupní smlouvě, tj. ustanoveními § 588 až 610 ObčZ, a to jen takovými, která svou povahou a účelem odpovídají směnné smlouvě (např. směnná smlouva musí mít stejné podstatné náležitosti jako smlouva kupní, s výjimkou ujednání o kupní ceně a způsobu jejího uhrazení). Pokud z těchto ustanovení nevyplývá něco jiného, použijí se na právní vztahy ze směnné smlouvy obecná ustanovení závazkového práva, tj. ustanovení § 488 až 587 ObčZ. V obchodních závazkových vztazích se směnná smlouva řídí obchodním zákoníkem (ustanovení § 261 ObchZ a přiměřeně ustanovení § 409 a násl. ObchZ).

10.2 Pojmové znaky

Směnná smlouva je dvoustranný právní úkon, kdy si účastníci vyměňují věc za věc. Účelem této výměny je převod vlastnictví. Smluvní strany se vzájemně zavazují, že odevzdají do vlastnictví druhému určitý předmět směny a že od něj převezmou do vlastnictví jiný určitý předmět směny. Každá ze stran je považována ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímá, za stranu kupující. Povinnost plnit může být účastníkům sjednána rozdílně nebo shodně. Je-li předmětem směny nemovitost, musí být zachována písemná forma. Vlastnické právo k nemovitostem vzniká stejně jako u např. kupní smlouvy na nemovitost až vkladem do katastru nemovitostí. I v tomto případě může být spolu se smlouvou o směně nemovitostí sepsána smlouva o zřízení věcného břemene. Tyto dvě smlouvy mohou být na sobě nepodmíněné, ale platnost směnné smlouvy na nemovitosti může být podmíněna uzavřením platné smlouvy o zřízení věcného břemene.

10.3 Odlišení od kupní smlouvy

Z výše uvedeného lze dovodit, že kupní smlouva se od smlouvy směnné odlišuje tím, že v případě kupní smlouvy je strana kupující povinna zaplatit kupní cenu, kdežto v případě směnné smlouvy dochází k výměně zboží za zboží a tudíž placení kupní ceny odpadá.

11. Spotřebitelské smlouvy

11.1 Právní úprava

„Ochranu spotřebitele zabezpečují obě oblasti práva, tj. jak oblast veřejnoprávní, tak oblast soukromoprávní, které se přitom navzájem doplňují. Veřejnoprávní ochranu spotřebitele zajišťuje zejména zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, který upravuje řadu podmínek podnikání významných z hlediska ochrany spotřebitele, úkoly veřejné správy v oblasti ochrany spotřebitele, oprávnění spotřebitelů a činnost spotřebitelských sdružení.

Soukromoprávní oblast ochrany spotřebitele představuje především úprava spotřebitelských smluv, jejíž legislativní základ je u nás obsažen v hlavě páté občanského zákoníku¹²⁶ v ustanoveních § 53 a 54 ObčZ, kde jsou upraveny tzv. smlouvy uzavírané na dálku, v ustanovení § 57 ObčZ, kde je provedena úprava tzv. smluv uzavíraných mimo provozovnu, a v ustanovení § 55 a 56 ObčZ, která jsou obecná pro všechny smlouvy, v nichž vystupuje dodavatel a spotřebitel.

Hlava pátá občanského zákoníku zpracovává zejména předpisy Evropských společenství, kterými jsou:

- směrnice Rady 85/577/EHS ze dne 20. prosince 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory,
- směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES ze dne 26. října 1994 o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k užívání nemovitostí na časový úsek,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES ze dne 20. května 1997 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených na dálku,

¹²⁶ KNAPP, V.; KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* s. 168.

- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/31/ES ze dne 8. června 2000 o některých právních aspektech služeb informační společnosti, zejména elektronického obchodu, na vnitřním trhu,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku a o změně směrnice Rady 90/619 EHS a směrnic 97/7/ES a 98/27/ES,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/64/ES ze dne 13. listopadu 2007 o platebních službách na vnitřním trhu, kterou se mění směrnice 97/7/ES, 2002/65/ES, 2005/60/ES a 2006/48/ES a zrušuje směrnice 97/5/ES.

V rámci úpravy spotřebitelských smluv reguluje občanský zákoník pravidla pro smlouvy uzavírané na dálku a smlouvy uzavírané mimo provozovnu a obsahuje i zvláštní ustanovení o ochraně spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek (tzv. *time sharing*).

11.2 Pojmové znaky

Spotřebitelské smlouvy nejsou zvláštním smluvním typem, ačkoliv je jejich název v tomto směru dosti zavádějící. Spotřebitelské smlouvy v podstatě pouze vymezují charakter té které smlouvy a s tím spojené další právní účinky zákonem výslovně zmiňované. Za spotřebitelské smlouvy jsou zákonem považovány smlouvy kupní, smlouvy o dílo, případně jiné smlouvy pokud smluvními stranami jsou na jedné straně spotřebitel a na druhé straně dodavatel.

Dodavatelem je osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti. Spotřebitelem je naopak osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti nejedná. Z uvedeného tedy vyplývá, že smlouvu, jež by měla charakter spotřebitelské, nikdy nemohou uzavřít podnikatelé jakožto smluvní strany v rámci své podnikatelské činnosti.

U všech spotřebitelských smluv platí, že se nemohou odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele a zároveň se spotřebitel nemůže platně vzdát práv, která mu zákon poskytuje, nebo jinak zhoršit své smluvní postavení. Takovéto případné ujednání ve smlouvě by tudíž bylo neplatné.

Další z důležitých pravidel a zároveň prostředků k ochraně slabší smluvní strany je ustanovení § 56 odst. 1 ObčZ, které stanoví, že spotřebitelské smlouvy nesmějí obsahovat ujednání, která v rozporu s požadavkem dobré víry znamenají k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran (toto se ale nevztahuje na smluvní ujednání, která vymezují předmět plnění nebo cenu plnění). Nepřípustná jsou zejména smluvní ujednání, jejichž demonstrativní výčet je ukotven v ustanovení § 56 odst. 3 ObčZ. Jsou to ta ujednání,

- která vylučují nebo omezují odpovědnost dodavatele za jednání či opomenutí, kterým byla spotřebiteli způsobena smrt nebo újma na zdraví,
- vylučují nebo omezují práva spotřebitele při uplatnění odpovědnosti za vady či odpovědnosti za škodu,
- stanoví, že smlouva je pro spotřebitele závazná, zatímco plnění dodavatele je vázáno na splnění podmínky, jejíž uskutečnění je závislé výlučně na vůli dodavatele,
- dovolují dodavateli, aby spotřebiteli nevydal jím poskytnuté plnění i v případě, že spotřebitel neuzavře smlouvu s dodatkem či od ní odstoupí,
- opravňují dodavatele odstoupit od smlouvy bez smluvního či zákonného důvodu a spotřebitele nikoli,
- opravňují dodavatele, aby bez důvodů hodných zvláštního zřetele vypověděl smlouvu na dobu neurčitou bez přiměřené výpovědní doby,
- zavazují spotřebitele k plnění podmínek, s nimiž se neměl možnost seznámit před uzavřením smlouvy,
- 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 ke 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,
- příkazují spotřebiteli, aby plnil všechny závazky i v případě, že dodavatel nesplnil závazky, které mu vznikly,
- dovolují dodavateli převést práva a povinnosti bez souhlasu spotřebitele, dojde-li převodem ke zhoršení dobytosti nebo zajištění pohledávky spotřebitele.

Pokud by spotřebitelská smlouva obsahovala výše uvedená ujednání, považovala by se za relativně neplatnou. „V tomto smyslu zákon tedy presumuje, že spotřebitelské smlouvy nejsou v rozporu s požadavkem dobré víry znamenající k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran a je zásadně na spotřebiteli, aby se případně dovolal neplatnosti zmiňovaných ujednání.“¹²⁷ Jestliže takové ujednání ovlivňuje i další ujednání smlouvy, může se spotřebitel dovolat neplatnosti celé smlouvy. V pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější.

„Podle zákona o ochraně spotřebitele nesmí nikdo prodávat a ani nabízet nebezpečné výrobky. Dozví-li se prodávající jakékoli skutečnosti, které nasvědčují tomu, že prodal spotřebiteli nebezpečné výrobky, je povinen bezodkladně jej o tom informovat. Není-li informování jednotlivých spotřebitelů možné, je prodávající povinen informovat účinným způsobem spotřebitelskou veřejnost a příslušné orgány státní správy dozírající nad ochranou spotřebitele. Obdobnou povinnost má ovšem i výrobce, dopravce a dodavatel.“¹²⁸

11.3 Smlouvy uzavírané na dálku (tzv. distanční smlouvy)

Jednou ze tří forem spotřebitelských smluv výslovně upravených občanským zákoníkem jsou smlouvy uzavírané na dálku, tzv. distanční smlouvy, uvedené v ustanovení § 53 a násl. ObčZ. Pro uzavření těchto smluv jsou použity prostředky komunikace na dálku, které umožňují uzavřít smlouvu bez současné fyzické přítomnosti smluvních stran. Prostředky komunikace na dálku se rozumí zejména neadresovaný tisk, adresovaný tisk, typový dopis, reklama v tisku s objednávkovým tiskopisem, katalog, telefon s (lidskou) obsluhou, telefon bez (lidské) obsluhy (automatický volací přístroj, audiotext), rozhlas, videotelefon (telefon s obrazovkou), videotext (mikropočítač a televizní obrazovka), elektronická pošta, faxový přístroj, televize (televizní nákup, teleshopping) a veřejná komunikační síť, například internet. Podnikatel nabízející uzavření smlouvy touto formou samozřejmě musí splňovat

¹²⁷ KOČÍ, R. *Juristic.cz* [online]. Spotřebitelské smlouvy.

¹²⁸ JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. s. 918.

zákonnou podmínku, totiž že poskytování jednoho nebo více prostředků komunikace na dálku je předmětem (jedním z předmětů) jeho podnikatelské činnosti.

Při použití prostředků komunikace na dálku musí být obsahem návrhu informace nutné k uzavření smlouvy ve smyslu obecných náležitostí smlouvy a podstatných náležitostí smlouvy stanovených v osmé části ObčZ. Návrh tedy musí být dostatečně určitý a musí z něj vyplývat vůle navrhovatele být vázán v případě jeho přijetí. Je nezbytné a správné, že tyto informace musí být poskytnuty určitým a srozumitelným způsobem s přihlédnutím k zásadám dobré víry a k ochraně osob, zejména nezletilých nebo spotřebitelů. Spotřebiteli musí být s dostatečným předstihem před uzavřením smlouvy poskytnuty zejména tyto informace:

- obchodní firma nebo jména a příjmení a identifikační číslo dodavatele, sídlo právnické osoby a bydliště v případě fyzické osoby, u zahraniční osoby rovněž adresu podniku nebo organizační složky na území České republiky, byly-li zřízeny, údaj o zápisu v obchodním rejstříku nebo jiné obdobné evidenci, včetně spisové značky, pokud je přidělena, a kontaktní údaje, zejména poštovní adresu pro doručování, telefonní číslo, případně adresu pro doručování elektronické pošty,
- údaje o příslušném kontrolním orgánu, podléhá-li činnost dodavatele režimu povolování,
- název a hlavní charakteristiky zboží nebo služeb,
- cena zboží nebo služeb, z níž jednoznačně vyplývá, zda je uvedena včetně všech daní a poplatků, mají-li k ní být připočítávány,
- náklady na dodání,
- způsob platby, dodání nebo plnění,
- poučení o právu na odstoupení, s výjimkou případů kdy je odstoupení od smlouvy výslovně ujednáno,
- náklady na použití komunikačních prostředků na dálku,
- doba, po kterou zůstává nabídka nebo cena v platnosti.

„Zákon přímo nedefinuje termín dostatečný předstih, půjde zřejmě o lhůtu umožňující spotřebiteli s rozmyslem a v dostačeném čase uvážit případné uzavření smlouvy, což bude záležet na konkrétním případě a jeho okolnostech. Dodavatel bude muset tyto informace poskytnout pokaždé, neboť nikdy nebude jisté, zda konkrétní

zákazník smlouvu nakonec uzavře či nikoli. Při nedodržení povinnosti poskytnutí výše uvedených informací má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy, a to ve lhůtě 3 měsíců od převzetí plnění.¹²⁹

Zákon dále předepisuje dodavateli povinnost po uzavření smlouvy při použití prostředků komunikace na dálku, nejpozději však před plněním, poskytnout spotřebiteli písemně tyto informace:

- obchodní jméno a identifikační číslo dodavatele, sídlo právnické osoby a bydliště v případě fyzické osoby,
- informace o podmínkách a postupech pro uplatnění práva odstoupit od smlouvy,
- informace o službách po prodeji a o zárukách,
- podmínky pro zrušení smlouvy, pokud není určena doba platnosti nebo platnost je delší než jeden rok.

Neposkytne-li dodavatel spotřebiteli tyto informace nejpozději před plněním, má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy, a to do tří měsíců od převzetí plnění.

Spotřebitel má právo odstoupit od distanční smlouvy do 14 dnů od převzetí plnění, bez dalšího a za jakékoliv situace, vyjma případů, kdy není možné odstoupení od smluv:

- na poskytnutí služeb, jestliže s jejich plněním bylo s jeho souhlasem započato před uplynutím lhůty 14 dnů od převzetí plnění,
- na dodávku zboží nebo služeb, jejichž cena závisí na výchylných finančního trhu nezávisle na vůli dodavatele,
- na dodávku zboží upraveného podle přání spotřebitele nebo pro jeho osobu, jakož i zboží, které podléhá rychlé zkáze, opotřebení nebo zastarání,
- na dodávku audio a video nahrávek a počítačových programů, porušil-li spotřebitel jejich originální obal,
- na dodávku novin, periodik a časopisů,
- spočívajících ve hře nebo loterii.

Jedná se o případy, kdy by možnost odstoupení od smlouvy spotřebitelem byla vůči dodavateli zcela zjevně nespravedlivá a spotřebiteli by v těchto případech dávala značnou, neopodstatněnou výhodu.

¹²⁹ KOČÍ, R. *Juristic.cz* [online]. Spotřebitelské smlouvy.

„Zákon přiznává spotřebiteli právo odmítnout prostředky komunikace na dálku a uzavřít tudíž smlouvu jiným způsobem. Výslovný předchozí souhlas spotřebitele při uzavírání distanční smlouvy je nutný při použití automatického telefonního systému bez lidské obsluhy, jakož i při faxovém přístroji. Další ze spotřebitelových výhod je možnost nevrátit dodavateli jeho plnění a ani jej o tom vyrozumět, poskytuje-li dodavatel plnění spotřebiteli bez objednávky.“¹³⁰

V ustanovení § 54 ObčZ jsou vyjmenovány smlouvy, na něž se nevztahují ustanovení o smlouvách distančních. Jde o situace, kdy by aplikace ustanovení o smlouvách uzavíraných na dálku byla reálně neuskutečnitelná, či by znamenala nepřekonatelné obtíže (např. smlouvy na dodávku potravin, nápojů, zboží běžné potřeby, smlouvy o ubytování, dopravě, stravování, smlouvy uzavírané prostřednictvím prodejních automatů, smlouvy o finančních službách podle zvláštních zákonů apod.).

11.4 Smlouvy sjednávané mimo provozovnu (tzv. podomní obchody)

„Tato forma spotřebitelských smluv je dnes v praxi velmi frekventovaná a bylo žádoucí ji zákonným způsobem regulovat. Zákonná úprava (ustanovení § 57 ObčZ) je odrazem situace, kdy spotřebitel nemá při podomních obchodech dostatek časového prostoru pro racionální úvahu při tvorbě vůle a zároveň je silně ovlivňován dodavatelem.

Základním principem ochrany spotřebitele je zde široká možnost odstoupení od smlouvy. Předně platí, že byla-li spotřebitelská smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé k podnikání dodavatele nebo nemá-li tento žádné stálé místo k podnikání, může spotřebitel od smlouvy písemně odstoupit do sedmi dnů od jejího uzavření. Tato lhůta může být prodloužena až na jeden měsíc, to v případě, že by dosud nedošlo ke splnění dodávky zboží či služeb dodavatelem. Uvedené se nevztahuje na smlouvy, u nichž si spotřebitel výslovně sjednal návštěvu dodavatele za účelem objednávky - postup opačný by byl naprosto proti logice věci.

Na právo odstoupit od smlouvy musí dodavatel spotřebitele písemně upozornit nejpozději při uzavření smlouvy. Takovéto upozornění musí obsahovat i označení osoby, u níž je třeba toto právo uplatnit (nemusí se pochopitelně vždy jednat

¹³⁰ KOČÍ, R. *Juristic.cz* [online]. Spotřebitelské smlouvy.

o dodavatele), včetně bydliště či sídla takové osoby. Pokud dodavatel tuto svoji povinnost nesplní, má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy do jednoho roku od jejího uzavření.“¹³¹

V ustanovení § 57 odst. 4 ObčZ jsou taxativně vyjmenovány smlouvy, na něž se nevztahuje ustanovení o podomních obchodech - jedná se např. o smlouvy na dodávku potravin nebo jiného zboží běžné spotřeby dodávaného stálými doručovateli do domácnosti spotřebitele nebo do jiného jím určeného místa, či smlouvy, jejichž předmětem je výstavba, prodej, nájem nebo jiné právo k nemovitosti.

11.5 Time sharing

Pod zvláštním ustanovením o ochraně spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek, tzv. time sharing, se skrývá spotřebitelská smlouva, ve které se sjednává mezi spotřebitelem a poskytovatelem¹³² právo užívat budovu nebo její část¹³³ na jeden či více stanovených nebo stanovitelných časových úseků během roku a která je uzavřena na dobu delší než tři roky, musí mít písemnou formu, musí být vyhotovena v českém jazyce a vedle náležitostí příslušného smluvního typu musí obsahovat také

- jméno, příjmení, datum narození a bydliště spotřebitele,
- obchodní firmu, sídlo, předmět podnikání a identifikační číslo poskytovatele, který je právnickou osobou, a jméno a příjmení osoby oprávněné jednat jeho jménem,
- jméno a příjmení, popřípadě obchodní firmu, bydliště, předmět podnikání a identifikační číslo poskytovatele, který je fyzickou osobou,
- jméno a příjmení, bydliště nebo sídlo vlastníka budovy či její části,
- právní vztah poskytovatele k budově či její části,
- vymezení práva užívat budovu či její část na jeden či více stanovených nebo stanovitelných časových úseků během roku, které je předmětem smlouvy, a

¹³¹ KOČÍ, R. *Juristic.cz* [online]. Spotřebitelské smlouvy.

¹³² Poskytovatelem je osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své podnikatelské činnosti a která přenechává právo uvedené ve smlouvě.

¹³³ Budovou nebo její částí se dle ustanovení § 59 odst. 2 ObčZ rozumí stavba určená pro bydlení nebo stavba určená pro ubytování.

stanovení podmínek, za kterých lze toto právo uplatnit na území státu, v němž se budova nalézá, a prohlášení, že byly tyto podmínky respektovány,

- polohové určení, přesný popis a vybavenost budovy či její části, u budovy též evidenční nebo popisné číslo,
- informaci o stupni rozestavěnosti budovy či její části, včetně rozestavěnosti inženýrských sítí a termínu dokončení, uvedení čísla stavebního povolení a úplného názvu a adresy stavebního úřadu, informace o podmínkách vypořádání provedených plateb, pokud budova či její část nebude dokončena řádně a včas,
- vymezení základních služeb, které se s právem užívání poskytují (například osvětlení, voda, vytápění), a rozsah dalších služeb, včetně služeb spojených s právem užívat společné prostory a zařízení,
- vymezení rozsahu užívání společných prostor a zařízení,
- vymezení zásad, kterými se bude řídit správa, údržba a opravy budovy či její části,
- stanovení data, od kterého lze čerpat právo vyplývající ze smlouvy, dobu jeho trvání, přesné stanovení časových úseků nebo způsob jejich určení,
- cenu, kterou spotřebitel uhradí za právo užívat budovu či její část, odhad a způsob výpočtu variabilní částky splatné za kalendářní rok, jejíž součástí jsou zálohy na úhradu za užívání společných prostor a zařízení, na poskytování služeb, na správu objektu, na opravy a údržbu budovy, místní poplatky a příspěvky na tvorbu rezerv pro krytí neočekávaných rizik, jakož i další platby spojené s užíváním,
- způsob platby,
- podmínky pro zapojení do systému výměny užívacího práva organizovaného poskytovatelem nebo třetí stranou určenou poskytovatelem a o veškerých nákladech s tím spojených,
- poučení o právu na odstoupení od smlouvy, včetně stanovení náležitostí a formy oznámení o odstoupení, způsobu a místa doručení a označení osoby, které se toto oznámení doručuje, druh a výše plateb, jejichž úhradu může v takovém případě poskytovatel požadovat,
- podmínky převodu nebo přechodu práva vyplývajícího ze smlouvy na třetí osobu,

- datum uzavření smlouvy.

Neobsahuje-li smlouva některou z podstatných náležitostí vyjmenovaných výše, není neplatná, ale spotřebitel má právo od smlouvy odstoupit, a to v následujících lhůtách:

- 15 kalendářních dnů od uzavření smlouvy bez uvedení důvodu,
- 3 měsíců od uzavření smlouvy, jestliže smlouva neobsahuje náležitosti podle ustanovení § 58 odst. 1 ObčZ; jestliže však jsou chybějící náležitosti v průběhu této lhůty řádně předány, má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy s uvedením důvodu ve lhůtě 15 kalendářních dnů od poskytnutí těchto náležitostí,
- 15 kalendářních dnů ode dne uplynutí tříměsíční lhůty s uvedením důvodu, jestliže poskytovatel neposkytne spotřebiteli náležitosti podle § 58 odst. 1 ani do 3 měsíců od podpisu smlouvy a spotřebitel neuplatní právo na odstoupení dle druhého bodu uvedeného výše,
- 3 měsíců od sjednaného termínu dokončení rozestavěné budovy či její části, jestliže nebyla v tomto termínu dokončena řádně a včas.

Poskytovatel nesmí požadovat žádné platby než ty, které jsou dohodnuty ve smlouvě. Navíc nesmí chtít žádné platby předem ani během doby, po kterou může spotřebitel odstoupit od smlouvy z důvodu uvedených pod prvními třemi výše uvedenými body.

„Tento typ spotřebitelské smlouvy je tedy jakousi variantou smlouvy nájemní, kdy se pronajímá nemovitost nebo její část (např. apartmán) na dobu určitou, a to k opakovanému (např. každoročnímu) užívání v průběhu předem určeného časového období (např. od 1. srpna do 31. srpna). V posledních letech se tento typ najímání si budov rozšiřuje především v rekreačních oblastech přímořských států.

Cílem této smlouvy je chránit spotřebitele jako slabší smluvní stranu před nepřiměřenými smluvními podmínkami. Smlouvy byly sjednávány na řadu let dopředu, spotřebitelé se zavazovali složit poměrně vysoké peněžní částky předem a smlouvy byly zpravidla připravovány poskytovateli s ohledem na jejich zájmy.¹³⁴

¹³⁴ *Juristic.cz* [online]. Č. 043 - Nájem budovy (time-sharing).

12. Katastr nemovitostí

Jak již bylo zmíněno výše, kupní, ale též jinou, např. darovací nebo směnnou smlouvou lze převést i vlastnické právo k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí. Vlastnictví k této nemovitosti přechází na kupujícího teprve vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu.

12.1 Právní úprava

Katastr nemovitostí České republiky je upraven zejména v těchto právních předpisech:

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění,
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem, v platném znění,
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném znění,
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z Katastru nemovitostí ČR, v platném znění,
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 344/92 Sb. a č. 265/92 Sb., v platném znění (katastrální vyhláška),
- nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání, v platném znění.

12.2 Pojem katastru nemovitostí

Pokud je předmětem převodu věc nemovitá a eviduje-li se tato nemovitost v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnické právo k této nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí. „Katastr nemovitostí České republiky byl zřízen v roce 1992 na podkladě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Jde

o soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru se stala evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, jakož i evidence dalších práv k nemovitostem (věcná práva).“¹³⁵

Vlastní výkon správy katastru (zapisování do něj) realizují na základě správního řízení podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, správní orgány - katastrální úřady, a kontrolují jej zeměměřické a katastrální inspektoráty. Ústředním orgánem je Český úřad zeměměřický a katastrální, jehož předsedu jmenuje a odvolává vláda.

12.3 Evidence v katastru nemovitostí

Dle ustanovení § 2 KatZ jsou předmětem evidence v katastru:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona¹³⁶ v budovách,
- rozestavěné budovy nebo rozestavěné byty a rozestavěné nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v katastru nemovitostí, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v katastru nemovitostí v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

¹³⁵ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. s. 15.

¹³⁶ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb.

Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území. Drobné stavby se však v katastru nemovitostí neevidují.

Ohledně nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí se do něj zapisují vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo, má-li povahu věcného práva, jež spoluvytvářejí soubor popisných informací.

Výše uvedená práva se do katastru nemovitostí zapisují zápisem vkladu práva nebo zápisem výmazu práva. Jejich právní účinky jsou konstitutivní a nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu nebo výmazu práva ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu. Vkladem se rozumí zápis do katastrálního operátu. Vklad přichází v úvahu zejména u smluv, jejichž předmětem je věc nemovitá a zapisuje-li se tato nemovitost do katastru nemovitostí.

Výše uvedená práva se do katastru nemovitostí mohou také zapisovat záznamem, a to v případech, které stanoví zákon. Záznamem se tedy zapisují práva vzniklá přímo na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním.

„Kromě zápisu práv jejich vkladem nebo záznamem lze v katastru nemovitostí činit také poznámky. Samozřejmě je může činit katastrální úřad, jde o jeho úkon, jímž vyznačuje (poznamenává) skutečnosti vztahující se k evidované nemovitosti, jež však nepůsobí vznik, změnu nebo zánik subjektivních práv a povinností, přičemž tomuto úkonu nepředchází žádné řízení u katastrálního úřadu. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručení rozhodnutí nebo oznámení soudu nebo správce daně (zpravidla finančního úřadu), anebo na základě doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka učiněna, přičemž jde o poznámky dvojího druhu. Předně se poznámkou vlastně zveřejňuje zákaz nakládání s nemovitostí (na základě např. usnesení soudu o nařízení exekuce, usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí nebo zřízením soudcovského zástavního práva k ní, atd.), poznamenává se však také, že došlo k zahájení řízení, v jehož důsledku mohlo dojít ke změně zapsaných skutečností.“¹³⁷

¹³⁷ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. s. 352.

12.4 Obsah katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí obsahuje:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území (geometrickým určením nemovitostí a katastrálního území je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině; polohovým určením nemovitosti a katastrálního území je určení polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím),
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle zákona o katastru nemovitostí,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

12.5 Katastrální operáty

Obsah údajů v katastru nemovitostí je uspořádán v tzv. katastrálních operátech.

Katastrální operát tvoří

- soubor geodetických informací (který zahrnuje katastrální mapu a případně ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření),
- soubor popisných informací, zahrnující údaje o katastrálních územích, o parcelách, budovách, atd., a také o právních vztazích (a o vlastnících či jiných oprávněných nebo povinných osobách),
- souhrnné přehledy o půdním fondu,
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, a
- sbírka listin.

12.6 Zásady zápisů do katastru nemovitostí

Při zápisech do katastru nemovitostí se katastrální úřad řídí šesti základními zásadami:

- zásada formální publicity – podle této zásady je katastr nemovitostí veřejný a každý má právo do něj nahlížet a pořizovat si výpisy a opisy o právních vztazích,
- zásada intabulační – k vkladu či záznamu dochází na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu,
- zásada priority – pořadí zápisů do katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad/výmaz nebo listina, jež je podkladem pro provedení záznamu. Tato skutečnost se vyznačuje na příslušném listu vlastnictví tzv. „plombou“, která upozorňuje na to, že se o nově došlém návrhu či listině začne rozhodovat až poté, kdy bude vyřízena věc, na níž se plombou poukazuje,
- zásada dispoziční – znamená to, že ke změně věcných práv dochází na základě návrhu na vklad,
- zásada legality – katastrální úřad jen pasivně neeviduje vznik, změnu a zánik práv, ale posuzuje, zda jsou v souladu s danými zákony, tj. zda mohou oprávnění účastníci nakládat s předmětem smlouvy, zda dodrželi předepsanou formu smlouvy, atd.,
- zásada materiální publicity – tato zásada chrání důvěru v zapsané údaje. Ten, kdo vychází z údajů katastru, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že to tak není.

12.7 List vlastnictví

Výpisy z katastru nemovitostí – listy vlastnictví, je možné pořídit přímo na katastrálních úřadech, nebo dále na asistovaných místech výkonu veřejné správy Czech POINT. List vlastnictví představuje souhrn zápisů a informací o určité nemovitosti či nemovitostech v příslušném katastru nemovitostí, z něhož je tedy možno vyčíst jak

specifikaci takových nemovitostí, tak i údaje o jejich vlastníkově a další základní informace.

List vlastnictví bývá rozdělen do několika částí. V části A se evidují vlastníci nemovitostí. Může zde být zapsána jak fyzická osoba, tak osoba právnická. Je-li vlastník nemovitosti jeden, bude kolonka "Podíl" uvedená napravo v části A prázdná. Spoluvlastníky nemovitosti však může být i více osob. V takovém případě jsou v kolonce "Vlastník, jiný oprávněný" zapsány všechny tyto osoby jako spoluvlastníci, přičemž v kolonce "Podíl" jsou uvedeny výše podílů těchto jednotlivých spoluvlastníků, event. je zde uvedeno, že nemovitost je ve společném jmění manželů.

V části B se pak uvádí všechny nemovitosti daného vlastníka v daném katastrálním území.

- V případě bytové či nebytové jednotky je v první kolonce "č. p./ č. jednotky" uvedeno číslo dané jednotky, pod jakým je vedena v evidenci katastru nemovitostí. Další kolonka "Způsob využití" nám dává informaci, k jakému účelu byla daná jednotka účelově určena, tedy jinak řečeno, zda se jedná o jednotku bytovou či nebytovou. Kolonka "Způsob ochrany" nebývá většinou u běžných jednotek vyplněna. V kolonce "Podíl na společných částech domu" je zapsán ideální podíl na společných částech domu, v němž je daná jednotka umístěna, a který tak náleží k této jednotce. V části B je zároveň uvedeno číslo popisné budovy, v němž se jednotka nachází, list vlastnictví, na kterém je taková budova zapsána, a způsob využití takové budovy (např. "bydlení"). Zároveň je zde uvedeno na jaké parcele (tedy pozemku) se budova, v níž je jednotka umístěna, nachází, přičemž u tohoto pozemku je uvedeno jeho parcelní číslo a také číslo listu vlastnictví, na kterém je tento pozemek zapsán. V případě, že by například pozemek (resp. ideální podíl na pozemku) nebyl ve vlastnictví vlastníka jednotky, je většinou u daného pozemku zároveň uvedena poznámka, že pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka.
- V případě budovy je v první kolonce popsána "Část obce", v níž se budova nachází. V kolonce "č. budovy" je uvedeno popisné číslo dané budovy. V další kolonce "Způsob využití" je možno nalézt informaci, k jakému účelu užívání byla taková budova určena. Z kolonky "Na parcele" lze zjistit parcelní číslo pozemku, na kterém se budova nachází, i číslo listu vlastnictví, na němž je pozemek zapsán. Půjde-li o

bytový dům, obsahuje část B i specifikaci jednotlivých jednotek, které se v budově nacházejí, s uvedením jejich vlastníků i jejich podílů na společných částech budovy.

- Kolonka "Parcela" obsahuje parcelní číslo daného pozemku. Pod kolonkou "Výměra" je zapsána výměra v m² daného pozemku. "Druh pozemku" obsahuje označení, k němuž je pozemek určen (např. zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost, nebo ostatní plocha). "Způsob využití" pak označuje konkrétní způsob využívání daného pozemku. Pokud by byl pozemek v režimu ochrany, byla by taková skutečnost uvedena v kolonce "Způsob ochrany".

Do části C se zapisují závady a omezení vlastnického práva (např. omezení věcným břemenem, zástavním právem, předkupním právem, má-li účinky věcného práva, exekucí, atd.).

V části D se uvádějí poznámky (např. změna číslování parcel nebo změna výměr obnovou operátu).

V části E jsou zapsány nabývací tituly a jiné podklady (kupní smlouvy, darovací smlouvy, dědická rozhodnutí, atd.), z nichž se odvozuje vlastnictví stávajícího vlastníka i předchozích vlastníků k dané nemovitosti.

Část F je věnována opět katastrálně evidenčním informacím, které mohou zejména určovat bonitu pozemků, a to především pro účely oceňování či jiného hodnocení pozemků.

13. Závěr a pohled na kupní smlouvu z hlediska nového občanského zákoníku

Ačkoli tomu tak není, problematika kupní smlouvy se může zdát mnoha lidem jako velice jednoduchá věc, neboť při koupi rohlíků v obchodě nevidí žádné úskalí. Nicméně při koupi nemovitosti by se obě smluvní strany měly mít více na pozoru a kupní smlouva, kterou uzavřou, by měla být do detailů propracovaná, aby se předešlo případným sporům a nedorozuměním.

Cílem této práce bylo poukázat na právní úpravu kupní smlouvy, pojednat o jejím vzniku a podstatných náležitostech, vymezit její účastníky a jejich práva a povinnosti, vyčlenit její jednotlivé typy, nabídnout možnosti vedlejších ujednání a upozornit na její rozdíly od jiných smluv.

I přesto, že je kupní smlouva v každodenním životě natolik potřebná, její právní úprava je značně nepřehledná. Ustanovení o kupní smlouvě najdeme jak v občanském zákoníku, tak také v zákoníku obchodním. Vztahují se na ni ustanovení o spotřebitelských smlouvách a v případě uzavírání kupní smlouvy na mezinárodní úrovni se na ni mohou vztahovat i ustanovení ukotvená ve Vídeňské úmluvě. Laická veřejnost se pak často cítí zmatená, kterou právní úpravu má při uzavírání kupní smlouvy použít, o nevědomosti existence vedlejších ujednání při kupní smlouvě, jejichž právní úprava je velice stručná, ani nemluvě. Tato situace přímo volá po změně, kterou by mohla přinést plánovaná rekonstrukce soukromoprávních vztahů.

Nový občanský zákoník má za úkol kodifikovat soukromé právo v České republice a veškeré soukromoprávní vztahy upravit v jednom kodexu. Nový zákon klade důraz na naše demokratické právní tradice, ale i na principy a standardy evropského soukromého práva. Vychází zejména ze zákoníku německého, švýcarského, rakouského, italského a nizozemského.

Základní koncepční změnou v novém občanském zákoníku je sjednocení úpravy jednotlivých smluvních typů do jednoho právního předpisu. Dojde tak k odstranění dosavadní duplicitě úpravy jednotlivých smluvních typů, např. i kupní smlouvy.

Nový občanský zákoník přejímá celou řadu pravidel upravených v jiných zákonech a tyto zákony navrhuje zrušit. Tato pravidla jsou však přizpůsobena moderním

potřebám. Dále se snaží upravit nebo zpřesnit některá pravidla, která současné soukromé právo neřeší.

Nový kodex obsahuje 2936 paragrafů a je rozdělen do pěti částí. Ty se dále dělí na hlavy, díly a oddíly.

V celkovém pojetí úpravy jednotlivých závazků z právních jednání se výrazně promítá ústřední zásada autonomie vůle smluvních stran. Nová právní úprava se tak snaží odstranit v některých případech zbytečně zatěžující formální požadavky projevů svobodné vůle stran při uzavírání smluv, jako je např. písemná forma. Pamatuje i na ochranu slabší smluvní strany, což se projevuje např. v ustanoveních zařazených do spotřebitelských smluv.

Kupní smlouva, neboli „koupě“ je zařazena v ustanoveních § 1923 až § 2026 nového kodexu. „V návrhu je posíleno postavení kupujícího, kterému bylo plněno vadně. Nově se opouští hledisko opravitelných a neopravitelných vad jako základní kritérium pro určení práv kupujícího z vad věci a nahrazuje se hlediskem intenzity, jakou vadnost plnění porušuje smlouvu. Představuje-li vadné plnění podstatné porušení smlouvy, rozšiřují se práva kupujícího. Zejména se však opouští dosavadní koncepce prekluze práv z vad.“¹³⁸

„Návrh také opouští institut zákonné záruky za jakost a vrací se k řešení, které odděluje od sebe práva, která kupujícímu vznikají z vad plnění ze zákona a která vznikají kupujícímu ze záruky za jakost. Dohodnou-li se strany na záruce za jakost, anebo zaručí-li se za jakost jednostranným prohlášením prodávající sám, může tím být garantována jakost věci z hlediska časového nebo co do vlastností. Záruka za jakost však nemůže vylučovat zákonnou úpravu práv z vad věci (což je praktické zejména u skrytých vad).“¹³⁹

„V případě vedlejších ujednání v kupní smlouvě návrh rozšiřuje výslovně upravené doložky ještě o výhradu zpětného prodeje a výhradu lepšího kupce, přičemž ponechává i nadále výčet vedlejších ujednání jako demonstrativní. V případě výhrady vlastnického práva návrh umožňuje svou formulací vázat nabytí vlastnického práva nejen na podmínku zaplacení kupní ceny, ale také na splnění jiné odkládací podmínky.“¹⁴⁰

Předpokládá se, že nový občanský zákoník bude účinný od 1. ledna 2012.

¹³⁸ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Obcanskyzakonik.justice.cz*. [online] Nový občanský zákoník.

¹³⁹ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Obcanskyzakonik.justice.cz*. [online] Nový občanský zákoník.

¹⁴⁰ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Obcanskyzakonik.justice.cz*. [online] Nový občanský zákoník.

14. Seznam zkratk

- ObchZ – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
- ObčZ – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
- KatZ - zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění
- NotŘ - zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění
- OchrSp - zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění

15. Seznam použité literatury a pramenů

Právní předpisy:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění
- zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, v platném znění
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
- zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění
- zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, v platném znění
- zákon č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích, v platném znění
- zákon č. 59/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku, v platném znění
- zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění
- vyhláška č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví, v platném znění
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění
- zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění
- Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní kupní smlouvě, tzv. Vídeňská úmluva
- směrnice Rady 85/577/EHS ze dne 20. prosince 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory
- směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES ze dne 26. října 1994 o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k užívání nemovitostí na časový úsek

- směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES ze dne 20. května 1997 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených na dálku
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/31/ES ze dne 8. června 2000 o některých právních aspektech služeb informační společnosti, zejména elektronického obchodu, na vnitřním trhu
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku a o změně směrnice Rady 90/619 EHS a směrnic 97/7/ES a 98/27/ES
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/64/ES ze dne 13. listopadu 2007 o platebních službách na vnitřním trhu, kterou se mění směrnice 97/7/ES, 2002/65/ES, 2005/60/ES a 2006/48/ES a zrušuje směrnice 97/5/ES

Judikatura:

- Sp. zn. 7 Cdo 50/92
- Sp. zn. II. ÚS 28/96
- Sp. zn. 30 Cdo 2781/99
- Sp. zn. 12 Co 756/92
- R 44/2000-VIII
- Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. 1043 – NS sp. zn. 25 Cdo 960/2000
- R 75/2004
- Právní rozhledy, 1998, č. 6 – NS sp. zn. 3 Cdon 1248/96
- R 4/1992
- Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. C 2251 – NS sp. zn. 22 Cdo 1432/2002
- R 67/2004
- Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. C 1670 – NS sp. zn. 22 Cdo 1625/2002
- Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. C 1466 – NS sp. zn. 30 Cdo 1162/2002
- R 23/1970
- NS sp. zn. 30 Cdo 2175/2000
- R 45/1974
- NS sp. zn. 33 Odo 473/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 133/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1844/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 454/2004

Bibliografie:

- FIALA, Josef; KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 718 stran. ISBN 978-80-7380-058-1.
- CHROMÁ, Marta. *Anglicko-český právní slovník*. 2. upravené vydání. Voznice: LEDA, spol. s r.o. 341 stran. ISBN: 80-85927-25-X.
- JANKŮ, Martin. *Nemovitosti*. 2. aktualizované vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2007. 280 stran. ISBN 978-80-251-1499-5.

- JEHLIČKA, Oldřich; ŠVESTKA, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 6. vydání. Praha: C. H. BECK, 2001. 1471 stran. ISBN 80-7179-339-6.
- KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek II*. Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002. 631 stran. ISBN 80-86395-31-6 (soubor).
- KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002. 471 stran. ISBN 80-86395-31-6.
- KUBA, Bohumil; OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 469 stran. ISBN: 80-7201-545-1.
- KUČERA, Zdeněk; PAUKNEROVÁ, Monika; RŮŽIČKA, Květoslav; ZUNT, Vlastislav. *Úvod do práva mezinárodního obchodu*. 1. vydání, Dobrá Voda u Pelhřimova: Aleš Čeněk, 2003. 302 stran. ISBN: 80-86473-32-5.
- MALÝ, Karel a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání, Praha: Leges, 2010. 640 stran. ISBN: 978-80-87212-39-4.
- POSPÍŠILOVÁ, Alena a kol. *Vzory smluv pro podnikatele*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007. 508 stran. ISBN: 978-80-7357-286-0.
- ŠŤOVÍČEK, Jan; VRABEC, Josef. *Kupní smlouvy*. 1. vydání. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r.o., 2000. 160 stran. ISBN 80-7175-067-0.
- ŠVESTKA, Jiří; JEHLIČKA, Oldřich; ŠKÁROVÁ, Marta; SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. BECK, 2006. 1491 stran. ISBN 80-7179-486-4.
- TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2006, 424 stran, ISBN: 80-7357-190-0.
- VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 694 stran. ISBN: 978-80-7380-257-8.
- VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 495 stran. ISBN: 80-7201-581-8.

Časopisy:

- ELIÁŠ, Karel. Právo zpětné koupě. *AD NOTAM*. 2007, roč. 13, č. 1, s. 1-8. ISSN 1211-0558.
- ELIÁŠ, Karel. Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. *AD NOTAM*. 2005, roč. 11, č. 6, s. 185 – 194. ISSN 1211-0558.
- ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace I. *AD NOTAM*. 2006, roč. 12, č. 1, s. 3-7. ISSN 1211-0558.
- ELIÁŠ, Karel. Předkupní právo jako obligace II. *AD NOTAM*. 2006, roč. 12, č. 2, s. 186 – 194. ISSN 1211-0558.
- CRHA, Martin. Postavení Vídeňské úmluvy o smlouvách o mezinárodní koupi zboží v českém právním řádu. *Právní rádce*. 25. 2. 2010, ročník XVIII., č. 2, s. 22 - 26. ISSN 1210-4817.
- CHALUPA, Luboš. Odpovědnost advokáta a notáře za sepis neplatné smlouvy. *Právní rádce*. 27. 5. 2010, roč. XVIII., č. 5, s. 13-15. ISSN 1210-4817.
- TLÁŠKOVÁ, Šárka. Proč mají notáři smysl. *AD NOTAM*. 2009, roč. 15, č. 1, s. 1-7. ISSN 1211-0558.

Webové stránky:

- *Epravo.cz* [online]. 29. 8. 2001 [cit. 2001-08-29]. 12550. Předkupní právo I. Dostupné z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-i-12550.html>>.
- *Epravo.cz* [online]. 30. 8. 2001 [cit. 2001-08-30]. 12607. Předkupní právo II. – právní následky porušení povinností. Dostupné z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-ii-pravni-nasledky-poruseni-povinnosti-12607>>.
- KOČÍ, Roman. *Juristic.cz* [online]. 22. 3. 2001 [cit. 2002-08-26]. Spotřebitelské smlouvy. Dostupné z WWW: <<http://obcanske.juristic.cz/69897/>>.
- *Juristic.cz* [online]. 13. 6. 2005 [cit. 2005-06-13]. Č. 043 - Nájem budovy (time-sharing). Dostupné z WWW: <<http://obcanske.juristic.cz/544598/>>.
- Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2009 [cit. 2010-11-24]. Nový občanský zákoník. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/smluvni-pravo/vybrane-smluvni-typy.html>>.
- *Pravnik.cz* [online]. 16. 08. 2002 [cit. 2002-08-16]. Smlouva o dílo. Dostupné z WWW: <<http://www.pravnik.cz/a/16/smlouva-o-dilo.html>>.
- *Pravniradce.ihned.cz* [online]. 28. 6. 2006 [cit. 2006-06-28]. Právní následky porušení předkupního práva. Dostupné z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/c4-10077440-18785880-F00000_d-pravni-nasledky-poruseni-predkupniho-prava>.
- *Pravniradce.ihned.cz* [online]. 30. 8. 2007 [cit. 2007-09-02]. Součásti a příslušenství nemovitosti. Dostupné z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/c4-10077440-21912820-F00000_d-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti>.
- HANZL, Martin. *Pravniradce.ihned.cz* [online]. 23. 7. 2003 [cit. 2003-07-23]. Mezinárodní kupní smlouva. Dostupné z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/1-10002970-13108670-F00000_detail-cf>.
- *Sagit.cz* [online]. 1. 5. 2004 [cit. 2004-05-01]. Občanskoprávní vztah. Dostupné z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_208.htm>.
- *Sagit.cz* [online]. 1. 5. 2004 [cit. 2004-05-01]. Způsobilost k právním úkonům. Dostupné z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=oc_598.htm>.
- *Sagit.cz* [online]. 1. 5. 2004 [cit. 2004-05-01]. Věc v právním smyslu. Dostupné z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=OC_495.HTM>.
- *Sagit.cz* [online]. 1. 5. 2004 [cit. 2004-05-01]. Nemovitost. Dostupné z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=oc_188.htm>.
- *Sagit.cz* [online]. 1. 5. 2004 [cit. 2004-05-01]. Odpovědnost za vady při prodeji v obchodě. Dostupné z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=oc_244.htm>.

16. Seznam příloh

Příloha č. 1:	Vzor kupní smlouvy na automobil.....	i
Příloha č. 2:	Vzor kupní smlouvy na nemovitosti s úchovou peněz u notáře...	iii
Příloha č. 3:	Vzor kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu	vii
Příloha č. 4:	Vzor protokolu o notářské úschově peněz	x
Příloha č. 5:	Vzor návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí	xiii
Příloha č. 6:	Vzor výpisu z katastru nemovitostí.....	xiv

Příloha č. 1: Vzor kupní smlouvy na automobil

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Jméno a příjmení

datum narození

bytem

(dále jen „*strana prodávající*“)

A

Jméno a příjmení

datum narození

bytem

(dále jen „*strana kupující*“)

uzavřely v souladu s § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto smlouvu:

Článek I.

Předmět převodu

Předmětem převodu této smlouvy je prodej a koupě tohoto osobního motorového vozidla:

- a) tovární značka:
 - b) typ/model:
 - c) rok výroby:
 - d) Číslo karoserie (VIN):
 - e) Číslo motoru:
 - f) SPZ / RZ:
 - g) číslo technického průkazu:
 - h) číslo OTP / OR*:
 - i) STK platná do:
 - j) počet ujetých kilometrů:
- (dále jen jako „*vozidlo*“).

Článek II.

Práva a povinnosti strany prodávající

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem vozidla uvedeného v Článku I. „Předmět převodu“ této smlouvy a že jí nejsou známy žádné okolnosti, které by prodeji vozidla bránily.
2. Strana prodávající dále prohlašuje, že jí ke dni prodeje nejsou známy žádné vady vozidla, a ani žádné vady vozidla nezamlčela, a že stav kilometrů vozidla uvedený v Článku I. „Předmět převodu“ této smlouvy odpovídá skutečnosti. V případě zjištění,

že se tato skutečnost nezakládá na pravdě, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. Strana prodávající se zavazuje předat vozidlo straně kupující ihned po zápisu změny vlastníka v evidenci vozidel. Strana prodávající se dále zavazuje předat straně kupující spolu s vozidlem též technický průkaz vozidla, osvědčení o registraci, 2 ks klíčů vozidla, servisní knížku a další doklady týkající se vozidla.

Článek III.

Práva a povinnosti strany kupující

1. Strana kupující se zavazuje ve lhůtě uvedené v Článku II. „Práva a povinnosti strany prodávající“ odst. 3. této smlouvy vozidlo od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví převzít a zaplatit za něj straně prodávající kupní cenu, a to ve výši a v termínech dohodnutých v Článku IV. „Kupní cena“ této smlouvy.
2. Strana kupující tímto prohlašuje, že byla podrobně seznámena s technickým stavem vozidla, jeho obsluhou, a že s ním byla provedena zkušební jízda. Se stavem vozidla, který odpovídá stáří a opotřebení vozidla, strana kupující souhlasí. To nezbavuje stranu prodávající odpovědnosti za vady stanovené zákonem.
3. Strana kupující bere na vědomí, že změnou majitele vozidla zaniká pojištění povinného ručení vozidla a že je povinna vozidlo pojistit.

Článek IV.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně vozidla ve výši..... Kč.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupní cena vozidla zahrnuje i následující příslušenství vozidla: (např. autorádio).
3. Kupní cenu zaplatí strana kupující straně prodávající v hotovosti při podpisu této smlouvy. Strana prodávající vydá straně kupující písemné potvrzení o převzetí kupní ceny.
4. Vlastnické právo a nebezpečí škody na vozidle přechází na stranu kupující okamžikem převzetí vozidla stranou kupující.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

V dne

Strana prodávající:

Strana kupující:

.....

.....

Příloha č. 2: Vzor kupní smlouvy na nemovitosti s úchovou peněz u notáře

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Jméno a příjmení

datum narození

bytem

(dále jen „strana prodávající“)

A

Jméno a příjmení

datum narození

bytem

(dále jen „strana kupující“)

uzavřely v souladu s § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto smlouvu:

1 DEFINICE

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- 1.1 Předmětem převodu – soubor následujících nemovitostí v katastrálním území, obec, část obce.....:
 - pozemek parc. č.,
 - pozemek parc. č. st.,
 - budova č. p....., stojící na pozemku parc. č.,
 - budova č. p....., stojící na pozemku parc. č. st.Příslušenství Předmětu převodu tvoří:.....
- 1.2 Schovatel – notář....., se sídlem, se kterým smluvní strany současně s uzavřením této kupní smlouvy uzavřely protokol o notářské úschově peněz.
- 1.3 Předávací protokol – protokol sepsaný smluvními stranami při předání Předmětu převodu, ve kterém se uvede stav Předmětu převodu a věci a doklady předávané spolu s Předmětem převodu (klíče, uzavřené smlouvy, apod.).

2 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Strana prodávající převádí do výlučného vlastnictví strany kupující vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi součástmi a příslušenstvím za cenu dohodnutou dále v této smlouvě a strana kupující vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví přijímá.

3 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ

- 3.1 Strana prodávající se zavazuje předat straně kupující Předmět převodu do 5 pracovních dnů po provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany kupující a strana kupující se zavazuje Předmět převodu v uvedené lhůtě převzít.
- 3.2 O předání a převzetí Předmětu převodu sepíší smluvní strany Předávací protokol.

4 VLASTNICKÉ PRÁVO A PŘECHOD NEBEZPEČÍ ŠKODY

- 4.1 Vlastnické právo k Předmětu převodu přejde na stranu kupující dnem vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí provedeného příslušným katastrálním úřadem, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 4.2 Nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu přechází na stranu kupující okamžikem převzetí Předmětu převodu.

5 KUPNÍ CENA

- 5.1 Strana prodávající převádí na stranu kupující Předmět převodu za dohodnutou kupní cenu ve výši Kč.

6 PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena způsobem a ve lhůtách uvedených v tomto článku.
- 6.2 Celková kupní ceny ve výši Kč bude bezhotovostně složena do notářské úschovy ke Schovateli na účet č., vedený u, a to nejpozději do
- 6.3 Schovatel vyplatí kupní cenu z notářské úschovy nejpozději do 5 pracovních dnů poté, co bude Schovateli kteroukoli ze stran předložen:
 - originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude strana kupující uvedena jako vlastník Předmětu převodu a ze kterého bude vyplývat, že Předmět převodu není zatížen ani omezen žádnými právy třetích osob, dle následujících pravidel:
 - částku ve výši Kč zašle Schovatel na účet strany prodávající č., vedený u a.s., a
 - částku ve výši Kč odpovídající dani z převodu nemovitostí zašle Schovatel na účet věcně a místně příslušného finančního úřadu, tj. Finanční úřad, č. ú., pod v. s.
- 6.4 V případě prodlení strany kupující s úhradou kupní ceny nebo její částí se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši Kč denně za každý byt' započatý den prodlení.

7 OSTATNÍ PRÁVA A POVINNOSTI

- 7.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost potřebnou pro vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany kupující.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany kupující podá strana kupující, a to neprodleně po nabytí účinnosti celé této kupní smlouvy.
- 7.3 Veškeré náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy uhradí strana kupující. Náklady spojené se zhotovením znaleckého

posudku vyhotoveného pro účely daně z převodu nemovitosti a daň z převodu nemovitostí hradí strana prodávající. Náklady spojené s ověřováním podpisů a náklady úschovy peněz u Schovatele hradí strana kupující.

- 7.4 Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch strany kupující pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují, že do deseti pracovních dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu uzavřou novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu do deseti pracovních dnů kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě, že výše popsané kroky nebudou smluvními stranami učiněny tak, aby vůle smluvních stran byla naplněna, a katastrální úřad vlastnické právo k Předmětu převodu ani po řádném doplnění nevloží a pravomocně zamítne návrh na jeho vklad, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

8 PROHLÁŠENÍ

- 8.1 Strana prodávající prohlašuje, že:
- je výlučným vlastníkem Předmětu převodu,
 - není nikterak omezena, smluvně ani ze zákona, v dispozici s Předmětem převodu a je oprávněna Předmět převodu zcizit,
 - jí není znám žádný důvod, pro který by mohl být zmařen převod vlastnického práva k Předmětu převodu na stranu kupující,
 - jí není známa existence žádného sporu či řízení týkajícího se vlastnického práva strany prodávající k Předmětu převodu nebo jeho části,
 - užíváním Předmětu převodu ve stavu, v jakém bude předán, nedojde k porušení právních předpisů,
 - Předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména právem předkupním, zástavním, právem odpovídajícím věcnému břemeni, právem nájemním apod., není-li výslovně v této smlouvě uvedeno jinak, a že na Předmět převodu nebyl uplatněn restituční nárok,
 - se nejedná o první převod Předmětu převodu a že nedošlo k podstatné změně v charakteru Předmětu převodu.
- 8.2 Strana prodávající se zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany kupující dle této smlouvy nepřevede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, ani nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k Předmětu převodu jakkoli omezovaly či by Předmět převodu zatěžovaly či jinak znehodnocovaly.
- 8.3 Strana prodávající se dále zavazuje do vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu na stranu kupující udržovat v platnosti pojištění Předmětu převodu, a to do výše minimálního pojistného plnění Kč. V případě porušení tohoto závazku stranou prodávající, zavazuje se strana prodávající zaplatit straně kupující smluvní pokutu ve výši Kč.
- 8.4 Strana kupující prohlašuje, že:
- není nikterak omezena, smluvně ani ze zákona, v dispozici se svým majetkem,
 - se seznámila se stavem Předmětu převodu a v tomto stavu jej od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví kupuje,
 - byla seznámena s podmínkami Společenství vlastníků jednotek v domě.

9 Odstoupení od smlouvy

- 9.1 Strana prodávající je oprávněna odstoupit od této smlouvy v případě prodlení strany kupující se zaplacením kupní ceny dle čl. 6 odst. 6.2 této smlouvy, které je delší než 15 pracovních dnů.
- 9.2 Strana kupující je oprávněna odstoupit od této smlouvy v případě, že prohlášení strany prodávající dle čl. 8 odst. 8.1 této smlouvy se ukáže jako neúplné, nepravdivé či zavádějící, či v případě, že strana prodávající poruší svůj závazek dle čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy.
- 9.3 V případě odstoupení od smlouvy jakoukoliv smluvní stranou, jsou si smluvní strany povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily, zejména tedy: strana prodávající, resp. Schovatel, vrátí kupní cenu, resp. její již uhrazenou část, straně kupující a strana kupující vrátí straně prodávající Předmět převodu, to vše do pěti pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

10 NEDOTČENÍ NÁROKU NA NÁHRADU ŠKODY

- 10.1 Žádným ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok poškozené strany na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na níž se smluvní pokuta vztahuje, a to i v části, v níž výše škody převyšuje sjednanou výši smluvní pokuty.

11 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření s výjimkou čl. 2, odst. 2.1 této smlouvy, který nabývá účinnosti okamžikem, kdy celková kupní cena ve výši Kč bude složena dle čl. 6 odst. 6.2 na účet notářské úschovy u Schovatele. K prokázání účinnosti celé této kupní smlouvy vydá Schovatel straně kupující písemné potvrzení o složení kupní ceny na účet notářské úschovy.
- 11.2 Tato smlouva je sepsána v počtu šesti stejnopisů, z nichž každá strana obdrží po jednom, a zbývající stejnopisy jsou určeny příslušnému katastrálnímu úřadu.

V dne

Strana prodávající:

Strana kupující:

.....
(úředně ověřený podpis)

.....
(úředně ověřený podpis)

Příloha č. 3: Vzor kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu

- strana první -

NZ/2010

N/2010

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne (slovy: roku) notářkou jméno a příjmení, se sídlem v notářské kanceláři na adrese

Účastníci:

1) Paní jméno a příjmení, datum narození, bytem, dle svého prohlášení v plném rozsahu způsobilá k právním úkonům, jejíž totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, na straně první jako „*Prodávající*“

-----**a**-----

2) Pan jméno a příjmení, datum narození, bytem, dle svého prohlášení v plném rozsahu způsobilý k právním úkonům, jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, na straně druhé jako „*Kupující*“

uzavírají v souladu s ustanovením § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

-----**Kupní smlouvu**-----

----- (dále i jen „*smlouva*“) -----

Za prvé: Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí v katastrálním území, obec, část obce.....:-----

- pozemek parc. č.,-----
- pozemek parc. č. st.,-----
- budova č. p....., stojící na pozemku parc. č.,-----
- budova č. p....., stojící na pozemku parc. č. st.,-----

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem, Katastrální pracoviště, na LV č. (společně dále jen jako „*nemovitosti*“).-----

Nemovitosti nabyta prodávající paní jméno a příjmení na základě rozhodnutí Okresního soudu v ze dne, Sp. zn. D

Příslušenství nemovitostí tvoří:.....

Za druhé: Prodávající prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví nemovitosti uvedené v článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu, a to včetně příslušenství, které je rovněž uvedené v článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu, za vzájemně sjednanou celkovou kupní cenu ve výši Kč (slovy: korun českých) a kupující tyto nemovitosti včetně příslušenství za sjednanou kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví. -----

Za třetí: Kupní cenu se zavazuje kupující zaplatit prodávajícímu nejpozději do (slovy: roku) a to tak, že ji složí do notářské úschovy notářky jméno a příjmení (dále jen „notářka“), se sídlem na č. ú., vedený u O složení kupní ceny do notářské úschovy bude s notářkou sepsán protokol o notářské úschově. Složením kupní ceny do notářské úschovy notářského zápisu nabývá tato smlouva účinnosti. O nabytí účinnosti smlouvy vydá notářka písemné potvrzení pro potřeby účastníků a katastrálního úřadu. ----- Do nabytí účinnosti smlouvy tj. do složení kupní ceny do notářské úschovy dle tohoto článku „Za třetí“ tohoto notářského zápisu, budou všechna vyhotovení této smlouvy a návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a další listiny pro řízení před katastrálním úřadem v notářské úschově u notářky, která po nabytí účinnosti smlouvy vydá nejpozději do 3 (slovy: tři) pracovních dnů listiny z notářské úschovy, a to jejich podáním na Katastrální úřad pro, Katastrální pracoviště -----

Notářka vyplatí část kupní ceny z notářské úschovy nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů poté, co jí bude kterýmkoli z účastníků předložen: -----

- originál listu vlastnictví, na kterém bude kupující uveden jako vlastník nemovitostí uvedených v „Za prvé“ tohoto notářského zápisu a ze kterého bude vyplývat, že nemovitosti nejsou zatíženy ani omezeny žádnými právy třetích osob, -----

dle následujících pravidel: -----

- částku ve výši Kč (slovy: korun českých) zašle notářka na účet prodávající č., vedený u a.s., a ----
- částku ve výšiKč (slovy:korun českých) odpovídající dani z převodu nemovitostí zašle notářka na účet věcně a místně příslušného finančního úřadu, tj. Finanční úřad, č. ú., pod v. s. -----

Zaplacením kupní ceny způsobem uvedeným v tomto článku budou finanční nároky prodávající vůči kupujícímu zcela vyrovnány. -----

Prodávající s tímto způsobem zaplacení kupní ceny souhlasí. -----

Pro případ nezaplacení kupní ceny zcela v dohodnuté době splatnosti, se sjednává právo prodávající odstoupit od této smlouvy. -----

Za čtvrté: Prodávající prohlašuje, že -----

- je výlučným vlastníkem nemovitostí, -----
- není nikterak omezena, smluvně ani ze zákona, v dispozici s nemovitostmi a je oprávněna nemovitosti zcizit, -----

- jí není znám žádný důvod, pro který by mohl být zmařen převod vlastnického práva k nemovitostem na kupujícího, -----
 - jí není známa existence žádného sporu či řízení týkajícího se vlastnického práva prodávající k nemovitostem nebo jejich částem, -----
 - užíváním nemovitostí ve stavu, v jakém budou předány, nedojde k porušení právních předpisů, -----
 - nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména právem předkupním, zástavním, právem odpovídajícím věcnému břemeni, právem nájemním apod., není-li výslovně v této smlouvě uvedeno jinak, a že na nemovitosti nebyl uplatněn restituční nárok, -----
 - se nejedná o první převod nemovitostí a že nedošlo k podstatné změně v charakteru nemovitostí, -----
 - před uzavřením této smlouvy seznámila kupujícího se stavem nemovitostí. -----
- V případě, že se výše uvedená prohlášení prodávající ukážou jako nepravdivá, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. -----

Za páté: Kupující prohlašuje, že -----

- není nikterak omezen, smluvně ani ze zákona, v dispozici se svým majetkem, ---
- se seznámil se stavem nemovitostí a v tomto stavu je od prodávající do svého výlučného vlastnictví kupuje. -----

Za šesté: Účastníci se dohodli, že si nemovitostí předají nejpozději do pěti pracovních dní po provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího. O předání a převzetí nemovitostí sepíší účastníci předávací protokol. -----

Za sedmé: V případě odstoupení jakéhokoliv účastníka od této kupní smlouvy jsou účastníci povinni vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnili. -----

Za osmé: Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření, s výjimkou článku „Za druhé“ tohoto notářského zápisu, který nabývá účinnosti složením kupní ceny do notářské úschovy dle článku „Za třetí“ tohoto notářského zápisu. -----

Za deváté: Stejnopisy tohoto notářského zápisu budou vydány účastníkům tohoto notářského zápisu. -----

O tom byl sepsán tento notářský zápis, který si přítomní účastníci přečetli, jej schválili a na důkaz souhlasu jej podepsali. -----

Jméno a příjmení prodávající

Jméno a příjmení kupujícího

Jméno a příjmení
notářka
L.S.

Příloha č. 4: Vzor protokolu o notářské úschově peněz

N/2010

PROTOKOL O NOTÁŘSKÉ ÚSCHOVĚ

sepsaný dne jméno a příjmení, notářkou se sídlem,
v notářské kanceláři na adrese

Věc: úschova peněz – zajišťovací úschova

Přítomna: jméno a příjmení, notářka (dále jen „notářka“).

Začátek jednání v __: __ hod.

Dnešního dne se dostavili:

Jméno a příjmení

datum narození

bytem

Tel. č.

E-mail:

(jako „příjemce“)

A

Jméno a příjmení

datum narození

bytem

Tel. č.

E-mail:

(jako „složitel“)

(příjemce a složitel společně dále jen „účastníci“)

Totožnost účastníků byla ověřena platným úředním průkazem

I.

Příjemce a složitel uzavřeli dne kupní smlouvu (dále jen „kupní smlouva“),
na základě které příjemce převádí do výlučného vlastnictví složitele za dohodnutou
celkovou kupní cenu ve výši Kč následující nemovitosti v katastrálním
území, obci, části obce:

- pozemek parc. č.,
- pozemek parc. č. st.,
- budova č. p....., stojící na pozemku parc. č.,
- budova č. p....., stojící na pozemku parc. č. st.

(společně dále jen „nemovitosti“).

II.

Dnes se účastníci dostavili a v souladu s kupní smlouvou požádali notářku o převzetí peněžní částky ve výši Kč (dále jen „*předmět úschovy*“) do notářské zajišťovací úschovy (dále jen „*notářská úschova*“) a o sjednání podmínek pro vydání notářské úschovy. Notářka pro účely této notářské úschovy určila účet úschovy u notáře č., vedený u, na který byl před uzavřením tohoto protokolu složen celý předmět úschovy, tj. částka v celkové výši Kč.

III.

Předmět úschovy je přijat a převzat do notářské úschovy uzavřením tohoto protokolu a vydán odesáním z účtu notářské úschovy.

IV.

a) Notářka vydá

- část předmětu úschovy ve výši Kč na účet č., vedený u, a
- část předmětu úschovy ve výši Kč odpovídající dani z převodu nemovitostí na účet věcně a místně příslušného finančního úřadu, tj. Finančního úřadu v, č. ú., pod v. s.,

to vše nejpozději do 5 pracovních dnů poté, co bude notářce předložen následující dokument:

- originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude složitel uveden jako vlastník nemovitostí a ze kterého bude vyplývat, že nemovitosti nejsou zatíženy ani omezeny žádnými právy třetích osob.

b) V případě, že ani do nenastane skutečnost, která by zakládala povinnost notářky k jednání dle čl. IV. odst. a) tohoto protokolu, vrátí notářka ve lhůtě 5 pracovních dnů předmět úschovy na účet složitela č., vedený u, a zároveň o tomto kroku bude písemně informovat účastníky.

V.

Účastníci výslovně sjednávají, že podmínky vydání předmětu úschovy lze měnit pouze souhlasně na základě dohody všech účastníků a že žádný z účastníků není oprávněn sám žádat, kromě případů stanovených podmínkami úschovy sjednanými dnešního dne, vydání předmětu úschovy.

VI.

Příslušenství notářské úschovy náleží složiteli a bude zasláno na jeho účet č., vedený u, Nálady na notářskou úschovu ve výši Kč vč. 20 % DPH uhradil při podpisu tohoto protokolu složitel.

VII.

Účastníci souhlasí s tím, aby notářka učinila identifikaci účastníků skutečného vlastníka peněz vůči bance k pojištění pohledávky z vkladu podle zákona č. 21/1992 Sb., o

bankách, v platném znění, a berou na vědomí povinnost notáře ustanovení § 2 odst. 1 písm. g) zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění.

VIII.

Tento protokol je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž příjemce, složitel a notářka obdrží po jednom vyhotovení.

Skončeno, přečteno, schváleno a podepsáno v __:__ hod.

Příjemce:

.....
Jméno a příjmení

Složitel:

.....
Jméno a příjmení

Notářka:

.....
Jméno a příjmení
notářka
L. S.

Příloha č. 5: Vzor návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Katastrální úřad pro, Katastrální pracoviště
adresa

V dne

Věc: návrh na vklad vlastnického práva

Navrhovatelé a účastníci smlouvy:

Jméno a příjmení, dat. nar., bytem

Tel. č.:

E-mail:

jako *strana prodávající*

A

Jméno a příjmení, dat. nar., bytem

Tel. č.:

E-mail:

jako *strana kupující*

Určení smlouvy:

Účastníci smlouvy uzavřeli dne kupní smlouvu, která je přílohou tohoto návrhu (dále jen „*kupní smlouva*“).

Označení práva, které má být zapsáno do katastru nemovitostí:

V souladu s čl. 2 odst. 2.1 kupní smlouvy navrhuji, aby k následujícím nemovitostem v katastrálním území, obec, část obce.....:

- pozemek parc. č.,
- pozemek parc. č. st.,
- budova č. p....., stojící na pozemku parc. č.,
- budova č. p....., stojící na pozemku parc. č. st.

byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch výše uvedené strany kupující.

Přílohy:

- | | |
|--|----|
| - Kupní smlouva | 4x |
| - Potvrzení o složení kupní ceny do notářské úschovy | 1x |

Strana prodávající:

Strana kupující:

.....

.....

Příloha č. 6: Vzor výpisu z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2007 08:32:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy

List vlastnictví: 1279

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Příjmení jméno, adresa

Rodné číslo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
586	218	zastavěná plocha a nádvoří		
587	511	zahrada		zemědělský půdní fond

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Újezd nad Lesy, č.p. 389 bydlení

586

B4 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

● Změna výměr obnovou operátu

LV:1279

Z-3300271/1998-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 59/1982

POLVZ:53/1983

Z-3300053/1983-101

Pro: Příjmení jméno, adresa

RČ/IČO: Rodné číslo

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
587	22601	511

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu,
Katastrální pracoviště Praha

Vyhotoveno: 14.06.2007 08:32:01

Vyhotovil: Motyčková Marcela

Řízení PÚ: 12/15/07

Podpis, razítko:



17. Resumé

The topic of this Master's degree thesis is "The Purchase Agreement". The thesis is composed of thirteen chapters, each of them dealing with different aspects of the purchase agreement. Chapter One is the introduction to the topic. Chapter Two defines the basic terminology used in the thesis: the civil relations, their types, formations and components, such as subjects, objects, and content.

Chapter Two creates the heart of the thesis. The beginning is devoted to the history of the purchase agreement. Then it defines the legal regulations of the purchase agreement, describes all the main aspects of it such as its definition, essentials, claims of a seller and a purchaser in case of wrong performance, and also illustrates the possibilities of adjoining agreements which can be added to the purchase agreement, and at last it looks at the special types of the purchase agreement and at the purchase agreement composed in the form of the notarial record.

There are two legal regulations of the purchase agreement in the Czech Republic at this moment – one of them in the Civil Code and another one in the Commercial Code. As there are slight differences between them, Chapter Four briefly analyses the commercial purchase agreement and calls attention to its contrast with the civil legal regulation.

Chapter Five concentrates on problems resulting from the international purchase agreement.

Chapter Six mentions the possibility to conclude the future purchase agreement.

If the seller and the purchaser do not perform their duties properly, the authorized contracting party can claim its rights at the court. Chapter Seven shows us the possible two actions resulting from the contest of the contracting parties.

Chapters Eight, Nine and Ten describe other agreements regulated by the Civil Code which are similar to the purchase agreement - a deed of gift, a fixed job contract and a barter contract, and demonstrate their differences from the purchase agreement.

As the questions of the consumer contracts and the real estate register are connected with the purchase agreement, Chapters Eleven and Twelve are devoted to these topics.

Conclusions are drawn in Chapter Thirteen. It analyses the possible new legal regulation of the purchase agreement as the recodification of the civil law seems to come soon (January 1st, 2012).

Although it is not like it, the question of the purchase agreement might seem to many people as a very simple thing because they do not see any problems when buying things at the store. However, when buying a real estate, the contracting parties should be more vigilant and the purchase agreement which they want to conclude, should be drawn up in detail in order to avoid possible disputes and misunderstandings.

Even though the purchase agreement is necessary in everyday life, the legal legislation is a little bit confusing. The legal regulation of the purchase agreement can be found in the Civil Code and also in the Commercial Code. It can be subject to the provisions on consumer contracts and in case of its conclusion at the international level it might be regulated by the Vienna Convention. This situation is crying out for a change which could bring about the planned re-codification of the Civil Code.

The new Civil Code will unify adjustment of the various types of contracts into one law so it will eliminate the duplication of existing contractual arrangements of each type, as well as the purchase agreement.

The new Code contains of 2936 Sections and is divided into five parts. These are further divided into titles, sections and parts.

The purchase agreement, so called “the purchase”, is included in the Sections 1923 until 2026 of the new Code. For example, the new legal regulation strengthens the position of the purchaser to whom the seller fulfilled incorrectly. A new perspective leaves repairable and irreparable defects as the basic criterion for determining the rights of the purchaser from defects and replaces it with the term of intensity with which the defect breaks the contract. If the incorrect fulfillment means the substantial breach of a contract, the rights of the purchaser extend. It also includes more adjoining agreements such as the right to resell or a right of a better purchaser.

The new Civil Code should be effective from January 1st, 2012.

Klíčová slova: občanský zákoník – kupní smlouva

Key words: Civil Code – purchase agreement